

Floris Lazrak over corporaties en hun erfgoed

‘MKBA inzetten voor onderbouwde keuzes’

Corporaties zijn vanouds hoeder van erfgoed, met name van monumentale wooncomplexen. Hoe gaan zij daar in deze tijd mee om, nu ze terug moeten naar hun kerntaak en het geld niet meer overvloedig aanwezig is? Een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) kan hen helpen in de afwegingen, zo heeft ruimtelijke econoom Floris Lazrak aangetoond. ‘Neem de tijd om deze toch complexe afwegingen goed te maken.’

Floris Lazrak verdeelt zijn werkweek als woningmarktonderzoeker tussen de Vrije Universiteit en onderzoeksbureau AEPB. Met AEPB-collega Piet Berkhout rondde hij deze zomer de studie ‘Sociale verhuur van monumenten’ af. Woningcorporaties krijgen daarmee een nieuw instrument in handen om goed met hun erfgoed om te gaan. Aan de hand van drie cases (Vreewijk/Rotterdam, Philipsdorp/Eindhoven en liberalisering sociale huur in Amsterdam) laat Lazrak zien hoe een MKBA – dat ook op andere terreinen veel wordt gebruikt, AEPB zet het bijvoorbeeld in voor corporaties bij sociale interventies – voor dit specifieke onderwerp kan worden ingezet. Het momentum is daarbij goed gekozen: ‘We bevinden ons in een nieuwe volkshuisvestelijke werkelijkheid, waarover volop discussie gaande is. Woningcorporaties moeten terug naar waar ze voor zijn uitgevonden, het verhuren van sociale huurwoningen voor de doelgroep met een kleine portemonnee. Dat betekent dat ze bij investeringen in erfgoed rekening moeten houden met een groter onrendabel deel. Blijft cultuurhistorisch vastgoed beschikbaar voor mensen met een smalle beurs?’

Effecten op omgeving

De keuze op dat punt van de betaalbaarheid is niet reuze groot, zo maakt Lazrak duidelijk. ‘Een corporatie kan de algemene reserve ervoor aanspreken, of de andere huurders ervoor laten meebetalen.’ In het verleden was dat anders, toen konden corporaties bijvoorbeeld commerciële ruimte erbij verhuren. ‘Of ze konden een project met koopwoningen aangrenzend ontwikkelen en zo zaken verevenen.’ Die vrijheid is echter danig ingeperkt. Daarmee worden de drie hoofdthema’s uit het huidige woonbeleid van Rijk, corporaties en gemeenten – beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit – ook steeds meer van toepassing op het bewoonde erfgoed. Hoe kunnen corporaties in die driehoek de goede keuzes maken?

Maar er is nog een tweede reden om het instrument van de MKBA hiervoor in te zetten: de effecten die investeringen in erfgoed hebben op de omgeving. Lazrak hierover: ‘Een goede MKBA brengt de externe effecten adequaat in beeld. Zo beïnvloedt bijvoorbeeld erfgoed de vastgoedwaarde in de omgeving of genereert het extra toeristische opbrengsten. In het geval van extra vastgoedwaarde slaat dit neer in het omliggende bezit van corporaties en andere woningeigenaren, maar de gemeente profiteert bijvoorbeeld ook mee. Willen partijen daar een goed onderbouwd gesprek over voeren – ook om bijvoorbeeld te kijken of de gemeente al dan niet mee moet betalen – dan kan de MKBA een goed gespreksinstrument zijn.’

Andere scenario’s

De drie case-studies hebben duidelijk gemaakt dat de MKBA op verschillende momenten kan worden ingezet: ‘Bij de start van het project, om keuzes te maken voor programma en

investeringsniveau. Halverwege, om te monitoren. En aan het einde, om te evalueren en te leren.' Welke keuzes uiteindelijk gemaakt worden door individuele corporaties is aan henzelf: 'Ik zie dat daar verschillend mee wordt omgegaan in de lokale situatie. Directeur Gerrit Breeman van Volkshuisvesting in Arnhem zegt bijvoorbeeld: alle sociale woningbouw die monumentaal is behouden we, te allen tijde. Maar er zijn ook andere scenario's denkbaar: van verkoop, via ingrijpende renovatie zoals in Vreewijk is gebeurd tot en met verpaupering en verloedering.' Lazrak stelt dat MKBA's in ieder geval bijdragen aan wat hij 'beleidsobjectivatie' noemt: 'We hebben in Nederland de neiging problemen meteen op te lossen zonder na te denken over de afwegingen die eraan ten grondslag liggen en de gevolgen die de oplossing met zich meebrengt. Dat geeft ruimte voor emotie en onderbuikgevoelens. Doe dat dus niet, neem de tijd om deze toch complexe afwegingen goed te maken. Pas dan kun je als corporatie ook goed het onderhandelingspel met andere partijen ingaan.'

Tekst: Kees de Graaf

Film over onderzoek

De uitkomsten van zijn onderzoek heeft Floris Lazrak voorgelegd aan de betrokkenen in de drie steden en enkele andere betrokkenen, zoals PvdA-kamerlid Albert de Vries. Het blijkt dat heel verschillend tegen de relatie tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit wordt aangekeken. De Rotterdamse wethouder Ronald Schneider roemt de waarde van monumenten voor de stad als geheel, waar De Vries vooral hamert op de betaalbaarheid voor mensen met een kleinere portemonnee. Dit laatste staat in een aantal steden onder toenemende druk. De film is hier te zien: <https://youtu.be/aEcGyisdPvc>