

WoningmarktNL-commentaar: Haarlemse wethouder wonen zit er naast

30-05-2016 09:56

Na het lezen van [het interview van onze medewerker Bert Pots met Joyce Langenacker](#), wethouder wonen in Haarlem, kon ik het niet laten om bepaalde uitspraken van haar te weerleggen. Een commentaar van WoningmarktNL-redacteur Ruud Duivis.

Wat is er aan de hand: Langenacker is binnen het college bezig met een offensief om de raad te overtuigen om te kiezen voor een grote woningmarktregio. Volgens Langenacker dreigt in Haarlem de sociale woningportefeuille te klein te worden. Van de circa 73.000 huurwoningen in Haarlem is een kleine 22.000 een sociale huurwoning. Ongeveer 21.000 hiervan zijn in het bezit van de drie 'grootste' corporaties in Haarlem: Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen. Ymere heeft slechts 8000 woningen in Haarlem en 80.000 woningen in de totale portefeuille. Met die getallen is de betrokkenheid een kwestie. Een punt dat al eerder door de Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisatie (SHHO) is genoemd.

Feiten versus halve waarheden

In het interview zegt de wethouder verder: "Volgens de prestatieafspraken van het vorige college mocht het corporatiebezit op termijn afnemen tot de ondergrens van 18.000 woningen. Dat vinden wij te krap." Gelukkig wist ik u hierboven te vertellen dat de huidige sociale voorraad in Haarlem een kleine 22.000 betreft.

Ook maakt Langenacker de opmerking: "De wachttijd voor een sociale huurwoning stijgt zienderogen. Nu al moet iemand 6,5 jaar op een sociale huurwoning wachten." Maar als we het laatste RIGO-onderzoek erbij pakken dan is de wachttijd 5,8 jaar. Slechts 0,7 jaar minder, maar het geeft aan waar de wethouder haar winsten probeert te pakken. Nog mooier wordt het als we deze constatering van RIGO aan u mededelen: De gemiddelde zoektijden zijn evenwel flink korter omdat 2 op de 3 mensen die zich inschrijven niet reageren op het aanbod. Maar dit feit wordt niet genoemd.

Binnenstedelijk bouwen

"Uitbreiding", zo zegt Langenacker, "moet plaatsvinden in binnenstedelijk gebied. Binnen de stad zijn er nog voldoende mogelijkheden voor verdichting. Verbetering en verduurzaming in met name Schalkwijk en Haarlem-Oost kan samengaan met sloop/nieuwbouw." Hier ben ik het mee eens, in zowel Schalkwijk als Haarlem Oost staan verouderde gebouwen die gesloopt kunnen worden, waarna er opnieuw gebouwd kan worden waaronder sociale huurwoningen. Toch zien sommige ontwikkelaars/beleggers het anders. [Vesteda](#) en Certitudo, bijvoorbeeld, [gaan voor middeldure huur in Schalkwijk](#). Een vreemde tegenhanger van de wensen van Langenacker.

Langenacker vervolgt: "Bovendien hebben we gebieden waar we graag transformatie op gang willen brengen. Verouderde, leegstaande kantoorpanden kunnen worden omgebouwd naar woningen." Dit doet HBB Groep bij de Gonneststraat in Haarlem. Een zeer kansrijk gebied dat ligt tussen het stationsgebied, het centrum en het in ontwikkeling zijnde Scheepsmakerskwartier.

Verkeerd begrepen

Zo nu en dan heb ik het vermoeden dat Langenacker niet begrijpt waarom de nieuwe woningwet is ingevoerd. Even resumeren in één zin: De nieuwe woningwet betreft feitelijk een herziening van de Woningwet uit 1991 waarbij de overheid er voor moet zorgen dat de sociale huursector zich richt op haar kerntaak: voorzien in betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Dit moet de corporatie doen in haar kerngebied en alleen daar mag geïnvesteerd worden in nieuwbouw.

Langenacker begrijpt het nut niet helemaal: “De Amsterdamse woningcorporatie Ymere is voor ons een heel belangrijke partij. Wij zouden graag zien dat zij ook in Haarlem investeren in nieuwbouw maar dan zit de nieuwe Woningwet ons in de weg.” In de weg?! Het hele idee is dat woningcorporaties zich bezig dienen te houden met de kerntaak, sociale huisvesting, in het kerngebied! Dit is zo bepaald om het 'lijntje' tussen regio en corporatie kort te houden.

Verder denkt Langenacker dat het realiseren van die omvangrijke sociale bouwambitie sterk afhankelijk is van de investeringskracht van de drie plaatselijke corporaties. “Als Haarlem geen onderdeel uitmaakt van de regio waar Ymere de focus heeft dan zullen wij dus investeringskracht verliezen.” Wederom: nee. Als Ymere niet mag investeren dan verliest Haarlem de investeringskracht van Ymere. Maar Pré Wonen en Elan Wonen kunnen dit opvangen. Ook merkt de SHHO zeer terecht op dat de gemeente gebruik moet maken van de gewildheid van deze regio om te onderhandelen over het aantal nieuwe sociale huurwoningen. Dit kan van tevoren afgestemd worden met Pré Wonen en Elan Wonen.

Conclusie

Zelf trekt Langenacker de conclusie, dat de beste oplossing één grote woningmarkt op provinciaal niveau is. Het woordje ‘megalomaan’ komt in mij op, gevolgd door ‘leek’. Gedeputeerde Joke Geldof van Noord-Holland is belast met het overleg over de woningmarkt op provincie-niveau en slaat met haar opmerking, in het interview van Bert Pots, de spijker op z’n kop: “Wat vindt de minister van zo’n grote regio? Is dat nog in de geest van de nieuwe Woningwet? De vorming van woningmarktregio’s is juist bedoeld om de investeringsdrang van corporaties te beteugelen. En bij een dergelijke oplossing ontstaat een enorm werkgebied: van Den Helder tot aan Lelystad.” Thanks Joke, jij snapt het.

Tot slot doet wethouder Langenacker de volgende uitspraak: “In eerste aanleg heeft de raad zich uitgesproken voor samenwerking op de huidige schaal van Zuid-Kennemerland/IJmond. Maar bij de raad dringt door dat een dergelijke oplossing misschien wel vertrouwd aanvoelt, maar de stad niet het beste brengt.” Dan ben ik toch erg benieuwd hoe de wethouder heeft vastgesteld dat haar betoog ‘door dringt’. Daarna komt zelfs de uitspraak: “Een meerderheid lijkt nu voor samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) te gaan.” Het is grappig dat dit zo lijkt, [want WoningmarktNL zette de ‘tussenstand’ hier voor u uiteen](#) en daar was de meerderheid voor een regionale woningmarkt en niet voor MRA, noch voor een woningmarkt op provincie niveau.

Dus: in Haarlem is de nood nog niet aan de man en is de huidige sociale voorraad toereikend. Voordat de definitieve keuze gemaakt wordt kan de gemeente overleggen met de ‘andere’ corporaties (Pré Wonen en Elan Wonen). Wanneer Haarlem haar investeringsambitie duidelijk communiceert, kunnen beide corporaties aangeven of zij dit kunnen opvangen. Tot slot: geloof niet alles wat een wethouder zegt en volg WoningmarktNL en Vastgoedjournaal voor de echte (nieuws)feiten!

Ruud Duivis

Redacteur WoningmarktNL