

bron: www.gebiedsontwikkeling.nu

door: Wilson Wong, Redactie Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling en MSc Real Estate & Housing

College Tour #5: Valt er een gat tussen corporatie en markt?

Wrap-up en reflectie met corporaties en marktpartijen

In de afgelopen vier College Tour bijeenkomsten is de Nieuwe Woningwet belicht. Vanuit het perspectief van de gemeente, de ontwikkelaar, de woningcorporatie en de belegger zijn de effecten van de wet duidelijk geworden. De corporatie mag minder doen, maar voelt nog wel de verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de middeninkomens en het voorkomen van ongemengde wijken. Dit terwijl ze zelf geen markthuur of koop mag realiseren om hier aan bij te dragen. Wekt dit terecht zorg op bij de corporaties? Tijdens de laatste bijeenkomst is met een panel van corporaties en een panel van marktpartijen teruggeblikt op de bevindingen en uitspraken van de sprekers. Er wordt stilgestaan bij de vraag of er een gat valt tussen de markt en de corporaties. Dit is gebiedsontwikkeling na de Novelle van Blok.

De bijeenkomst was in twee delen verdeeld. Het eerste panel wordt gevormd door drie vertegenwoordigers van woningcorporaties. Aan tafel zitten Jan van Barneveld (de Alliantie), Jaap Uithof (Staedion) en Viviane Regout (Ymere).

Voor Jaap Uithof verandert er niet veel als het op de samenwerking aankomt. “Wij werken al heel lang samen met marktpartijen. We werken aan sociale opgaven en leggen de risico daar waar het hoort”. Volgens hem blijft de corporatie een belangrijke rol spelen in de bouw en beheer van de woningen. Dat is de verantwoordelijkheid van de corporatie. Jan van Barneveld voegt toe dat ook zij de verantwoordelijkheid hebben genomen in sommige gebieden, hoewel dat na de Novelle niet meer echt de bedoeling is. En soms zitten daar ook de pareltjes bij. De (beperkte) ruimte voor niet-DAEB activiteiten zullen volgens Viviane Regout worden ingezet om de stad gezond en gemengd te houden. In buurten waar dat beter kan worden niet-DAEB activiteiten ingezet.

Financieren van je rol

Betaalbaarheid is belangrijk voor de corporaties, maar daardoor zijn de middelen beperkt. Om toch inkomsten te genereren worden woningen verkocht. “We verkopen woningen die op de top van hun waardeontwikkeling zijn in gebieden waar menging van belang is. Je moet natuurlijk wel nieuwe dingen blijven toevoegen. Dat doe je op plekken die nog niet zoveel in waarde zijn ontwikkeld”, vertelt Viviane Regout. Dat werkt echter niet in alle gebieden en het is geen duurzaam verdienmodel. In Den Haag zijn er minder mogelijkheden tot verkoop. Volgens Jan Uithof moet Staedion het hebben van verhoogde huren om toch hun maatschappelijke taak te vervullen. Uiteindelijk kun je niet tot in de oneindigheid je sociale voorraad blijven verkopen.

Je moet natuurlijk wel nieuwe dingen blijven toevoegen

Scheefwonen en wachtlijsten

Dat scheefwonen een probleem is, is al langer duidelijk. De Nieuwe Woningwet lost dat echter niet op. De corporaties hebben nog geen instrument waarmee zij het scheefwonen effectief kunnen aanpakken. Viviane Regout vindt het niet invoeren van inkomens afhankelijke huren een gemiste kans in het sociaal huurakkoord dat recentelijk tussen Aedes en de Woonbond is afgesloten. Maar, zegt Friso de Zeeuw, “het is nu ook niet het moment om weer met grote veranderingen te komen. Dat is onverstandig. Eerst indalen op het nieuwe systeem. Hier en daar punaises poetsen en oneffenheden weghalen”. Door het beperken van het aantal sociale huurwoningen kan er al een hoop gedaan worden.

Maar dan zijn er nog de lange wachtlijsten op sociale huurwoningen, die worden juist niet opgelost verkoop en dus een krimp van de voorraad. "Bereikbaarheid eerst en betaalbaarheid als tweede", stelt Jan van Barneveld.

Viviane Regout pleit voor prestatieafspraken van de gemeente met alle partijen om voor goede steden en dorpen te zorgen. "Goede steden en dorpen zijn niet alleen de verantwoordelijkheid van ons, maar ook beleggers en ontwikkelaars". Een goed moment om het woord aan de marktpartijen te geven.



In gesprek met de markt

Het tweede panelgesprek wordt gevoerd met Harm Janssen (BPD), Bart van Breukelen (Synchroon) en Maarten Janssen (Amvest). Vult de markt de gaten die gaan vallen? En hoe zit het met de zoet-zuur aanpak? "Soms moet je onrendabel investeren om een wijk verder te brengen. Laten we eerlijk zijn, dat is op een gegeven moment doorgeschoten. Het is niet eerlijk als je een doorgeschoten onrendabele filosofie afwend op de markt", zegt Bart van Breukelen. De heren geven aan dat er mogelijk een gat zal vallen in het middeldure huursegment.

Sociale huurwoningen net onder de grens van 710 zijn relatief riant, terwijl de woningen in het vrije segment van circa 710 tot 900 euro klein zijn. Voor een scheefwoner is het dan niet aantrekkelijk om te verhuizen. Daarnaast is er een kwestie van beschikbaarheid en aantallen. "De middeldure vrije sector huur is de enige niet gesubsidieerde sector in Nederland. Koopwoningen worden fors gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek. Sociale huurwoningen blijven in het DAEB gedeelte van financieringen voorzien. Het is heel lang gezien als een sector waarin gescheiden vaders in terecht komen. Maar het wordt steeds duidelijker en belangrijke categorie om de scheefwoners er naartoe te brengen. "Er is nu gewoonweg heel weinig beschikbaar in de vrije huursector. Wat nodig is dat de vrije huursector terug moet komen in bestemmingsplannen", aldus Maarten Janssen.

Volgens Bart van Breukelen valt er nu inderdaad een gat met de beperkingen van corporatie-activiteiten. "Het verdienmodel achter gebiedsontwikkeling deugt niet. Investerings in gebiedsontwikkelingen hebben een steeds lange doorlooptijd. In de huidige markt zijn dat risicovolle investeringen. We zitten nu in een tijd dat marktpartijen de ruimte niet meer hebben en dat corporaties de ruimte niet meer mogen nemen". De ontwikkelingen moeten sneller gaan om risico's te beperken en gebiedsontwikkeling rendabel te maken. Daarbij is instrumentarium zoals soepelere wetgeving en snellere vergunningprocedures van de overheid nodig.

Beeld van corporaties

Hoe kijken de marktpartijen tegen corporaties aan? Het beeld blijkt positief te zijn. "Je hebt corporaties nodig om waar ze goed in zijn op zich te nemen in samenwerking met marktpartijen. Volgens mij kan geen enkele partij het alleen. Ik ben enorm trots op de corporaties in Nederland", aldus Harm Janssen. Bart van Breukelen is het met hem eens, met twee kanttekeningen. Volgens hem zijn corporaties nog teveel inwendig gericht en zij moeten minder geloven dat vrije sector projecten nodig zijn om wijken te verbeteren. Ook Maarten Janssen zegt blij te zijn met corporaties.

Zij vormen volgens hem een vangnet voor de vraagstukken die de markt niet oppakt. “Alleen hebben we nog een mechanisme nodig zodat we kunnen herkennen waar de gaten vallen, maar ik heb er wel vertrouwen in”.

Enorm trots op de corporaties in Nederland

De overheid maakt het echter wel lastig voor corporaties. Bart van Breukelen pleit voor minder, of grotere bureaucratische hoepels waar corporaties doorheen moeten springen om gaten te vullen. Iets dat Friso de Zeeuw ook beargumenteerd in zijn afsluitend verhaal.



Slotbeschouwing

Friso de Zeeuw reflecteert vanuit de gebiedsontwikkeling op de College Tour bijeenkomsten aan de hand van vier punten.

Nummer een, de nieuwe relatie tussen corporaties en gemeenten. “Gemeenten moeten nu ook wat vinden van de investeringen van corporaties. De gemeenten krijgen dus zeggenschap over de knip van een ander. Dat is een vergaande interventiemogelijkheid. De meeste gemeenten zijn hier nog niet goed op voorbereid en het is te hopen dat gemeenten dit verstand gaan invullen. Mijn advies aan corporaties is om gemeenten te benaderen met een hoog meedenk-gehalte, maar waar nodig een streep te trekken: tot hier en niet verder.”

Verder zijn zoet-zuur arrangementen prima volgens Friso de Zeeuw. “Maar wel op gebiedsniveau. Op een hoger schaalniveau vervenen wordt problematisch; heffen in een ‘verdiengebied’ krijgt dan snel het karakter van semi-belastingheffing. Wat betreft de schaal stel ik tegenover het heel kleinschalig organisch ontwikkelen dat bij voorbeeld bij het transformeren van een bedrijventerreinen gebied nodig is van circa twee hectare om daar een fatsoenlijk woonbuurtje van te maken. Als corporaties niet meer meedoen in de risicodragende investeringen van gebiedsontwikkeling, helpt het wel als de gebiedsontwikkelaar aan de voorkant afspraken kan maken met de corporatie over de afname van sociale woningen.

Het derde punt gaat over de middeldure huurwoningen de ‘ongedeelde stad’. “In de crisistijd was het de *lovebaby* van de steden. Zodra het beter gaat en de grondprijzen omhoog gaan, zie je dat de liefde al snel bekoeld is. Dat relateert dat soort liefdes. Vergeleken met omringende landen zijn hier meer randvoorwaarden dat het met de gedeelde stad niet uit de hand loopt. Het wordt hier iets meer gedeeld. Soms wordt hier ook wel heel erg veel gemengd.” “Is dat niet goed?”, vraagt Jacqueline van de Sande. “Binnen een gebouw mengen is vragen om problemen. We gaan mengen om te mengen. Het oude adagium van de Nederlandse volkshuisvesting is homogene buurten, heterogene wijken.

Als laatste punt noemt hij de maatschappelijke waardering van de corporatie. In de voorgaande bijeenkomsten werd verkondigd dat corporaties ‘geen vrienden meer hebben’. De Zeeuw zegt ter bemoediging dat dit een tijdelijk verschijnsel is. “Ik zit in de vastgoedbranche en ben lid van de PvdA, dan is je vriendenkring ook erg overzichtelijk”. Leg als corporatie in de nieuwe werkelijkheid mooie eieren en kakel dan; *be good and tell it*. En je moet niet meegaan in het ‘Gekke Henkie’ t-shirt (Boris van der Gijp zei tijdens de vorige bijeenkomst dat corporaties Gekke Henkie op hun t-shirt moeten zetten).

Daarmee veroordeel je allerlei sociale activiteiten die niet onmiddellijk rendabel zijn tot Gekke Henkie. Zo zit de maatschappij niet in elkaar. De maatschappij heeft corporaties nodig. Dat de vrijheden en taken van corporaties beperkter zijn, betekent niet dat ze minder waardering verdienen, integendeel. Naast vernieuwing van de relatie met huurders, komen corporaties in andere samenwerkingsrelaties met gemeenten en met marktpartijen. Het is zaak om daarmee aan de gang te gaan. De praktijk zal laten zien of en waar dan de gaten vallen”, aldus de Zeeuw.