

‘Right to Buy leidt tot een gatenkaas’

door Karl Bijsterveld

Woonstad Rotterdam heeft al meerdere jaren ervaring met de verkoop van woningen uit bestaand bezit. Toch is bestuursvoorzitter Maria Molenaar niet enthousiast over het kabinetsvoorstel dat woningcorporaties verplicht minstens driekwart van hun woningen aan te bieden. “Right to Buy belemmert strategisch voorraadbeleid.”

In 2010 verkocht Woonstad Rotterdam ruim achthonderd woningen uit de bestaande voorraad, 15 procent meer dan in 2009. Hoe verklaar je dit succes?

Maria Molenaar: “Belangrijke factor is dat we deze woningen hebben verkocht onder het label Maatschappelijk Verantwoord Eigendom, oftewel MVE. Wij zijn verplicht om de woning te onderhouden en tegen marktwaarde terug te kopen als de bewoner dat wil. Deze ingebouwde veiligheidsklep maakt dat mensen eerder geneigd zijn te kopen. Verder hebben we voor middeninkomens een interessant aanbod. Zij komen meestal niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kunnen zich ook geen al te dure koopwoning veroorloven. Ons bezit bestaat uit relatief veel koopwoningen tussen de 100.000 en 200.000 euro. Ook gerichte verkoopcampagnes verklaren het succes.”

Uit jullie jaarverslag over 2010 blijkt dat deze verkoopvorm moeilijk vol te houden is, omdat het een groot beslag op de financiële middelen legt. Wat is de komende tijd jullie koers?

“Dit jaar willen we overschakelen op vrije verkoop. Op dit moment onderzoeken we hoe de verkoop van woningen onder MVE snel en zorgvuldig kan worden afgebouwd en beëindigd.”

Right to Buy

Als het aan het kabinet ligt moeten corporaties minstens driekwart van hun woningen te koop aanbieden. Huurders van corporatiewoningen moeten de kans krijgen om tegen marktwaarde de woning te kopen. Is dit een goed plan?

“Wij zijn niet tegen verkoop, integendeel. We laten al jaren zien dat het succesvol kan. Maar we zijn wel tegen ongebreidelde verkoop. Right to Buy belemmert een strategisch

moet dan wel akkoord gaan met renovatie, omdat ze daar aan mee moet betalen. Bovendien hebben al die VvE's een impact op onze bedrijfsvoering – denk aan te beleggen ledenvergaderingen en het opstellen van jaarrekeningen. Dat kost geld en mankracht. Nu al maakt bijna 40 procent van ons woningbestand deel uit van een VvE. We hebben meer dan vijfhonderd gemengde complexen.”

‘Door het Right to Buy zijn in Engeland wijken gaan verloederen’

voorraadbeleid. Er ontstaat een gatenkaas en het wordt moeilijk om grootschalig en integraal aan stedelijke vernieuwing te doen. Woonstad Rotterdam verkoopt bovendien veel gestapelde hoogbouw. Verplichte verkoop van woningen in een hoogbouwcomplex betekent ook de verplichte oprichting van een Vereniging van Eigenaren. Die

Wijken verloederen

In Engeland en Schotland heeft het Right to Buy tot grote problemen geleid.

“Ja, de mooiste woningen gingen grif van de hand, de minder gewilde woningen bleven in handen van de gemeentelijke woningcorporaties. Door die versnippering van bezit was het niet mogelijk om wijken



grootschalig op te knappen. Terugverkoop aan de corporatie is er niet mogelijk. Zo verloren corporaties de grip op de wijken en zag je na enkele jaren buurten verloederen.”

Is het kabinet dan zo kortzichtig?

“Kennelijk is het bezit van een eigen huis een ultiem ideaal. In Engeland zien velen dat ook zo. Je zou ook beter voor een eigen huis en de woonomgeving zorgen dan in het geval van een huurwoning. Maar die vlieger gaat lang niet altijd op. Veel huurders zijn even goed bij hun woning en omgeving betrokken. En kopers gaan soms tot het gaatje om een eigen woning te financieren en houden dan geen geld meer over voor onderhoud. Bovendien wordt er dan weinig meer aan wijkverbetering gedaan.”

Gevoel van vrijheid

En niet elke bewoner wil per se kopen.

“Inderdaad, huren geeft sommige mensen juist een gevoel van vrijheid en maakt ze mobiel. Daar komt nog bij dat onder de huidige

economische omstandigheden een eigen huis risicovoller is. Wij zien regelmatig mensen die hun baan kwijt zijn geraakt en flinke betalingsachterstanden in de aflossing van de hypotheek hebben opgebouwd. >>

OVER WOONSTAD ROTTERDAM

Woonstad Rotterdam ontstond in 2007 uit een fusie tussen Woningbedrijf Rotterdam en De Nieuwe Unie. Met meer dan zesenzeventigduizend huurwoningen en bijna zeventien duizend MVE-koopwoningen is het de grootste stadscorporatie van Nederland. Woonstad Rotterdam heeft bezit in 43 wijken, variërend van een enkele woning tot het leeuwendeel in de wijk. In 2010 wees de corporatie dertien focuswijken aan. In deze wijken heeft Woonstad Rotterdam veel bezit, is de rol van Woonstad groot en is sprake van fysieke en sociale urgentie. Het gaat onder andere om Oude Westen, Spangen, Nieuw Crooswijk, Charlois en Tarwewijk.

De meest schrijnende gevallen zijn gedwongen hun huis te verkopen en blijven zitten met een grote schuld.”

Je bent recent toegetreden tot het bestuur van Aedes. Wat gaan jullie doen tegen het kabinetsplan van Right to Buy?

“Aedes heeft juridische stappen aangekondigd als het kabinet deze plannen doorzet, desnoods tot aan de Hoge Raad. Het *Right to Buy* tast immers het eigendomsrecht aan van corporaties. Het is geen goed plan en we zien ook tegengestelde bewegingen.

‘Een jaar geleden moesten we van Donner juist terughoudend woningen verkopen’

Vorig jaar nog tekende Donner het Nationaal Programma Kwaliteitssprong Zuid om van Rotterdam-Zuid weer een aantrekkelijk gebied te maken. Daarin staat expliciet dat woningcorporaties zich ten aanzien van verkoop terughoudend moeten opstellen om het probleem met de particuliere woningvoorraad niet verder te vergroten. En dan zouden we nu verplicht driekwart moeten verkopen?”

Één miljoen alleenstaanden

Het CBS voorspelt dat Nederland rond 2050 zo'n 3,7 miljoen eenpersoonshuishoudens telt, één miljoen meer dan nu. Dat komt zowel door een groeiend aantal 'exen' – er zijn steeds meer verbroken relaties – als door steeds grotere aantallen ouderen. Ben je bang voor een mismatch als we doorgaan met het bouwen van eengezinswoningen?

“In Rotterdam ligt de situatie wat anders dan op veel andere plekken in Nederland. De stad heeft juist een gebrek aan grondgebonden woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Mede daardoor trekken hooggeleiden vaak de stad uit. Door grondgebonden woningen te bouwen proberen we ze te behouden. Rotterdam telt al relatief veel kleinere woningen, dat geldt ook voor ons bezit. Een deel daarvan is verouderd en krijgt een stevige opknabbeurt om weer aan de huidige eisen te voldoen. Specifiek voor ouderen werken we aan woonservicezones. Samen met de gemeente, zorginstellingen en andere organisaties proberen we ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Door de woningen hiervoor geschikt te maken en door de realisatie van zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimten in de wijk zelf.”

Het Sociaal en Cultureel Planbureau verwacht een toename van het aantal huishoudens onder

de lage-inkomensgrens: van 529.000 huishoudens in 2010 naar 588.000 in 2012.

“Dat betekent ongetwijfeld ook een grotere vraag naar sociale huurwoningen en een grotere terugverkoop. Een ontwikkeling die haaks staat op *Right to Buy*. Rotterdam kent traditioneel al meer armere huishoudens dan bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht, en voor een sociale huurwoning zijn er flinke wachtlijsten. In 2010 waren er zestigduizend Rotterdammers actief op zoek naar een andere huurwoning, bij een aanbod van eenentachtighonderd woningen.”

Vind je dat woningcorporaties een rol moeten spelen in de armoedebestrijding?

“Voor Woonstad Rotterdam geldt dat ze veel bezit heeft in minder koopkrachtige wijken. We proberen de eenzijdigheid te doorbreken door ook duurdere huur- en koopwoningen aan te bieden. Samen met de gemeente en onderwijsinstellingen werken we ook aan het vergroten van de kansen van armere huishoudens. Veelal zijn ze laagopgeleid en langdurig werkloos: een probleem dat vaak van generatie op generatie wordt overgedragen. Wij stellen bijvoorbeeld ruimten beschikbaar voor huiswerkbegeleiding. Huurders van studentenwoningen kunnen huurkorting krijgen als ze bijvoorbeeld bereid zijn kinderen met hun huiswerk te begeleiden of ouderen te helpen met de boodschappen. Maar armoedebestrijding dient ook een praktisch belang: het risico op betalingsachterstanden in de huur verkleinen.”

Huurtoeslag

Corporaties moeten vanaf 2014 mee gaan betalen aan de huurtoeslag. Wat betekent dat voor Woonstad Rotterdam?

“Dat onze kasstroom jaarlijks met circa 14 miljoen euro afneemt. Het ministerie van Binnenlandse Zaken zegt dat we dat terug kunnen verdienen door de huurliberalisatie. Die huurliberalisatie houdt in dat we vanaf juli 2012 een extra huurverhoging van vijf procent kunnen doorvoeren voor inkomens boven de 43.000 euro. Maar deze liberalisatie is in Rotterdam minder lucratief dan Utrecht of Amsterdam, omdat het inkomen van de Rotterdammer lager ligt.”

Een somber perspectief dus?

“Het doet een beroep op onze creativiteit.

We dringen de bedrijfslasten verder terug. Maar we zullen ook ons investeringsprogramma moeten herzien. Vaker woningen opknappen en langer doorexploiteren in plaats van sloop/nieuwbouw.”

Hoe zie je de toekomstige rol van corporaties? Pleit je voor handhaving van een brede maatschappelijke taakopvatting of voor een smallere huisvestingsdoelstelling?

“Corporaties spelen in veel wijken een cruciale rol als het gaat om de leefbaarheid. Onze fysieke taken, woningen bouwen en vernieuwen, zijn daarbij belangrijk, maar we kunnen de sociale kant niet links laten liggen. Er zijn veel partijen in de wijk actief om de sociale leefbaarheid te bevorderen, zoals de gemeente, jeugdzorg, zorg- en ouderenorganisaties. Corporaties zijn bij uitstek de partij om deze stakeholders met elkaar te verbinden, omdat ze goed weten wat er leeft in de wijk. We kunnen als een spin in het web de draden aan elkaar knopen. En die rol wordt alleen maar belangrijker als de economie blijft voortsukkelen en de vraag naar sociale huurwoningen toeneemt.”

Regelmatig hoor je dat de corporatiesector best een stuk kleiner mag worden. Wat vind jij?

“Ik vind de discussie over de omvang van de sector niet het allerbelangrijkst. Belangrijker vind ik de vraag hoe we een efficiënt bedrijf kunnen zijn met een volkshuisvestelijke taak. In de praktijk staat dat maatschappelijke, het volkshuisvestelijke, heel erg bovenaan, ten koste van die doelmatigheid. Voor mij zijn maatschappelijk en ondernemend gelijk aan elkaar.

Verantwoord ondernemen betekent overigens wel: beter laten zien wat we doen en hoe we het doen. Zichtbaar maken hoe wij onze maatschappelijke doelen behalen: daarin heeft de corporatiesector nog een slag te maken.” ◀◀

MARIA MOLENAAR OP SEMINAR ‘HUURBELEID: FINANCIËN, ECONOMIE EN DEMOGRAFIE’

Maria Molenaar is een van de sprekers tijdens een topontmoeting op **21 maart** in het **Media Plaza** in **Utrecht**, georganiseerd door Building Business en Seminars op Maat. Aan bod komen onder andere de gevolgen van de crisis voor de woningmarkt, van het *Right to Buy*, van de nieuwe duidelijkheid over de toepassing van de staatssteunregels, van de herziene Woningwet en van de grote demografische veranderingen die ons te wachten staan. Het programma is te bekijken op www.seminarsopmaat.nl.