



"We willen wel sociale woningen bouwen, maar we doen het niet!"

Collectieve onmacht of politieke onwil?

Door: Marije Pruis en John Waas

De roep dat woningcorporaties 'rijk' zijn, moeten investeren en hun maatschappelijke taak moeten oppakken wordt weer veel gehoord. Ook zijn in diverse gemeenten - met luide instemming van huurdersorganisaties - moties aangenomen door gemeenteraden, die hun colleges opdracht geven om de productie van sociale woningen te versnellen en te vergroten. Ook veel corporaties geven aan stevig te willen doorbouwen. In de prestatieafspraken zijn deze ambities uitgewerkt en vastgelegd. Grote eensgezindheid over de bouwopgave dus. Alleen maar goed nieuws, zou je zeggen. En toch blijven de productieafspraken in nogal wat gemeenten in het papier van de prestatieafspraken hangen.... Hoe komt dat? En belangrijker nog: wat is er aan te doen? En vlug een beetje!

In veel gemeenten is de druk op de sociale huurmarkt in de afgelopen jaren fors toegenomen door een toename van de vraag naar betaalbare woningen en een afname van het aanbod ervan. Het aantal bouwvergunningen dat aan corporaties is afgegeven bereikte in 2016 een dieptepunt (met

4.100 afgegeven vergunningen¹). Tegelijk werd het verkopen van corporatiebezit steeds populairder (en noodzakelijker). Zie hier: de woningnood van de 21^e eeuw is geboren.

Corporaties zeggen weer financiële armslag te hebben om de komende jaren te investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen. Én hebben het vertrouwen om investeringen te doen. Tenminste, volgens de Corporatiebarometer 2017 van Aedes. Corporaties hebben in hun zogenaamde 'prospectieve informatie' (dPi) aangegeven gezamenlijk in totaal circa 20.000 woningen per jaar aan hun voorraad te willen toevoegen. In veel van de prestatieafspraken die in het najaar van 2016 zijn ondertekend, zijn dan ook afspraken opgenomen over het (versneld) vergroten van de sociale huurwoningenvoorraad.

Wij zien in de praktijk dat de gewenste productie van sociale huurwoningen op meerdere plekken onvoldoende op gang komt.

"Hoe houd je het vuur van de prestatieafspraken brandend?"

Waarom lukt het niet?

1. **POLITIEKE AMBITIES** - De eerste reden waarom de gewenste productie onvoldoende van de grond komt, is de spanning tussen de financiële sturing en de sociaal-maatschappelijke sturing van deze opgave. In veel gemeenten ontstaat een beweging naar 'duurder' bouwen. De crisis is voorbij, de middeninkomens vragen ook aandacht, doorstroming moet worden bevorderd, sociale huur levert nou eenmaal minder op en duurdere woningen trekken kapitaalkrachtiger groepen aan. Er zijn meerdere gemeentebesturen - denk aan o.a. Rotterdam, Delft, Zutphen - die besloten hebben om de komende jaren te focussen op het 'veranderen van het sociaal-economische karakter van de gemeente'. Met andere woorden: de gemeenten willen meer hoogopgeleide en daarmee koopkrachtige inwoners naar de gemeente toe halen door het aandeel sociaal in het bouwprogramma terug te dringen ten faveure van een duurder bouwprogramma.
2. **BESTUURLIJKE CONTROVERSE** - In de colleges van B&W zijn financiële, volkshuisvestelijke, ruimtelijke en de sociaal-maatschappelijke aspecten van de bouwopgave in verre weg de meeste gevallen bij verschillende wethouders (van verschillende partijpolitieke signatuur) belegd. De prestatieafspraken zijn ondertekend door de wethouder Volkshuisvesting. Over prestatieafspraken wordt men het in de meeste colleges redelijk snel eens. Maar als het op de concrete planning, ontwikkeling en uitvoering van de woningproductie aankomt, blijken (partij)politieke controverses gemakkelijk aan de oppervlakte te komen. Dit staat een voortvarende uitvoering van de prestatieafspraken in de weg.
3. **TE WEINIG BESTUURLIJK EIGENAARSCHAP** - Prestatieafspraken maken is één. Papier is geduldig. Maar wat voor soort bestuurlijke energie is er nodig om die afspraken te vertalen in een vitale praktijk waarin het gaspedaal op de productie ook daadwerkelijk wordt ingetrapt? Waarin alle betrokkenen op dagelijkse basis de druk voelen om die prestatie ook daadwerkelijk te leveren? De opgave is niet persoonlijk gemaakt of wordt niet als zodanig ervaren. Wat wij zien is dat het vaak helaas nogal zo is dat de organisatie, en de verantwoordelijk portefeuillehouder voorop, zichzelf niet écht voor de kar weet te spannen om met de uitvoering van de afspraken concreet vooruitgang te boeken. Dat geldt dan niet alleen voor de productie, maar zeker ook voor de

¹ Bron: onderzoek Capital Value i.s.m. ABF Research

permanente zoektocht naar geschikte bouwlocaties. Immers, de productie op gang brengen is één, maar ze op gang houden vraagt voortdurend om 'verse' locaties.

4. **UITVOERINGSCAPACITEIT BLIJFT ACHTER BIJ BESTUURLIJKE AMBITIES** - De bouwambities die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken zijn vaak behoorlijk ferm. De uitvoering hiervan vraagt veel van corporaties en gemeenten. Niet alleen scherpe en toegewijde bestuurlijke aandacht, maar ook in termen van 'ambtelijke' capaciteit bij gemeenten en corporaties. Wij zien nogal eens dat die ó zo noodzakelijke uitvoeringscapaciteit niet meeverandert met de groei van de bestuurlijke ambities.
5. **ORGANISATORISCHE ONMACHT** - En tot slot zien we dat het voor de samenwerkende partners in praktijk best lastig is om een manier van werken te ontwikkelen (en die dan ook jarenlang gedisciplineerd vol te houden) die het 'doet', waarmee zichtbare resultaten worden geboekt.

De werkelijkheid praat terug

Divergerende politieke ambities, ontluikende bestuurlijke controverse, te beperkt bestuurlijk eigenaarschap, uitvoeringscapaciteit die achterblijft bij bestuurlijke ambities en organisatorische onmacht. Zie hier in een notendop de modder waarin de uitvoering van prestatieafspraken nogal eens vastloopt.

Het maken van prestatieafspraken is eigenlijk het makkelijke stukje van de gezamenlijke opgave. Na het zetten van je handtekening onder de gezamenlijk bevochten papieren afspraken, gaat de werkelijkheid terugpraten. En dat is niet altijd een genoegen. Uitvoering is ingewikkeld, taai, modderig en vaak wat saaier en een stuk minder sexy dan het maken van meeslepende bestuurlijke afspraken. De uitvoering is in praktijk vaak het onechte kind van de bestuurlijke ambitie. En dat is onterecht. Daar moeten we vanaf.

FRAEY ontwikkelt werkende weg, met haar partners en opdrachtgevers manieren van werken die van de uitvoering van uw prestatieafspraken een succes maken. Het vuurtje van de prestatieafspraken moet brandend gehouden worden.

Wij zijn benieuwd hoe u tot nu toe de uitvoering van de prestatieafspraken in uw gemeente ervaart.

[Vul de 'sociale woningbouw-poll' van FRAEY in!](#)