

Kennisdeelbijeenkomst “Aan de Amsterdamse grachten”

De onrendabele top, feit of fictie?

Datum, tijd	26-10-2007, 15.30 – 17.00 met aansluitend borrel
Plaats	Grote Zaal Wijksteunpunt Wonen Oud West 1 ^e Helmersstraat 106 D 1054 EG Amsterdam
Gespreksleider	Bastiaan van Perlo, Huurdersvereniging Amsterdam
Spreekers	Jan Weggemans, districtsadviseur Centraal Fonds Volkshuisvesting Bastiaan van Perlo, Huurdersvereniging Amsterdam

Tijdens deze kennisdeelbijeenkomst wordt gekeken hoe corporaties de waarde van een woning berekenen en waarom deze waardeberekening belangrijk is voor investeringsbeslissingen van corporaties. De eerste spreker komt van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de financieel toezichthouder voor de woningcorporatiesector. Jan Weggemans werkt nu al jaren in Rotterdam maar hij weet ook wel iets over de Amsterdamse situatie: onder Jan Schaefer werkte hij nog bij het grondbedrijf en bovendien is hij getrouwd met een Amsterdamse.

Woningcorporaties hebben een portefeuillebeleid, dat wil zeggen wat ze doen met hun bezit zoals bv. op tijd renoveren / vervangen of uitbreiden / inkrimpen van hun woningvoorraad. Het resultaat van het beheer van de corporaties is ongeveer 0, er is geen winst en geen verlies maar wel reserve. De corporaties willen meer geld en meer koopwoningen ipv. sociale huurwoningen, de overheid bepaalt waar gebouwd mag worden.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (www.cfv.nl) houdt toezicht op de corporaties en geeft gevraagd of ongevraagd antwoord op vragen. Alle corporaties in Amsterdam hebben genoeg geld om te bouwen wat voor de komende vijf jaar gepland staat. Het percentage goedkope woningen is in Amsterdam hoger dan in de rest van Nederland. Er is ruimte om te investeren zonder dat de bewoners er erg onder hoeven te lijden. Amsterdam heeft een relatief oude woningvoorraad en er wordt relatief weinig nieuw gebouwd. Dit heeft bv. gevolgen voor het energieverbruik, of een onhandige indeling die niet past bij de huidige woonwensen. Slechte woningen kosten meer onderhoud.

Een woning stichten kost gemiddeld € 150.000. De bedrijfswaarde van corporatiewoningen is gemiddeld € 100.000, dus is € 50.000 onrendabel (~~€~~50.000 stichtingskosten - € 100.000 bedrijfswaarde = € 50.000 onrendabel). Een woning wordt gebouwd met het idee dat deze vijftig jaar mee zal gaan. Uitgangspunt voor nieuwbouw is dat je in het begin tekort komt maar later overhoudt. De eerste jaren moet er geld bij om de rente te betalen. als de rente lager is ga je sneller verdienen. Eigen vermogen moet ook geld (rente) opbrengen. De vraag is hoeveel je nu moet hebben om later rond te kunnen komen? In de loop der jaren kunnen dingen veranderen, bijvoorbeeld als de huuropbrengst tegen maar de rente meevalt. Voor de corporaties is van belang voor hoeveel jaar de rente vastligt, ook de hoogte van de starthuur heeft invloed op wat de woning opbrengt voor de eigenaar: de rendabele bedrijfswaarde. Bij renovatie is moeilijk te bepalen in hoeverre een woning rendabel of onrendabel is. Het Centraal Fonds schat dat voor 2007 de corporaties 26.000 nieuwbouw huurwoningen hebben met een gemiddelde investering van € 150.000, een gemiddelde bedrijfswaarde van € 87.500 en gemiddeld onrendabel € 62.1000 (41 %). De beheerskosten verschillen per corporatie en de grondkosten voor sociale huurwoningen zijn in Amsterdam niet uitzonderlijk hoog. Behalve de financiële aspecten moeten bij het portefeuillebeleid van een corporatie ook maatschappelijke overwegingen een rol spelen. Zo zou een corporatie bijvoorbeeld kunnen kiezen voor het behoud van de gemengde samenstelling en in de Jordaan geen sociale

huurwoningen te verkopen maar in Nieuw West wel. Of in het kader van “gewenste toevoeging” in een buurt meer woningen te bouwen voor ouderen, starters of gezinnen.

Vragen

De zaal vraagt zich af hoe hard je als bewonersorganisatie de lijsten op kan vragen die de corporaties aan het Centraal Fonds leveren. Moeten ze die geven? Jan Weggemans antwoordt van niet en adviseert dit te proberen mbv. de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB). De gemeente Amsterdam krijgt ook gegevens van de corporaties over hun balans, product-gegevens en winst / verlies. Het Centraal Fonds geeft geen gegevens van individuele klanten. De zaal concludeert dat de corporaties niet transparant zijn en dat bewoners niet kunnen zien waar de berekeningen van het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) vandaan komen. Waar zijn de aannames voor het berekenen van onrendabele investeringen op gebaseerd? Volgens Jan Weggemans zijn het voorzichtige aannames, gebaseerd op 2/3 van het bedrijfsgemiddelde.

Men wil graag weten of het CFV adviseert wat redelijk is mbt. salarissen bij corporaties. Antwoord: Het CFV werkt voor VROM. Er is informatie over salarissen (inclusief bonussen) is opgevraagd en een waarderingssysteem gemaakt. Soms zijn er raden van commissarissen die hoger gaan zitten, maar daar kan het CFV niet veel aan doen. De raad van toezicht, de raad van commissarissen, bepaalt de hoogte van de salarissen. Maar uiteindelijk worden ze door de huurders betaald. De zaal vindt dat de hoge directie-salarissen een gevolg zijn van de verzelfstandiging van de corporaties.

De volgende spreker is Bastiaan van Perlo van de Huurdersvereniging Amsterdam. De woningnood in Amsterdam is zowel kwalitatief (er is een tekort aan éénsgezinswoningen) als kwantitatief. Bij huurwoningen zie je dit aan de wachtlijst, bij koopwoningen aan de prijs. Kosten en prikkels voor woningbouw zijn oa.: woningnood, kostenontwikkeling en prikkels voor nieuwbouw. In Amsterdam is het aantal nieuwgebouwde woningen tussen 1992 en 2005 flink afgenomen. Er is een sterke relatie tussen nieuwbouw en vrijgekomen woningen in de sociale huursector: als de nieuwbouw daalt of toeneemt doet het aantal beschikbare sociale huurwoningen hetzelfde. Sloop / nieuwbouw valt ook onder nieuwbouw. Bastiaan van Perlo presenteert een aantal cijfers van de vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers NVB.

De kosten van ontwikkeling van modale nieuwbouw zijn onder andere opgebouwd uit:

- pure bouwkosten
- extra kwaliteit, bv. duurzamer materiaal
- extra eisen van de overheid, bv. mbt. energie of geluid
- grondkosten
- bijkomende kosten, bv. vergunningen
- ontwerpkosten en winst / risico, bv. de kosten van de architect
- BTW

Al deze kosten bij elkaar vormen de stichtingskosten. Deze liggen iets boven de marktprijs. De grootste stijging zit in de grondkosten. De grond in Amsterdam is in beheer van de gemeente zelf. Hoe kunnen de corporaties geprikkeld worden om te bouwen als de bouwkosten zijn toegenomen?

De huidige afspraken over bouwen staan in:

1. Het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector). Dit bevat geen specifieke maar wel een indirecte prestatie-opdracht om te bouwen.
2. Regionale bouwafspraken: afspraken tussen VROM en gemeenten voor nieuwbouw.

3. Lokale prestatie-afspraken. In Amsterdam zijn dit de Beleidsovereenkomst en Bouwen aan de Stad. Dit zijn afspraken tussen de gemeente en de corporaties (Bouwen aan de Stad) en de HA (Beleidsovereenkomst).

Sinds 1997 is er geen objectsubsidie (verstrekkt op grond van de kenmerken van het gebouw, niet die van de eigenaar of gebruiker) meer. Het vermogen van de corporaties is aanzienlijk gegroeid, vooral door de verkoop van woningen. Zij kunnen geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) goedkoop lenen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Hebben de corporaties grond om op te bouwen? De tijdslimiet is veranderd: zij mochten maar vijf jaar vóór het bouwen grond kopen, dat is nu tien jaar. De grondprijs voor sociale huurwoningen is relatief laag, voor koopwoningen is de grondprijs hoger. De gemeente wil dus niet graag grond uitgeven voor sociale huurwoningen.

Het CPB (Centraal PlanBureau) noemt als beleidsopties om het bouwen toch te stimuleren oa.:

1. Vermindering van de restricties op grondposities (van vijf naar tien jaar) én een bouwplicht
2. Meer concurrentie bij de aanbesteding van projecten (landelijke toelating) en gelijktijdige hogere grondprijzen voor sociale huurwoningen
3. Minder huurprijsbescherming (oude plan Dekker) óf minder hypotheekrenteaf trek

Deze laatste maatregel zou het gat tussen huur en koop moeten verkleinen. Problemen bij nieuwbouw in Amsterdam zijn oa.:

1. (Milieu-)regelgeving zoals mbt. geluid, fijnstof en plofcirkels
2. Herhuisvestingsproblemen: er is veel sloop / nieuwbouw
3. Kostentoeename ivm. bereikbaarheid
4. Te voorzichtige omgang met risico's ("hard remmen voor kleine drempels")

Vragen

De zaal vraagt of er ook samengewerkt wordt met de omliggende gemeenten. Bastiaan van Perlo antwoordt dat dit gebeurt in het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA). Dit is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten in de regio Amsterdam. Voor een volgende kennisdeelbijeenkomst wordt het onderwerp "Ruimtelijke Ordening" voorgesteld. Door tijdgebrek gaat de geplande discussie nav. stellingen niet door. Bastiaan van Perlo sluit dit gedeelte van de bijeenkomst en het napraten tijdens de borrel kan beginnen.