

Corporaties aan de bak voor nieuwe woningen



Friso de Zeeuw

De beste remedie om aan de woningvraag tegemoet te komen blijft: bijbouwen. Het Nationale Woonakkoord stelt de realisatie van 75.000 woningen – inclusief vervanging door sloop- en nieuwbouw – als doelstelling. Gaan we niet halen, als het zo doorgaat. Kunnen corporaties hun aandeel opvoeren? Ik benoem zes obstakels. Sommige laten zich uit de weg ruimen, anderen zijn hardnekkig en taai.

1. Allereerst ondermijnt een stapeling van heffingen (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en ATAD) ter grootte van 1 miljard euro de investeringscapaciteit. De 100 miljoen euro korting op de verhuurdersheffing is geen sigaar maar een peukje uit eigen doos. De aanvankelijke verhuurdersheffing van een half miljard euro had naar mijn mening een zwakke rechtsbasis maar heeft bijdragen aan de efficiencyverbetering van de corporaties. Maar nu loopt het heffingenfestival uit de hand. De brancheorganisaties mogen best feller ageren.
2. Het verbod op verkoop van sociale woningen van een aantal gemeenten – waaronder Amsterdam – valt te kwalificeren als een contraproductieve maatregel. In gebieden met een grote spanning op de woningmarkt, kan de verkoopopbrengst van één leegkomende woning de nieuwbouw van drie sociale woningen mogelijk maken. Stom om dat te blokkeren.
3. Ook corporaties zien zich geconfronteerd met snel stijgende bouwkosten en een tekort aan bouwcapaciteit. Daar valt nu weinig tegen te doen. Maar wie in crisistijd lokale aannemingsbedrijven volledig heeft uitgeknepen, krijgt nu zijn trekken thuis. Die corporaties laten de aannemers nu als eerste stikken, en terecht: een koekje van eigen deeg. Bij het verder ontwikkelen en introduceren van innovatieve, industriële bouwmethoden kunnen corporaties een grotere rol spelen. Dat heeft op korte termijn weinig effect, maar 'handjes' zullen in de bouw op langere termijn waarschijnlijk schaars blijven; alleen daarom heeft het zin.
4. Bij de inzet investeringscapaciteit van corporaties concurreert nieuwbouw met verduurzaming van de bestaande voorraad. Een rationele keuze wordt vertroebeld door de krachtige duurzaamheidslobby die hyperventileert met mantra's als 'zo snel mogelijk van het gas af' en 'nul op de meter'. Dat lokt renovatieplannen uit met een lage kosten-effectiviteit die te veel investeringsmiddelen opslokken. Zo blijft er te weinig over voor nieuwbouw.
5. 'Ruimte voor verbetering' is er voor het maken van daadkrachtige afspraken en partnerships van corporaties met ontwikkelaars en beleggers voor nieuwbouwplannen. Na de Grote Terugtrekbeweging van corporaties als gevolg van de crisis, de nieuwe Woningwet, en supervoorzichtige toezichthouders, lijkt de tijd aangebroken om prudent weer enkele stappen voorwaarts toe zetten. Het kan helpen dat corporaties iets meer armslag krijgen in het middenhuur-segment.
6. Het tekort aan geschikte bouwlocaties voor de betaalbare (grond-)prijzen treft niet alleen corporaties. Het 'tekort aan handen' bij de gemeenten, overdreven bureaucratie en het taboe verklaren van uitbreidingslocaties (buiten bestaand stedelijk gebied) zijn de veroorzakers van het tekort. Aan de poort blijven rammelen bij gemeenten en provincies is hier de remedie. En zelf met werkbare voorstellen komen. ■

Prof. mr. Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en auteur van het hand- en studieboek Zo werkt gebiedsontwikkeling.