

PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The following full text is an author's version which may differ from the publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/45881>

Please be advised that this information was generated on 2019-09-21 and may be subject to change.

Verwijten aan corporaties zijn niet reëel

Barrie Needham en George de Kam – 09/02/05, 00:00

Als de overheid wil dat de corporaties meer woningen bouwen, zal de wet moeten worden aangepast, menen George de Kam en Barrie Needham....

Niemand kan zonder geld en grond woningen bouwen. Problemen met deze twee noodzakelijke voorwaarden verklaren voor een deel de lage productie van sociale huurwoningen, de afgelopen jaren. Wat zijn de problemen?

Een sociale huurwoning moet een huur hebben onder de vijfhonderd euro, anders krijgt de huurder geen huursubsidie. Als van de huurinkomsten de kosten van beheer en onderhoud worden afgetrokken, zijn de inkomsten voor de corporatie voldoende om een huis van tachtigduizend euro te bouwen. Maar de reële kosten van zo'n woning zijn ongeveer 120 duizend euro, exclusief de grond. Sinds 1995 krijgt een corporatie geen subsidie voor nieuwbouw.

Conclusie: van de netto huurinkomsten kan een corporatie niet eens de bouwkosten betalen, laat staan dat er iets over is voor de aankoop van grond.

Een corporatie die geen huur boven de huursubsidiegrens wil vragen, en de nieuwgebouwde huurwoningen ook niet op korte termijn wil verkopen, moet dus de grond uit eigen vermogen betalen. Vaak kan dat: wij weten dat veel corporaties grote reserves hebben.

Maar hoeveel moeten zij uitgeven voor de grond?

Met bouwgrond voor sociale woningen doen zich twee problemen voor: prijs en beschikbaarheid. Een perceel voor een bescheiden woning in de marktsector kost minimaal dertigduizend euro. Als een corporatie dat bedrag moet neertellen voor iedere sociale huurwoning en als van corporaties wordt gevraagd zeventigduizend van die woningen per jaar te bouwen, kost dit 210 miljoen per jaar, alles uit de reserves.

Globaal is dat haalbaar: maar corporaties willen die reserves niet te snel op deze manier opmaken, omdat zij die ook een groot aantal andere bestemmingen moeten en willen geven. Bijvoorbeeld: de bouwkosten die door de huurinkomsten niet worden gedekt, herstructurering van woonwijken, leefbaarheid en wonen met zorg.

Om die reden proberen corporaties grond te kopen tegen een prijs die lager is dan de prijs voor koopwoningen. Daar doet het probleem van de beschikbaarheid zich voor. Want wie gaat grond aan een corporatie verkopen als dezelfde grond voor meer geld aan een projectontwikkelaar kan worden verkocht?

Een paar jaar geleden hebben wij onderzoek gedaan naar de vraag hoe woningcorporaties aan bouwgrond komen? Tien jaar geleden was dat betrekkelijk gemakkelijk: corporaties kochten bouwgrond van gemeenten. Dat gebeurt nu veel minder vaak. Want de grond in een plangebied is nu in het bezit van een commerciële ontwikkelaar, of van een gemeente die de grond heeft moeten toezeggen aan een ontwikkelaar (het zogenaamde bouwclaimmodel), of van een grondexploitatie maatschappij bestaande uit gemeenten en ontwikkelaars.

Kortom, corporaties ondervinden sowieso veel problemen bij het verwerven van bouwgrond, en zeker als zij dat tegen een verantwoorde prijs willen doen.

Daarbij komt de actuele ontwikkeling dat projectontwikkelaars wel grond aanbieden aan corporaties, maar tegen een prijs die een mogelijk verlies moet compenseren dat de ontwikkelaars hebben geleden door hun speculatieve aankopen tijdens de boom op de koopmarkt. Als we redeneren, zoals iedere grondeigenaar of ontwikkelaar zou willen en enkele gemeenten al doen, namelijk dat corporaties ook best de last van een commerciële grondprijs kunnen dragen, dan leidt dat tot verspilling van het aan maatschappelijke doelstellingen gebonden vermogen van corporaties. Dan stijgt de prijs van bouwgrond fors. Dat is een voordeel voor de grondeigenaren en een nadeel voor de corporaties. Van enige kwaliteitsverbetering is geen sprake.

De financiële gevolgen vallen in het niet bij de kwesties waarover het ministerie van Volksgezondheid Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) - het verstrekken van leningen aan personeel of kopers van woningen - in het kader van het toezicht brieven op poten aan corporaties schrijft.

Het is niet onze bedoeling alle woningcorporaties vrij te pleiten van de teleurstellende productie van sociale huurwoningen. Maar wij willen wel het realiteitsgehalte van de discussie verhogen. Om te bouwen zijn geld en grond noodzakelijk. De grote reserves van sommige corporaties garanderen niet dat de corporaties grond kunnen kopen.

Hoe kan deze impasse worden doorbroken, zodat de door iedereen gewenste sociale huurwoningen worden gebouwd? Er zijn twee mogelijkheden. Beide zijn realistisch, dat weten wij omdat zij in andere landen worden benut. En geen van beide is in Nederland haalbaar zonder een betrekkelijk kleine wetswijziging.

De eerste mogelijkheid is dat een gemeente door middel van de bestemming 'woningbouw in de sociale sector' grond voor sociale woningen in een plangebied kan reserveren. De tweede is dat, wanneer een ontwikkelaar een bouwvergunning aanvraagt, de verplichting kan worden opgelegd dat hij niet alleen woningen in de marktsector bouwt, maar ook een bepaald percentage woningen in de sociale sector.