

Statements rondetafelgesprek vaste Kamercommissie Herzieningswet toegelaten instellingen

Den Haag 8 september 2011

Financierbaarheid van maatschappelijk vastgoed en duurdere huur een groot probleem

Financiering duurdere huur. Als MKW-corporaties realiseren we veel kleine woningbouwplannen in kleine kernen. Hierbij richten we ons niet alleen op sec de lage inkomensgroep, maar ook op de groep met een inkomen tot ca. € 43.000 inkomen. Gemengde wooncomplexen dus. In uw visie, DAEB en niet-DAEB. *Het financieren van dit soort woongebouwen wordt wel erg complex of zelfs onmogelijk, door de nieuwe regelgeving: een deel mag met staatsteun gefinancierd worden en een ander deel van het gebouw commercieel. Voor veel kleine plattelands corporaties wordt dit soort projecten erg ingewikkeld of onmogelijk, terwijl de behoefte van klanten er weldegelijk is en er vaak geen betaalbaar alternatief voor handen is. Duurdere huur realiseren en sluitend exploiteren (acceptabel rendement) kan alleen maar door na een aantal jaren, uit te ponden en zo voldoende rendement te maken om duurdere huurwoningen gefinancierd te krijgen. Commerciële partijen laten deze projecten liggen. Immers uitzicht op het uitponden van de woningen in kleine kernen is zeer minimaal en zeker in krimpgebieden. Hierdoor komt de groep met een middeninkomen in de kou te staan.*

Maatschappelijk vastgoed beheren/realiseren blijft gelukkig binnen het werkveld van de corporaties vallen. De afgelopen jaren hebben veel corporaties allerlei maatschappelijk vastgoed succesvol gerealiseerd en zo een waardevolle bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van dorpen. Zo is ook het zelfstandig wonen van mensen met een (beperkte) zorgbehoefte mede mogelijk gemaakt door het realiseren van zorgsteunpunten, waarin thuiszorg, huisarts(en), apotheek e.a. een plek hebben. Maar juist dat soort zorgsteunpunten worden lastig te realiseren (lees financieren), immers huisartsen en apotheken vallen onder de groep commerciële partijen. Huisvesting van die groep is dus een niet-DAEB activiteit, en zal dus commercieel gefinancierd moeten worden. Het sluitend of tegen een acceptabel rendement exploiteren (zonder later uit te ponden), lijkt onmogelijk of op zijn minst erg lastig waarbij banken forse eisen zullen stellen aan het inbrengen van eigen vermogen (indicatief tussen de 30 en 40%). *Als corporaties geen eigen vermogen in mogen zetten voor “commerciële” activiteiten (niet-DAEB) zal het realiseren van zorgsteunpunten zeer lastig zijn zo niet onmogelijk en dit terwijl dit kabinet inzet op het scheiden van wonen en zorg, en de vergrijzing dit soort voorzieningen dus juist noodzakelijk maakt.*

Oplossingsrichting: Maak mogelijk dat zorgsteunpunten en multifunctionele centra inclusief huisartsen, apotheek en aanverwante functies maar bijv. ook kinderdagopvang, met corporatiegeld gefinancierd of geborgd kunnen worden. Stel desgewenst de eis dat de visie/noodzaak onderschreven wordt door gemeente en zorg-en welzijnsleveranciers.

Maatwerk kleine corporaties noodzaak

De voorgestane administratieve of zelfs juridische scheiding brengt voor kleine organisaties onnodige bureaucratische regels en bijbehorende kosten met zich mee. Bovendien dwingt het deze organisaties de keuze te maken tussen extra kennis in huis te halen /in te kopen en stoppen met allerlei activiteiten (zoals duurdere huur in zorgcomplexen of zorgsteunpunten waar ook de huisarts of apotheek in zit), die ze vanuit hun maatschappelijke rol op zouden kunnen pakken. Noodzakelijke voorzieningen voor de kleine kernen.

Bovenstaande zaken maken duidelijk dat het inzetten van corporatievermogen, zoals bijv. de opbrengst uit de verkoop van bestaand bezit, noodzakelijk blijft om zowel maatschappelijk vastgoed als duurdere huurwoningen te kunnen realiseren en blijvend te beheren. (Juridisch) scheiding DAEB en niet-DAEB is onnodig volgens Mededingingswet (bij minder dan 40 miljoen omzet) Dit geldt voor alle soorten bedrijven in alle branches. Nu worden in het wetsvoorstel kleine corporaties ineens achtergesteld. Voor veel MKW-corporaties is deze scheiding lastig te realiseren (zeker als de bestuurder van de Toegelaten Instelling niet ook de bestuurder van de dochteronderneming/bv mag zijn). Verder bevordert dit laatste, in mijn beleving niet de wenselijke transparantie en Good Governance.

Gemeentelijke woonvisies. Regionale woonvisie noodzaak

Lokale woonvisies laten helaas regelmatig te wensen over en zijn naast woningmarkt erg gericht op lokale ambities en groei. Hierbij is zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve vraag en ontwikkeling mager en of onvoldoende onderbouwd, waarbij ook geen rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen in buurgemeenten of regio (gemeentelijke concurrentie en draagvlak voorzieningen spelen hierbij een rol). Zo heeft Regio Rivierenland, waar o.a. Woonstichting De Kernen actief is, te maken met een geplande overproductie van ca. 50% (10.000 woningen) doordat de individuele gemeenten nagenoeg allemaal koersen op groei, terwijl stabilisatie van het aantal huishoudens en op plekken krimp voor de deur staat!

Een regionale woonvisie (waarin de gewenste kwaliteit, kwantiteit en differentiatie) gecombineerd met een visie op ruimtelijke ontwikkeling is noodzaak. Provincies kunnen hierbij een positieve stimulerende en faciliterende rol spelen.

Midden inkomens in een onmogelijke positie. Segregatie mogelijk gevolg en het op slot zetten van de woningmarkt

Woonstichting de Kernen verhuurde voor 1 januari 2011 ca. 25 a 30 % aan klanten met een inkomen boven de €33.000, - (ca. 2 x minimum loon). Op dit moment ligt dat op ca. 7%. Ca. 18% van onze klanten zijn voor ons buiten beeld. Als corporaties in de Regio Rivierenland doen we hier onderzoek naar.

Op de particuliere huurmarkt (niet of nauwelijks aanwezig in de zes gemeenten waar De Kernen actief is) zijn geen mogelijkheden voor hen. De goedkope koopsector is zeer beperkt (zie Open deuren, dichte deuren van o.a. de VROM raad, pag. 88 en 89).

Deze groep kan niet meer verhuizen binnen de sociale huursector. Dure huur is niet of nauwelijks beschikbaar (als corporaties deze woningen niet aanbieden) en een koopwoning kan men niet financieren. Bij stijging van het gezinsinkomen moet men buiten de regio gaan wonen (*segregatie*) of blijven zitten waar men zit (*woningmarkt nog verder op slot*).

Corporaties verkopen nu al bestaande huurwoningen om deze doelgroep te kunnen helpen ondanks hun beperkte marktaandeel op het platteland van ca.25%.

Nadere info: Marinus Kempe, voorzitter MKW, directeur-bestuurder van Woonstichting De Kernen, 06-54788033.

De Kernen werkt in 35 dorpen in het Rivierenland.

MKW, September 2011