

Leon Bobbe (De Key): 'Ik wacht al zeven jaar op scheiding Daeb en niet-Daeb'

Daeb of niet-Daeb: dat is de vraag. Voor Leon Bobbe, directievoorzitter van De Key is het antwoord eenvoudig. "Niet-Daeb helpt ons om onze maatschappelijke doelen te realiseren." Een gesprek over de missie van de Amsterdamse woningcorporatie om woonstarters tijdelijk van woonruimte te voorzien.

"De Key is een categorale woningcorporatie, anders dan de meeste gewone corporaties die er 'voor iedereen' zijn," schetst Leon, sinds januari 2014 directievoorzitter van de Amsterdamse woningcorporatie, het unieke profiel van zijn corporatie. "Ten aanzien van ons werkgebied en doelgroep hebben we ingrijpende keuzes gemaakt. We zijn van een landelijk actieve corporatie getransformeerd naar één die met 33.000 woningen met name actief is binnen en net buiten de ring A10 van Amsterdam. Daar richten wij ons uitsluitend op woonstarters, jonge mensen die nog geen woonplek in Amsterdam hebben. De zogenaamde have not's bieden wij graag de kans een beperkt aantal jaren in één van onze woningen binnen en net buiten de ring A10 te wonen."

Focus

Over de focus op de have not's zegt Leon: "Het is traditioneel een groep die moeilijk aan de bak komt in corporatieland. Ook bij ons is dat nu nog het geval; slechts drie procent van onze reguliere huurders is jonger dan dertig jaar. Als je als jongere eenmaal een woning hebt, ga je er – zeker in Amsterdam – niet snel meer uit. Dat belemmert toetreding van woonstarters."

Tikkeltje eigenwijs

De focus op woonstarters tekent het 'tikkeltje eigenwijze' karakter van De Key, zegt Leon. "In onze statuten staat dat we geacht worden vernieuwend bezig te zijn. Traditiegetrouw zoeken wij altijd naar wat wij kunnen bijdragen aan vraagstukken in de maatschappij. Daarin zoeken we ook naar nieuwe wegen die we kunnen inslaan. Jonge mensen hebben een ander perspectief op de toekomst. Een ding weten velen zeker, ze zullen tot aan hun dood moeten blijven werken. Bij deze doelgroep en nieuwe ontwikkelingen willen wij aansluiting krijgen."

Tijdelijke huurcontracten

De doelstelling om woonstarters een beperkt aantal jaren in de binnenring van Amsterdam te laten wonen, kent inmiddels geen wettelijke belemmeringen meer. "We zijn samen met de andere Amsterdamse woningcorporaties de invoering van tijdelijke huurcontracten in Amsterdam aan het voorbereiden. Dat de huurderverenigingen positief hebben ingestemd met onze focus op woonstarters heeft mij positief verrast. Het is mooi dat ze inzien dat woningcorporaties ook wat moeten betekenen voor hun kinderen en kleinkinderen."

Friends-achtige concepten

De visie en missie van De Key valt samen met de implementatie van nieuwe wet- en regelgeving, waaronder de scheiding van Daeb niet-Daeb. Volgens Leon biedt niet-Daeb juist goede kansen voor de maatschappelijke opgave die de nieuwe koers van De Key met zich meebrengt.

"Het is van belang dat we een niet-Daeb tak hebben om straks ook sociale initiatieven te kunnen ondersteunen, waarvoor geen staatssteun mag worden ingezet." Voorbeelden noemen vindt Leon lastig. "Dan blijf ik in gebreke, omdat we juist ook voorsorteren op toekomstige ontwikkelingen. De essentie van vernieuwing is dat je niet precies weet hoe die eruit gaat zien." De directeur-bestuurder komt dan toch met een concreet voorbeeld. "We zien dat het Friends-achtige concept – vernoemd naar de comedy waar een aantal vrienden samenwoont in een huis – ook hier aanslaat. Er is onder jonge woonstarters dus behoefte aan grote vrije sector huurwoningen, die per kamer kunnen worden verhuurd. Dit bezit brengen wij dus onder in onze niet-Daeb tak. Door een deel van ons vermogen voor niet-Daeb bezit aan te wenden, kunnen wij toch mensen helpen hun woondroom

te verwezenlijken. De gemeente Amsterdam onderschrijft de plannen van De Key. Zolang onze verhuurdoelstellingen er baat bij hebben, vinden zij het best."

Hybride vorm

De omvang van niet-Daeb bij de Key valt volgens Leon enorm mee. "In euro's is het natuurlijk een aanzienlijk bedrag, maar op ons totale vermogen is dat maar vijf à tien procent. Het aantal van 1400 niet-daeb woningen is relatief weinig. Ook zijn de organisatorische gevolgen te overzien. De grootste verandering zit waarschijnlijk bij de verhuur en het onderhoud voor het juridisch afgescheiden deel. Dat mag niet meer vanuit de corporatie worden uitgevoerd. De ICT-ondersteuning mag wel voortgezet worden. Daar zijn onze ICT-systemen van Aareon en Reasult voor een deel al op voorbereid. Het zijn dus veranderingen waarop we organisatorisch kunnen meebewegen. De grootste uitdaging ligt bij het juridisch of administratief scheiden. Daar zijn we de afgelopen periode al druk mee bezig geweest. We hebben nu ook diverse BV's waar vermogen in zit. In ons gewone woningbezit zullen we sommige gebouwen misschien moeten splitsen, bijvoorbeeld wanneer in de plint een bedrijf is gevestigd, met woningen



Klantcontact & Zelfservice

Altijd. Overal. Bereikbaar.

Deze tijd vraagt om digitalisering. Werk efficiënter en bespaar kosten met de Zelfservice- en Klantcontactoplossing van Zig Websoftware.

Voor huurders

- ✔ Tot 96% zelfservice
- ✔ Omnichannel klantenservice
- ✔ Reparatieverzoeken inplannen

Voor medewerkers

- ✔ Optimale gebruikerstevredenheid
- ✔ Efficiënt werken d.m.v. prioritering
- ✔ Kennis als centrale bron

Meer weten? Bekijk de video!
zig.nl/video

erboven. In een stad als Amsterdam, met erfpacht, moet je dan veel regelen. Dat is ook de reden dat we waarschijnlijk voor een hybride vorm kiezen, een mengvorm van een juridische scheiding en een administratieve scheiding. Wat in één keer kan, scheiden we juridisch. En wat ingewikkeld is, scheiden we administratief. Dat laatste zal langzamerhand verminderen, zodat we uiteindelijk alles juridisch hebben gescheiden.”

Revolving fund

Waar veel corporatiebestuurders hoofdpijn krijgen van het scheiden van Daeb niet-Daeb, heeft Leon er juist naar uitgezien. “Ik zit er al zeven jaar op te wachten,” zegt hij en licht toe: “Ik zie een woningcorporatie als een revolving fund, waarbij de kernactiviteit vermogensbeheer is. Bijvoorbeeld door geld in je bezit te stoppen, of in andermans woningen. Niet-Daeb krijgt vaak het etiket ‘commercieel’ opgeplakt. Ten onrechte; het is gewoon een activiteit zonder staatssteun.”

‘SS Amsterdam’

Leon vervolgt: “Door vermogen aan te wenden in niet-Daeb laten we ons maatschappelijk vermogen juist renderen. Niet groots en meeslepend, maar met aandacht en zorg. Een ‘SS Amsterdam’ is bij wetgeving uitgesloten. Het geeft ons wel kansen om te investeren in woningen van een ander om zo bewoners – individueel of collectief – te helpen tot eigen bezit te komen. Eigenaarschap vinden wij heel belangrijk, huren is niet de enige mogelijkheid. Commerciële dingen doen we niet, dat pakt de markt wel op.”

Twee honden, één been

Op de vraag of Daeb en niet-Daeb een kwestie is van twee honden – corporaties en minister Blok – vechten om één been en de derde – commercieel beleggers – gaat ermee heen, zegt Leon: “Dat herken ik niet. Wij hebben als corporaties niets te zoeken in het middensegment. Sterker nog, ik juich het toe als beleggers het ‘been’ in het middensegment oppakken en ermee heen gaan. I don’t care voor wat betreft het middensegment. Daarvan heeft de politiek gezegd dat het een no go area is voor corporaties. Woningcorporaties zaten van oudsher natuurlijk wel vooral in dat middensegment. Daarom is de voorraad ‘sociale’ huurwoningen ook zo groot. We hebben als corporaties voldoende uitdaging aan de onderkant van de samenleving. Een tekort aan woningen in het middensegment is een maatschappelijk probleem dat niet op ons bordje ligt.”

Trustfondsen

Leon vervolgt: “Wat ik in de context van interesse van beleggers wel interessant vind, is de opkomst van trustfondsen in de samenleving. Naar Amerikaans voorbeeld stoppen rijken een deel van hun vermogen in een fonds en zoeken daarmee naar maatschappelijk rendement.



Deze trustfondsen zouden aantrekkelijke partners van woningcorporaties kunnen worden. Dan zou de cirkel weer rond zijn en kan de historie van de corporatiesector nieuw leven worden ingeblazen.”

Vastgoedloos

Daeb of niet-Daeb, dat is de vraag. Op de vraag of een vastgoedloze corporatie het antwoord is, zegt Leon: “Als je het vermogen in stenen van een ander investeert – in de strikt juridische opvatting – ben je vastgoedloos. Ook zonder vastgoed kun je dus je maatschappelijke doelen bereiken. Het gaat er uiteindelijk om dat mensen betaalbaar kunnen wonen, niet om het hebben van vastgoed. Onze nieuwe portefeuillestrategie voorziet erin dat we twee keer zoveel mensen kunnen huisvesten, zonder dat we daarvoor ons bezit verdubbelen. Denk in mensen, niet in huizen. Alleen dan winnen we de maatschappelijke legitimiteit terug.” ■