

De rol van woningcorporaties bij de transformatie naar woningen

van Bortel, Gerard

Publication date

2024

Document Version

Final published version

Published in

Transformatie naar Woningen

Citation (APA)

van Bortel, G. (2024). De rol van woningcorporaties bij de transformatie naar woningen. In H. Remøy, G. van Bortel, E. Heurkens, & R. van Venrooij (Eds.), *Transformatie naar Woningen* (pp. 293-304). Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Trans- for- matie naar woning- geen

Transformatie
naar woningen

Hilde Remøy
Gerard van Bortel
Erwin Heurkens
Roeli van Venrooij

Transformatie naar woningen

Redactie: Hilde Remøy, Gerard van Bortel, Erwin Heurkens en Roeli van Venrooij

© 2024 De auteurs

ISBN 978-94-6366-838-5

Naamsvermelding 4.0 Internationaal (CC BY 4.0)

U bent vrij om:

Het werk te delen — te kopiëren, te verspreiden en door te geven via elk medium of bestandsformaat

Het werk te bewerken — te remixen, te veranderen en afgeleide werken te maken voor alle doeleinden, inclusief commerciële doeleinden.

Deze licentie is goedgekeurd voor Free Cultural Works. De licentiegever kan deze toestemming niet intrekken zolang aan de licentievoorwaarden voldaan wordt.

Onder de volgende voorwaarden:

Naamsvermelding — De gebruiker dient de maker van het werk te vermelden, een link naar de licentie te plaatsen en aan te geven of het werk veranderd is. U mag dat op redelijke wijze doen, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat de licentiegever instemt met uw werk of uw gebruik van het werk.

U mag geen juridische voorwaarden of technologische voorzieningen toepassen die anderen er juridisch in beperken om iets te doen wat de licentie toestaat.

Voor het gebruik van beeldmateriaal is getracht zoveel mogelijk toestemming te vragen aan de rechtmatige eigenaren.

Onze excuses voor de gevallen waarin het ons niet is gelukt. Deze rechtmatige eigenaren worden vriendelijk verzocht contact op te nemen met de auteurs.

Voor elementen van het materiaal die zich in het publieke domein bevinden, en voor vormen van gebruik die worden toegestaan via een uitzondering of beperking in de Auteurswet, hoeft u niet aan de voorwaarden van de licentie te houden. Er worden geen garanties afgegeven. Het is mogelijk dat de licentie u niet alle gebruiksvrijheden geeft die nodig zijn voor het beoogde gebruik. Bijvoorbeeld, andere rechten zoals publiciteits-, privacy- en morele rechten kunnen het gebruik van een werk beperken.

De rol van woningcorporaties bij de transformatie naar woningen

Gerard van Bortel

Transformatie van gebouwen is geen vastgoedactiviteit waar elke partij zomaar mee aan de slag kan. Er is onder andere kennis nodig van de markt, technische en financiële kennis, kennis van woningexploitatie en van het verbouwen van panden, inzicht in de lokale woningmarkt en de leefbaarheid van buurten. Bovendien is geld nodig voor aankoop, transformatie en beheer. Woningcorporaties zijn organisaties die vanuit hun doelstellingen, marktrol en competenties in aanmerking komen om aan de slag te gaan met transformaties. Maar: corporaties zijn bijzondere organisaties. De afgelopen tien jaar is hun rol veranderd van een speler met een ruim mandaat en een breed palet aan vastgoedactiviteiten, naar een positie met meer focus op de huisvesting van huurders met een laag inkomen of huishoudens die om andere redenen een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt. Transformatie van vastgoed naar woningen is voor corporaties nog steeds mogelijk, mits dat past binnen hun wettelijke mogelijkheden en eigen doelstellingen.

Woningcorporaties: wat zijn dat voor organisaties?

Woningcorporaties zijn private, niet-winstbeogende partijen die (semi-)publieke taken in de volkshuisvesting uitvoeren, namelijk bijdragen aan goed en betaalbaar wonen voor huishoudens die daar op de reguliere woningmarkt onvoldoende zelfstandig in kunnen voorzien. Corporaties functioneren binnen het kader van de Woningwet 2015 als zogenaamde toegelaten instellingen. De activiteiten van corporaties zijn vastgelegd in de Woningwet 2015 en verder uitgewerkt in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV). Een corporatie mag winst maken, zolang deze wordt gebruikt in het belang van de volkshuisvesting. De rechtsvorm is uitsluitend een stichting of vereniging.

Woningcorporaties bezitten gezamenlijk ongeveer 2,3 miljoen woningen. Een groot deel daarvan is na de Tweede Wereldoorlog gebouwd, is meestal goed onderhouden, en ook woontechnisch redelijk op orde. Een deel van het woningbezit vraagt echter grote investeringen in kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Soms zijn de benodigde investeringen in woningverbetering zo hoog dat nieuwbouw aantrekkelijker is. Sloop en vervangende nieuwbouw biedt daarnaast veelal de mogelijkheid om te verdichten: meer woningen bijbouwen. Sloop is echter steeds vaker omstreden, omdat het op korte termijn zorgt voor minder betaalbare woningen en sloopafval nog beperkt wordt hergebruikt. Juist dat maakt de transformatie van bestaande gebouwen zo aantrekkelijk.

Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 zijn de activiteiten van woningcorporaties gesplitst in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en overige (niet-DAEB-)activiteiten. De commerciële activiteiten van woningcorporaties zijn beperkt toegestaan en dienen gescheiden te worden van hun kerntaak: het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Deze wijziging was nodig om te voldoen aan Europese regels voor staatsteun en heeft ook invloed op de mogelijkheden van woningcorporaties om vastgoed te transformeren naar woningen. Het realiseren van koopwoningen of commercieel vastgoed is, bijvoorbeeld, nog slechts beperkt mogelijk. Dat geldt voor transformatie, maar ook voor nieuwbouw.

Woningcorporaties komen vanuit hun doelstellingen, marktrol en competenties in aanmerking om aan de slag te gaan met transformaties.

De Woningwet 2015 beschrijft in artikel 45 dat woningcorporaties uitsluitend actief mogen zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Die taakomschrijving is nog steeds erg uitgebreid, zoals blijkt uit de onderstaande samenvatting.

Samenvatting toegelaten activiteiten woningcorporaties volgens artikel 45 Woningwet 2015

Bouwen, aankopen, toewijzen, verhuren, onderhouden, renoveren, verkopen, en slopen van woongelegenheden en gebouwen met een maatschappelijke of bedrijfsmatige functie.

Het uitvoeren van overige aan bovenstaande activiteiten verbonden noodzakelijke werkzaamheden.

Verlenen van diensten aan wooncoöperaties aan wie de corporatie woningen heeft verkocht en ondersteunen van personen die te kennen hebben gegeven een wooncoöperatie te willen starten.

Bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de corporatie of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden.

Wooncoöperaties

Nieuw element in de Woningwet 2015 (zie punt in het overzicht hierboven) is het ondersteunen van wooncoöperaties (niet te verwarren met corporaties). Bewoners die een wooncoöperatie willen starten, bijvoorbeeld door huurwoningen gezamenlijk te kopen en/of te beheren, kunnen bij hun woningcorporatie aankloppen voor steun. Dat gebeurt nog mondjesmaat. De meeste gerealiseerde voorbeelden hebben betrekking op beheercorporaties. Daarbij blijven de woningen eigendom van de corporaties.

Het BTIV 2015 beschrijft (in artikel 47) aanvullende voorwaarden voor bovenstaande activiteiten, maar vermeldt ook welke activiteiten niet tot de taken van woningcorporaties behoren (zie tabel 23.1). Het is nogal bijzonder om voor te schrijven wat een organisatie niet mag doen, maar dit is te verklaren uit de voorgeschiedenis van corporaties. Vooral in de periode 2000–2010 ondernamen corporaties veel commerciële (vastgoed)activiteiten, met als doel om maatschappelijke meerwaarde te realiseren. Deze activiteiten leidden in sommige gevallen tot flinke financiële tegenvallers en concurrentievoordeel ten opzichte van marktpartijen en soms zelfs tot belangenverstrengeling, machtsmisbruik en fraude. De Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties heeft hier in 2014 een rapport over gepubliceerd.

TABEL 23.1 Samenvatting activiteiten die niet tot de taak van woningcorporaties behoren (Artikel 47, BTIV 2015)*

Bijdragen aan de leefbaarheid buiten de eigen woning	Hypotheekadvisering en makelaarsdiensten
Diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd	Ter beschikking stellen van financiële middelen
Zorgdiensten, maaltijdendiensten en medische diensten	Aanbieden van of bemiddelen van verzekeringen
Exploiteren van een radio- of televisiezender	Aanbieden van voor-, tussen- en naschoolse opvang
Verzorgen van opleidingen	Aanbieden van hulp bij het voorkomen van schooluitval
Schoonmaken van woongelegenheden	Aanbieden van ondersteuning bij de opvoeding van kinderen
Woninginrichting	Aanbieden van diensten ten behoeve van woningeigenaren

* Bij sommige bepalingen zijn uitzonderingen mogelijk

Kenmerken van woningcorporaties

De corporatiesector bezit ongeveer 28% van alle woningen in Nederland. Dat aandeel is de afgelopen jaren gedaald doordat corporaties meer woningen verkochten en sloopten dan bijbouwden. Bovendien is het aantal koopwoningen en huurwoningen in de commerciële sector sterker gestegen, waardoor het aandeel corporatiewoningen is gedaald. De omvang van woningcorporaties kan sterk variëren (zie tabel 23.2).

TABEL 23.2 Kenmerken van woningcorporaties; peildatum 31 december 2022

AANTAL CORPORATIES	280	
Corporaties naar omvang aantal en percentage		
< 2.500 vhe's	75	27%
2.501-5.000 vhe's	56	20%
5.001-10.000 vhe's	75	27%
10.001-25.000 vhe's	56	20%
> 25.000 vhe's	18	6%
Totaal aantal sociale huurwoningen (DAEB) (2021)	2.091.000	
Gemiddelde kale maandhuur (2021)	578 euro	
Balanstotaal (2021)	130 miljard euro	
Gemiddelde solvabiliteit (2021)	56,6%	

Bron: Aedes Datacentrum en Ministerie BZK, 2022, Staat van de corporatiesector

Woningmarktregio's

Woningcorporatie mogen hun activiteiten alleen uitvoeren in de woningmarktregio waarvoor ze van de landelijke overheid een toelating hebben gekregen. Nederland is verdeeld in negentien woningmarktregio's. Sommige corporaties mogen in meerdere regio's actief zijn, meestal omdat ze voor de invoering van deze regeling woningbezit hadden in meerdere regio's. Corporaties mogen echter in slechts één regio investeren.

De afbakening van woningmarktregio's heeft als doel om te zorgen dat woningcorporaties zich kunnen concentreren op de volkshuisvestelijke opgaven, die lokaal kunnen verschillen. De woonopgaven in Amsterdam zijn anders dan in de kop van Noord-Holland. Die lokale focus zou erg lastig worden bij een groot of versnipperd werkgebied. Woningcorporaties moeten namelijk prestatieafspraken maken met de gemeenten in hun werkgebied. Ook huurdersorganisaties, zoals omschreven in de Wet op het overleg huurders verhuurder, zijn partij bij het maken van die prestatieafspraken.

Inkomens- en huurgrenzen

Corporaties zijn dus vastgoedorganisaties die zich richten op de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het inkomen is het belangrijkste criterium om die doelgroep te definiëren. Bij de invoering van de gewijzigde Woningwet in 2015 zijn die inkomensgrenzen duidelijk omschreven. Voor die tijd waren de grenzen meer informeel vastgelegd en konden lokaal verschillen.

De toetsing van dat inkomen vindt vooral plaats bij de toewijzing van een woning, maar soms ook bij het bepalen van de jaarlijkse aanpassing van de huur. Die huur-aanpassingen zijn wettelijk geregeld, maar bieden woningcorporaties nog wel wat keuzemogelijkheden. Het vermogen van huishoudens speelt slechts indirect een rol bij woningtoewijzing of huuraanpassing, namelijk via de jaarlijkse inkomsten van dat vermogen (via rente of dividend).

De inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks aangepast door de Rijksoverheid. Ook de maximale huurgrens van de sociale huursector wordt jaarlijks door de minister vastgesteld. Die grens is ook de maximale huur waarvoor huishoudens met een laag inkomen nog in aanmerking komen voor huurtoeslag.

TABEL 23.3 Huurgrenzen en inkomensgrenzen sociale woningbouw 2024

Huurgrens 2024

De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen ligt in 2024 op € 879,66.

Inkomensgrenzen 2024

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun leegkomende woningen verhuren aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

Bron: Rijksoverheid.nl

Boven de sociale huurgrens wordt men geacht een woning te kunnen kopen, dan wel in de duurdere commerciële huursector te wonen, ook wel vrije huursector genoemd. In de huidige woningmarkt is dat voor velen echter onmogelijk: koopwoningen zijn (te) duur, zeker voor de middeninkomens, en duurdere huurwoningen zijn slechts mondjesmaat voorhanden. Daarom is sinds enkele jaren de aandacht gegroeid voor middenhuur – een categorie woningen met een huurprijs die meer gereguleerd is dan de vrije huursector.

Belangrijk onderdeel van de huurprijsregulering is het woningwaarderingssysteem (WWS), dat de kwaliteit van de woning uitdrukt in een aantal punten (WWS-punten). Tot 2024 werd alleen de huurprijs van woningen onder 141 WWS-punten gereguleerd. In 2024 gaat die grens omhoog naar 187 punten (als de Wet betaalbare huur wordt goedgekeurd) en vallen ook middenhuurwoningen onder de huurprijsregulering. De hoop is dat hiermee het aanbod betaalbare huurwoningen in deze categorie toeneemt.

Hoe financieren woningcorporaties hun activiteiten?

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De Nederlandse corporatiesector kent sinds de jaren 1980 van de vorige eeuw een internationaal uniek systeem om investeringen te financieren. Twee belangrijke sectorinstituten staan hierbij centraal: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat de leningen die corporaties nodig hebben voor hun activiteiten borgt, en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), dat namens de nationale overheid toezicht houdt op corporaties. Het WSW is een privaatrechtelijke organisatie. De Aw is onderdeel van Inspectie Leefomgeving en Transport van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Sinds de Bruteringswet uit 1995 zijn woningcorporaties financieel geheel onafhankelijk van de Rijksoverheid en wordt er geen 'objectsubsidie' meer verstrekt (subsidie om sociale woningbouw mogelijk te maken). De huurtoeslag ('subjectsubsidie', bestemd voor individuele huishoudens) is nu het belangrijkste instrument om huurwoningen betaalbaar te houden. Dit aanvullend op de wettelijk regulering van huurprijzen en huuraanpassingen.

Het WSW garandeert leningen die woningcorporaties gebruiken voor het bouwen en verbeteren van hun sociale huurwoningen. Het WSW heeft een zogenaamde financiële triple A-status; dat is de hoogste zekerheidsgraad (risico bijna nul). Dit stelt corporaties in staat om relatief gemakkelijk en tegen lagere rentepercentages leningen aan te trekken. Voor de borging geven ook nationale en lokale overheden garanties af. Overigens is van deze overheidsgarantie nog nooit actief gebruikgemaakt. Die gegarandeerde leningen zijn niet beschikbaar voor andere activiteiten. Dit om te voldoen aan de Europese mededingingsregels en staatssteunregels.

Echter, corporaties moeten wel voldoen aan strikte voorwaarden van het WSW om voor garantiestelling in aanmerking te komen. Die voorwaarden zijn samen te vatten in drie indicatoren:

- **Interest Coverage Ratio (ICR) mag niet lager zijn dan 1,4.** Deze indicator presenteert hoeveel rente de corporatie moet betalen als onderdeel van haar operationele kasstromen.
- **Loan to Value (LTV) mag niet hoger zijn dan 85%.** Deze indicator heeft het aandeel leningen in de totale balanswaarde van de corporatie weer.
- **Solvabiliteit mag niet lager zijn dan 15%.** Deze indicator presenteert de verhouding vreemd vermogen ten opzichte van het totale vermogen.

Invloed verhuurderheffing op investeringen woningcorporaties

De landelijke overheid is lange tijd van mening geweest dat woningcorporaties te weinig deden met hun financiële vermogen. Tegen deze achtergrond, en de eerdergenoemde parlementaire enquête, is in 2013 de verhuurderheffing ingevoerd om, na de financiële crisis, de staatsfinanciën te verbeteren. Deze heffing was door de landelijke overheid zo vormgegeven dat vooral woningcorporaties die heffing moesten betalen. De jaarlijkse lasten van deze heffing had veel invloed op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. In de periode 2013–2023 betaalde de corporatiesector een bedrag van in totaal meer dan € 16,7 miljard aan verhuurderheffing. De impact werd onder andere zichtbaar in het aantal door corporaties gerealiseerde nieuwe woningen. Dat aantal daalde van 29.840 woningen in 2013 tot 12.900 woningen in 2018 (Companen & Thésor, 2020), daarna is de nieuwbouwproductie weer wat gestegen, naar 16.015 woningen in 2022 (Aedes 2022). Corporaties zijn door de verhuurderheffing ook minder actief geworden in transformaties naar woningen.

De wooncrisis en de roep om meer betaalbare woningen heeft bijgedragen tot afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023. Hiermee worden de jaarlijkse lasten voor corporaties met circa € 1,7 miljard verlaagd en krijgen zij weer wat meer investeringsruimte (Rijksoverheid 2022).

In ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing zijn voor de periode 2022–2030 Nationale Prestatieafspraken gemaakt (BZK 2022). Deze afspraken omvatten een verdubbeling van de productie van sociale huurwoningen tot 2030 (250.000 sociale huur en 50.000 middenhuur, vergaande verduurzaming [zonder huurverhoging] van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens). Ook wordt door woningcorporaties geïnvesteerd in woningverbetering zoals het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen. Er zijn geen afspraken gemaakt over transformaties.

23.3

Transformatie naar woningen: de rol van corporaties

Het merendeel van de recent gerealiseerde transformatiewoningen (in de periode 2012–2021) betreft nieuwe huurwoningen en het grootste deel wordt verhuurd door commerciële verhuurders. Woningcorporaties transformeerden minder woningen. Dat is een trendbreuk ten opzichte van de jaren voor de woningmarktcrisis (2008–2013), toen woningcorporaties landelijk de transformatiekar trokken. Corporaties die in het verleden in crisistijd anticyclisch handelden, deden dat deze keer niet. Ook corporaties werden namelijk getroffen door de economische malaise, vooral als ze gemengde huur/koopprojecten ontwikkelden of grondposities hadden die bestemd waren voor dergelijke gemengde projecten. Het gevolg was dat het aantal nieuw opgeleverde woningen in die jaren sterk daalde. Ook door de beperkingen in de Woningwet 2015 en de invoering van verhuurderheffing in 2013 zijn corporaties minder actief geworden in het realiseren van transformatiewoningen (Expertteam (kantoor)Transformatie 2022).

Regelgeving en de transformatie naar woningen

Corporaties zijn aan strikte regels gehouden, ook als het aankomt op het aankopen en transformeren van gebouwen. Woningcorporaties kunnen gebouwen verwerven om deze te transformeren tot woonruimte (of maatschappelijk vastgoed). Soms zijn die gebouwen nog verhuurd en is het voor een verantwoorde transformatie nodig om de gebouwen (bijvoorbeeld een school of een kantoor) nog een tijdje te verhuren aan de zittende huurder die na de transformatie niet terugkeert. In deze situaties mag de woningcorporatie de aangekochte gebouwen voor een periode van maximaal vijf jaar verhuren aan de huidige huurder. De Autoriteit woningcorporaties moet hiervoor wel vooraf toestemming geven.

Transformatie naar woningen: voor welke doelgroepen?

Corporaties moeten vanuit hun missie zorgen voor betaalbare en passende huisvesting voor hun 'doelgroepen van beleid'. In de huidige woningmarkt spitst de doelgroepdiscussie zich toe op lagere inkomensgroepen, starters en oudere huishoudens. De vraag naar (sociale) huurwoningen is groot, getuige de lange wachtlijsten. Corporaties zijn daarom op zoek naar mogelijkheden om het aanbod van huurwoningen te kunnen vergroten voor de huidige én de toekomstige vraag. Nieuwbouw, aankoop van (particuliere) huurwoningen, transformatie van niet-woongebouwen naar woongelegenheden zijn dan de mogelijkheden. Nieuwbouw gebeurt mondjesmaat, evenals de aankoop van andere woningen. Vandaar dat corporaties ook naar mogelijkheden zoeken om door transformatie van gebouwen naar woonruimte hun aanbod te kunnen vergroten en wellicht ook te differentiëren. De locatie speelt hierbij een belangrijke rol, zeker in gebieden waar stedelijke vernieuwing en herstructurering aan de orde is. Andere belangrijke factoren zijn de lokale opgave van de betreffende corporatie (verbeteren duurzaamheid tegenover toevoegen nieuwe woningen) en welke (financiële) mogelijkheden de corporatie heeft voor vernieuwing en uitbreiding van hun woningportefeuille. Sommige corporaties richten zich daarnaast op specifieke doelgroepen, zoals woningcorporaties Habion en Woonzorg Nederland, die zich focussen op ouderen en Lieven de Key, dat vooral jongeren en starters wil huisvesten.

Transformatie en woningcorporaties: ondersteuning door de Rijksoverheid

Het Expertteam Transformatie heeft in 2022 de Handreiking 'Transformatie en Woningcorporaties' gepubliceerd (Expertteam (kantoor)transformatie 2022). Daarin geeft het team diverse voorbeelden van transformaties en een aantal aanbevelingen aan woningcorporaties:

- Gedraag je als regisserend opdrachtgever en laat de uitwerking over aan de markt.
- Werk bij aankoop, planvorming en vergunning nauw samen met de gemeente.
- Betrek bij ontwerp en beheer van het gebouw zoveel mogelijk de toekomstige bewoners.

Op sommige onderdelen is de Handreiking gedateerd: deze is gepubliceerd voor de invoering van de gewijzigde Woningwet in 2015, die striktere regels voor woningcorporaties introduceerde. Daarnaast bevatte de Handreiking nog informatie over de verhuurderheffing, die in 2023 is afgeschaft.



FIG. 23.1

FIG. 23.1 Stek Noord, woningcorporatie
Stadgenoot
Bron: Stadgenoot

VOORBEELD

Transformatie Stek Noord in Amsterdam-Noord

Stek Noord in Amsterdam-Noord is in 2019 opgeleverd en bestaat uit twee voormalige schoolgebouwen met in totaal 34 studio's. De schoolgebouwen zijn getransformeerd door woningcorporatie Stadgenoot. De studio's worden met tijdelijke contracten verhuurd aan jonge statushouders en starters (18–27 jaar). Het betreft een gemengde woonvorm, waarbij community building centraal staat. In de panden zijn nog veel bijzondere en originele details, zoals glas in lood en oude tegeltjes. In elk gebouw is een gemeenschappelijke keuken en ruimte waar bewoners samen kunnen koken, studeren of een taalcafé kunnen organiseren.

Stek Noord is een van de locaties uit een vastgoedovereenkomst die in december 2017 is afgesloten tussen de gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties. Zes gemeentelijke panden werden door woningcorporaties overgenomen om te transformeren tot meer dan 200 sociale huurwoningen, met name bedoeld voor de huisvesting van jonge woningzoekenden en statushouders.

Corporaties als natuurlijke samenwerkingspartners

Woningcorporaties behoren tot de weinige partijen die zowel in staat zijn om transformaties organisatorisch te ondersteunen, te financieren en daarnaast het beheer op zich te nemen. Het zijn ware kenners van hun werkgebied en ze weten daardoor als geen ander wat er in de verschillende buurten en dorpskernen speelt en wat daar belangrijk is. Denk aan welk type woningen of welke voorzieningen nodig zijn, en aan leefbaarheidsvraagstukken.

Vaak zijn corporaties niet alleen betrokken bij de transformatie van gebouwen, maar ook bij de herontwikkeling van hele gebieden. Veelal werken ze daarbij samen met marktpartijen. Woningcorporaties hebben netwerken die marktpartijen veel minder hebben, zoals met welzijnsorganisaties, zorgleveranciers en gemeenten.

Woningcorporaties zijn professionele, betrouwbare en financieel degelijke partners. Ze kunnen sociale huurwoningen in transformatieprojecten aankopen van ontwikkelaars en daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan het sluitend krijgen van businesscases. Als verhuurder is de corporatie langdurig met haar woningbezit bij de buurt betrokken. Ze heeft dus alle belang bij goed functionerende gebieden. Woningcorporaties zijn daarom stabiele samenwerkingspartners. Ze kijken naar hun woningbezit op langere termijn door middel van een strategisch voorraadbeleid (ook wel portfoliebeleid genoemd).

Gemeenten streven in hun woonvisie vaak naar 'gemengde gebieden' met een brede mix van koop- en huurwoningen, goedkoop, middelduur en duur, verschillende woningtypen en bevolkingsgroepen door elkaar. En als het kan ook verschillende functies, naast wonen ook winkels, scholen, recreatie en horeca. Omdat corporaties de opdracht hebben actief de leefbaarheid in hun woongebieden te bevorderen, zijn ze een vaste partner van de gemeente in de stedelijke vernieuwingsgebieden. Ze hebben daar vaak al veel bezit en hebben dus ook belang bij waardecreatie van het vastgoed door middel van renovatie, nieuwbouw en het vergroten van de leefbaarheid.

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 hebben corporaties minder mogelijkheden om bij te dragen aan leefbaarheid buiten hun eigen woningcomplexen. In het verleden hadden woningcorporaties ook een sterke positie op de grond- en gebouwenmarkt en meer mogelijkheden om koopwoningen, en huurwoningen in de vrije huursector te realiseren. Corporaties hebben nu minder mogelijkheden om te investeren in grond en gebouwen in afwachting van herontwikkeling. Ook de mogelijkheden van woningcorporaties om te investeren in middeldure huurwoningen waren door de Woningwet uit 2015 beperkt, maar zijn recent verruimd, omdat marktpartijen weinig blijken te investeren in dit betaalbare huursegment (Inspectie Leefomgeving en Transport [ILT], 17 november 2023).

Conclusies

Woningcorporaties zijn door hun bijzondere status een uitermate geschikte partij om transformatieprocessen aan te pakken. Te transformeren gebouwen bieden de corporaties een nieuwe manier om hun woningvoorraad uit te breiden en nieuwe woonproducten te ontwikkelen. Juist in deze tijd is dat belangrijk, omdat bouwlocaties schaars zijn en duurzaam en circulair omgaan met grondstoffen steeds meer aandacht krijgt. Bij woningcorporaties gaat het vaak wel om specifieke doelgroepen, zoals jongeren, studenten, vluchtelingen met een verblijfsstatus, spoedzoekers en oudere huishoudens. In een beperkt aantal gevallen zullen te transformeren gebouwen ook voor gezinnen geschikt zijn.

Corporaties zijn vanuit hun missie ook gericht op het versterken van de leefbaarheid in de buurten waar zij bezit hebben en bereid om daar te investeren, ook in de transformatie van gebouwen. Corporaties hebben veelal een robuuste vermogenspositie en daardoor de benodigde lange adem die voor transformatieprocessen nodig is. De combinatie van deze mogelijkheden maakt dat van corporaties een actieve rol verwacht mag worden bij transformatieprocessen, mits dat past bij hun doelstellingen. Woningcorporaties kunnen bovendien, binnen randvoorwaarden, investeren in maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed. Zij zijn bij veel transformatieprojecten daarom een logische partner.

Woningcorporaties
zijn professionele,
betrouwbare en financieel
degelijke partners.

Verantwoording

Dit hoofdstuk is een geheel geactualiseerde bijdrage van het gelijknamige hoofdstuk dat ir. Henk Westra heeft bijgedragen aan de publicatie *Transformatie van vastgoed* uit 2007. Henk Westra (1943–2011) was een volkshuisvester in hart en nieren. Zijn naam leeft voort in het Ir. Henk Westra Fonds voor Volkshuisvesting. Voor meer informatie over Henk Westra en zijn bijdrage aan de volkshuisvesting zie: www.tudelft.nl/universiteitsfonds/help-mee/uw-fonds-op-naam/ir-henk-westra-fonds-voor-volkshuisvesting.

Bronnen

- Aedes (2023). *Aedes-benchmark 2022*. benchmark.aedes.nl/, Geraadpleeg 14 januari 2024.
- BZK (2022). *Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Geraadpleeg 14 januari 2024, www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/nationale-prestatieafspraken-voor-de-volkshuisvesting, Geraadpleeg 14 januari 2024.
- Companen & Thésor (2020). *De impact van de verhuurderheffing op de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties*. www.companen.nl/wp-content/uploads/2021/10/7667.113-Aedes-VNG-en-Woonbond-Effecten-verhuurderheffing-definitief.pdf, Geraadpleeg 14 januari 2024.
- Expertteam (kantoor)transformatie (2022). *Transformatie en corporaties*. Den Haag: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). www.rvo.nl/sites/default/files/2019/01/RVO%20Corporaties_HR_0.pdf, Geraadpleeg 14 januari 2024.
- Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) (17 november 2023). 'Geen goedkeuring meer nodig voor niet-DAEB-investeringen'. www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/geen-goedkeuring-meer-nodig-voor-niet-daeb-investeringen, Geraadpleeg 14 januari 2024.
- Rijksoverheid (2022). 'Meer nieuwbouw, verduurzaming en lagere woonlasten voor sociale huur door afschaffing verhuurderheffing'. www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/07/meer-nieuwbouw-verduurzaming-en-lagere-woonlasten-voor-sociale-huur-door-afschaffing-verhuurderheffing, Geraadpleeg 14 januari 2024.