

Interview met Weense wethouder Wonen Michael Ludwig

Grootste huisbaas van Euro

Overal staat de sociale woningvoorraad onder druk. Maar niet in Wenen. De hoofdstad van Oostenrijk is als eigenaar van 220.000 huurwoningen de grootste huisbaas van Europa en wil dat graag blijven. Het verkopen van woningen is niet aan de orde. Een interview met wethouder Wonen Michael Ludwig (53) die verantwoordelijk is voor dit bijzondere beleid, dat een lange traditie heeft.

Wethouder Michael Ludwig (rechts) is als wethouder Wonen de eigenaar van 220.000 gemeentewoningen en daarmee de grootste 'huisbaas' van Europa. Verkopen wil hij niet. Integendeel. Ieder jaar komen er 5.000 tot 6.000 nieuwe sociale huurwoningen bij en dit jaar zelfs 7.000.



foto's: Lichtsterne

Al voor de vijfde maal prijkt Wenen trots bovenaan de lijst van meest leefbare steden ter wereld (op basis van onderzoek van adviesbureau Mercer). Geen geringe prestatie, die ongetwijfeld voor een groot deel terug is te voeren op bijna honderd jaar consequent volkshuisvestingsbeleid. Daardoor woont nu 60 procent van de ruim 1,7 miljoen Weners in een huis van de gemeente of van een woningcorporatie en volgens onderzoek vinden zij dat allerminst een tranendal. Als het aan de gemeente Wenen ligt, blijft de sociale woningvoorraad in stand. Hoe krijgt Wenen het voor elkaar om dwars tegen de neoliberale stroom in te blijven roeien?

Michael Ludwig: 'Er wonen bijna een half miljoen mensen in een woning van de gemeente Wenen. Daarmee zijn we bij mijn weten inderdaad de grootste verhuurder van Europa en dat willen we graag zo houden. Sinds de opkomst van het neoliberalisme in de jaren tachtig en negentig worden overal

veel huurwoningen verkocht, maar dat willen wij niet, omdat we grip willen houden op het volkshuisvestingsbeleid. Maar het is de laatste tijd wel een belangrijk discussiepunt tussen het gemeentebestuur en de conservatieve en neoliberale partijen, die wel willen verkopen. Ik voel me echter gesteund door de bevolking van Wenen, die volgens een recente enquête overwegend achter ons staat, evenals trouwens de huurdersvereniging. Zolang wij de stad mogen besturen zal er dus niet worden verkocht.'

Hoe gaat de gemeente om met bedreigingen als 'gentrification' (een proces waarbij lagere inkomensgroepen in populair wordende oude stadswijken worden verdrongen door mensen met relatief hoge inkomens) en de Europese Commissie die in Nederland een stokje heeft gestoken voor de grote sociale huursector?
'U heeft gelijk, dat zijn beide grote gevaren, al spreek ik liever van uitdagingen. Wenen is een populaire stad waar veel mensen wil-

len wonen. We groeien de laatste jaren sterk met zo'n 15.000 inwoners per jaar. Vorig jaar zijn we Hamburg gepasseerd als de op een na grootste Duitstalige stad. De druk op de woningmarkt neemt dus toe, vooral in de oude wijken. We kunnen deze ontwikkeling niet helemaal tegengaan, maar wel grotendeels. Bijvoorbeeld door in de stadsvernieuwing in de oude wijken de nadruk op het sociale aspect te leggen, waardoor de oorspronkelijke bewoners ook na de vernieuwing betaalbaar kunnen blijven wonen en niet hoeven te verhuizen. En we bouwen ieder jaar 5.000 tot 7.000 nieuwe, gesubsidieerde woningen, die voor een grote groep woningzoekenden bereikbaar zijn.'

'Uw tweede vraag over Europa is heel belangrijk. Wij hechten zeer aan het subsidiariteitsbeginsel, dat inhoudt dat hogere instanties niet iets moeten doen wat door lagere instanties kan worden afgehandeld. En wat ons betreft vallen wonen en volkshuisvesting daar zeker onder. Daarom volgen wij met bijzondere aandacht de *Dutch case* (de EC-beschikking over staatsteun aan Nederlandse woningcorporaties, zie pagina 4, red.). Maar ook wat er in Frankrijk en Zweden gebeurt. En daarom ook heeft onze burgemeester, Michael Häuple, zich hier persoonlijk heel intensief mee bemoeid. Hij heeft het initiatief genomen voor een resolutie om de verantwoordelijkheid voor het huisvestingsbeleid te laten bij de afzonderlijke lidstaten van Europa. En om te pleiten voor een grote sociale huursector. Dertig andere burgemeesters van grote Europese steden, van Amsterdam tot Zagreb, hebben inmiddels deze resolutie ondertekend en op 17 februari aangeboden aan de Europese Commissie in Brussel. Een verschil met bijvoorbeeld Nederland is dat er, vooralsnog, geen commerciële, private partijen zijn die het "ongelijke speelveld" tussen sociale en commerciële huisvesters aan de kaak stellen. Ook private partijen steunen in grote lijnen de huisvestingspolitiek van de gemeente. Naast de duizenden woningen die wij bouwen, bouwen ze zelf nog eens zo'n 1.000 woningen per jaar in het dure seg-



ment voor de hogere inkomensgroepen. Daarmee bedoel ik de huurders die meer dan €43.000,- per jaar verdienen. Onder die grens komen mensen in aanmerking voor een gesubsidieerde woning. Let wel, we spreken over het netto inkomen per persoon. Voor een huishouden van bijvoorbeeld drie personen ligt de grens op ruim €72.000,- netto per jaar. Dat zijn toch heel andere grenzen dan bij jullie. Wij hebben bewust voor die hoge grenzen gekozen omdat we erg hechten aan gemengde wijken waar ook hogere inkomens in een gesubsidieerde woning kunnen wonen. Dat is het gevolg van een lange sociaal-democratische traditie.'



dierde woning kunnen wonen. Dat is het gevolg van een lange sociaal-democratische traditie.'

Uw volkshuisvestingsbeleid kost ongetwijfeld veel geld. Waar komt dat vandaan?

'Wenen heeft daarvoor een aantal instrumenten, waarbij we het voordeel hebben dat Wenen zowel gemeente als provincie is. We krijgen jaarlijks 450 miljoen euro subsidie van de provincie (dit soort subsidies is in Nederland afgeschafte na de Bruteringsoperatie in de jaren negentig, red.) en wij leggen er als gemeente nog eens 100 tot 150 miljoen bij. Dat geld gebruiken we voor de bouw van nieuwe woningen, voor de stadsvernieuwing en voor de financiële ondersteuning van ruim 100.000 huishoudens die de huur niet helemaal zelf kunnen opbrengen. Ik denk dat we daarmee een goede mix hebben tussen object- en subjectsubsidies. Het tweede belangrijke instrument is het grondbeleid. Als gemeente kopen we zelf grond. Dat kan goedkoop omdat wij als gemeente een voorkeursrecht hebben.'

In Nederland hebben de economische crisis en het regeringsbeleid met forse huurverhogingen geleid tot een sterke groei van de armoede onder huurders. Hoe is dat in Wenen?

'Wij proberen de huren stabiel te houden. De laatste tien jaar zijn de huren in de gesubsidieerde sector gestegen met het inflatiepercentage en in de gemeentewoningen zelfs nog minder. Maar ook voor de private sector hebben we strenge regels om de huren en huurstijgingen beperkt te houden.'

Wohnpark Alterlaa

Wohnpark Alterlaa, in het noordwesten van Wenen, is een stad op zich. Verspreid over 18 immense flatgebouwen van 23 tot 27 verdiepingen hoog wonen er ruim 9.000 mensen. Het is een van de mooiste voorbeelden van sociale woningbouwprojecten in Wenen, niet in de laatste plaats vanwege de bijzondere architectuur. De flatgebouwen, die dateren uit de jaren zeventig, hebben de vorm van een trompet, waarbij de onderste tien verdiepingen steeds breder worden en een groene oase vormen, door de gigantische, uitstekende, plantenbakken van 2,5 bij 1 meter. De bewoners, zeer gemengd qua leeftijd, inkomen en herkomst, hoeven zich niet te vervelen. Alterlaa heeft, naast een eigen metrostation, een winkelcentrum, tennisbanen, kindergartens, scholen, café's, restaurants, een kerk en een eigen tijdschrift (*WAZ: Wohnpark Alterlaa Zeitung*). En bij mooi weer kunnen ze zwemmen op het dak van hun flat.

In Wenen worden ieder jaar 50.000 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 28.000 in de private sector. We zien er, met hulp van de huurdersvereniging, scherp op toe dat dit volgens de regels gebeurt.'

Heeft u nog een advies voor de volkshuisvesters in Nederland?

'Ik kan ze alleen maar uitnodigen om met eigen ogen te komen kijken wat de voordelen zijn als je de nieuwbouw, het beheer en het onderhoud in eigen hand houdt. Ik was vorige week in Sofia en zag wat er met de kwaliteit van de woningvoorraad gebeurt als bijna iedereen huiseigenaar is. Het lijkt zo mooi om een eigen woning te hebben, maar veel eigenaren hebben volstrekt onvoldoende geld voor onderhoud. Ik vind dat een slechte ontwikkeling die ik sterk afraad als je steden leefbaar wilt houden.' **Kees de Jong**

Hundertwasserhaus

Een van de grootste toeristische trekpleisters in Wenen is het *Hundertwasserhaus* van de befaamde Oostenrijkse kunstenaar Friedensreich Hundertwasser (geboren als Friedrich Stowasser, 1928–2000). Hij werd bekend door zijn schilderijen met kleurrijke vlakken en vaak spiraalvormige lijnen. 'Huizen met rechte lijnen zijn ziek', vond hij, 'en daarom worden mensen die erin wonen ook ziek.' In 1977 kreeg hij van de gemeente Wenen een stuk grond waarvoor hij zijn 'gezonde' gebouw mocht ontwerpen. Het werd een fascinerend bouwwerk met 52 (sociale) huurappartementen, veel terrassen en 250 bomen.





Inwoners 8,5 miljoen (Nederland 16,8 miljoen)
 Percentage huurwoningen 41% (41%)
 Percentage sociale huur 24% (32%)
 Percentage particuliere huur 17% (9%)
 Percentage huurwoningen in Wenen 77%
 Percentage sociale huurwoningen in Wenen 48%
 Gemiddelde netto woonquote huur- en
 koopsector 22,4% (28,1%)¹
 Huurtoeslag Ja, per gemeente geregeld

¹ bron: Housing Europe Review 2012, cecoonas

Wenen drukt grote stempel op Oostenrijkse volkshuisvesting

Wenen neemt als hoofdstad een dominante positie in Oostenrijk in. Alleen al getalsmatig. Met ruim 1,7 miljoen bewoners (100 jaar geleden zelfs ruim 2 miljoen) is Wenen met afstand de grootste stad van van het 8,5 miljoen inwoners tellende land. Daarnaast heeft alleen Graz meer dan 250.000 inwoners. Maar ook volkshuisvestelijk drukt de hoofdstad een grote stempel op het land, met ruim 400.000 sociale (gesubsidieerde) woningen. In de landelijke gebieden ligt dat percentage aanzienlijk lager.



Buiten Wenen is de volkshuisvestings situatie totaal anders dan in de hoofdstad. De meerderheid heeft een eigen huis. Slechts 460.000 huishoudens buiten Wenen (16 procent) wonen in een sociale huurwoning (van een gemeente of woningcorporatie). Daarnaast woont nog eens 13 procent in een particuliere huurwoning. Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen mag iemand niet meer verdienen dan € 43.160,-. Let wel, dit bedrag is netto en per persoon. Voor een huishouden van drie personen ligt de grens al op € 72.320,-.

De *Mietervereinigung Österreichs*, de Oostenrijkse collega van de Woonbond, zetelt in een statig 19e eeuwse pand in Wenen, op steenworp afstand van het monumentale stadhuis en de befaamde ring van musea, theaters, paleizen en parken rondom de oude binnenstad. Directeur Nadja Shah en voorzitter Georg Niedermühlbichler vertellen enthousiast over de volkshuisvesting in Oostenrijk en Wenen en over de rol en positie daarin van hun huurdersorganisatie, die al 103 jaar bestaat.

Evenals in Nederland heeft het volkshuisvestingssysteem zijn wortels in de slechte woonomstandigheden van begin van de 20e eeuw. Als gevolg van de industriële revolutie groeide de werkgelegenheid en daarmee ook de bevolking in de grote steden explosief. Zo nam het aantal inwoners van Wenen in de tweede helft van de 19e eeuw toe van 400.000 naar 2 miljoen. Nadja Shah: 'De erbarmelijke woonomstandigheden en de enorme woningnood vlak na de Eerste Wereldoorlog waren aanleiding voor de eerste

huurwet in 1922. De gemeente Wenen nam het voortouw en bouwde tussen 1922 en 1934 ruim 65.000 sociale huurwoningen. Voor het eerst hadden die stromend water, toilet en badkamer.' Ook de woningbouwverenigingen, waarvan rond 1895 de eerste werden opgericht, bouwden in die jaren fors op *limited-profit* basis. Helaas maakte de Tweede Wereldoorlog hieraan een eind en werden er 85.000 woningen gesloopt, meer dan er daarvoor waren gebouwd. In 1945 kon men dus weer opnieuw beginnen. De gemeente, waar de sociaal-democratische SPÖ sinds de Tweede Wereldoorlog onafgebroken aan de macht is, heeft 220.000 woningen gebouwd, waarvan zij eigenaar is en wil blijven (zie ook pagina 8 en 9). De huur(prijs)wetgeving is op veel punten vergelijkbaar met Nederland. Oostenrijk kent een sterke huurbescherming waaraan overigens de laatste jaren de conservatieve en neoliberale partijen willen tornen. Vergelijkbaar met de huurcommissie is er laagdrempelige conflictbeslechting via de zoge-

heten *Schlichtungsstelle*. De huur van een gesubsidieerde huurwoning ligt lager dan in Nederland: tussen € 4,50 en € 7,50 per m². Daarnaast wordt van nieuwe huurders een eigen bijdrage verwacht als ze een woning gaan huren. Oostenrijk heeft een mix van object- en subjectsubsidies, waarbij anders dan in Nederland de nadruk ligt op objectsubsidies.

70.000 leden

Ook anders dan in Nederland zijn er meerdere landelijke huurdersorganisaties, die alle gelieerd zijn aan een politieke partij. Veruit de grootste, de *Mietervereinigung Österreichs* met 70.000 leden, waarvan 50.000 in Wenen, is verbonden aan de SPÖ. De voorzitter van de huurdersvereniging zit ook namens de SPÖ in de Weense gemeenteraad. Veel kleinere huurdersorganisaties zijn de (conservatieve) *Mieterbund* en de (communistische) *Mieterschutz*. De *Mietervereinigung Österreichs*, die ruim zestig medewerkers heeft en evenals de Woonbond prominent lid is van de IUT, legt naast belangenbehartiging en voorlichting de nadruk op juridische dienstverlening en ondersteuning. Daarvoor heeft ze 25 juristen in dienst. De leden betalen € 58,- per jaar naast een entreebedrag van € 60,-.

KdJ



Nadja Shah



Georg Niedermühlbichler