

# ‘Er is geen verschil van inzicht met het cda’

## *In gesprek met minister Sybilla Dekker*

---

door *Jan Prij & Thijs jansen*

---

De auteurs zijn respectievelijk redactiesecretaris en hoofdredacteur van CDV

Het beleid van minister Dekker ligt onder vuur. Onder druk van de Tweede Kamer en van coalitiepartners cda en D66 heeft zij inmiddels de fasering van haar plannen aangepast. CDV sprak met haar te midden van de politieke commotie. Hoe kijkt de minister aan tegen de problemen op de woningmarkt en wat zijn haar oplossingen? Opvallend genoeg komt haar verwoording van de liberale visie op de woningmarkt nog het meest overeen met wat christen-democraten subsidiariteit zouden noemen: de verantwoordelijkheden daar leggen waar ze horen. Voor de woningbouwopgave betekent dit dat veel verantwoordelijkheid komt te liggen bij de gemeenten en de corporaties. Voor de realisering van de maatschappelijke taak van woningcorporaties ziet de minister het liefst een juridische scheiding tussen de kernactiviteiten die corporaties met staatssteun kunnen ondernemen, zoals borging van leningen en belastingvrijstellingen, en andere commerciële activiteiten. Samen met het cda staat zij pal voor de bestaande vraagondersteunende maatregelen als de hypotheekrenteaftrek en de huursub-

sidie. De minister bestrijdt dat er een fundamenteel verschil van inzicht is met het cda: onder condities van aanbodvergroting en aanbodverbetering zal de nu zeer vergaand gereguleerde markt stapsgewijs eindelijk van het slot worden gehaald.

### HET REALISEREN VAN DE BOUWOPGAVE

*Er wordt ook in deze uitgave gesproken van woningnood en segregatie. Wat is de urgentie van de problematiek volgens u? Is de noodklok die Latten luidt in zijn oratie Zwanger van segregatie, terecht geluid? En wat voor beleid is daarop een adequaat antwoord?*

**DEKKER** Die waarschuwing is terecht. Er is een woningtekort en er dreigt segregatie als we de zaak niet aanpakken. Er is nu een aanbod van ruim 6,8 miljoen woningen, daarvan bestaat 2,8 miljoen uit huurwoningen en de rest uit koopwoningen. Maar dat aanbod voldoet niet: er is een tekort aan duurdere huurwoningen en goedkopere koopwoningen. Gegeven dat tekort is een

eerste kernpunt van mijn beleid om het aanbod te vergroten en de doorstroming te bevorderen. Op basis van woningbouwafspraken met de regio's streef ik naar een vergroting van het aanbod met 445.000 woningen tot 2010. Een tweede kernpunt van mijn beleid is herstructurering: het verbeteren van het aanbod door gedifferentieerd te bouwen, zodat je gemengde wijken krijgt en behoudt. Voor het realiseren van die doelstelling is uiteraard ook toegang tot de arbeidsmarkt, werk, opleiding en betrokkenheid nodig. Maar fysieke maatregelen leveren een essentiële bijdrage aan het voorkomen van segregatie. Voor het in beweging krijgen van de woningmarkt en het bevorderen van de doorstroming is daarnaast nog een laatste en derde kernpunt van belang: de huurliberalisering. Qua fasering is het een beleid van voorzichtige stappen. Er zijn er die zeggen: nu wordt de hele markt vrij en er komt er een huurexplosie, maar dat is totaal niet aan de orde. De markt is nu zeer zwaar gereguleerd, namelijk voor 95%. Wat ik uiteindelijk wil met de huurliberalisering is dat die 5% — door aanbodvergroting en aanbodverbetering — tot 25% uitgroeit. Bij de realisering van de investeringen in woningbouw, de herstructurering en de stapsgewijze liberalisering, zijn de corporaties een belangrijke partner. Van de 2,8 miljoen huurwoningen is 2,4 miljoen in handen van de woningcorporaties. Ze hebben een sleutel in handen waar het de investeringen in de woningen én de wijken en de ontwikkeling van evenwichtige huren betreft.

*Wat de realisering van uw woonvisie betreft: u kunt deze niet opleggen aan de betrokken partijen. Tegelijkertijd wilt u af van veel vrijblijvendheid bij investeringen in woningbouw en herstructurering. Hoe gaat dat samen?*

DEKKER Ik maak met betrokken partijen zakelijke afspraken en voer intensief overleg met bestuurders op regionaal en vooral ook gemeentelijk niveau. De bouwafspraken met de regio's, die mede op basis van landelijke opgaven voor woningbouw worden gemaakt, kunnen alleen tot stand komen op basis van een grondige analyse van de woningmarkten. De gemaakte afspraken ondersteun ik met locatiegebonden subsidiegelden, zodat de locaties versneld kunnen worden ontwikkeld. Ik leg als het ware een soort financiële bodem.

*U houdt de regio's een worst voor...*

DEKKER Zo zou ik het niet willen noemen. Bij een akkoord over het aantal te bouwen woningen krijgen de regio's locatiegebonden subsidiegelden, 65% bij ontwikkeling en de resterende 35% bij voltooiing. Het zijn — zo vind ik — volstrekt normale zakelijke afspraken.

Uitgangspunt daarbij zijn de opgaven en mogelijkheden in de regionale situatie. Gemeenten moeten binnen de regionale afspraken hun visie op wonen kenbaar maken en daarbij aangeven welke prestaties zij van lokaal opererende corporaties verwachten. De corporaties moeten hierop een concreet investeringsbod uitbrengen. Corporaties en gemeenten maken vervolgens afspraken in een meerjarig prestatiecontract.

Als de gemeente en de corporaties er samen niet uitkomen, ben ik nog bereid om een mediator in te schakelen ter bemiddeling. Maar uiteindelijk dient er door de corporaties in sociale woningbouw te worden geïnvesteerd. Het kan niet zo zijn dat er geld op de plank blijft liggen, omdat het zo lastig is om een onrendabele top, de situatie waarbij het totaal aan investeringskosten niet worden gedekt door toekomstige opbrengsten, te financieren.

DE ROL VAN DE WONINGCORPORATIES  
EN HET TOEZICHT

*Wat is uw aangrijpingspunt voor het aanspreken van de corporaties op het nakomen van afspraken? Het vermogen van de corporaties is nu eenmaal niet meer in publieke handen sinds de bruteringsoperatie onder Heerma.*

DEKKER Mijn aangrijpingspunt is dat de markt niet in evenwicht is door marktfalen.

Voor de markt is het niet voldoende lonend te investeren in sociale woningbouw. De kerntaak van de corporaties is dat wél te doen. Omdat er een publiek belang is hier te voorzien in voldoende en kwalitatief goede woningen, is het zaak dat de overheid de druk op de ketel houdt. En ik kan ook druk uitoefenen via de rapporten van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat prestatie-indicatoren publiceert. Maar het beste is zelfregulering: dat de sector zelf openbare visitaties laat verrichten. Ten principale wil ik niet op de stoel van de corporatiebesturen gaan zitten.

*Maar nog even wat scherper: wat is uw stok als de corporaties andere afwegingen maken? Als ze zeggen: het is onze zaak, ons geld, we stellen eigen prioriteiten en dat zijn niet de uwe...*

DEKKER Dan spreek ik het bestuur en de raad van toezicht aan. Er is uiteindelijk een lijn via het financiële toezicht van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Zo geef ik in mijn brief over de corporaties aan dat ik een transparante investeringsmethode wil ontwikkelen om de investeringsruimte per corporatie te kunnen bepalen. Deze investeringsruimte komt tot uiting in een geobjectiverde investeringsdoelstelling, bijvoorbeeld een vast percentage van

het vermogen. Blijft een corporatie in gebreke, dan volgen sancties.

*Hoe ziet u de corporaties? Vallen ze dan niet weer gedeeltelijk onder regie van de staat?*

DEKKER Nee. Het zijn private organisaties met een maatschappelijke rol. Hun opdracht ligt primair op het gebied van de sociale woningbouw voor een breed gedefinieerde doelgroep. Maar ze kunnen ook prima activiteiten voor de commerciële markt verrichten, zoals duurdere huur- en koopwoningen bouwen. De voorwaarde is dan wel dat ze deze activiteiten juridisch scheiden van hun kerntaak. Die duidelijkheid heb ik onder meer willen geven in mijn brief over de corporaties.

*U pleit voor een juridische splitsing van activiteiten...?*

DEKKER Ik geef voorkeur aan juridische splitsing boven een administratief-organisatorische splitsing van activiteiten. Maar zo'n constructie moet dan wel 'Europaproof' zijn. Dat zijn we nu aan het onderzoeken. Het een en ander zal binnenkort aan mevrouw Kroes worden voorgelegd, zodra ik in mei de discussie met de Tweede Kamer over de toekomst van de woningcorporaties heb gehad.

*Zeker wanneer we de huidige Nederlandse discussie vergelijken met bezorgde signalen uit Brussel over al te zeer beschermde markten, komen uw liberaliseringsplannen nogal bescheiden over. Kiest u bewust een gematigder lijn dan eurocommissaris Kroes in Brussel?*

DEKKER Ja. Het is immers belangrijk om de geschiedenis van de volkshuisvesting

in Nederland met de markante rol van de woningbouwverenigingen en hun leden (de corporaties) goed voor ogen te houden. Die markante rol van deze maatschappelijke ondernemingen willen we zo houden. Voor de duidelijkheid: in overeenstemming met het zogenoemde subsidiariteitsbeginsel kunnen alle lidstaten in principe zelf bepalen hoe hun volkshuisvestingstelsel wordt ingericht. Ik hecht zeer aan de historische gegroeide taakopdracht van corporaties. En dat is het verschil met het signaal uit Brussel van eurocommissaris Kroes: er moet een duidelijke borging zijn dat er voor de doelgroep met een laag inkomen voldoende goede woningen zijn, juist omdat de markt daarin niet kan voorzien. Corporaties kunnen uit dien hoofde ook gebruik maken van staatssteun (borging van leningen en belastingvrijstellingen). Maar de zorg daarbij is wel dat er sprake kan zijn van marktverstoringen en concurrentievervalsing. Om die zorg weg te nemen streef ik naar een juridische scheiding tussen de sociale en de commerciële activiteiten.

*Hoe schat u het draaiglak voor uw plannen ten aanzien van de corporaties bij de verschillende politieke partijen in? Zijn de linkse partijen bijvoorbeeld tegen de ingeslagen richting voor de corporaties?*

DEKKER Ik heb de indruk dat mijn brief over de corporaties goed is gevallen. Bij PvdA en anderen is er een voorkeur de corporaties dichter naar de overheid toe te halen. Maar daar kies ik absoluut niet voor. Ik vind dat tegendraads, tegentijds en het gaat bovendien tegen mijn ondernemershart in. Als liberaal ga ik daarin niet mee. Het zal vast nog op scherp worden gezet in het nog komende debat in mei over de toekomst van de woningcorporaties. Dat is goed, omdat de beleidsvisie waarvoor nu wordt geko-

zen, bepalend is voor de komende reeks van jaren. Andere redenen voor de door mij gekozen richting zijn de volgende. De corporaties zijn in CDA-kring een belangrijk gegeven. En veel breder nog: hun betekenis in wijken wordt alom erkend en herkend.

#### HET LIBERALE GEHALTE VAN DE PLANNEN

*Wat is er liberaal aan uw beleid?*

DEKKER Dat ik de verantwoordelijkheid zo laag mogelijk leg, daar waar deze behoort te liggen en dat ik burgers, bestuurders en maatschappelijke organisaties op die verantwoordelijkheid aanspreek. Om woningbouwdoelstellingen te bereiken moet ik uiteindelijk vanuit mijn systeemverantwoordelijkheid de bestuurders, de corporaties en de gemeenten aanspreken. De gemeenten hebben de primaire verantwoordelijkheid inzake de ontwikkeling van de publieke ruimte. Ik wil wél sturen op prestaties, maar ik leg de verantwoordelijkheid voor beleidsvorming en uitvoering bij de lokale partijen.

Er zijn daarnaast veel misverstanden over het hart van mijn liberaliseringsbeleid. Ik ben erop uit te liberaliseren daar waar het kan, waar markten goed werken en keuzevrijheid bestaat. Op het terrein van de sociale woningbouw werken markten niet goed en moet er dus ruimte blijven voor gereguleerde huren. Liberalisering kan alleen onder strikte condities van aanbodvergroting en aanbodverbetering, anders werkt het niet. Er moet altijd voldoende aanbod en bescherming zijn voor de aandachtsgroep die door onvoldoend inkomen niet op eigen kracht in de markt woonruimte kan huren of kopen. In mijn nieuwe huurbeleid heb ik daarom bescherming voor huurders met huurtoeslag en zittende huurders ook voor na 2010 opgenomen.



FOTO: DIEK HOL

*Hoe beoordeelt u het verzet tegen de invoering van de liberaliseringplannen door de Kamer (met name het 'scheefwonen') en het verzet van de woningcorporaties die zeggen de geplande huurverhoging niet nodig te hebben voor de realisering van de plannen?*

DEKKER Zoals het er nu naar uit ziet scharen in ieder geval de coalitiefracties zich achter mijn plannen en is het kabinet sowieso akkoord. Maar daarvoor heb ik wel veel gesprekken gevoerd, ook met de verhuurders, en naar aanleiding daarvan mijn plannen aangescherpt. Voor zittende huurders en huurders met huurtoeslag is er nu ook na 2010 bescherming. De liberalisering gaat echter wel van start. De wozaarde komt als element in de bepaling van de maximale huur van een woning. En bij voldoende nieuwbouw komt na 2008 of 2010 voor nieuwe huurders een deel van de woningen op de vrije markt.

Met het totale pakket ben ik tevreden en ik heb goede hoop dat we per 1 januari 2007 echt van start kunnen met een nieuw huurbeleid.

#### VRAAGONDERSTEUNING

*Een ander terugkerend heikel thema: de fiscale ondersteuning voor huur- en koopwoningen. Zo is het systeem van vraagondersteuning voor koopwoningen in Nederland zeer fors. Tegelijkertijd is internationaal gezien het eigenwoningbezit in Nederland zeer laag. Er lijkt hier op het eerste gezicht iets scheef te zitten. Vaak wordt de riant hypotheekaf trek aangewezen als boosdoener. CDA en VVD hebben echter aangegeven nooit en te nimmer te willen tornen aan de hypotheekrenteaftrek. Hoe beziet u als liberaal minister deze zaak?*

DEKKER Daarbij lijkt mij vooral van belang nuchter het debat te voeren en naar

de feiten te kijken. Ten eerste lopen we internationaal gezien niet meer zo heel ver achter. Voorheen was de verhouding: een derde koop en twee derde huur. We zitten nu al boven de 54 procent koopwoningen. Dat is internationaal nog steeds onder het gemiddelde, maar de gerealiseerde groei in percentage eigenwoningbezit is indrukwekkend. De hypotheekrenteaftrek is juist belangrijk om dat eigenwoningbezit verder te bevorderen en dat is goed, want toename van het eigenwoningbezit werkt positief door op de woonomgeving. Nu ook corporaties huurwoningen te koop aanbieden aan bewoners, komt daar ook iets moois op gang.

Tegelijkertijd moeten we realistisch zijn. Ik denk dat we zeker een derde huurwoningen zullen moeten houden. Mensen zijn het gewend, willen zichzelf financieel niet vastzetten of zich binden. Voor een deel van dit segment van de markt (2,2 miljoen mensen) is de huursubsidie onmisbaar. Instrumenten als de huursubsidie of de hypotheekrenteaftrek zet je dus niet zomaar overboord. Stabiliteit van de woningmarkt staat bij mij voorop.

Waar ik nu wél mee bezig ben is om voor eind mei aan de Kamer mijn visie op de woningmarkt en de betekenis van de huursubsidie en hypotheekrenteaftrek te presenteren. Het volstaat absoluut niet om alleen maar te pleiten voor afschaffing. Dat wordt veel te gemakkelijk en veel te vaak geroepen. Kijk eerst eens naar de feiten: welke betekenis en invloed de instrumenten daadwerkelijk hebben gehad. Wanneer we de ontwikkelingen goed analyseren, blijkt bijvoorbeeld dat de hypotheekrenteaftrek helemaal niet zo’n grote rol heeft gespeeld in de stijging van de prijzen als vaak wordt gedacht.

*Enige nuchterheid is geboden, zegt u. Maar hoe kijkt u dan aan tegen de huidige hoge prijzen op de koopmarkt voor starters?*

DEKKER De huidige prijzen van gemiddeld 230 tot 250.000 euro zijn inderdaad te hoog voor starters. Die prijzen zouden moeten liggen rond de 130 tot 160.000 euro. In incidentele gevallen lukt dat ook, maar nog te weinig. Voor starters, en ouderen moet meer aanbod komen van duurdere huurwoningen en goedkopere koopwoningen. Daarnaast hebben we een Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten om starters voordelige leningen te bieden. Maar ook hier valt u midden in een lopend debat. Ik ben nu nog bezig andere aanvullende mogelijkheden in kaart te brengen. Vraagondersteuning op zichzelf helpt niet direct als het bijpassende woningaanbod er niet is.

#### HERINRICHTING VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

*Wat acht u tot nog toe uw belangrijkste prestaties?*

DEKKER Prettig wonen voor nu en in de toekomst kan alleen als de ruimtelijke ordening *up-to-date* is. Een belangrijke mijlpaal is dat de Nota Ruimte nu door de Eerste Kamer is. Dat betekent onder meer een totale verandering van de ruimtelijke ordening ten opzichte van het oude centralistische Pronk-denken. Niet uitgaan van een Haagse blauwdruk, maar gebruik maken van de expertise van gemeenten, provincies, maatschappelijke organisaties en marktpartijen. Mijn sturingsfilosofie is ‘centraal wat moet, decentraal wat kan’. Dat betekent een enorme verandering ten opzichte van de centralistische Pronk-lijn uit de paarse periode. Nogmaals, voor mij is essentieel dat de verantwoordelijkheid wordt teruggelegd bij de partijen bij wie deze thuishoort.

*Wordt de verantwoordelijkheid werkelijk teruggelegd? Zie de herstructurering van*

*wijken door het teveel aan sociale huurwoningen te slopen...*

DEKKER Het 'teveel aan sociale woningen slopen' is niet mijn uitgangspunt. Je sloopt alleen maar als de woningen niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. U moet niet vergeten dat het woningtekort niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief van aard is. Het is mijn verantwoordelijkheid daar iets aan te doen. Dat is nodig omdat we te maken hebben met gezinsverdunding, hogere kwaliteitseisen en een groter ruimtelijk beslag per woning.

*U bent behoorlijk 'sturend' om meer diversiteit in wijken te scheppen. Dat blijkt uit de recent aangenomen Rotterdamwet, waarbij inkomensgrenzen voor wijken gelden, uit uw aanpak van het scheefwonen en uw voorstellen om bewoners eventueel te dwingen om te verhuizen<sup>1</sup>. Zo terughoudend als u elders bent, zo sturend bent u bij diversiteit. Hoever kan de overheid gaan in het sturen op het mengen van wijken?*

DEKKER Die Rotterdamwet is er niet voor niets gekomen. Als je de toestroom van mensen zonder inkomen uit werk onbeperkt toelaat, dan zou je gesegregeerde wijken krijgen met neergaande inkomens en voorzieningenniveaus. Als je dat wilt stoppen, dan moet je, hoe lastig dat ook is, kunnen zeggen: tijdelijk laat ik hier bepaalde groepen niet toe, ten gunste van anderen. De wet is ook met steun van de oppositiepartij PvdA door de Eerste en Tweede Kamer aangenomen. Daarbij is proportionaliteit en zorgvuldigheid van belang. Rotterdam en andere steden die op de wet een beroep willen

doen, moeten eerst goed aangeven waarom het zo urgent en nodig is om met deze extra toelatingseisen te komen. Er is overigens geen enkele andere stad die tot nu toe een verzoek heeft ingediend.

*Van Aartsen schetste bij de laatste Algemene Beschouwingen het beeld van de Randstad als metropool, als het New York van Europa. Is dat ook uw ideaal?*

DEKKER Jazeker. We hebben in potentie een economisch sterke Randstad met twee *mainports*, een *greenport*, verschillende woonmilieus en typen steden. Maar de Randstad zakt weg op economische lijstjes. Dat is ook de reden waarom ik in de Nota Ruimte zo'n sterk accent leg op de ontwikkeling van stedelijke netwerken. Er is veel enthousiasme voor dit toekomstbeeld bij de zogenoemde Holland 8 (bestuurders uit de Randstad); zij willen er echt iets van maken. En collega Johan Remkes en ik gaan structurele versterking van de Randstad mogelijk maken door kortere procedures en snellere besluiten.

*U hebt geen last van meningsverschillen over de te volgen koers?*

DEKKER Nee, in het geheel niet. Ik ontmoet veel medestanders in het kabinet bij bewindslieden van het CDA. De samenwerking in de fysieke driehoek met de drie CDA-bewindslieden, Karla Peijs (VenW), Cees Veerman (LNV), ondersteund door Karien van Gennip (EZ), bevalt wederzijds prima. Wat woningbeleid en de inrichting van de Ruimtelijke Ordening betreft zijn er dan ook geen fundamentele meningsverschillen met het CDA.