

*Cobouw, maart 2006 ("Cobouw To taal")*



*Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB*

## "ONDERNEMEN ONDER VERDOVING"

"Ik vind het terecht dat corporaties in die oude wijken veel energie steken in duurdere nieuwbouw. Die wijken knappen alleen op wanneer je de woningvoorraad verbetert en bewoners een wooncarrière biedt. Die commerciële aanpak staat dus in functie van hun maatschappelijke taak."

"Corporaties zouden er wel verstandig aan doen om meer samen te werken met projectontwikkelaars. Wij bieden expertise,

risicodeling en tempo. In de westelijke tuinsteden van Amsterdam werkt Bouwfonds bijvoorbeeld uitstekend samen met de corporatie Ilmere. Maar sommige corporaties lijken onze sector niet te vertrouwen, die gaan zelf het wiel zitten uitvinden. Dat is niet nodig, want je kunt goede afspraken maken over de rolverdeling. Je moet er wel even voor gaan zitten en stevig doorpraten over de doelstellingen van beide partijen.

"Buiten de oude stadswijken staan de commerciële activiteiten van corporaties wél vaak op gespannen voet met hun maatschappelijke taak. Ze kopen nu bijvoorbeeld vaak te dure grond, waarbij ze terugvallen op hun sociaal kapitaal. 'Ondernemen onder verdooving' noemen wij dat. Ik denk dat de spagaat tussen hun commerciële activiteiten en hun sociale taak op termijn niet is vol te houden. Als Nederland het niet een keer verbiedt, zal Europa dat wel doen."

*Mária van Veen, directeur Nederlandse Woonbond*

## "ZE BOUWEN VEEL TE WEINIG GOEDKOPE HUURHUIZEN"

"De praktijk is helaas dat corporaties veel te weinig betaalbare huurwoningen realiseren

in die herstructureringswijken. Ze maken hun maatschappelijke taak dus niet waar. In juni 2004 heeft minister Dekker in de nota *Woningmarktontwikkelingen en huurbeleid* zelf aangegeven dat er jaarlijks minstens veertigduizend goedkope huurwoningen moeten worden gebouwd om de woningnood te lenigen. Maar in 2005 hebben de corporaties maar 16.500 huurwoningen onder de vijfhonderd euro per maand gere-



aliseerd, terwijl ze meer voor de middeldure en dure markt bouwen.

"Het probleem is dat de vraag niet goed is gedefinieerd. Nu heet je al 'scheefwoner' wanneer je inkomen een euro boven de huurtoeslaggrens ligt. Maar 85 procent van de huurders in Nederland verdient minder dan anderhalf maal modaal en ruim twee derde van alle huurders zit zelfs onder de oude ziektefondsgrens. Die mensen krijgen

in de meeste regio's niet eens een hypotheek. Alleen in Groningen, Friesland, Drenthe en Zeeland kunnen ze soms een eigen huis betalen. Een huur boven vijfhonderd euro is voor deze mensen dus ook veel te hoog.

"Woningcorporaties overschatten de koopbehoefte. De corporatie Woonbron in Rotterdam heeft bijvoorbeeld nog geen zes procent van haar aanbod verkocht. Mensen kunnen het gewoon niet betalen."

*Martix Norder, wethouder ruimtelijke ordening Den Haag*

## "DIE DUURDERE HUIZEN ZIJN OOK BELANG- RIJK"

"Het is een onzinnige gedachte dat corporaties zich te commercieel opstellen bij herstructurering. Drie corporaties realiseren hier in Den Haag Zuidwest op een heel verantwoorde manier de ombouw naar duurzame wijken. Het is de grootste herstructureringsoperatie in Nederland en ze doen dat samen met de gemeente."

"De corporaties nemen, in elk geval in Den Haag, beslist hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ze bouwen in Zuidwest bijvoorbeeld ook zogeheten hoed-klinieken (huisartsen-onder-een-dak, red.) en gebouwen voor religieuze groepen. Verder bou-