



U bevindt zich hier: [Home](#) > [Regering](#) > [Het Kabinet](#) > [Bewindspersonen](#) > [Piet Hein Donner](#) > [Toespraken](#)

## Toespraak minister Donner tijdens het congres in Apeldoorn van Aedes vereniging van woningcorporaties

Toespraak | 19-11-2010

**Dames en heren,**

**Hier sta ik dan: de nieuwe minister van volkshuisvesting, van wonen, wijken en integratie – de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksaangelegenheden. Dat is allemaal hetzelfde. Ik benadruk het even. Ik weet dat er mensen zijn die zich verweesd voelen; die me-nen dat als een onderwerp niet in de naam van een departement figureert, dit betekent dat het niet de aandacht heeft van het kabinet. Ik kan u verzekeren dat het tegendeel waar is.**

Deze eerste weken op het departement ben ik vaak nog maar net binnen of de heer Frequin marcheert binnen met weer nieuwe dossiers. Maar de naam BZK werd erg lang als alle beleidsterreinen die nu samenkomen in het departement in de naam genoemd zouden moeten worden; ik doe namelijk alles wat de andere ministers niet doen.

Een nieuw aantredend minister bevindt zich in de eerste weken van zijn optreden in een bijzondere staat van genade. Hij heeft het aanzien en is bevoegd, maar hij wordt geacht nog niets te weten en hij kan zich daarom nog domheden permitteren. U begrijpt daarom dat toen ik uw verzoek om hier vandaag te spreken zag, ik onmiddellijk aanvaarde; je doet domheden en je kunt je nog domheden permitteren.

Gaarne was ik vandaag langer aanwezig geweest om kennis te maken en u de vraagstukken in de sector te horen bespreken. U bent een van de belangrijkste partners als het gaat om de woningmarkt en het bouwen. U zorgt voor betaalbare goede woningen voor mensen uit de lagere inkomensgroepen; u bouwt buurthuizen, scholen, welzijnsvoorzieningen en ander maatschappelijk vastgoed en levert mede op die wijze een grote bijdrage aan de leefbaarheid in de wijken.

Op die terreinen staan we in de komende tijd voor grote opgaven. De bouwmarkt krabbelt nog maar heel langzaam op uit het dal van de crisis. In de woningmarkt zit nog maar weinig beweging terwijl de huisprijzen lager worden. De financiering van de bouw van nieuwe woningen en van de renovatie van oude woningen is nog uiterst moeizaam. Maar u bent hier vandaag niet om van mij te horen wat u al weet.

Uitgangspunt voor het kabinet is het belang van een vrije woningmarkt met steun voor degenen die dat nodig hebben. Woningcorporaties spelen daarin een centrale rol. Ingevolge artikel 22 van de Grondwet is bevordering van voldoende woongelegenheden zorg van de overheid, maar zonder de woningcorporaties kan de overheid die taak niet adequaat behartigen. We zullen er in de komende periode dus het beste van moeten maken. Niet als een 'moetje' of een gedwongen verstandshuwelijk, maar als een partnerschap waarin beide partijen elk hun eigen rol hebben, elkaar aanvullen waar nodig en waardering hebben voor de sterke punten van de ander. Zoals in een goed huwelijk dus; dat moet ook wel want de rechter heeft onlangs uitgesproken dat er in dit huwelijk voor u geen echtscheidingsrecht geldt; we zijn aan elkaar geklonken 'for better and for worse'.

Dat is maar goed ook, want anders zou de verleiding om uit het bestel te stappen misschien te groot worden, gezien de vraagstukken waar we voor staan. Er is weliswaar geen woningnood meer, maar het aantal huishoudens neemt tot 2020 nog verder met een half miljoen toe. Om die groei te accommoderen moet de woningvoorraad met ongeveer 50.000 per jaar worden uitgebreid. Voeg daar de noodzaak van vervanging bij en het betekent dat er nog zo'n 70-80.000 woningen per jaar bij moeten. De discussie over krimpregio's biedt een vertekend beeld, indien daar uit zou worden afgeleid dat er de komende jaren geen of minder behoefte aan woningbouw zou zijn.

Probleem is veeleer dat als gevolg van de crisis de nieuwbouw scherp terugloopt en we dus met de paradoxale situatie zitten dat de behoefte aan woningen en de problematiek van krimp, van een teruglopende vraag naar woningen zich gelijktijdig voordoen.

Het onderstreept slechts dat er niet sprake is van een bouw- en woningmarkt. In de Randstad zijn er regio's met acute woningtekorten, elders zijn er overschotten en nog weer elders worden gebieden geconfronteerd met krimp als gevolg van demografische en economische veranderingen. Er is bovendien niet alleen verschil in evenwicht tussen vraag en aanbod, maar ook in de noodzaak van investeringen. Vooral in schaarstegebieden in de Randstad, Gelderland en Noord-Brabant moet er veel worden bijgebouwd de komende jaren. Daarnaast er is ook verschil in verdien capaciteit. In regio's met schaarste zijn er veel meer mogelijkheden voor bijvoorbeeld huurverhoging of verkoop van huurwoningen dan in regio's met krimp. Zowel de financiële kracht als de investeringsopgaven zijn derhalve niet gelijk verdeeld over de regio's en de corporaties.

Voor u is dit vermoedelijk bekend; voor mij als buitenstaander die zich op dit moment aan het inwerken is, is het verontrustend nieuw. Had ik gehoopt mijn dagen als minister in rust te kunnen slijten op Binnenlandse Zaken, blijkt er deze problematiek in de boedel verstopt te zitten.

Die problematiek wordt op de korte termijn verder gecompliceerd door de nasleep van de kredietcrisis voor de woningbouw. Het vertrouwen van de consument in de koopsector is in 2009 en 2010 in korte tijd vertrokken. In de afgelopen tijd zijn er weliswaar signalen dat er weer enige beweging terugkeert, maar het is nog slechts schoorvoetend. Hypotheekverschaffers

zijn strenger geworden en veel huizenbezitters willen eerst hun huidige woning van de hand hebben gedaan voordat zij een nieuw huis kopen. In 2008 en 2009 zijn er 30% minder woningen verkocht. De investeringen in nieuwbouw, zowel koop als huur, lopen met eenzelfde percentage terug.

Voor 2010 wordt een productie verwacht van zo'n 60.000 woningen, tegen meer dan 80.000 in de afgelopen jaren. Daarmee gaan zo'n 40.000 arbeidsjaren in de bouwsector verloren.

De vooruitzichten voor de langere termijn zijn ook minder gunstig dan voor de crisis. De sterke stijging van huizenprijzen zal vermoedelijk niet terugkeren. Aspirant-kopers zullen dus mogelijk voorzichtig blijven. Ook de kantorenmarkt vertoont voor de langere termijn een groot overschot. Dat beperkt de grondopbrengsten voor gemeenten hetgeen zijn weerslag heeft op de woningbouw. De nieuwbouw zal ook de komende jaren mogelijk niet veel hoger komen te liggen dan die 60.000 per jaar afgezet tegen de behoefte van zo'n 80.000 woningen. Dan gaat het mis in de regio's met schaarste. Daar zit de woningmarkt op slot en is er te weinig doorstroming. Als de productie daar niet aantrekt ten opzichte van 2010, kan het tekort in een regio als Utrecht oplopen tot zo'n zes procent in 2015. Dat is vier keer zo hoog als het ijkpunt van 1,5 procent voor het gemiddelde woningtekort zoals één van mijn voorgangers, mevrouw Vogelaar, dat hanteerde. Woningzoekenden in zo'n regio moeten daardoor vaak jaren langer wachten op een woning.

Die economische omstandigheden bedreigen ook de wijkaanpak. Dat zou bijzonder jammer zijn. Door de inspanningen in de vorige kabinetsperiode in een 40-tal aandachtswijken zijn goede processen op gang gekomen. Bewoners vatten weer moed en voelen zich gemotiveerd om zich voor een betere leefbaarheid in de wijk in te zetten. Gemeenten en corporaties hebben extra geïnvesteerd in die wijken. Uw voorzitter Marc Calon heeft ooit tegen mijn ambtsvoorganger gezegd dat de wijkenaanpak een versterking is van alles wat de corporaties al in gang hadden gezet. Dat moge zo zijn, dankzij de wijkenaanpak hebben bewoners weer vertrouwen in de toekomst en is de leefbaarheid in de aandachtswijken verbeterd. Dat is niet niks als je bedenkt dat deze wijken vaak al jarenlang in een neerwaartse spiraal zaten.

Ik snap dat de corporaties onder de huidige economische omstandigheden op het punt van hun investeringen moeten afzakken of zelfs neerwaarts bijstellen. Toch hoop en verwacht ik dat u desondanks prioriteit blijft geven aan de wijkenaanpak. Volkshuisvesting gaat toch niet alleen over woningen maar ook over woonomgeving en leefbaarheid?

Het is een voorwaar niet gering samenstel van vraagstukken. De oplossing is bovendien niet een kwestie van middelen, een paar maatregelen en overheidsbeleid. Het gaat uiteindelijk om het hervinden van vertrouwen en perspectief; bij corporaties en investeerders om de bouw weer opgang te krijgen, bij huurders en kopers om de woningmarkt in beweging te krijgen, bij financiers om de voorwaarden voor financiering te verruimen, en bij burgers om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren. Het gaat er kortom vooral om, om in de harten en hoofden van zeer velen weer geloof te herstellen, geloof in de perspectieven op de bouw- en woningmarkt en een leefbare omgeving. Overheden zijn daarvoor doorgaans niet de meest

aangewezen instanties. Al helemaal niet in een periode waarin er niet meer, maar minder middelen zijn. Dat laat onverlet dat het beleid van het kabinet wel in het teken staat van dat herstel van vertrouwen en groei. Het is de reden voor het standpunt van het kabinet met betrekking tot hypotheekrenteaftrek. Zekerheid op dat punt is essentieel voor het herstel van het vertrouwen in de markt en voor het aantrekken van de verkopen van zowel bestaande huizen als nieuwbouw. Het is een eerste voorwaarde om de doorstroming weer op gang te krijgen en de wachttijden te laten afnemen.

Het gaat echter niet alleen om het scheppen van voorwaarden voor zekerheid en vertrouwen; het gaat er ook om de bouw- en woningmarkt weer in beweging te krijgen. Wat betreft de inzakkende nieuwbouw in gespannen woningmarkten wil ik samen met onder meer gemeenten, corporaties en ontwikkelaars de problemen nauwkeurig inventariseren.

Daarbij betrek ik wat de ontwikkeling van de tekorten op de kortere en langere termijn is en hou ik rekening met vraaguitstel als gevolg van de crisis. Vervolgens moeten we samen naar passende oplossingen zoeken. Dan denk ik vooral aan scherpe programmering, verbetering van financieringscondities en het zo veel mogelijk versnellen van procedures. Bij dat laatste betrek ik in elk geval de adviezen van de Commissie-Dekker tot vereenvoudiging van de bouwregelgeving.

Verder wil het kabinet het particulier opdrachtgeverschap en het bouwen op kleinere locaties, ook in het Groene Hart bevorderen. Desalniettemin zullen de investeringen de komende jaren waarschijnlijk tegenvallen. Daarom zijn andere maatregelen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen des te belangrijker. Ik doel dan op zowel het bestrijden van het scheefwonen als het verbeteren van de verhouding tussen prijs en kwaliteit in de huurmarkt.

In het verleden was het uitgangspunt dat woningschaarste geen invloed mocht hebben op de huurprijs. Anders zouden de grachtengordel en soortgelijke wijken ontoegankelijk worden voor lagere inkomens. Dat is niet het standpunt van dit kabinet. Dit kabinet kiest voor meer marktwerking, maar met behoud van steun voor degenen die het echt nodig hebben.

Niet iedereen kan een Mercedes kopen. Maar dat is geen reden om daarom de prijs van Mercedessen kunstmatig laag te houden. Zeker niet voor mensen die het wel kunnen betalen. Daarom wil het kabinet de doorstroming bevorderen door voor huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro een huurverhoging van vijf procent boven inflatie mogelijk te maken. We hebben het dan over circa 400.000 huishoudens.

Daarnaast wordt in het Woningwaarderingstelsel de prijs/kwaliteit-verhouding van huurwoningen verbeterd. De maximale huur in schaarstegebieden mag met maximaal 25 punten omhoog.

Dat betekent dat voor een gewilde woning in pakweg Utrecht de maximale huur zo'n 100 euro per maand hoger mag liggen dan voor een vergelijkbaar huis in, zeg, Zeeuws-Vlaanderen.

Bovendien wil het kabinet de doorstroming van huur naar koop verbeteren door de verkoop van woningen door corporaties te bevorderen. Ook wil ik onderzoeken hoe door flexibele huurcontracten, bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten, de marktwerking en de doorstroming kan worden gestimuleerd. Het zijn stappen om te komen tot hervorming van de huurmarkt.

De wijkaanpak wordt niet meer in het regeerakkoord genoemd. Dat betekent evenwel niet dat er geen aandacht meer is voor de woonomgeving en leefbaarheid in buurten, in het bijzonder ook in wijken met een achterstand. Uit de beslissing van de regering om verantwoordelijkheden voor wonen samen te voegen met die van binnenlandse zaken, mag juist worden afgeleid dat leefbaarheid van buurten en wijken onverminderd aandacht heeft. Juist om die reden past wonen minder goed bij de verantwoordelijkheden van de minister van Infrastructuur en Milieu. Zou het slechts gaan om de woningbouw, dan zou een combinatie met ruimtelijke ordening voor de hand liggen. Een woning wordt echter in maar een half jaar gebouwd, om daarna vijftig of meer jaren bewoond te worden. Dat is geen kwestie van ruimtelijke ordening, maar van bestuurlijke en menselijke omgeving. Wonen doe je niet in stapel stenen, een huis, maar in een buurt en in een gemeente. Aan dat gegeven kan beter recht gedaan worden in de samenloop van Binnenlandse Zaken en Wonen, dan elders.

Tenslotte zal de zogenoemde Vogelaarheffing komen te vervallen; op veler verzoek. Het is een vorm van steun die onvoldoende rekening houdt met de eigen financiële mogelijkheden van corporaties die in de wijken actief zijn. Wel blijft voor armlastige corporaties de projectsteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting beschikbaar.

Daarnaast zal bezien moeten worden of het mogelijk is om op andere wijze, bijvoorbeeld in regionaal verband, samen met de corporaties voldoende middelen te vinden voor de belangrijkste lokale opgaven.

Ik ben mij er van bewust dat het afschaffen van de Vogelaarheffing zult afzetten tegen de invoering van een heffing voor verhuurders van meer dan tien woningen, die vanaf 2014 € 760 miljoen per jaar moet opbrengen. De opbrengst wordt gebruikt voor de financiering van de huurtoeslag. De aanslag voor de corporaties zal naar schatting 600 miljoen euro bedragen. Ik geef toe, deze maatregel is niet genomen om de problemen op de woningmarkt te bestrijden, maar om de problemen met de overheidsfinanciën op te lossen.

Ik vermoed dat ik ondanks mijn rondborstige eerlijkheid bij u geen handen op elkaar zal krijgen voor deze heffing; ik begrijp dat en berust daarin. Maar als er 18 miljard moet worden bezuinigd om in ieders belang de overheidsfinanciën onder controle te krijgen en de economie weer op gang, dan moet een ieder z'n steentje bijdragen, ook u als verhuurders. Het kabinet verdeelt de lasten zo goed mogelijk; ook in de sociale zekerheid wordt het gevoeld. Maar daarom kunnen we instellingen met sterke schouders niet ongemoeid laten. Bovendien schept het kabinet ruimte door onder meer de al genoemde mogelijkheid van extra huurverhoging.

Dames en Heren,

Vorig jaar leverden de corporaties samen nog ruim 40.000 nieuwe woningen op. Het totale investeringsvolume was circa 11 miljard euro. Het zijn getallen om trots op te zijn. Helaas vrees ik dat deze dit jaar niet zullen worden gehaald door de veranderde omstandigheden.

We zullen de komende jaren de tering naar de nering moeten zetten; de overheid, maar ook in uw sector, want het is minder aannemelijk dat na deze crisis oude tijden zullen herleven. We zullen moeten rekenen: met minder groei van de prijzen van woningen; met steeds grotere gebieden waarin de bevolkingsgroei omslaat in krimp; met financiering die minder makkelijk beschikbaar is; met de noodzaak om prioriteiten te stellen. Ik ga er vanuit dat de corporaties bij die prioriteiten zich richten op hun kerntaken; de sociale woningbouw; de huisvesting van mensen met een inkomen tot € 33.000; de wijkenaanpak en het realiseren van maatschappelijk vastgoed. Ruwweg de activiteiten waarvoor staatssteun beschikbaar is.

Andere inkomensgroepen zullen geholpen kunnen worden door de verkoop van huurwoningen of de nieuwbouw van koopwoningen. De tijd om geld te steken in allerlei even kostbare als prestigieuze projecten die weinig of niets met volkshuisvesting hebben te maken, is naar mijn mening voorbij. In het regeerakkoord staat ook dat het kabinet komt met voorstellen om het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Met u wil ik daartoe bezien op welke wijze de governance van woningcorporaties zodanig kan worden ingericht dat u optimale armslag heeft om duurzaam aan uw maatschappelijke taken te beantwoorden. Daartoe reken ik ook de oriëntatie op kerntaken en het stapsgewijs beperken van de woningtoewijzing tot lagere inkomensgroepen.

Dames en heren,

Het worden geen eenvoudige tijden; niet voor u, niet voor mij. Laten we samen er het beste van maken. Ik vergeleek zo net die samenwerking als een huwelijk. Het zijn gure tijden en de middelen om in behoeften te voorzien zullen beperkt zijn. Echtelieden die in gure tijden met een te smalle deken het echtelijk bed moeten delen, kunnen met de rug naar elkaar toe gaan liggen en ieder aan hun kant aan die te smalle deken trekken. Dan hebben ze het alle twee koud.

Ze kunnen ook dichter tegen elkaar aanschurken om zo nog steeds onder die deken te passen. Wat mij betreft doen we het laatste. Dat betekent: in onderling overleg bepalen wat er mogelijk en nodig is om te kunnen blijven investeren in huisvesting voor de lagere inkomens en in de wijkenaanpak.

Ik zou daarbij ook graag willen rekenen op de onderlinge solidariteit tussen corporaties. Verschillen tussen woningmarkten leiden tot verschillen in verdien capaciteit en investeringsopgave van corporaties. Dat kan de onderlinge solidariteit onder druk zetten, terwijl de noodzaak daartoe juist groter wordt. Laten we voorkomen dat belangrijke investeringen blijven liggen omdat een corporatie het niet kan betalen, terwijl rijke broeders en zusters achterover leunen.

We lossen het hier en nu niet allemaal op. Ik hoop in de komende tijd intensief met u verder te praten, over deze vraagstukken en de oplossing die we daarvoor kunnen vinden. Laten we er het beste van maken, ook al beseft ik dat goede voornemens niet automatisch goede resultaten opleveren. Shakespeare zei al "Als doen even gemakkelijk was als weten wat goed is, zouden kappelletjes kerken zijn en daglonerswoningen vorstenpaleizen". U en ik kennen de weerbarstige praktijk. Toch is het gelukt om die daglonerswoningen van de vorige eeuw, dan wel niet als vorstenpaleizen te bouwen, maar wel als heel goede woningen die een goed eind die richting uitgaan.

Dank u wel.

## Verantwoordelijk ministerie

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties [[ministeries/bzk](#)]

## Zie ook

Minister Donner: 'Bouw- en woningmarkt moet weer gaan geloven in eigen perspectieven' [[regering/het-kabinet/bewindspersonen/piet-hein-donner/nieuws/2010/11/19/minister-donner-bouw-en-woningmarkt-moet-weer-gaan-geloven-in-eigen-perspectieven.html](#)] | Nieuwsbericht | BZK

Woningcorporaties [[onderwerpen/woningcorporaties](#)] | Onderwerp | VROM