

Column

Tijd voor actie

Door **Meike Bokhorst & Goos Minderman**

Bokhorst is redactielid van S&D en Minderman is hoogleraar Public Governance en toezichhouder

Woningcorporaties huisvesten steeds vaker kwetsbare bewoners, zoals voormalig GGZ-cliënten, die na een half leven in instellingen te hebben gewoond, nu weer zelfstandig wonen. Niet altijd zijn die in staat voor zichzelf te zorgen. Het maatschappelijk werk komt alleen nog op indicatie van de persoon zelf of de directe familie. Bij overlast en gegronde klachten van omwonenden moet de corporatie overgaan tot huuropzegging en zo nodig uitzetting. Maar dat gaat in tegen het maatschappelijke verantwoordelijkheidsgevoel van de corporatie. De oplossing ligt in het intensief communiceren, samenwerken met partners of anderszelf maatschappelijke taken vervullen die anderen laten liggen. Maar de kosten hiervoor vallen buiten de toegestane reikwijdte van de Woningwet en leveren dus discussie op met de Autoriteit Woningcorporaties.

Het regeringsbeleid is veelal gericht op het beperken van de kerntaken van de corporaties. De gemeenten hebben maar een gedeelte van de uitvoerende wijktaken overgenomen en hebben afgelopen jaren aanzienlijk bezuinigd op het opbouw- en welzijnswerk in de buurt. Dat betekent dat er wijktaken blijven liggen die niemand meer uitvoert.

Wijkvernieuwing en wooninnovatie vragen om flexibele samenwerking van corporaties met gemeenten, aanbieders en maatschappelijk werkers. In het verleden zijn samenwerkingsverbanden van corporaties met vooral commerciële partners uit de hand gelopen. Banken, projectontwikkelaars en andere partijen in de vastgoedbranche hebben te veel risico's naar de corporaties geschoven, die daar

vervolgens te weinig weerstand tegen hebben geboden. Het verbod op taakoverschrijding raakt in de praktijk ook de maatschappelijke partners in het middenveld. En het verbod op het weglekken van maatschappelijk kapitaal beperkt de wijkaanpak. Dat was een karakteristieke activiteit van woningcorporaties die met kleine subsidies die wijkaanpak mogelijk maakten omwille van gemeenschappelijke belangen.

Door de juridische belemmeringen van de Woningwet en de terughoudende opstelling van woningcorporaties komen innovatietrajecten niet van de grond en staat soms de renovatie van een gehele wijk jarenlang stil. Er is dringend behoefte aan investeringen. In 2021 moeten alle sociale huurwoningen energielabel B hebben en in 2050 moeten ze CO₂-neutraal zijn. Maar woningcorporaties hebben geen verdienmodel meer, omdat ze geen (middel)dure huur- of koopwoningen mogen bouwen, maar wel een verhuurdersheffing moeten betalen. Alle renovatiekosten moeten uiteindelijk via de huurverhogingen opgebracht worden door mensen met een laag inkomen.

De Autoriteit Woningcorporaties signaleert ook dat corporaties meer kunnen doen aan hun maatschappelijke taakuitoefening dan ze nu doen en dat ze ten onrechte denken dat ze daarmee hun kerntaken overschrijden. Als de minister en de toezichthouder de maatschappelijk dienstverlening aan (toekomstige) huurders meer centraal zetten bij de uitvoering van de Woningwet, kunnen zij de corporaties stimuleren meer te doen aan hun maatschappelijke taken. Laat dat de inzet zijn van de geplande evaluatie van de Woningwet in 2018.

Zie ook: www.vtw.nl/nieuws/essay-over-de-maatschappelijk-meerwaarde-van-toezicht-op-woningcorporaties