



Geld voor nieuwbouw corporaties in gevaar

30-09-2009 20:55 | Economie | Doodeman, Marc |

ZEIST - Het treintjesmodel waarmee corporaties hun nieuwbouwprojecten financieren ontspoord. Daardoor komt nieuwbouw in gevaar en zullen uitgaven voor beheer en leefbaarheid omlaag gaan.

Dat zegt Roger Doomen, directeur Financiën van corporatie Stadgenoot. "Het treintjesmodel heeft jarenlang goed gewerkt. Maar het is tegenwoordig nauwelijks rendabel meer gegeven het inflatievolgend huurbeleid, het arbeidsintensieve beheer, het complexe en dure onderhoud en de duurere financiering." Met het treintjesmodel wordt in de corporatiewereld bedoeld dat nieuwbouw als het ware als wagon aan het woningbezit gekoppeld wordt; en dat aan de achterkant een wagon met verkochte woningen wordt afgekoppeld. Nieuwbouw wordt steeds duurder en verkopen leveren te weinig op. Doordat de stichtingskosten blijven stijgen wordt de behoefte aan eigen vermogen volgens Doomen groter. De stichtingskosten van nieuwbouwwoningen zijn in de loop van de tijd gestegen vanwege de opgeschroefde kwaliteit van de woningen, de gestegen grondprijzen en omdat het de bouw niet goed lukt om te innoveren.

Minder huismeesters

De bedrijfswaarde van de woningen, die redelijk constant blijft, kan wel met vreemd vermogen betaald worden. Voor het onrendabele deel van de investeringen is eigen vermogen nodig, dat beperkt aanwezig is. De exploitatie van sociale huur wordt zo nauwelijks rendabel. "We zijn bij Stadgenoot blij als we op 0 uitkomen", aldus Doomen. Zo belandt het treintjesmodel op een dood spoor, stelt hij. "Vroeger kon je één huis verkopen en daar twee voor bouwen. Straks moet je twee woningen verkopen om er een te bouwen." Oplossingen heeft Doomen ook: de bekende huurliberalisatie en de beperking van de hypotheekaf trek. Verder zal Stadgenoot zelf gaan interen op het eigen vermogen en nieuw vermogen proberen aan te trekken. De corporatie doet al projecten met een pensioenfonds. "De institutionele beleggers trekken zich over het algemeen terug, maar ze zijn wel te vinden", vertelde Doomen tegen financiële managers die afgekomen waren op het Somcongres over financieel beleid van corporaties. Ook worden sociale huurwoningen in huur opgetrokken om de rentabiliteit te verhogen. Om kosten te besparen gaat Stadgenoot minder huismeesters inzetten, de dienstverlening versoberen en minder uitgeven aan leefbaarheid.

Publicatie datum: 30-09-2009

Laatst gewijzigd: 30-09-2009 21:00

Trefwoorden: Economie, Woningbouw

Bron: <http://www.cobouw.nl>