

# CORPORATIES

**Frank Bijdendijk**

**WAT  
MOETEN  
WE  
ERMEE?**

CORPORATIES

WAT  
MOETEN  
WE  
ERMEE?

CORPORATIES

WAT  
MOETEN  
WE  
ERMEE?

# Corporaties, wat moeten we ermee?

## Verwarring alom

Sinds het moment dat de financiële banden in 1995 tussen overheid en corporaties zijn doorgesneden, discussiëren de rijksoverheid en de corporaties over twee vragen: waartoe dienen de corporaties eigenlijk en wie van de twee moet het voor het zeggen hebben. Die discussie neemt sindsdien steeds verschillende vormen aan. Hij wordt ook steeds gevoed door verschillende impulsen. Maar het meest opmerkelijke is toch wel de gretigheid waarmee de beide twistende partijen, maar inmiddels ook de pers, zich in dit onderwerp vastbijten. Het is ook niet voor niets dat vele commissies en instituten uit eigen beweging of in opdracht een veelheid aan rapporten het licht hebben doen zien. De meest recente zijn het rapport Meijerink en meteen hierop volgend de reactie van de VROM-raad. En zelfs ex-minister Vogelaar heeft haar commentaar op deze situatie opgeschreven in haar onlangs verschenen boekje "Twintig maanden knettergek".

Tot overmaat van ramp zijn de corporaties het onderling ook niet eens. De branche is sterk verdeeld. Zo sterk zelfs dat de brancheorganisatie – Aedes – zich genoodzaakt zag haar structuur te wijzigen en haar bestuur te vervangen. Een reeks van beschamende incidenten bij individuele corporaties versterken dit beeld van verwarring en onvermogen. Het lijkt er echt op dat de Nederlandse volkshuisvesting is aangeland in een crisissituatie.

Ondertussen gaat het werk bij de corporaties gewoon door. En tegen de achtergrond van het voorgaande is het opmerkelijk dat er daarover weinig klachten worden gehoord. Huurders en overige klanten zijn over het algemeen goed te spreken over woning en dienstverlening. Gemeentebesturen zijn vrijwel overal in Nederland tevreden over de investeringen van corporaties en over hun bijdrage aan de gemeentelijke woonvisies. De discrepantie tussen de publieke opinie en die van de Tweede Kamer enerzijds tegenover de praktijk van alle dag anderzijds versterkt de verwarring in de zojuist benoemde discussies.

## Waar gaat het over?

In essentie gaat het conflict tussen de rijksoverheid en de corporaties over geld en macht. De verklaring daarvoor vinden we voor een belangrijk deel in de geschiedenis van de volkshuisvesting.

De eerste corporatie werd opgericht in 1851 in Amsterdam. Dit was in de periode van de opkomende industrialisatie. Grote groepen mensen verhuisden naar de stedelijke centra waar de nieuwe industrieën werkgelegenheid en inkomen boden. Deze mensen kwamen terecht in deplorabele woontoestanden: kelder- en alkoofwoningen, met een groot gebrek aan hygiëne.



Alkoofwoning eind 19e eeuw

Gegoede burgers trokken zich het lot van hen aan en probeerden daarin actief verandering te brengen, met inzet van eigen middelen. Het was de kwaliteit van het wonen die hen verontrustte. De leidende gedachte was dat kwalitatief goede woningen bijdragen aan verbetering van de hygiëne en volksgezondheid. Gezonde mensen zijn immers betere werkers dan ongezonde. Zonder zich hiervan bewust te zijn waren deze pioniers de uitvinders van wat wij thans de volkshuisvesting noemen. Die uitvinding werd dus ten diepste ingegeven door een ideaal: het ideaal van kwaliteit van wonen voor iedereen ongeacht sociale status of inkomen.

### De woningwet

In 1901, precies 50 jaar later, voerde het rijk de woningwet in. Deze faciliteerde op liberale wijze de reeds bestaande burgerinitiatieven met subsidies en financieringen. Het gevolg was de oprichting van enkele duizenden nieuwe corporaties in de jaren tot de eerste wereldoorlog. Deze richtten zich vrijwel zonder uitzondering op de eigen kring waaruit zij voortkwamen. In de periode tot de tweede wereldoorlog werden de paleizen voor het volk gebouwd. Gebouwen waar we nu nog trots op zijn.



Paleizen voor het volk

Dit was mogelijk door het idealisme van de corporaties in combinatie met de accumulatie van vermogen dat via de woningwet beschikbaar kwam.

Weer vijftig jaar later na de bevrijding van Nederland in 1945, veranderde de situatie drastisch. Een half miljoen woningen waren vernietigd. Dat was toen bijna een kwart van de totale woningvoorraad. Een kwart van de tien miljoen Nederlanders was dakloos. Woningnood werd volksvijand nummer 1.



Woningnood na de tweede wereldoorlog

Volkshuisvesting werd speerpunt van beleid voor de rijksoverheid. Op dat moment was het rijk het enige lichaam dat in staat was voldoende vermogen en sturing te genereren om de enorme opgave aan te kunnen. Daarbij zag het rijk de gezamenlijke corporaties als instrument voor de uitvoering van deze opgave. Het rijk voerde nieuwe regelgeving in, gekoppeld aan subsidiëring en financiering. De corporaties kregen een publieke taak en een publieke inbedding. Deze operatie vond plaats in het epoëe dat overal in Europa de gedachte van de maakbare samenleving leidend was. Die ging er vanuit dat alle mensen – het volk vormend – een ongeveer vergelijkbare behoefte hebben en dat die behoefte kan worden gekend door de overheid.

Dit rechtvaardigde centrale planning en sturing. Het gevolg was de bouw van de eenzijdige naoorlogse woonwijken en massale woongebouwen; geen paleizen - zoals vòòr de oorlog- maar sober en doelmatig uitgevoerd.



Kenmerkende na-oorlogse woningbouw: sober en doelmatig

Lage huren zag de rijksoverheid als instrument om de lonen laag te houden en daarmee onze internationale concurrentiepositie te versterken. Lage huren volgden in de boekhoudkundige benadering van het rijk rechtstreeks uit lage stichtingskosten. Verderop kom ik daarop uitvoeriger terug. Efficiency van de plattegrond en kostensturing van de woningbouw verdrongen het ideaal van kwaliteit van wonen voor iedereen. Achteraf kun je je afvragen hoe vooruitziend deze aanpak is geweest. Zeker is dat hiermee met de beperkte middelen snel veel woonwijken en woningen zijn gebouwd. Zeker is echter ook dat het juist die woonwijken zijn en die woongebouwen, waarover we nu zorgen hebben. De armoede binnen weerspiegelt zich buiten. De concentratie daarvan stigmatiseert. We hebben steden van de isolementen gebouwd en de "Vogelaarwijken", die ons nu enorm veel geld kosten.

## De bevrijding van de corporaties

De geschiedenis van de volkshuisvesting blijkt goed te verdelen in perioden van vijftig jaar. Want vijftig jaar na de bevrijding van Nederland vond de bevrijding plaats van de corporaties. Dat was in 1995. Die bevrijding hebben we te danken aan staatssecretaris Heerma. Deze zag in dat de maatschappelijke werkelijkheid zo was veranderd dat de volkshuisvesting niet meer kon en hoefde te worden aangestuurd vanuit de centrale regelkamer in Den Haag. De gedachte van de maakbare samenleving waarin alle mensen ongeveer vergelijkbare behoeften hebben was niet meer houdbaar. Integendeel, we leefden inmiddels in een maatschappij waarin geen twee mensen gelijk waren. Een maatschappij ook waarin deze mensen zelfbewust zijn en iets te zeggen wilden hebben en daartoe ook in staat waren. Zij waren beter opgeleid, beter geïnformeerd en economisch onafhankelijker dan direct na de oorlog. Staatssecretaris Heerma decentraliseerde de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting naar corporaties en gemeenten. Hij verbrak de financiële banden tussen rijk en corporaties, door in één keer alle bestaande leningen van corporaties weg te strepen tegen de contante waarde van alle subsidies die deze nog tegoed hadden. En hij voerde een nieuwe "grondwet" in: het besluit beheer sociale huursector (BBSH), waarin de verantwoordelijkheden van de corporaties in het publieke bestel werden vastgelegd. Twee nieuwe instituten werden opgericht: 1) het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat de financiering van sociale huurwoningen moest borgen en 2) het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) dat enerzijds (gevoed door bijdragen van de corporaties) financiële steun kan verlenen aan corporaties en anderzijds toezicht moet houden op de solvabiliteit van de corporaties.



Staatssecretaris Heerma

Dat was de nieuwe volkshuisvestingswereld die staatssecretaris Heerma schiep. De situatie in ons land was daarmee wereldwijd uniek. Nergens ter wereld bezaten corporaties zo'n groot deel van de nationale woningvoorraad (40%), nergens ter wereld kregen corporaties zo'n grote verantwoordelijkheid als maatschappelijke ondernemingen met een publieke inbedding. De hoofddoelstelling bleef ongewijzigd: het vermogen behield als uitsluitende bestemming het belang van de volkshuisvesting. Maar een zoektocht naar werkterrein, werkwijze en wijze van verantwoording was wel het gevolg.

## Een strijd om macht en geld

Die zoektocht duurt tot op de dag van vandaag. Daarin ligt een deel van de verklaring voor de verwarring die we signaleerden. Een tweede deel van de verklaring ligt in de strijd om macht en geld die na 1995 eveneens ontstond.

Vòòr 1995 was het ondenkbaar dat een sociale huurwoning onttrokken zou worden uit de sociale huursector. Binnen het BBSH werd het echter mogelijk sociale huurwoningen te verkopen. Zowel de links georiënteerde als de rechts georiënteerde partijen drongen op die verkoop aan. De eerste vooral uit overwegingen van emancipatie van de burger, de tweede uit overwegingen van bevordering van het eigen woningbezit; en beide uit overwegingen van verkleining van de sociale huursector. Dat laatste hing samen met de ontdekking – door staatssecretaris Heerma – van het zogenoemde scheefwonen. Het verschijnsel dat steeds meer mensen met gestegen inkomens ten onrechte goedkope huurwoningen bezet houden. Daardoor genieten zij een oneigenlijk voordeel en belemmeren zij de doorstroming voor mensen die, gezien hun inkomen, op deze goedkope huurwoningen zijn aangewezen. Ik kom hierop later terug.



De verkoop van sociale huurwoningen maakte iets zichtbaar dat voordien altijd verborgen was gebleven, namelijk de waarde van sociale huurwoningen in het economisch verkeer. Deze bleek vele malen hoger te zijn dan de waarde gebaseerd op de historische kostprijs waarvoor deze woningen op de balans van de corporaties stonden. De potentiële rijkdom van de corporaties stond daarmee op de agenda van de politiek en meteen ook de vraag wie het daarover te zeggen zou moeten hebben. Logisch als je bedenkt dat politici over het algemeen slechts vier jaar hebben om iets te bereiken. Om snel iets te bereiken zijn geld en macht belangrijke hulpmiddelen. Korte termijn denken is inherent aan ons politiek systeem.

In 2008 werd deze strijd om het geld voorlopig beslecht in twee maatregelen van de rijksoverheid. Deze maatregelen brachten geld vanuit de kassen van de corporaties over naar de zeggenschap van het rijk. De eerste is de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor de corporaties. De tweede is de heffing die corporaties opgelegd kregen als landelijke bijdrage aan investeringsopgave in de naoorlogse woonwijken, de "Vogelaarwijken". Door corporaties worden deze twee maatregelen ervaren als belemmering voor het realiseren van hun volkshuisvestelijke doelstelling, waarover, zoals eerder gezegd, burgers en gemeenten in het algemeen zo tevreden zijn. Ziedaar een tweede deel van de verklaring van gesignaleerde verwarring.

## Niet twisten maar samenwerken

Er gaan veel stemmen op die zeggen dat de woningnood nu is opgelost en de volkshuisvesting als probleem van de agenda gehaald kan worden. Dat zijn de stemmen van de aanhangers van het idee dat er een kleine groep arme mensen bestaat voor wie we wijpjes met goedkope huizen moeten bouwen. Hierachter zit het idee van de zogenoemde residuele volkshuisvesting, de volkshuisvesting als louter kwantitatief probleem, dat zeker in Zuid Europa leidend is. Wie wil weten wat dat oplevert moet maar eens in de Italiaanse of Franse voorsteden gaan kijken.



De film Gomorra over de Italiaanse maffia speelt zich af in een buurt in Napels gebouwd met "goedkope huizen voor arme mensen".

En in 2006 stonden de auto's in de Parijse "banlieus" in brand. In ons land vormt de – inmiddels grotendeels gesloopte – Bijlmermeer – het bekendste voorbeeld van de mislukking van deze opvatting. Inderdaad, in de naoorlogse jaren is het kwantitatieve huisvestingsprobleem grotendeels opgelost. Maar we zitten nog steeds met de naweeën van de rigide systematiek die daarvoor toen is bedacht en met de lage kwaliteit die deze heeft opgeleverd.



De Bijlmer

### Kernproblemen

Het eerste probleem is: de woningmarkt zit muurvast. In de huursector vindt geen doorstroming plaats omdat mensen met gestegen inkomens goedkope woningen bezet houden. In de koopsector komen starters niet aan de bak omdat nieuwe koopwoningen te duur voor hen zijn. Dat wordt geweten aan de aftrekbaarheid van hypotheekrente gekoppeld aan de slimme financieringsarrangementen die banken aanbieden en samen prijsopdrijvend werken. De aflossingsvrije hypotheeklening bijvoorbeeld heeft de woonlasten van kopers meer dan gehalveerd. Maar laten we niet vergeten dat de kooprijzen van nieuwbouwwoningen natuurlijk ook sterk bepaald worden door de kostprijs ervan. En die kostprijs stijgt door de natuur van het bouwproces veel sneller dan die van de overige industrieel vervaardigde producten.

En dat brengt ons meteen op een tweede megaprobleem: dat van de prijs van het wonen en hoe die van de burgers wordt afgewenteld op het rijk en de corporaties. Volgens recente berekeningen zou de aftrek van de hypotheekrente het rijk op een belastingnadeel komen te staan van ongeveer 15 miljard euro. Maar het Centraal Plan Bureau berekende onlangs dat het kunstmatig goedkoop houden van de huursector het rijk en de corporaties op een vergelijkbaar bedrag van zo'n 14 miljard euro komt te staan.

Corporaties die nieuwe huurwoningen bouwen in de sociale sector zijn gebonden aan de huurprijzenwet woonruimte. Deze biedt volstrekt onvoldoende ruimte om de aanvangsinvestering terug te verdienen uit de huur.



De banlieus van Parijs

Het verschil tussen deze aanvangsinvestering en de contante waarde van de netto opbrengst uit verhuur noemt men de "onrendabele investering". Deze bedroeg anno 1996 zo'n € 4.500,- per woning; anno 2006 zo'n 45.000,- en anno 2009 zo'n € 125.000,-. Het is niet moeilijk om uit te rekenen wanneer deze de € 200.000,- zal overschrijden. Afhankelijk van de duur van de recessie waarin wij thans verkeren zal dat zijn over 3 tot 5 jaar. Dan is investeren in sociale huur onbetaalbaar geworden. Ik kom daar verderop uitvoeriger terug.

### Leefbaarheid en duurzaamheid

Sedert 1996 zijn (onder het bewind van staatssecretaris Tommel) leefbaarheid en duurzaamheid begrippen die er toe doen in de volkshuisvesting. We hebben sindsdien ontdekt dat de kwaliteitsbeleving van het wonen niet alleen afhangt van de kenmerken van de woning in engere zin zoals huur, kwaliteit, onderhoudstoestand, diensten. Daarop was het oude stelsel geheel gegrondvest. Maar de kwaliteitsbeleving wordt in werkelijkheid voor meer dan de helft bepaald door de kenmerken van de buurt, de wijk en het gebied waar de woning is gelokaliseerd. Het gaat dus om woning en woonomgeving; niet alleen om schoon, heel en veilig, maar ook om voorzieningen, bereikbaarheid, burens, openbare ruimte enz. Dat verklaart het belang van "leefbaarheid". Even belangrijk is "duurzaamheid".

De klimaatcrisis heeft ons opnieuw op feiten gedrukt die we al sinds de publicatie van het rapport van de club van Rome kenden. We moeten af van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, we moeten zuinig omspringen met eindige



De klimaatcrisis leert ons te denken in kringlopen en houdbare systemen

voorraden van allerlei materialen, we moeten de natuur niet belasten met ons kortzichtig gedrag. We moeten leren denken in kringloopprocessen en houdbare systemen. We moeten van vervreemding en isolement terug naar verantwoordelijkheid voor elkaar en onze leefomgeving en naar verbinding tussen mensen onderling en met hun omgeving. Duurzaamheid is zo gezien niet een begrip dat zich beperkt tot de ecologie. We hebben behoefte aan houdbare systemen met meerdere dimensies: sociaal, ruimtelijk, economisch en ecologisch!

### Samenhang

Dat alles speelt in de volkshuisvesting van vandaag. Dit soort problemen kunnen we natuurlijk alleen oplossen als we huisvesting zien als een integraal onderdeel van onze maatschappij, als iets wat ons allen aangaat. Daarom past het idee van de residuele volkshuisvesting absoluut niet. Hoe kunnen we de problematiek van de lage huren en de hoge kooprijzen los van elkaar oplossen? Hoe kunnen we het probleem van de hypotheekrente aftrek en de alsmaar oplopende discrepantie tussen marktconforme en marktcontraire huur los van elkaar oplossen? Hoe kunnen we de investeringen in huurwoningen op gang houden zolang we ons van de normale marktverhoudingen niets aantrekken? Hoe kunnen we de leefbaarheidsproblemen oplossen als we ons beperken tot de woningen? Hoe kunnen we sociale, economische, ruimtelijke en ecologische duurzaamheid bereiken als we ons beperken tot warmteisolatie van woningen en stadsverwarming? Dat kan allemaal niet. De verbanden zijn te sterk.

Gelukkig dat we corporaties hebben, corporaties met grote gebiedsposities. Want in een gebiedsgewijze aanpak ligt een belangrijke sleutel voor de oplossing van kwaliteit van wonen en leven, leefbaarheid en duurzaamheid. Maar dat is niet het enige. Het evenwicht in de woningmarkt moet worden hersteld. De aftrek hypotheekrente moet worden afgebouwd en de huren moeten worden opgetrokken terwijl toegankelijkheid en betaalbaarheid gewaarborgd blijven. We moeten rendabel kunnen blijven investeren in huurwoningen, ook bij voortdurend stijgende stichtingskosten. Dat alles is uitsluitend mogelijk als rijk en corporaties gaan samenwerken in plaats van te blijven twisten.

## Een onvervangbaar ideaal

Vreemd eigenlijk dat rijk en corporaties twisten over geld en macht terwijl er nog zo veel inhoudelijke volkshuisvestelijke problemen liggen. Vreemd ook dat dit gebeurt terwijl de uitgangspositie van de corporaties zo uitzonderlijk gunstig is. Ze hebben gebiedsposities, ze hebben vermogen dat liquide gemaakt kan worden, ze hebben de juiste doelstelling en ze kunnen ondernemen binnen een publiek bestel. Jammer dat we ons nu vastbijten in een verwarring, waaraan tijd, geld en energie wordt verkwest.

Om die patstelling te doorbreken, moeten we terug naar het oer-ideaal van de volkshuisvesting dat inmiddels meer dan 150 jaar oud is: kwaliteit van wonen en leven voor iedereen ongeacht sociale status of inkomen. Dat ideaal kan ons verenigen want het is vandaag de dag nog onverminderd de kern van de volkshuisvesting. Inderdaad, de maatschappij is veranderd, ons menselijk gedrag is veranderd, er is veel meer dynamiek en differentiatie in onze levens, maar dat oer-ideaal blijft onvervangbaar. Als rijk en corporaties zich in die gedachte zouden kunnen vinden dan ligt daarin de sleutel voor een eigentijds volkshuisvestingsstelsel. Dan is het niet langer de vraag van wie het volkshuisvestingsgeld is, maar waarvoor dit wordt bestemd; is het niet de vraag wie de macht heeft, maar wie welke verantwoordelijkheid neemt.

Focus op kwaliteit van wonen en leven dient het belang van de burgers. Waardering voor deze kwaliteit door diezelfde burgers leidt in een vrije marktsituatie tot waarde. Waardering verbindt emotie aan economie. Focus op kwaliteit zorgt ervoor dat maatschappelijke en financieel rendement niet van elkaar hoeven te verschillen. In het gesloten systeem van de volkshuisvesting met het eenduidig bestemde vermogen is een corporatie met die focus geen hybride organisatie. Deze kwaliteitsdoelstelling is ook duurzaam, want in een dynamische gedifferentieerde samenleving zal er altijd vraag zijn naar nieuwe en betere kwaliteit. Waardegroei van gebouwen en gebieden is dus ook duurzaam, rendement uit toegevoegde waarde eveneens. We kunnen met het onvervangbaar oer-ideaal van de volkshuisvesting nog heel lang vooruit.

### De koers van de corporatie

Hiermee zijn we aangeland bij drie uitgangspunten voor strategisch corporatiebeleid. Corporaties moeten 1) de overheid bewegen het volkshuisvestingsideaal weer te delen, 2) zich inspannen voor een volkshuisvesting waarin zij vastgoed aanbieden op een vrije markt met persoonsgebonden kortingen en 3) de focus richten op kwaliteit van wonen en leven. Daarbij moeten corporaties zich gedragen als maatschappelijke ondernemingen in een publiek bestel, gedisciplineerd door zowel markt als democratie. Als die strategie wordt gerealiseerd kan in het nieuwe stelsel staatssteun achterwege blijven. Daarmee is het dan meteen Europa-proof en is ook de kritiek van andere marktpartijen (projectontwikkelaars en beleggers) op de vermeende oneerlijke concurrentiepositie van corporaties ondervangen.

Om concreet verder uitwerking te kunnen geven aan een volkshuisvestingsstelsel in een vrije markt en met een focus op kwaliteit van wonen en leven abstraheren we nu van het leiderschap en de bestuurlijke lobby die nodig zijn om zover te komen dat overheid en corporaties idealen gaan delen. Het is weliswaar duidelijk dat deze corporatie strategieën slechts ten dele succesvol kunnen zijn zonder samenwerking met de overheid. Maar we kunnen dan in ieder geval wel de twee gestelde vragen beantwoorden: waartoe dienen corporaties en wie moet het voor het zeggen hebben.



We leven in een gedifferentieerde samenleving.

## Vrije markt, kwaliteit en volkshuisvesting

Het ontwerp van ons huidige volkshuisvestingsstelsel dateert uit een tijd dat de maatschappij werd beschouwd als een statisch geheel met vaste klassen, vaste behoeften en vaste functies. Sociale woningen moesten huurwoningen zijn omdat zij bestemd waren voor mensen zonder vermogen met een relatief laag weekloon. Kopen was voor die mensen niet weggelegd. Zij waren slechts in staat tot een periodieke betaling die in een redelijke verhouding stond tot hun inkomen. Met dynamiek in status en inkomen werd geen rekening gehouden. Die woningen zouden tot in lengte van dagen voor deze groep bestemd blijven, zo werd impliciet aangenomen. Daarom was het logisch de woning zelf generiek laag in huur te maken. Gerekend werd met een vaste afschrijvingstermijn van het vastgoed en met vaste onderhouds- en andere lasten. Daaruit volgde dat de enige variabele voor de huurvaststelling bestond uit de stichtingskosten van de woning. En zo ontstonden de gebouwen met armelijke uitstraling die in grote concentraties nu onze probleemwijken vormen.

Vandaag de dag ziet de maatschappij er echter helemaal anders uit. Geen twee mensen zijn gelijk. Niemand hoeft meer vast te zitten in zijn klasse. Financieringsarrangementen brengen kopen van een woning binnen het bereik van velen. Huurwoningen kunnen worden verkocht. Koopwoningen kunnen weer worden verhuurd. Gebouwen kunnen veel langer meegaan dan 50 jaar. Sterker nog: het is normaal dat gebouwen maar ook gebieden geregeld anders worden gebruikt dan waarvoor zij oorspronkelijk waren gebouwd. De best gewaardeerde gebieden in onze steden zijn gebieden waarin functiemenging, functiedifferentiatie en functiewisseling kunnen plaatsvinden. We moeten dat oude statische maatschappijbeeld dus vervangen door een eigentijds dynamisch beeld. Het heeft geen zin meer om het product huisvesting generiek goedkoop te maken. Dat product moet de stormen van de tijd kunnen doorstaan en onder veel marktomstandigheden vele gebruiksmogelijkheden kunnen accommoderen. Duurzame kwaliteit is dus een veel belangrijker eigenschap dan lage stichtingskosten.



Solids: nieuw maatschappelijk concept voor functiemenging

### Rendement

Dat betekent ook dat zowel bij ontwikkeling van nieuwbouw als in het beheer van de bestaande voorraad gestuurd moet worden op rendement en risico tijdens de exploitatie. Dat rendement hangt af van kosten en opbrengsten tijdens het gebruik. Dus onderhoudskosten en transformatiekosten worden dan opeens belangrijk. Het exploitatierisico bepaalt voor een belegger vervolgens de rendementseis. Dat is de reden waarom in de ogen van commerciële beleggers (monofunctionele) kantoren bijvoorbeeld hoger moeten renderen dan (monofunctionele) woningen. Het verhuurrisico van die laatste is eenvoudig veel lager. Het verschil in rendementseis bedraagt in dit voorbeeld zo'n 30 à 40%. Vastgoed dat vele functies kan vervullen heeft een heel laag exploitatierisico. Dus kan dat bij gelijkblijvende jaarlijkse opbrengsten 30 à 40% hogere stichtingskosten dragen dan rigide vastgoed. Deze regel geldt zowel bij de inzet van eigen als van vreemd vermogen. Sturing op rendement en risico tijdens de exploitatie leidt tot de ontwikkeling van een heel ander soort gebouwen dan sturing op een lage aanvangsinvestering (stichtingskosten).

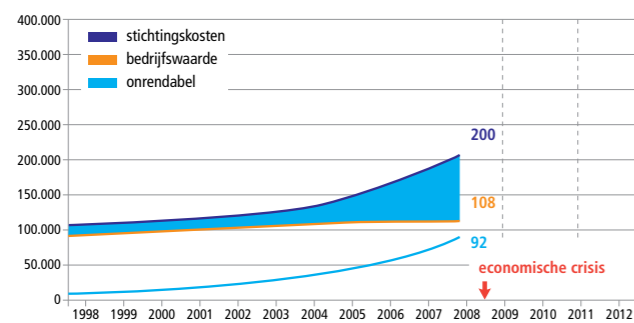
Rendement in vastgoed kent voor een belegger twee componenten: het directe en het indirecte. Direct rendement ontstaat door de periodieke huurinkomsten verminderd met de periodieke kosten. Indirect rendement staat voor de waardeontwikkeling die pas liquide gemaakt kan worden bij vervreemding. Voor corporaties die als belegger sociale huurwoningen exploiteren waren beide soorten rendement

van ondergeschikt belang. De huurinkomsten waren immers niet te beïnvloeden en van vervreemding kon lange tijd geen sprake zijn. De tekorten werden afgedekt door subsidies.

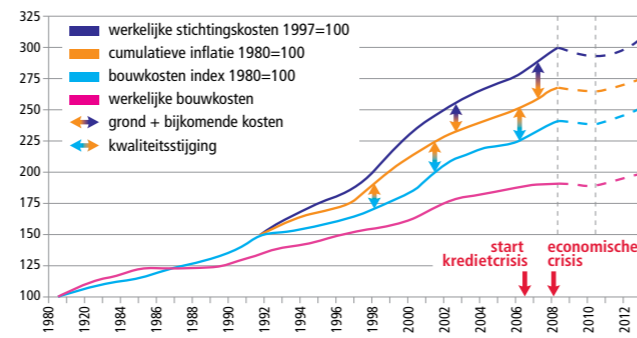
Na de bevrijding van de corporaties in 1995 zijn beide soorten rendement opeens wel van het grootste belang geworden. Want sindsdien mocht van corporaties verwacht worden dat zij de kwaliteit van wonen en leven – het ideaal van de volkshuisvesting – op eigen kracht in stand houden en verbeteren.

### Onrendabele investeringen

Van oudsher dekken de huurinkomsten van sociale huurwoningen de investering niet. Het directe rendement is daarvoor onvoldoende. Een manier om het tekort te berekenen is gelegen in de berekening van de contante waarde van alle toekomstige in en uitgaande kasstromen. De term die dat begrip dekt is "bedrijfswaarde in verhuurde staat". Het verschil tussen de stichtingskosten en de bedrijfswaarde bij de oplevering van een nieuwe woning draagt in corporatieland de naam "onrendabele investering". In onderstaande grafiek is het verloop van deze drie grootheden sedert 1997 uitgezet (voor de Amsterdamse situatie).



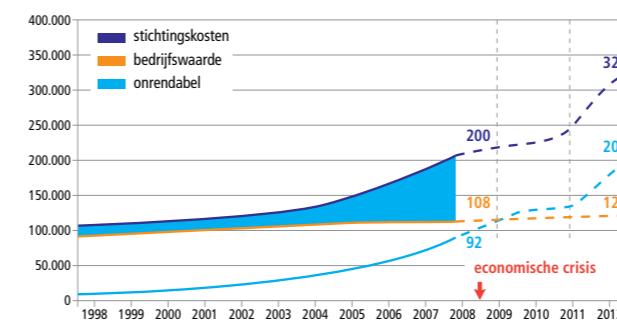
De bedrijfswaarde is vrijwel constant omdat zowel de exploitatiekosten als de opbrengsten slechts met de inflatie stijgen. De enige variabele die hierin minder direct samenhangt met de inflatie is de rente. Dat ligt helemaal anders voor de stichtingskosten. Deze hangen af van drie factoren. Dat zijn bouwkosten, kwaliteitsstijging alsmede grond en bijkomende kosten. Alle drie stijgen harder dan de inflatie.



In bovenstaande grafiek is dat zichtbaar. Voor de verandering in de tijd van de bouwkosten kennen we een output index: die van het bureau documentatie bouwwezen (BDB-index). De BDB-index laat zien wat de jaarlijkse prijsstijging is van één en dezelfde woning die elk jaar opnieuw wordt gebouwd. Deze prijsstijging is afhankelijk van loonkosten, materiaalkosten en productiviteit. De productiviteitsstijging in de bouw blijft structureel achter bij die van andere industrieel vervaardigde producten (wet van Baumol). Dat komt door de aard van het bouwen: project voor project, wisselende coalities, geen profijt van leereffecten en er wordt gebouwd onder niet geconditioneerde omstandigheden. Lonen stijgen altijd harder dan inflatie. En voor materiaalprijzen zijn we afhankelijk van de wereldmarkt. De opkomende economieën in Azië en Rusland en Zuid Amerika hebben deze enorm opgestuwd.

Vervolgens neemt onder invloed van toenemende eisen van zowel overheid als gebruikers de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen jaarlijks toe. Dat leidt tot een extra kostenstijging. Door toenemende complexiteit van het bouwproces nemen de doorlooptijden en de proceskosten eveneens onevenredig toe. En tenslotte zorgt de toenemende schaarste aan grond voor gestaag (sneller dan inflatie) stijgende grondkosten. Dat alles verklaart het verloop van de stichtingskosten van woningen in de grafiek. Nu de onrendabele investeringen worden gevonden uit het verschil van twee grootheden (stichtingskosten minus bedrijfswaarde) is het logisch dat deze nog veel sneller toenemen dan de stichtingskosten zelf.

We kunnen ons ook wagen aan een voorspelling over het verloop van de drie grootheden. We gaan er vanuit dat de huidige economische recessie zal zorgen voor tijdelijke stabilisatie van de drie kostensoorten die tezamen de stichtingskosten bepalen. Na de recessie zullen deze door de enorme inhaalvraag die dan ontstaat weer versneld stijgen. We gaan er ook vanuit dat de huren inflatievolgend zullen blijven. Daarmee blijft de bedrijfswaarde vrijwel constant, ook na afloop van de recessie. Dan ontstaat het volgende onheilspellende beeld.

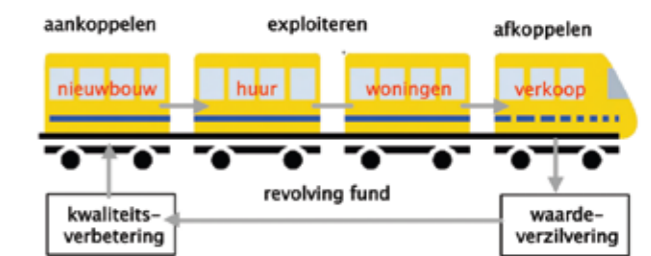


Een eerste conclusie is dat corporaties juist nu in de periode van recessie, nieuwe sociale huurwoningen moeten kunnen bouwen. De overheid doet er dus goed aan daarvoor stimulerende maatregelen te nemen en de financieringsmogelijkheden van corporaties te verbeteren. Want de kredietcrisis heeft vooral dat effect: vermindering van financieringsmiddelen.

### Revolving fund

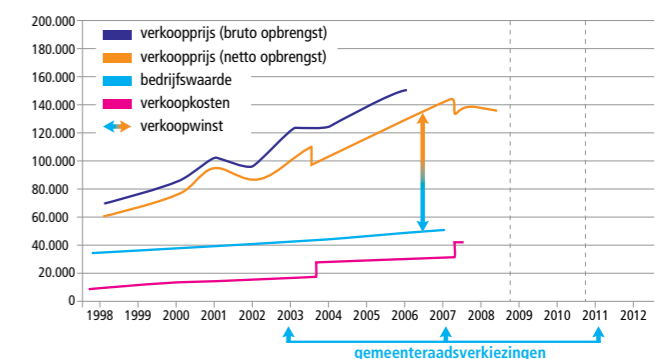
Maar er is nog een tweede grootheid die de investeringsmogelijkheden van corporaties bepaalt. Dat is het vermogen om de onrendabele investeringen te dekken. Die kunnen niet worden gefinancierd met vreemd vermogen. Banken zijn niet bereid verliezen te financieren. Daarvoor is eigen vermogen nodig. Dat kunnen corporaties alleen genereren uit het liquide maken van het indirect rendement, dat wil zeggen uit de vervreemding van hun onroerend goed. Verkoop van nieuw gebouwde woningen (koopwoningen) leveren verhoudingsgewijs een lage winst op (3 à 5% van de investering). De winst moet dus komen uit de verkoop van bestaande huurwoningen. Het verschil tussen de bedrijfswaarde en de verkoopprijs verminderd met de verkoopkosten is de winst die aan het eigen vermogen kan worden toegevoegd.

Veel corporaties hanteren daarvoor het treintjesmodel. Dat werkt als volgt. Stel je de woningenportefeuille van een corporatie voor als een trein met vijftig wagons gevuld met woningen. Elk jaar wordt één wagonlading verkocht. Het eigen vermogen dat daaruit vrij komt wordt in het gesloten systeem van bestemd vermogen teruggeploegd in nieuwbouw of woningverbetering. Hierdoor ontstaat een revolving fund dat in onderstaande figuur is verbeeld. Telkens wordt weer een nieuwe wagon aan de trein aangekoppeld.

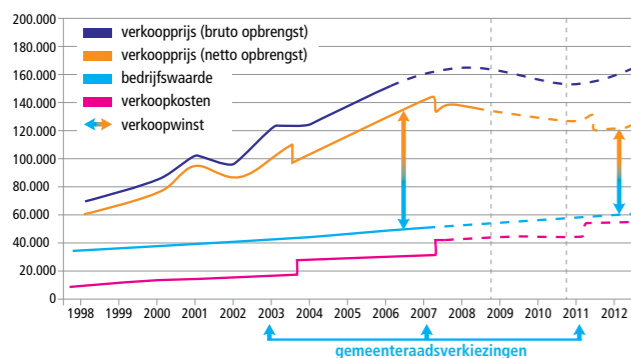


En zo vernieuwt het de portefeuille, neemt de kwaliteit toe en ook de waarde daarvan.

Hoe zit het nu met de omvang van de revolving fund? Dat neemt minder snel toe dan de vrije verkoopprijs van de verkochte woningen. Dat komt omdat de verkoopkosten versneld stijgen. In Amsterdam bijvoorbeeld worden de kosten van het verkooptegereed maken steeds hoger door toenemende eisen van de gemeente. Bovendien heeft het college na elke gemeenteraadsverkiezing met de corporaties onderhandeld om grotere afdrachten uit de verkoopopbrengst voor de gemeente los te krijgen. In onderstaande grafiek is aangegeven hoe netto verkoopopbrengsten voor de corporaties zijn verlopen.



In de volgende grafiek is te zien wat er met die netto verkoopopbrengsten gebeurt als de recessie doorzet en tegelijkertijd het college zijn onderhandelingsritme zou doorzetten. Dan dalen de verkoopwinsten in absolute zin. Daaruit kunnen we een tweede aanmoediging afleiden om nu te bouwen en dat niet uit de stellen tot na de recessie, wanneer de condities voor het investeren in sociale huurwoningen nog verder zullen zijn verslechterd.



### Huurprijsliberalisering

Maar we moeten nog een tweede verstrekkende conclusie verbinden aan deze beschouwing over de explosieve toename van het onrendabele deel van de investeringen gekoppeld aan de afname van de eigen dekkingsmiddelen.

Want hieruit volgt de vierde reden waarom liberalisering van de huren van sociale huurwoningen onontkoombaar is. De afstand tussen de bedrijfswaarde in verhuurde staat en de stichtingskosten van nieuwe woningen moet echt afnemen. Dat kan bij de onstuitbare groei van de stichtingskosten na de recessie uitsluitend door groei van de bedrijfswaarde, dus door groei van de huur. Als dat niet gebeurt, zal de bouwproductie van corporaties onherroepelijk stagneren. Dat is de vierde reden voor huurprijsliberalisering. De andere drie hebben we in het voorgaande al genoemd. Dat waren de onbetaalbaarheid op termijn van 1) hypotheekrenteaftrek in relatie tot 2) de onbetaalbaarheid van te lage huren. Beide leveren het rijk en/of de corporaties immers een nadeel op in de orde van 14 à 15 miljard euro. Tenslotte heeft 3) het feit dat de woningmarkt muurvast op slot zit ook een directe relatie met de te lage huren. Het eerder genoemde scheefwonen (ten onrechte bezet houden van goedkope woningen) is daarvan de duidelijkste exponent.

### Persoonsgebonden korting

Maar, zo zullen velen denken, is het niet enorm asociaal om die huren zo te laten stijgen? En is dat niet onrechtvaardig? Dat is het niet als we daarbij aan een aantal voorwaarden voldoen. Ten eerste zouden we deze maatregel moeten invoeren gelijk met de afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Beide stelsels moeten op de schop, beide correcties moeten heel geleidelijk verlopen en bijvoorbeeld een periode van 30 jaar omvatten. Bestaande rechten van huurders en kopers respecterend. Anders gezegd het nieuwe stelsel zou alleen moeten gelden voor nieuwe verhuringen of verkopen. Ten tweede moet het nieuwe stelsel zo in elkaar zitten dat het onvervangbare ideaal van de volkshuisvesting overeind blijft. Maar dan wel passend in de maatschappij en de maatschappelijke verhoudingen van vandaag. Dus aansluitend op dynamiek en diversiteit. Dat kan alleen met een systeem van persoonsgebonden kortingen dat inkomensafhankelijk is. Zo'n systeem kan gemakkelijk worden uitgewerkt in zowel de huur als in de koopsector. In ieder geval vervalt in zo'n systeem het product "sociale huurwoning". Sociale huurwoningen hoeven dan uiterlijk en kwalitatief niet meer anders, laat staan goedkoper, te worden uitgevoerd dan alle andere woningen. Geen sociale huurwoningen meer, akkoord, maar wel sociaal verhuurde woningen via aan het inkomen gebonden persoonsgebonden kortingen. Ook geen Vogelaarwijken meer maar wel kwaliteit voor iedereen.

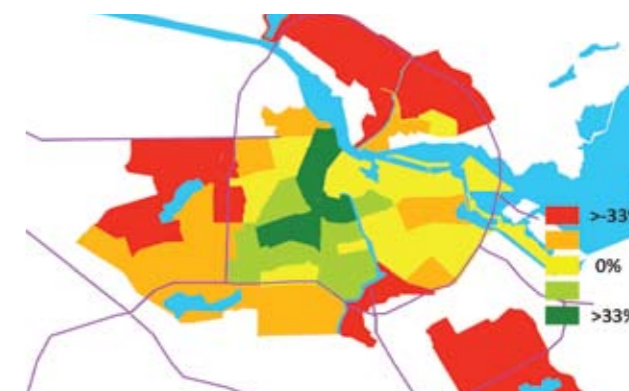
De toegenomen huurinkomsten in de bestaande voorraad stellen de corporaties in staat de persoonsgebonden korting uit hun eigen woningexploitatie te dekken. Anders gezegd: het rijk hoeft dan ook niet meer op te draaien voor de individuele huurtoeslag.

Ziehier een schets van een volkshuisvestingsstelsel gebaseerd op marktwerking. Natuurlijk moet er heel veel verder worden uitgewerkt. Natuurlijk moet de publieke inbedding vorm gegeven worden. Want naast disciplinerende door de markt is er ook democratische disciplinerende nodig. Maar het is op termijn haalbaar, ook financieel. Voor iedereen en zonder dat de lasten daarvan worden afgewenteld op de belastingbetaler.

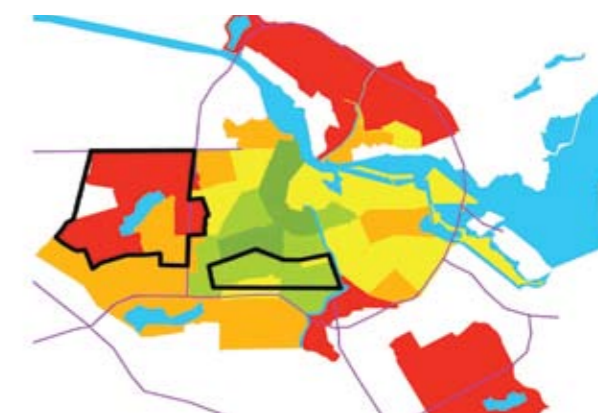
## Schaken op twee borden

In het bovenstaande zijn we dieper ingegaan op een volkshuisvesting gebaseerd op marktwerking en vooral op de financiële kant daarvan. De vraag hoe die kwaliteit voor iedereen nu eigenlijk gerealiseerd moet worden hebben we nog niet behandeld. Het antwoord luidt: daarvoor moet een corporatie kunnen schaken op twee borden. Het bord van de grote schaal van investeringen in de wijk of de buurt en het bord van de kleine schaal, dichtbij de burgers, de mensen die wonen of werken in die wijk of buurt.

De basisstelling die we hanteren is dat kwaliteit van wonen een subjectieve, plaats- en tijdgebonden grootheid is. We verlaten daarmee de oude gedachte dat mensen kuddedieren zijn met statische en ongeveer gelijke behoeften. We gaan uit van het beeld van dynamiek en differentiatie dat we eerder beschreven. In dat beeld kan niemand anders beter vaststellen wat kwaliteit van wonen en leven is dan de burger zelf. Het kan dan dus niet zo zijn dat de deskundige (de architect bijvoorbeeld) of de machthebber (de minister, de wethouder, de ambtenaar, de corporatiedirecteur bijvoorbeeld) het beter weet. Het kwaliteitsbegrip is in dat beeld direct verbonden aan het waardebegrip. De verbinding tussen die twee wordt gevormd door de waardering van de burger.



Waarde in € per m² 2007



Berlage verslaat Van Eesteren

Die vrije marktsituatie bestaat in de woningmarkt momenteel uitsluitend bij verkoop van bestaande en nieuwe woningen. Daarbij kunnen we de waardering voor de kwaliteit direct terugvinden in de waarde die de burger er aan toekent. Op dat principe gebaseerd is de kwaliteitskaart van Amsterdam in vijf categorieën weergegeven op bovenstaande afbeelding. Daarin is meteen zichtbaar hoe de burger denkt over de Vogelaarwijken. Ook is zichtbaar dat Berlage de functionalist Van Eesteren met kop en schouders in kwaliteit verslaat.



Als deze de geboden kwaliteit emotioneel waardeert dan hecht hij daaraan waarde. Die waarde kan in een stelsel dat gebaseerd is op marktwerking economisch tot uitdrukking worden gebracht in de prijs die de burger bereid is te betalen. Daarbij stelt de persoonsgebonden korting iedereen in staat om de prijs die hoort bij de kwaliteit van wonen en leven zelf op te brengen.



Corporaties genereren hun middelen uit het financieel rendement op vastgoed. In het huidige stelsel is dat beperkt tot het indirect rendement, dat via het revolving fund van het treintjesmodel wordt teruggeploegd in de wijken. Interessant is dat dit terugploegen via de huursector werkt en niet via de koopsector. Voor behoud van wijkkwaliteit is een substantiële huursector dus noodzakelijk. Maar hieruit kunnen we ook leren dat kwaliteitssturing op gebiedsniveau een kunst is die corporaties moeten verstaan.



Uit de praktijk die ik daarmee heb opgedaan in vijf Amsterdamse wijken kunnen we aanknopingspunten vinden voor de regels van die kunst.

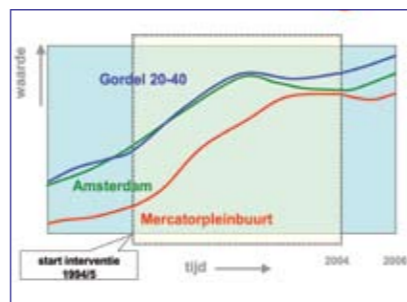
Op bovenstaand kaartje zijn die vijf wijken aangegeven. Daarvoor hebben we de waardeontwikkeling gedurende een aantal jaren gevolgd om ervan te leren. Drie voorbeelden daarvan zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Mercatorplein in 1990



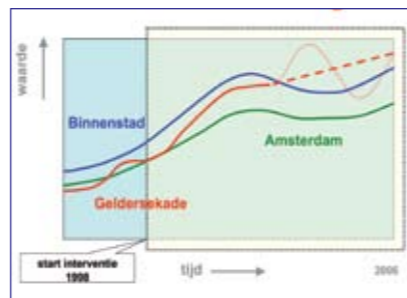
Mercatorplein in 1999



Waardeontwikkeling sneller gestegen dan de omgeving



Gelderse kade



Waardeontwikkeling sneller gestegen dan de omgeving

Zuidwest kwadrant

Zuidwest kwadrant

Waarde achtergebleven door gebrek aan ambitie

Eén ding is zeker: de aanpak moet betrekking hebben op gebouw en gebied. Zeker is ook dat alleen integrale aanpak effect sorteert. Daarmee bedoel ik een aanpak waarbij vele kwaliteitsdimensies een rol spelen (veiligheid, wijkconomie, welzijn, openbare ruimte) zowel fysieke als sociale en maatschappelijke. Dat is dus een aanpak waarin samenwerking tussen veel partijen centraal staat: corporatie, gemeente, burgers, instellingen voor welzijn, zorg, cultuur, onderwijs, politie, enzovoorts. En tenslotte is gebleken dat het erom gaat de stille (verborgen) kwaliteit van het gebied te ontdekken en expliciet te maken. Dan komen ook de stille reserves van het gebied vrij. Dat lukt alleen bij een kwalitatief hoog ambitieniveau. Waar dat laatste niet is gehanteerd blijft de waardeontwikkeling achter, zoals blijkt uit het voorbeeld van het Zuidwestkwadrant. In de twee andere voorbeelden is dat wel gebeurd, en dan ontwikkelt zich de waarde boven het gemiddelde van de omringende gebieden en boven dat van het gemiddelde van de stad.

Dat is het spel op het eerste schaakbord van de grootschalige mega-investeringen, waarvoor de corporatie om speler te zijn dus de schaal van zijn omgeving, van zijn werkgebied moet aannemen.

Om er achter te komen wat kwaliteit van wonen en leven in zo'n wijk inhoudt moet de corporatie met respect luisteren naar de inzichten van de burger. Daarvoor is nabijheid op het schaalniveau van de mensen nodig. Op dat niveau moet de noodzakelijke wisselwerking ontstaan tussen het individueel belang van de burger (dat vooral in het hier en nu zal liggen) en het collectief en lange termijn belang dat de corporatie en de overige spelers kunnen belichamen. Kleinschalige vestigingen waarin betrokken, ondernemende en ruim gemandateerde corporatiemedewerkers hun werk doen zijn daarvoor nodig. Dan worden persoonlijke aandacht en institutionele aandacht aan elkaar verbonden. Het is waarschijnlijk dat dan een gedifferentieerd beeld ontstaat met veel vitaliteit en mening van allerlei functies. Want als we nog een keer kijken naar de kwaliteitskaart van Amsterdam dan zien we dat dat beeld samenvalt met de hoogste waarde(ring).

En ten slotte: in deze tijd van recessie waarin de porties geld die we kunnen krijgen kleiner zijn dan vroeger, zullen de investeringen per stuk ook alleen maar kleiner zijn. We zullen minder grootschalige, anonieme paleizen gaan bouwen en meer kavelgewijs gaan investeren. Er zal meer burgerinitiatief worden gehonoreerd. Sociale duurzaamheid is gediend met kleinschalige menging, diversiteit, vitaliteit, aanpassingsvermogen. En zo draagt de recessie ook zijn steentje bij aan een meer humane stad.

## Epiloog

Daartoe dienen dus de corporaties. Gedreven door het onvervangbare ideaal van de volkshuisvesting zijn zij in staat authentieke kwaliteit van wonen en leven te realiseren, betaalbaar en toegankelijk voor iedereen. Zij zijn daarvoor in de positie, een positie die ze te danken hebben aan een publiek bestel waarin zij krachtig zijn geworden. Laat die kracht in stand, laat corporaties authentieke kwaliteit genereren.

Dàt is wat we moeten met corporaties.



Ir. Frank Ph. Bijdendijk

- 1944 Geboren op 8 maart
- 1961 Gymnasium Bèta
- 1969 Bouwkundig ingenieur Delft
- 1972 Projectmanager Bredero's bouwbedrijf
- 1977 Hoofd Projectcoördinatie MAB
- 1978 Technisch directeur Lunetten BV
- 1982 Algemeen directeur woningbouwvereniging Het Oosten
- 2008 Bestuurder Stadgenoot

**2009** Ter ere van 65e verjaardag:  
uitgave "Corporaties, wat moeten we er mee?"

### Colofon

Amsterdam maart 2009

Tekst: Frank Bijdendijk

Tekstadvies en redactie: Hannelore Blaauw

Vormgeving: Eric van Nelfen

Drukwerk: Printing People Group

