



Werkconferentie sociale woningbouw legt nadruk op gezamenlijke opgave

Niet langer wachten!

Het gaat niet goed met de sociale woningbouwopgave in de regio Utrecht. Er wordt te weinig gebouwd en het percentage sociale woningbouw ligt te laag. Het goede nieuws: de wens om er samen 'de schouders onder te zetten' is bij alle betrokkenen duidelijk aanwezig. Zo bleek tijdens de werkconferentie 'Niet langer wachten' op 26 november jl.



Voor de buitenstaander lijkt het zo eenvoudig. Te weinig woningen in de sociale sector? Dan bouwen we er meer bij. En dat is in de kern ook wat in 2007 werd vastgelegd in de Regionale Prestatieafspraken Volkshuisvesting voor de periode tot 2015. De BRU-gemeenten spraken af 52.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 25% sociale huurwoningen en minimaal 10% sociale koop. Het streven is dat in 2015 in alle gemeenten de woningvoorraad tenminste voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat.

Op de goedbezochte conferentie, geleid door BRU portefeuillehouder RO Bert Lubbinge, deed Rob van Hilten (BRU) verslag van de tussentijdse evaluatie van de

prestatieafspraken. Deze werd dit najaar volgens afspraak gezamenlijk uitgevoerd door BRU en RWU. 'De mammoettanker van de sociale woningbouw vermindert vaart', zo concludeerde Van Hilten, 'maar hij blijft op koers.' Een ongewenste koers, want het aandeel nieuwbouw sociale huur blijft achter, zeker in die gemeenten die al een achterstand hadden (zie tabel). Ook laat de inzet van het beschikbare instrumentarium volgens Van Hilten te wensen over. 'De financiële positie van de corporaties staat sterk onder druk door de vennootschapsbelasting en de dalende huizenprijzen. Een manier om de risico's bij nieuwbouw van sociale huurwoningen af te dekken zou uitverkoop van de sociale voorraad zijn. Maar dat kan ingaan tegen

het beleid om beter tegemoet te komen aan de vraag naar meer woningen.' De belangrijkste aanbeveling die Van Hilten dan ook doet, is het actualiseren van de gemaakte prestatieafspraken en het verlengen van de contractperiode tot 2020. 'Een mammoettanker heeft nou eenmaal tijd nodig om op vaart te komen en om zijn koers bij te stellen.'

Solvabiliteit in gevaar

Meer inzicht in wat de gemaakte afspraken en plannen m.b.t. de sociale woningbouw betekenen voor de financiële positie van de corporaties, werd tijdens de conferentie gegeven door Jan van der Star van het Sociaal Fonds Volkshuisvesting (SFV). Aan de hand van een Risico Analyse Model liet Van der Star zien dat de corporaties met het huidige programma tot 2013 behoorlijk scherp aan de wind varen. 'De opgave die u zichzelf heeft gesteld is het absolute maximum wat er mogelijk is om niet onder de financiële risicogrens te duiken.' Op de middellange termijn (afhankelijk van de gekozen rekenvariant tussen 2012 en 2016) betekent 100% uitvoering van de huidige nieuwbouwopgave volgens de berekeningen van SFV zelfs dat de solvabiliteit van de corporaties ernstig in gevaar komt (zie grafiek achterzijde). 'U moet wat gaan doen', was Van der Star's duidelijke conclusie. 'Scenario's met meer verkoop liggen voor de hand, maar het is de vraag of dit in de huidige markt ook realiseerbaar is.'

Stand nieuwbouw sociale huur

Aandeel nieuwe sociale huurwoningen (huur < € 647,53) t.o.v. totale nieuwbouw/anderszins productie

	realisatie 2005 t/m 2008		gepland 2009 t/m 2014	
	opgeleverd	% SH	prognose	% SH
De Bilt	-	0,0 %	194	13,3 %
Bunnik	62	38,8 %	18	2,6 %
Houten	379	18,4 %	327	14,2 %
IJsselstein	-	0,0 %	206	29,0 %
Maarsssen	16	4,1 %	49	4,5 %
Nieuwegein	115	19,5 %	240	12,2 %
Utrecht	2.167	18,1 %	5.151	22,4 %
Vianen	34	10,7 %	499	96,0 %
Zeist	81	19,3 %	590	16,9 %
Bru Regio	2.854	17,4 %	7.274	20,7 %

Knelpunten en oplossingen

'Meer verkoop' was ook een van de mogelijke oplossingen die Jaap Goudriaan (bouwregisseur) noteerde tijdens zijn informatieve gespreksronde met BRU-gemeenten en corporaties, eerder dit jaar. Op de conferentie van 26 november schetste hij de stand van zaken rond de sociale woningbouw aan de hand van de door de ondervraagden aangegeven knelpunten en mogelijke oplossingen.

Bij de gesignaleerde knelpunten kwamen naast de lastige marktsituatie, problemen m.b.t. corporatie-financiën, belemmeringen vanwege provinciaal ruimtelijk beleid (de 'rode contour'), problemen van binnenstedelijk bouwen (parkeren, verwerving, herhuisvesting, etc) en prioriteit/capaciteit-issues naar voren.

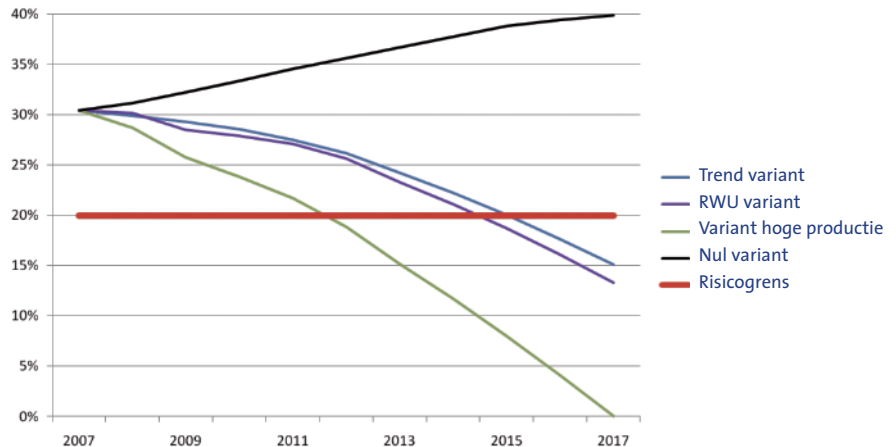
Oplossingen voor marktgerelateerde problemen zouden vooral gezocht moeten worden in een creatieve aanpak en kennisdeling, maar ook in fasering en her programmering van bouwprojecten. Hun financiële positie zouden de corporaties wellicht kunnen versterken door 'matching' met collega-corporaties, verbetering van de cashflow, meer verkoop en meer sociale koop. Om het provinciaal ruimtelijk beleid te veranderen is een sterke lobby richting provincie nodig en voor problemen met capaciteit kan mogelijk een beroep worden gedaan op ondersteuning van BRU en RWU. Kwesties rond het lastige binnenstedelijk bouwen zijn volgens de ondervraagden vooral gebaat bij kennisuitwisseling en het delen van inspirerende voorbeelden.

Succesvol samenwerken

Hoewel uit de problemen rond de voortgang van de sociale woningbouw legio zijn; inspirerende voorbeelden en successen zijn er gelukkig ook. Als gemeente, corporatie en ontwikkelaar(s) de koppen bij elkaar steken en bereid zijn écht samen te werken, zijn er nog altijd mooie dingen mogelijk. Zo bleek uit het verhaal van Henny den Bieman van de gemeente Houten, over het project Castellum-oost. Hier lagen een uitgebreide analyse van de positie en belangen van alle betrokken partijen én volstreekte duidelijkheid over ieders bijdrage ten grondslag aan een (uiteindelijk) zeer succesvol verlopen project, met een combinatie van sociale woningbouw en vrije sector koopwoningen.

Resultaten doorrekening

Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen RWU-corporaties



Paneldiscussie: realisme en samenwerking

Gevoed door feiten en cijfers, toekomstverwachtingen, knelpunten, mogelijke oplossingen en praktijkvoorbeelden, bespraken bovenstaande deskundigen (aangevuld met RWU-voorzitter Bert Roolvink) in een paneldiscussie de mogelijkheden samen te investeren in sociale woningbouw. Het uitgangspunt was duidelijk: de onbalans tussen ambitie en mogelijkheden vraagt om creatieve oplossingen, een gezamenlijke aanpak en een positieve insteek: wat kunnen we wél doen om de situatie te verbeteren. Volgens Van der Star zijn er daarbij drie knoppen waarmee 'getuned' kan worden om de gewenste investeringen in de sociale woningbouw mogelijk te maken: het huurbeleid, het nieuwbouwprogramma en verkoop van de bestaande voorraad. Het meest kansrijk, daar zijn de meeste aanwezigen het over eens, is de laatste optie. 'Verkoop van huurwoningen uit de bestaande voorraad kan een hefboomwerking hebben', aldus Van der Star. 'Voor een verkochte woning kun je er twee of drie terugbouwen.'

Ook matching tussen corporaties, waarbij gekeken wordt hoe collega-corporaties elkaar financieel kunnen bijstaan, zou mogelijk kunnen leiden tot meer nieuwbouw. En, zo suggereert een van de aanwezigen, waarom kijken we ook niet naar matchingskansen tussen BRU-gemeenten of zelfs tussen regio's? Bert Roolvink (RWU) vindt dat alle mogelijke arrangementen

tussen de afnemer, zijn financier, gemeente en corporaties bestudeerd moeten worden. 'We moeten weten wat we aan elkaar hebben, en dat betekent ook volledige transparantie omtrent ieders financiële positie. Dán pas kunnen we realistische afspraken maken en kansen optimaal benutten.' Zo zouden gemeenten en corporaties bijvoorbeeld meer moeten samenwerken om koopgarant-constructies mogelijk te maken, ook in de bestaande voorraad. Het realisme wordt met name benadrukt door Rob van Hilten, die nogmaals aangeeft dat de 'angst voor het moment' niet mag betekenen dat de ambities voor de sociale woningbouw worden losgelaten. 'Als we de tijdschors verleggen naar 2020, is de kans dat we de prestatieafspraken alsnog halen aanzienlijk groter.' Voorwaarde is wel dat alle betrokkenen – regiobestuur, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars - niet langer wachten, en er samen voor zorgen dat de mammoettanker op koers komt en blijft. De wil daartoe lijkt in ieder geval bij de deelnemers aan de werkconferentie beslist aanwezig.

(Barbara Slagman)

Voor meer informatie over de werkconferentie 'Niet langer wachten' en voor de digitale presentaties over het onderwerp sociale woningbouw in de regio Utrecht, kunt u contact opnemen met:

Ralph Kohlmann

(Bestuur Regio Utrecht)

telefoon 030-286257

r.kohlmann@regioutrecht.nl.