

WONINGMARKT

'Het wordt weer tijd voor ondernemende corporaties'

Rob de Lange Nelleke Trappenburg 15:59

Woningcorporaties moeten hun schroom laten varen en weer ondernemend durven te zijn. Dat is het dwingende advies van Theo van Kroonenburg van de Eindhovense woningcorporatie Trudo. Om het goede voorbeeld te geven wil Trudo twee keer zoveel woningen bouwen, maar zij stuit op knellende boekhoudkundige regelgeving. 'Het is een rigide en eenzijdige opstelling, terwijl we echt in actie moeten komen.'



Woningen in deze toren van woningcorporatie Trudo gaan ook met korting verkocht worden. De opbrengsten gebruikt Trudo om weer nieuwe huizen te bouwen. Foto: Ramon van Flymen/ANP

In het kort

Een woningcorporatie in Eindhoven loopt tegen boekhoudregels aan bij haar nieuwbouwambities.

In plaats van 1600 middendure huizen mag de corporatie er slechts 800 bouwen.

De corporatie denkt dat 'de randjes van de regels' moeten worden opgezocht om iets aan de wooncrisis in Nederland te doen.

De Eindhovense woningcorporatie Trudo wil honderden extra middenkoop- en huurwoningen bouwen om de woningnood aan te pakken, maar stuit op boekhoudkundige regels die de ambities blokkeren.

'De woningmarkt in deze regio zit muurvast. Zelfs met een inkomen van €60.000 bruto kun je hier geen huis meer kopen of huren. We willen 1600 huizen bijbouwen in het middensegment, maar mogen er maar 800 bouwen', zegt Trudo-directeur Theo van Kroonenburg.

Trudo denkt het bouwtempo te kunnen versnellen door haar zogeheten Slimmer Kopen-concept verder uit te rollen. De corporatie bouwt en verhuurt sociale huurwoningen, maar verkoopt die met korting aan mensen met lagere inkomens. Met de opbrengst worden weer nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Op die manier neemt de sociale huur- en koopvoorraad toe.

De meesten van die kopers kunnen eigenlijk geen woning betalen. Daarom biedt Trudo deze aan met een korting van 20% tot soms wel bijna 50% van de marktwaarde. Om te voorkomen dat kopers die korting in hun zak steken bij verkoop, wordt op dat moment de korting en de eventuele waardeontwikkeling volgens een bepaalde formule gedeeld met Trudo. Bovendien geldt voor de verkoper een aanbiedingsplicht richting Trudo. De corporatie heeft tot nu toe de woningen ook altijd teruggekocht. In de loop der jaren heeft Trudo - hoewel een relatief kleine corporatie - op die manier al bijna vierduizend woningen verkocht. Dat is een van de grootste 'Verkoop onder Voorwaarden'-portefeuilles van Nederland.

Middensegment

De Eindhovense corporatie wil Slimmer Kopen nu opschalen en uitbreiden naar het middensegment, omdat ook daar enorme woningnood is. Maar Trudo stuit daarbij op bezwaren van toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat voor de geborgde leningen van corporaties zorgt. Slimmer Kopen brengt namelijk met zich mee dat de solvabiliteit (de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen) van de corporatie op papier te ver daalt. Daardoor is het niet mogelijk de financiering aan te trekken die noodzakelijk is voor het verhogen van de bouwambitie.

De solvabiliteit daalt onder meer doordat de woningen die Trudo verkoopt op de balans moeten blijven staan, vanwege de terugkoopmogelijkheid. Maar volgens Trudo is dit uitdrukkelijk een recht, en geen plicht tot terugkoop. Ook mag de corporatie de korting, die bij terugkoop weer terugvloeit naar de corporatie, niet als vordering op de balans nemen. Tot slot stelt de corporatie dat

de huizen door de toezichthouder onterecht te laag worden gewaardeerd, omdat ze over één kam worden geschoren met sociale huurwoningen met een eeuwigdurende exploitatieperiode.

'Onorthodoxe maatregelen nodig'

Van Kroonenburg zegt hierover wel gesprekken te hebben gehad met Aw en WSW, maar tot nu toe met beperkt resultaat. 'Het kompas van de toezichthouder staat onvoldoende op meedenken. Terwijl we nu echt in actie moeten komen', vindt Van Kroonenburg. Hij wijst op de gigantische opgave waarvoor de regio staat. De woningcrisis doet zich voelen in de snelgroeiende economische regio Eindhoven. In totaal moeten er 62.000 nieuwe woningen komen, waarvan twee derde in Eindhoven. Brainport Eindhoven, met grote spelers als VDL en ASML, verwacht dat er de komende tien tot twaalf jaar zo'n 100.000 arbeidsplaatsen bijkomen, bovenop de 450.000 die er al zijn. Die mensen moeten allemaal een dak boven hun hoofd krijgen. Niet alleen driedubbel academisch geschoolde techspecialisten, maar ook onderhoudsmonteurs, logistieke medewerkers en schoonmakers. De bedrijven én de gemeente steunen het plan van Trudo dan ook van harte, stelt Van Kroonenburg.

Volgens de directeur, die eind dit jaar met pensioen gaat, vraagt de huidige situatie om onorthodoxe maatregelen. Hij begrijpt dat gezien de uitwassen in het verleden de regels zijn aangescherpt, maar vindt het nu tijd voor een nieuwe attitude. 'Ik pleit voor weer meer ondernemende directies bij de corporaties. Wij zijn bereid de randjes op te zoeken en verruiming van knellende regels bespreekbaar te maken. Als we allemaal op onze handen blijven zitten, gebeurt er niets.'

Debat aanzwengelen

Om de impasse te doorbreken heeft Trudo onderzoeksbureau ABF Research en woningmarktdeskundige Johan Conijn van Finance Ideas een uitgebreide analyse laten verrichten naar Slimmer Kopen, gebruikmakend van de data die dankzij twintig jaar ervaring beschikbaar zijn. Conijn, ooit werkzaam als toezichthouder in de sector, concludeert dat de opstelling van de toezichthouders 'niet noodzakelijk en evenmin voor de hand liggend' is.

Trudo hoopt met publicatie van het rapport een debat aan te zwengelen en de politiek te attenderen op deze problematiek. De steun van Stayinc, een grotere corporatie in Eindhoven, heeft Trudo in elk geval. Simon Jansen, directeur van Stayinc: 'Ik vind het een uitstekend instrument. Als de overheid de grenzen een beetje oprekt, is er zoveel meer mogelijk.'

Een andere Eindhovense corporatie, Woonbedrijf, is minder enthousiast en steunt juist de toezichthouder in zijn bezwaren. Algemeen directeur Ingrid de Boer vindt de risico's te groot: 'Als Trudo als gevolg hiervan onverhoopt omvalt, moeten ze mij niet bellen.' Zelfs als de regels verruimd zouden worden is Woonbedrijf niet van plan dit concept te gaan gebruiken voor middenkoop.

Toezichthouder

Toezichthouder Aw is op de hoogte van het probleem bij Trudo en zegt ook al een handreiking te hebben gedaan. Trudo mag van de Aw onder de solvabiliteitsgrens van 40% zakken (tot 30%), maar 'dient er zorg voor te dragen dat de op basis van maatwerk geformuleerde norm niet wordt onderschreden'. Hoewel Trudo blij is met dat gebaar, gaat het de corporatie niet ver genoeg.

WSW stelt in een reactie nooit informatie te geven over individuele corporaties. Volgens het Waarborgfonds gaat het in dit geval om toepassing van algemene verslaggevingsstandaarden die niet door WSW zelf worden bepaald. WSW staat borg voor de financiering van sociale huurwoningen, waartoe Slimmer Kopen niet behoort.

Huizen verkopen onder marktprijs

Woningcorporatie Trudo is niet de enige corporatie in Nederland die huizen met een korting verkoopt. Meer partijen doen dat, onder meer via regelingen als Koopstarter of Koopgarant. Soms gaat het gewoon om een koperskorting zoals bij Trudo, soms om erfpachtconstructies, waarbij de grond en de stenen gesplitst worden om het huis goedkoper te maken.

Niet iedereen is blij met dit soort producten. De kritiek van onder meer het Planbureau voor de Leefomgeving is dat via dit soort kunstingrepen de hoge huizenprijzen juist in stand worden gehouden. Normaal dalen de prijzen namelijk als mensen ze niet meer kunnen betalen, maar dat gebeurt dan niet.

Woningcorporatie Trudo stelt daarop als reactie dat de markt allang zijn werk niet meer doet in het lage segment. Bovendien vergroot de corporatie de woningvoorraad door de opbrengsten van de verkoop te gebruiken voor nieuwbouw. En dat zou een dempende werking op de prijzen moeten hebben.