

Volkshuisvesting in de NW EURandstad: Nederland, Frankrijk, Duitsland

De wrange vruchten van de **privatisering**

Sinds de neoliberale jaren negentig van de vorige eeuw staat op menige groeilocatie in de NW EURandstad de sociale huisvesting onder druk. In eigen land kennen we de jarenlange wachtlijsten voor een sociaal huurhuis, de uitverkoop van woningen uit de sociale woningvoorraad aan particulieren en de huurstijgingen in de sociale sector. Elders in de NW EURandstad, waaronder met name in Duitsland en Frankrijk, zijn soortgelijke ontwikkelingen gaande, maar met de nodige verschillen in karakter. Hieronder een aantal trends en cijfers.

=Frankrijk: sloop in de krimplocaties, bouwen voor de rijken in de groeigebieden

Groei en krimp vinden in Frankrijk naast elkaar plaats. Aan beide ontwikkelingen besteedden we op deze site al eerder aandacht, zoals nog in het vorige kwartaaljournaal [herfst 2015]: **Tegen de 40% van de stedelijke zones kampt met krimp en leegstand - Gaat ook in Frankrijk het S-woord vallen?** [zie **Archief** op deze site]. Groei is volop gaande in het *Ile de France* en in de steden die in de vorm van een hoefijzer op geruime afstand van Parijs liggen, van Rennes via Nantes, Toulouse, Montpellier, Lyon naar Straatsburg. Dat is ten koste gegaan van heel wat kleinere en middelgrote steden die daar buiten liggen, vaak gebieden waar de industrie in sneltreinvaart op zijn retour is gegaan. Daar staan demografische krimp en sloop van sociale woningbouw op het programma, zoals wij in het vorige nummer van het kwartaaljournaal tamelijk uitgebreid documenteerden. Het *Ile de France* en genoemd 'verstedelijkingshoefijzer' kent daarentegen tegenovergestelde problemen. In de meest uitgesproken groeigemeentes wordt wel veel nieuw gebouwd, maar teleurstellend weinig sociale woningbouw. Een ander heeft tot grote sociaal-ruimtelijke tegenstellingen geleid, met name in het *Ile de France*: steeds verder verpauperende *banlieus* tegenover snelle groeigemeentes waar nauwelijks sociale woningen gebouwd werden, vaak onder de 10% van het totaal aan nieuwbouw. Naar aanleiding van de terroristische aanslagen op de redactie van *Charlie Hebdo* stelde minister president Manuel Valls in een lucide moment op 20 januari 2015 de ontstane 'territoriale, sociale en etnische apartheid' aan de kaak en kondigde maatregelen ter bestrijding daarvan aan. De inhoud van die maatregelen kwam eind oktober 2015 naar buiten [1]. De regering heeft een reeks strafmaatregelen op het oog voor die gemeentes die in hun nieuwbouwprojecten de afgelopen jaren nauwelijks sociale woningbouw pleegden. Vooral gemeentes in het *Ile de France* en in de *région Provence-Alpes-Cote d'Azur* (met name in en om Marseille) zijn daarbij doelwit. Zesendertig daarvan zijn inmiddels direct onder curatele gesteld; over enkele maanden volgt een tweede zwarte lijst. Prefecten krijgen in deze gevallen beduidend meer bevoegdheden op te treden tegen gemeentes die nalatig zijn op het gebied van sociale huisvesting en wel in de vorm van bijvoorbeeld extra uitgifte van bouwvergunningen en een voorkeursrecht voor het aankopen van grond en vastgoed voor sociale woningbouw en zelfs de mogelijkheid tot vorderingen van leegstaande woningen in de particuliere sector. Het heeft er alle schijn van dat de zaak serieus wordt aangepakt, maar de ontstane scheefgroei is dan ook wel enorm. Er zal nog heel wat water door de Seine moeten stromen voordat er substantiële vorderingen bereikt worden in de doorbreking van de sociaal-ruimtelijke apartheid en daarbij is vooral de vraag of de door bezuinigingen danig geteisterde Franse staatskas überhaupt een dergelijk ambitieus project zal kunnen trekken.

=Duitsland: grootscheepse privatisering van de bestaande voorraad aan sociale woningbouw en sterke teruggang nieuwbouw

Het kan nog beroerder, en wel in het economisch zo voorspoedige maar demografisch sterk krimpende Duitsland. Maar niet overall krimpt de omvang van de bevolking; economisch dynamische stedelijke gebieden, de zogeheten *Bällungsräume*, zoals binnen de NW EURandstad de *Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main*, zitten demografisch juist sterk in de lift. Dat daar een tekort aan sociale huisvesting ontstaat is niet zo verwonderlijk, des te opmerkelijker en kwalijker is het dat dit het geval is over veel bredere gebieden in het land. Dat vindt zijn oorzaak in het feit dat de voorraad aan sociale woningbouw, die vóór de jaren negentig nog zes miljoen woningen omvatte, in het midden van dat decennium zo ongeveer gehalveerd werd. Sindsdien is die voorraad nog verder geslonken tot niet meer dan 1,4 miljoen heden ten dage. En dat proces gaat gewoon door: ieder jaar worden er 60.000 woningen uit het sociale bestand onttrokken, terwijl er sinds de ‘kredietcrisis’ van 2008 nauwelijks meer sociale nieuwbouw bijgebouwd is [2]. In het kielzog van de privatiseringsgolven is volkshuisvesting net als Nederland steeds meer uit het takenpakket van de overheid verdwenen. Het *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen* werd in 2005 opgeknipt; de volkshuisvesting werd als ondergeschoven kindje te vondeling gelegd bij het ministerie van de SPD-minister Barbara Hendricks (SPD) waar het wonen een zieltoegend bestaan lijdt tussen milieu, natuurbescherming en de beveiliging van de te ontmantelen energiereactoren. Een roep om de privatisering van de volkshuisvesting een halt toe te roepen, wordt sporadisch wel gehoord, maar lijkt tot op heden nauwelijks weerklank te vinden, zo zeer is het land vervuld van de opgave de toestroom van vluchtelingen en andere migranten onderdak te bieden [3]. Maar laat juist die opgave te gaan botsen met de verdere privatisering van de volkshuisvesting, niet zozeer in de ‘nieuwe’ oostelijke deelstaten die behalve met een tekort aan (gekwalficeerde) arbeidskrachten ook met een her en der chronische leegstand kampen, maar vooral in de meest dynamische stedelijke gebieden waar juist het leeuwendeel van de migranten zelf het liefst naar toe zouden willen trekken. Waarschijnlijk is op dit vlak beduidend meer regie op nationaal schaalniveau nodig dan de federale opbouw van de Bondsrepubliek eigenlijk toestaat. En als men het “*Wir schaffen das*” met succes tot *Chefsache* wil maken, zal men de moed moeten opbrengen de sociale huisvesting serieus in ere te herstellen. Maar of de huidige grote coalitie in staat zal zijn, is zeer de vraag.

Noten

[1] Isabel Rey-Lefebvre en Sylvia Zappi, *L’Etat durcit le ton face aux maires pour bâtir des HLM* In *Le Monde* van 27 oktober 2015

[2] Zie o.m.: Gerhard Matzig, *Im Häuserkampf – Flüchtlinge gegen Obdachlose ? Warum wir einen radikal neuen sozialen Wohnungsbau brauchen* In de *Süddeutsche Zeitung* van 7 oktober 2015

[3] Meer over mogelijke wrijvingen over de verdeling van woonruimte tussen vluchtelingen en daklozen ook in: *Widerstand gegen Beschlagnahme von Wohnungen für Asylbewerber* In de *Frankfurter Allgemeine Zeitung* van 26 oktober 2015