



'Gebrek aan bouwlocaties remt verkoop dure huurwoningen'

De Woningwet dwingt corporaties zich te richten op het verhuren van sociale huurwoningen voor mensen met een kleine portemonnee. Volgens minister Blok hebben corporaties echter nog steeds 75.000 te dure huurwoningen met een huur van boven de 710 euro in hun bezit. 'Verkoop de panden en bouw van de opbrengst goedkope sociale huurwoningen' is zijn devies. Is die rekensom en gedachtengang écht zo simpel? We legden het voor aan vijf corporatiebestuurders.

Bert Keijts, Portaal: "Gebrek aan locaties voor grootschalige nieuwbouw"

Bert Keijts, voorzitter Raad van Bestuur van woningcorporatie Portaal erkent dat Blok gelijk heeft dat met de opbrengst van de verkoop van dure huurwoningen geld gegenereerd wordt voor investeringen in het sociale deel. "Maar punt blijft dat juist het segment tussen de 700 en 900 euro huur nog zwaar ondervertegenwoordigd is op de woningmarkt. Het uitponden van individuele woningen via verkoop vergroot dit segment niet. Grootschalige verkoop van complexen aan private beleggers heeft een 'vestzakbroekzak'-effect."

Uitverkoop

Daarnaast gelooft Bert niet dat het verstandig is als corporatie nu massaal uitverkoop te houden. "Dat zal opbrengstverliezen met zich meebrengen, en moet daarom via de weg van de geleidelijkheid. Het hebben van niet-DAEB woningen leidt voorlopig ook tot het bijdragen aan een gezonde kasstroom bij de corporatie. Ook lukt het niet op de korte termijn tot grootschalige nieuwbouw van sociale woningen te komen in grote steden. Daar is domweg sprake van een gebrek aan locaties."

Portaal streeft zelf naar vijf procent niet-DAEB-bezit als onderdeel van haar portefeuillestrategie. "Op die manier

Karin Laglas, Ymere: "Creëer geen tweede Londen"

Volgens Karin Laglas, voorzitter van de directieraad van woningcorporatie Ymere, is het grote verschil dat de verkoop van niet-DAEB maar één keer geld oplevert, terwijl het behoud van de woningen - wat tegelijkertijd de behoefte van het middensegment voedt - voor een constante geldstroom zorgt. "De vraag is waar je meer aan hebt? Met deze inkomsten kunnen wij bijvoorbeeld ons bezit verduurzamen en nieuwe woningen bouwen. Dat is veel effectiever dan een mega bedrag ineens waar je niet direct iets mee kunt doen. Wij kunnen bijvoorbeeld toch niet in één keer veel nieuwe woningen in Amsterdam bouwen. Er is daar simpelweg geen ruimte voor."

Londen

Ook zorgen niet-DAEB woningen onder de hoede van corporaties ervoor dat het middensegment betaalbaar blijft. Laglas: "Wij verhuren een deel van ons bezit onder de huurprijs die het eigenlijk verdient. Dat doen we om de huur in bijvoorbeeld Amsterdam betaalbaar te houden. Je wilt geen tweede Londen creëren. Maar marktpartijen gaan voor winst-maximalisatie. Ze zullen de huren verhogen. Dat betekent dat niet-DAEB woningen uit het middensegment al snel voor meer dan duizend euro per maand worden verhuurd."



Bert Keijts



Karin Laglas

leveren wij en bijdrage aan het aanbod van woningen met een huur tussen 700 en 900 euro in onze steden. Bij de feitelijke splitsing eind dit jaar hebben wij nog een ruime zes procent aan niet-DAEB bezit. We zullen dus woningen gaan verkopen, primair vanuit het niet-DAEB segment. In het kader van prestatie-afspraken zullen we voor de korte termijn ook actief moeten sturen op het in stand houden van onze sociale kernvoorraad. Zolang wij geen nieuwe locaties hebben zal dat ook invloed hebben op het tempo van de verkoop van niet-DAEB woningen."

Er blijven dan alleen hele goedkope en hele dure woningen over. Mensen met een middeninkomen - zoals leerkrachten, agenten of verpleegkundigen - kunnen niet doorstromen in de stad zelf. Ze moeten daarvoor de stad uit. Of ze gaan 'scheefwonen' in een sociale huurwoning waarmee ze de lage inkomens wegdrücken."

Schaf verhuurdersheffing af

Daarnaast zou het aanpakken van de verhuurdersheffing volgens Laglas een goede oplossing zijn voor de realisatie

>>

van nieuwe sociale huurwoningen. "Maak van de verhuurdersheffing een investeringsfonds. Of nog liever, schaf het helemaal af. Zo creëer je de mogelijkheid voor de realisatie van goede, passende woningen." Het inkomensafhankelijk maken van huren zou een andere goede oplossing zijn. "In de metropoolregio Amsterdam heeft Ymere ongeveer 80.000 woningen waarvan ongeveer 40.000 liberaliseerbaar zijn. Wij vragen hiervoor een lagere huur om wonen in die populaire woonregio betaalbaar te maken en te houden. Soms scheelt de prijs daardoor maar een paar tientjes, soms honderden euro's."

"Maar wellicht is een andere oplossing nodig. In ongeveer 20.000 van deze woningen wonen mensen met een middelbaar inkomen. Zij kunnen een huur betalen die dicht bij de werkelijke huurwaarde ligt. Zo creëer je als vanzelf een groter middensegment. En weet je zeker dat huurders dat ook kunnen betalen. Het middensegment staat er als het ware al. Woningen blijven goedkoop voor iemand met een laag inkomen, maar wanneer iemand 40.000 euro per jaar verdient is een kunstmatig lagere huur niet de beste oplossing. Vergis je niet. Het gaat hier niet om klein bier maar om pakweg 20.000 woningen. Als we die extra huurinkomsten inzetten om extra sociale woningen te bouwen dan lijkt mij dat een slimmere manier om duurdere woningen te gelde te maken dan een grootschalige uitverkoop."



Harro Zanting

Harro Zanting, Dudok Wonen: "Niet-DAEB is niet commercieel, maar 'sociaal zonder staatssteun'"

Hoewel de rekensom van Stef Blok volgens Harro Zanting, directeur-bestuurder van woningcorporatie Dudok Wonen niet altijd opgaat, is de bestuurder het in essentie wel met de minister eens. "Ik ben voorstander van een actieve portefeuillestrategie, in elk geval in gespannen woningmarkten waar gebrek aan doorstroming vaak een vraagstuk is. Als je het geld in beweging brengt, breng je ook beweging in de

woningmarkt door bijvoorbeeld meer verhuisketens. Dit kan namelijk heel positief uitpakken voor de publieke waarde die corporaties leveren. Focus op kerntaken betekent niet perse dat je je terugtrekt in de rol van beheerder van de portefeuille zoals die nu is. Grote corporaties uit de stad kun je nog steeds inspiratie halen uit het 'treintjesmodel' zoals het Oosten dat destijds beschreef voor de rol van corporaties in het leefbaar maken van wijken. Maar doe het vooral niet omdat de minister iets roept met een rekvoorbeeld. Doe het vanuit de motivatie om met een actieve portefeuillestrategie nog meer te betekenen voor je doelgroep. De kans is groot dat de volgende minister volgend jaar weer wat anders roept."

Afroomvoorraad

De hoeveelheid te dure huurwoningen is voor een deel de schuld van het kabinet zelf, legt Harro uit. "Ik doel daarmee op de aan de WOZ-waarde gekoppelde verhuurdersheffing. Woningen boven de 250.000 euro zijn te bestempelen als de 'afroomvoorraad' van de minister. Veel huurwoningen toevoegen voor de huishoudens met de laagste inkomens lijkt mij een goed plan, ook als dat alleen maar lukt door eerst duurdere woningen af te stoten."

Net als Karin ziet Harro een inkomensafhankelijke huurverhoging als alternatief voor scheefwonen. "Wat kun je het beste doen voor huishoudens die qua inkomen niet meer in aanmerking komen voor sociale huur, maar die ook door de vrije markt niet worden bediend? Niet iedereen uit deze groep wil of kan kopen. Proberen de 'uitzonderingsruimte' te gebruiken en verhuren voor 700 euro inclusief verhuurdersheffing? Of verhuren voor 750 euro in de vrije sector zonder verhuurdersheffing? Volgens mij is dat laatste veel duurzamer, maar dan moet je in onze woningmarkt wel bereid zijn om in de vrije sector bewust minder te vragen dan de markthuur. Zijn er beleggers bereid om bewust minder huur te vragen dan mogelijk? Of ligt hier een mooie opgave voor het niet-DAEB bedrijf van de corporatie? Zou het niet mooi zijn om de 'goedkope scheefhuurders' niet alleen te pesten met een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ze ook een redelijk alternatief te bieden aan de onderkant van de vrije sector? Het niet-DAEB bedrijf noemen wij niet 'commercieel' maar 'sociaal zonder staatssteun'. Dat zit voor ons dicht bij de essentie."

Peter van Ling, Velison Wonen: "Dure huurwoningen verkopen vergroot probleem middeninkomens"

Peter van Ling, Directeur Bestuurder van Velison Wonen, verbaast zich vooral over de regelmatig veranderende kijk op de benodigde hoeveelheid sociale huurwoningen. "Nog niet zo lang geleden was de algemene mening dat er veel te veel sociale huurwoningen waren, en nu moet er

>>

worden bijgebouwd. Feit is dat Nederland geen eenduidige markt heeft. Er zijn gebieden waar krimp plaatsvindt en gebieden waar er een (groot) tekort is aan sociale en duurdere huurwoningen. Door de huidige 75.000 huurwoningen met een huurprijs boven de 710 euro per maand te verkopen, wordt het probleem voor de middeninkomens alleen maar groter. In IJmuiden moet ik namelijk de eerste marktpartijen nog tegenkomen die woningen willen bouwen met een huur tussen de 710 en 850 euro per maand."

Wal en schip

"Voor 1000 euro per maand kun je over het algemeen makkelijk huurwoningen vinden. De goedkopere woningen, net boven de liberalisatiegrens, zijn er in onze regio echter amper. En wanneer ze al worden verhuurd door marktpartijen zijn de woningen vaak klein. Amper geschikt voor twee of drie personen, van wie het inkomen net te hoog is voor een sociale huurwoning. Deze groep huurders valt tussen wal en schip."

"We moeten daarbij niet vergeten dat marktpartijen een ander belang hebben dan corporaties," gaat Peter verder. "Wanneer marktpartijen hun huurwoningen voor veel geld kunnen uitponden of een huur kunnen vragen van boven de duizend euro, zullen ze dat zeker niet nalaten. Maar maken zij zich echt zorgen om het middensegment, en dat deze

is bij de woningcorporatie uit Den Haag. "Wij investeren 120 miljoen euro op jaarbasis, en daarvan gaat 35 miljoen euro naar nieuwbouw. Dat betekent dat wij zo'n 200 tot 250 woningen op jaarbasis realiseren. Het wegzetten en zoeken van locaties en het afstemmen van regels, dat is voor ons de grootste klus. In een compacte stad als Den Haag klinkt het verkopen van dure woningen en veel bouwen van nieuwe sociale woningen leuk, maar de situatie is niet zo simpel."

Net als Karin en Bert zorgt het hebben van een voorraad niet-DAEB woningen volgens Willem voor een gezonde kasstroom. "Je kunt ervoor kiezen in één keer alles te verkopen zodat je direct een grote som geld krijgt, maar dan heb je in de toekomst minder inkomsten. Wij zien deze woningen als een investering. Daarnaast zouden wij door het tegelijkertijd verkopen van de woningen aan beleggers veel geld mislopen, aangezien de prijzen zouden zakken. Het heeft onze voorkeur in zo'n situatie de woningen aan te bieden aan de huidige bewoners."

Willem beaamt dat het de taak van de markt is om woningen tussen de 710 en 850 euro te realiseren. "Wat ik ook constateer is dat beleggers in de grote steden - bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht, maar ook steeds meer in Den Haag - liever woningen bouwen met een huurprijs tussen de 900 en 1200



Peter van Ling



Willem Krzeszewski

groep goed kan wonen? Middeninkomens zullen door de verkoop van niet-DAEB woningen uiteindelijk de dupe worden. Om deze reden willen wij tien procent van onze woningen boven de DAEB-scheiding verhuren. Zo blijft het middensegment voor een deel beschikbaar voor de middeninkomens."

Willem Krzeszewski, Staedion: "Niet-DAEB verkopen zorgt voor minder inkomsten"

Willem Krzeszewski, bestuursvoorzitter bij Staedion, legt uit dat een gebrek aan investeringsvermogen niet het probleem

euro. Dit levert nu eenmaal een hoger rendement op. Het middensegment verdient teveel voor een sociale huurwoning, en kan daardoor moeilijk aan een woning komen. Dit moet echter primair door de markt worden opgepakt. In plaats dat beleggers onze woningen willen kopen, kunnen ze zich beter richten op beleggen in de nieuwbouw van het middensegment. Ook in wijken en buurten met veel sociale huurwoningen. Zo kan de doorstroming worden bevorderd en eenzijdigheid worden tegengegaan." ■