

Niet-DAEB: doen of niet doen?

Sinds 1 januari 2018 hebben corporaties conform de nieuwe Woningwet in de bedrijfsvoering een scheiding aangebracht tussen hun sociale huurwoningen en de duurder, geliberaliseerde of nog te liberaliseren woningen. Daarmee is de omvang van het duurder deel van het woningbezit een stuk zichtbaarder geworden. In de aanloop naar deze scheiding bezonnen corporaties zich op hun beleid ten aanzien van dit woningbezit. **Platform31** verkende de beleidskeuzes die corporaties hierbij maakten.

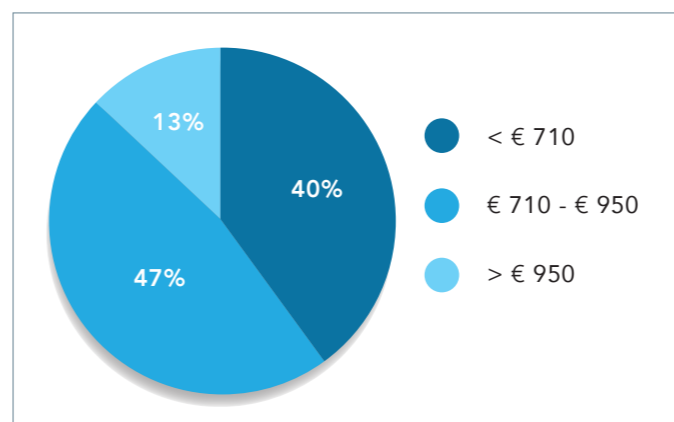
Niet-DAEB-bezit van Elkie dat onlangs is afgestoten

Deze verkenning lijkt aan het licht te brengen dat veel corporaties geen hoge ambities koesteren ten aanzien van dit duurder deel van hun bezit. Op termijn verwachten ze dit deel van het woningbezit zelfs af te bouwen. Slechts een klein deel voorziet op korte termijn groei. Uitgaande van deze keuzes mag van de meeste woningcorporaties in het middeldure huursegment geen grote rol worden verwacht.

Corporaties aanzienlijke speler in middensegment

Hoewel het aandeel niet-DAEB in de individuele portefeuilles van corporaties relatief klein is (gemiddeld 5 procent), beschikken de Nederlandse corporaties gezamenlijk over ongeveer 140.000 van deze woningen. Op een totale omvang in Nederland van ongeveer 479.000 woningen in de middenhuur is dit een aanzienlijk aantal.

De verkenning laat zien dat bijna twee derde van de niet-DAEB woningen van corporaties zich bevindt boven de liberalisatiegrens. Deze geliberaliseerde woningen voor huishoudens met een middeninkomen zijn tussen 710 euro en 950 euro geprijsd. Corporaties wijzen deze woningen vooral toe aan huishoudens met een laag midden- en middeninkomen en zijn daarmee een belangrijke aanbieder van betaalbare en middeldure huurwoningen.



Grafiek 1: Verdeling niet-DAEB woningen naar huurprijs

Versnipperd en verspreid

De niet-DAEB woningportefeuilles van de corporaties die deelnamen aan de verkenning zijn relatief klein: gemiddeld 5 procent van het woningbezit. Bovendien zijn die aantallen versnipperd en verspreid aanwezig in de woningmarktregio van de corporatie. Bijna 75 procent van de corporaties geeft aan dat de niet-DAEB woningportefeuille vooral bestaat uit gemengde complexen, aangevuld met enkele complexen met uitsluitend niet-DAEB woningen. Het grootste deel van de niet-DAEB woningen van de corporaties ligt dus verspreid in complexen tussen de reguliere sociale huurwoningen.

Geleidelijke afbouw overheerst

Voor de komende vijf jaar wordt door gemeenten een marktvraag verwacht van 76.000 tot 100.000 woningen, al lopen de schattingen zeer uiteen. Door de toenemende krapte op de woningmarkt wordt de roep om snel meer woningen in het middeldure huursegment toe te voegen steeds luider. Onlangs kwam minister Ollongren met voorstellen die ook de mogelijkheden verruimen voor woningcorporaties in het middeldure huursegment (Wet maatregelen middenhuur). Het is nog maar de vraag of corporaties hiervan ook daadwerkelijk gebruik gaan maken.

Vier van de vijf corporaties die deelnamen aan de verkenning verwachten in hun werkgebied een stabiele of toenemende vraag naar middeldure huurwoningen. Desondanks hanteert het merendeel van de corporaties (59 procent) een passieve niet-DAEB strategie. Deze corporaties sturen aan op het geleidelijk, of zelfs volledig afbouwen van het niet-DAEB deel van hun woningportefeuilles. Vooral in gebieden waar de druk op de woningmarkt minder hoog is, verwachten corporaties niet-DAEB woningen af te stoten.

In stedelijke gebieden lijkt een wat rustiger verkoopbeleid te worden gehanteerd. Toch verwacht een aanzienlijk deel van de corporaties ook daar het bezit aan middeldure huurwoningen op termijn terug te brengen. Met het oog op de verspreide ligging van de niet-DAEB woningen, ligt verkoop bij mutatie het meest voor de hand. Ook wordt in sommige gevallen huurprijsverlaging toegepast.

Strategie	Korte termijn (5 jr.)	(Middel)lange termijn (> 5 jr.)
Groei	11%	2%
Stabilisatie	30%	41%
Geleidelijke afname	50%	48%
Volledige afbouw	9%	9%
Totaal	100%	100%

Grafiek 2: Ontwikkeling niet-DAEB tak

Op groei gerichte strategie neemt af

Slechts een klein deel van de corporaties (11 procent) voert op korte termijn in het niet-DAEB segment een actieve, op groei gerichte strategie. Voor de wat langere termijn verwachten deze corporaties een stabilisatie van de omvang van de niet-DAEB portefeuille. Vaak gaat het om corporaties die in stedelijk gebied actief zijn, waar de druk op de woningmarkt hoog is. Deze corporaties hebben oog voor de nood van de groep huishoudens met een laag middeninkomen die op de huidige woningmarkt 'in de knel' zit. Ze geven aan flexibel op toekomstige ontwikkelingen in de markt te willen

>>

inspelen en hebben daarvoor bewust een aantal woningen niet-DAEB gemaakt. Afhankelijk van ontwikkelingen in de markt wordt de huur van deze woningen op termijn tot boven de liberalisatiegrens verhoogd. Mits het aantal sociale huurwoningen op peil blijft en dit beleid niet ten koste gaat van de primaire doelgroep. De DAEB-kerntaak blijft immers voorop staan. Over het algemeen worden hierover met gemeente en bewonersorganisatie prestatieafspraken gemaakt.

Niet-DAEB, niet doen

De belangrijkste reden die corporaties aanvoeren voor de terugtrekkende beweging, is dat zij zich naar aanleiding van de wettelijk afgedwongen scheiding in de vastgoedportefeuille, hebben bezonnen op de vraag wat de kernactiviteit van de corporatie is. Het merendeel heeft daarbij de conclusie getrokken dat ze een DAEB-corporatie zijn. Het middeldure huursegment zien zij toch vooral als een taak van commerciële partijen. Onder het motto 'Niet-DAEB, niet doen' trekken deze corporaties zich terug op het DAEB-deel van de woningportefeuille. En zien zij hun niet-DAEB gedeelte als appeltje voor de dorst, dat wordt aangesproken als de investeringsopgave in de DAEB-portefeuille, bijvoorbeeld voor verduurzaming, daartoe aanleiding geeft.

Middenhuur gaat verloren

Gevolg van deze beleidskeuzes is dat een belangrijk deel van de middeldure huurwoningen die in het bezit zijn van woningcorporaties, de komende jaren door verkoop verloren gaat. Alleen als niet-DAEB woningen complexgewijs aan beleggers worden verkocht, blijven de woningen voor tenminste zeven jaar voor de huurmarkt behouden. Overigens kan een nieuwe eigenaar dan wel een hogere huurprijs vragen, bijvoorbeeld bij nieuwe verhuringen of via een boven-inflatoir huurbeleid.

In ontspannen woningmarkten hoeft dit verkoopbeleid niet tot problemen te leiden, omdat het gat tussen huren en kopen hier in de regel klein is. In steden en andere gebieden met meer marktdruk, kan dit tot een verdere versmalling van het aanbod van middenhuur leiden. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet zijn in deze gebieden door marktpartijen weliswaar meer vrije sector huurwoningen gerealiseerd, maar veelal betreft het woningen in duurdere prijsklassen, boven de 1.000 euro, of kleine huurappartementen met een huurprijs rond de 900 euro. Een smaller aanbod van middeldure huurwoningen kan de druk bij gemeenten verhogen om de huurprijzen in het marktsegment verder te reguleren.

Daar staat tegenover dat het afbouwen van het niet-DAEB segment door corporaties voor een deel kan worden gecompenseerd door collega corporaties die een actievere strategie voeren. Want dan kunnen niet-DAEB woningen onder de liberalisatiegrens bij mutatie liberaliseren.

In steden als Amsterdam en Utrecht maken corporaties hierover afspraken. In hoeverre deze stromen elkaar in balans houden is lastig in te schatten. Veel zal afhangen van het tempo waarin corporaties hun niet-DAEB bezit van de hand doen. Maar ook van de afspraken die corporaties met gemeenten kunnen maken over het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen.

Niet-DAEB in prestatieafspraken?

Gemeenten kunnen corporaties aanspreken op het verkoopbeleid en het liberalisatiebeleid in het niet-DAEB segment, maar formeel zijn corporaties niet verplicht hierover (prestatie)afspraken te maken. Bovendien heeft slechts een klein deel de ambitie om in het niet-DAEB marktsegment actief te zijn. Uitgaande van deze beleidskeuzes lijken gemeenten geen grote rol te mogen verwachten van corporaties in het middeldure huursegment.



Foto: Alex Schröder

Tot slot valt op dat geen van de corporaties het initiatief heeft genomen om de eigen niet-DAEB portefeuilles te bundelen met die van collega-corporaties. Bijvoorbeeld door de afzonderlijke niet-DAEB portefeuilles in een gezamenlijke woningvennootschap onder te brengen. Met het oog op het versnipperde niet-DAEB bezit was dit een reële optie geweest. De complexiteit, het ingrijpende karakter en de korte implementatietermijn van het scheidingsdossier hebben hier vermoedelijk een rol gespeeld. Maar ook de angst dat het Rijk corporaties op termijn zou dwingen het niet-DAEB bezit af te stoten, heeft corporaties mogelijk op het spoor van de administratieve scheiding gezet. Tegen de achtergrond van de huidige krapte in het middeldure huursegment lijkt het niet bundelen van de niet-DAEB portefeuilles door corporaties een gemiste kans. ■

Het volledige onderzoeksrapport is terug te vinden op de website van Platform31.