

## Zo komen de 100.000 woningen in zicht

*Een levendige rondetafel met corporaties, beleggers en gemeenten*

*georganiseerd door Vastgoedjournaal op 30 juni 2022*



*Vlnr Reinier Kalt, Jan van Barneveld, Friso de Zeeuw, Armand van der Laar, Eddo Rats en Eric Nagengast*

Tijdens deze Rondetafel stond de vraag centraal hoe wij die de productie 100.000 woningen gaan halen. Althans daarbij in de buurt komen. Want alle deelnemers onderschreven dat wij die doelstelling waarschijnlijk niet zullen gaan halen. Maar evenmin was er animo om de doelstelling dan maar te laten vallen.

Een paar kreten uit de geanimeerde gedachtewisseling: Verklaar een project eerder dood, erken het menselijke aspect in samenwerkingen en ambtenaren zijn geen postbodes. En omarm het Zwolse model.

De Rondetafel was in besloten bijeenkomst georganiseerd door Vastgoedjournaal, voorgezeten door voormalig praktijkhoogleraar en nu adviseur gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. In die kleine setting konden Eddo Rats (co-COO Heimstaden), Reinier Kalt (gemeente Soest), Jan van Barneveld (De Alliantie), Eric Nagengast (Rochdale) en Armand van der Laar (wethouder Rijswijk) vrijuit spreken.

Terwijl dit soort discussies zo vaak eindigen in jij-bakken, kwamen hier juist oplossingen naar boven door begrip te tonen voor elkaars standpunten.

Dus, gaat de realisatie van 100.000 woningen per jaar inderdaad gebeuren? “Neuh”, was de algemene teneur. “Maar,” zegt Reinier Kalt, (Soest)“die ambitie helpt wel om druk te houden op alle bestuurslagen.”

### **Prioriteer op hoog niveau**

Wat zijn de sleutelfactoren waardoor er dan wel zoveel mogelijk woningen worden gebouwd? Eric Nagengast (Rochdale): “Prioriteer beter. Soms zijn we jaren aan het trekken aan een projectje met zes huizen. Die moeten we laten gaan en ons concentreren op projecten die groter én kansrijker zijn. Dat prioriteren moet vooral ook op hogere niveaus plaatsvinden. In Amsterdam organiseren we nu, op eigen initiatief, regelmatige overleggen tussen corporaties en gemeenten. Dat zorgt er niet alleen voor dat we beter zicht krijgen op welke projecten kansrijk zijn, maar kunnen we ook sneller ingrijpen als het mis dreigt te gaan. Zo zijn we de escalatie voor.”

Maar de beste bijvangst van die overleggen vindt Nagengast vooral dat je elkaar leert kennen en dus sneller de telefoon pakt en op zoek gaat naar elkaar. Het menselijke aspect in samenwerking is nu eenmaal belangrijk.

Reinier Kalt (Soest) vindt het Amsterdamse voorbeeld mooi. Zelf ervaart hij als gemeentelijk projectleider dat ambtenaren inmiddels een mat geslagen groep vormen. “De angst is altijd dat we het niet goed doen en op beslissingen moeten terugkomen. Maar als we snelheid willen maken in de woningbouw, zal er op ambtelijk niveau meer verantwoordelijkheid moeten komen. Nu durven ambtenaren niet te onderhandelen met marktpartijen en gezamenlijk een goed plan te maken. Maar dat zou wel kunnen als er bestuurlijk een stip op de horizon wordt afgesproken en ambtenaren de vrijheid hebben daar naar te handelen.”

### **Zwolse model**

In dat kader roemt Kalt het Zwolse model. Het is een gestandaardiseerde routekaart voor complexe gebiedsontwikkelingen die enkele jaren geleden is ontworpen. Er zijn bestuurlijke beslismomenten, maar ambtenaren hebben meer vrijheid van handelen om maatwerk toe te passen en dan af te wijken van de norm. Ook de anderen erkennen dat gebiedsontwikkelingen in Zwolle nu een behoorlijke vaart hebben. Zij kunnen zich vinden in de uitspraak van Friso de Zeeuw dat ambtenaar zijn toch echt meer is dan postbode spelen voor de bestuurders.

Wethouder in Rijswijk Armand van der Laar is het daar mee eens, maar schetst meteen een dilemma: “Ik zie dat er een paradox aan het ontstaan is. Aan de ene kant meer vrijheid voor de ambtenaar en meer overlaten aan de markt. Maar aan de andere kant heb je het Didam-arrest dat die vrijheid inperkt en de inspraak die zich steeds meer naar het detailniveau beweegt. Dat is een heel moeilijke puzzel aan het worden...”

### **Ga niet verder dan bouwbesluit**

En daarmee is de discussie bij de regelgeving aangeland. Door het stapelen van regels is het gebiedsontwikkeling voor alle betrokken partijen heel ingewikkeld geworden. Maar Jan van Barneveld (De Alliantie) steekt ook de hand in eigen boezem: “Vaak willen we het zo goed doen, dat we flink boven de norm van het bouwbesluit gaan zitten. Ook gemeenten hebben op dat vlak aanvullende eisen. Laten we daar mee stoppen en gewoon de landelijke richtlijnen volgen. Dat zou al heel wat schelen.”

Veranderende regels zijn zeker Eddo Rats (Heimstaden) een doorn in het oog. “Wij hebben een forse ambitie, ook in Nederland en willen met nieuwbouw helpen het woningtekort op te lossen. Maar als het puntenstelsel met betrekking tot de middenhuur doorgaat, komt er van de woningbouwambitie van dit kabinet van 100.000 woningen per jaar geen donder terecht.” Rats doelt op het woningwaarderingsstelsel dat nu voor sociale huur geldt en dat volgens de voorstellen ook voor de middenhuur zou gaan gelden. Ook dat stuk van de markt zou dan gereguleerd worden. Rats: “Het zal een forse domper zetten op de investeringen van marktpartijen.” Van Barneveld van de Alliantie voegt toe: “En trouwens niet alleen van de marktpartijen, ook corporaties zullen hun investeringen heroverwegen. Er wordt immers nu van ons verwacht dat wij ook weer gaan investeren in de middenhuur.”

## **Investeren in sociale segment**

De van oorsprong Scandinavische woningverhuurder Heimstaden is een partij die wil richten op de gehele woningmarkt. Rats: “Wij willen woningen uit onze portefeuille kunnen aanbieden op ieder moment van de wooncarrière van iemand. Daarom willen wij graag met gemeenten meedenken over hun woonvisies en wat wij daarin kunnen betekenen. Daarbij willen we ook graag investeren in sociale huur.”

Maar sociale huur is toch vooral het domein van de corporaties? Wat vinden zij van de komst van andere partijen op hun markt? Eric Nagengast van Rochdale vindt het prima, maar alleen als er een level playing field wordt gecreëerd: “Als corporaties hebben wij te maken met afspraken met de gemeente over doelgroepen. Een fors deel van onze huurders hebben een rugzakje. Wij vinden dat marktpartijen dan net zo goed die afspraken moeten hebben met de gemeenten, anders krijgen wij wel heel veel huurders met rugzakjes. Dat bevordert de leefbaarheid niet.”

Rats weet van het probleem en antwoordt: “Wij willen best die afspraken met de gemeente maken, maar dat kan niet altijd. Zo hebben we zelf in een aantal gemeenten gevraagd of we mee konden doen aan het woningverdeelsysteem, maar vaak werden we niet toegelaten omdat we geen corporatie zijn. Daarnaast willen we bij toewijzing van bijzondere doelgroep afspraken kunnen maken met de gemeente over de begeleiding van deze mensen. Dat is tot op heden niet gelukt: het lukt alleen maar voor een bepaalde looptijd. Wij willen echter de garantie dat iemand de gehele tijd dat hij bij ons huurt, recht op begeleiding heeft.” Kalt (Soest) heeft een mogelijke oplossing: “Waarom kopen jullie de begeleiding niet in bij de corporatie? Gebruik elkaars kennis en kunde!”

## **25 jaar is erg lang**

Investeren in nieuwe sociale huurwoningen door een marktpartij is misschien nog tot daar aan toe, maar dan komt het volgende probleem: hoe hou je die woning in het sociale segment? Het antwoord is afspraken maken over de looptijd dat een woning in een bepaald segment gehouden wordt. Maar in Rijswijk heeft de gemeente zelf aan den lijve ondervonden dat hele lange looptijden aanhouden niet gemakkelijk is. Armand van der Laar: “Wij hebben zelf een woningfonds opgericht om de bouw van Rijswijks Buiten te stimuleren. Persoonlijk vind ik een looptijd van 25 jaar om een woning vast te zetten in de sociale of middenhuur het mooiste, maar dat is ons niet gelukt. Het werd 10 jaar.”

Rats (Heimstaden) begrijpt de 10-jaars termijn wel: “Ook met ons zijn op dit gebied afspraken te maken. Maar 25 jaar is wel erg lang. Je moet begrijpen dat de taxatie van een woning die na 10 jaar van segment kan veranderen een hele andere is dan een woning die pas na 25 jaar in

een andere prijsklasse valt. Die woning wordt een anders gewaardeerd waardoor realisatie van een dergelijk project niet of moeilijk haalbaar wordt.”

### **Markt is broodnodig**

Zonder hulp van marktpartijen die zich vanwege de aftopping van de middenhuur dreigen terug te trekken, lijkt het echter onbegonnen werk om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Friso de Zeeuw wijst op een rapport van Finance Ideas waaruit blijkt dat de opheffing van de verhuurdersheffing voor corporaties eigenlijk helemaal opgaat aan de bouwkostenstijging en er dus helemaal geen geld vrijkomt voor extra woningbouw. Dat klopt wel, erkennen de corporatiebestuurders. “Daarbij komt,” zegt Van Barneveld (Alliantie), “dat we ook een forse verduurzamingsopgave hebben gekregen. Soms vraag ik me wel af waarom wij als onderkant van de markt nu juist die voortrekkersrol moeten krijgen...”

Toch geeft Van Barneveld aan dat de bouwkostenstijging misschien niet eens het grootste probleem is: “Het leningplafond voor de totale corporatiesector ligt op €3,5 miljard. Voor grotere corporaties gaat dat een probleem worden: wij zullen vooral projecten die verder in de tijd zitten, niet meer kunnen financieren. En daar hebben we nu mee te maken, want het bepaalt wel wat nu realistisch is om in gang te zetten.”

Maar als marktpartijen toch investeren in de woningmarkt, gaan dit soort problemen dan niet hun weerslag krijgen in de kwaliteit van de nieuwe woningen? Te klein of toch niet duurzaam genoeg? Rats: “Bij ons in elk geval niet. Wij willen hier lang blijven en willen dus ook een goede kwaliteit woningen neerzetten. Dat is zowel voor onze huurders als onze aandeelhouders de beste strategie.”