

Stefan van Schaik van Wooncompagnie: 'Nieuw kabinet kan zorgen voor doorbraak in woningmarkt'

12-07-2017 13:26

In de serie interviews in WoningmarktNL met de top van de grootste corporaties van Nederland vandaag Stefan van Schaik, bestuurder van Wooncompagnie (circa 14.500 woningen boven het Noordzee-kanaal in beheer). In de antwoorden op vijf vragen laat hij zijn licht schijnen op de belangrijkste uitdagingen waar de Wooncompagnie voor zich gesteld ziet.

Wat uw belangrijkste doel voor dit jaar?

Steven van Schaik van Wooncompagnie: "In 2016 heeft Wooncompagnie haar organisatie voorbereid op de toekomst. Onze hoofdpogaven voor 2017 zijn:

- Onze beoogde efficiënte van onze dienstverlening concreet zichtbaar maken voor onze bewoners en partners.
- Ons woningaanbod transformeren en verduurzamen, zodat het beter gaat passen bij de wezenlijk veranderende actuele en toekomstige woningvraag.
- In blijven zetten op betaalbaarheid en een weg zoeken om beter te kunnen sturen op woonlasten in plaats van alleen de huurlasten. In 2017 krijgen woningen met een huur boven de streefhuur geen huuraanpassing (4.500 woningen) of zelfs huurverlaging (000 woningen). In de tweede plaats willen we de huurprijzen relatief verlagen. Ook in de komende jaren zullen we de totale huursom met minder dan de inflatie verhogen.
- De dynamiek op de woningmarkt bevorderen. Als mensen willen verhuizen, dan moeten we ze dat zo makkelijk mogelijk maken. Door overbodige regeltjes en praktische belemmeringen weg te nemen.

Daarnaast nemen we onze verantwoordelijkheid in het bijdragen aan een duurzame samenleving, met een zo gering mogelijke aantasting van het milieu. Om het concreter te maken: energiebesparende maatregelen nemen we niet meer alleen als ze leiden tot een lagere energierekening maar ook als ze bijdragen aan het verminderen van de CO2 uitstoot of het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. En we gaan ook kritisch kijken hoe duurzaam we als Wooncompagnie eigenlijk werken."

Wat zou het nieuwe kabinet moeten doen om uw werk makkelijker te maken?

"Het makkelijkste antwoord op deze vraag is het afschaffen van regeldruk daar waar het niet bijdraagt aan het realiseren van de kerntaak of zelfs afleid van de kerntaak. Als we nog wat verder kijken dan zien we dat het woonbeleid in de afgelopen jaren politieke successen heeft opgeleverd. Op de woningmarkt bleven deze successen helaas echter uit. Hier zou het nieuwe kabinet voor een doorbraak kunnen zorgen. Het nieuwe kabinet staat voor de opgave om de huur- en koopmarkt aan elkaar te verbinden en het prijsopdrijvend mechanisme erachter te verminderen. Dat kan als volgt:

-Verlaag de huren: Huurverlaging (5 tot 10%) haalt de angel uit de woonlastenproblematiek, maakt de huursector beter toegankelijk, haalt de woningmarkt van het slot en geeft huurders weer perspectief. Minder mensen komen in betalingsproblemen en de bestedingsmogelijkheden van lagere inkomens nemen toe. Huurverlaging maakt een einde aan de stijgende uitgaven voor huurtoeslag, creëert de budgettaire ruimte om dit instrument te hervormen (tot een voucher waarvan ook middeninkomens in de vrije sector en op de koopmarkt kunnen profiteren) en dwingt corporaties om veel efficiënter te gaan werken. Afschaffing van de verhuurdersheffing maakt deze richting mogelijk. Bovendien wordt daarmee een maatregel beëindigd die onredelijk is, omdat er een heffing wordt opgelegd aan huurders met een laag inkomen die eigenlijk op alle belastingbetalers zou moeten worden verhaald.

-Geef middeninkomens mogelijkheden: Doe dat door de kooprijzen naar een lager en stabiel niveau te

brengen. Bouw daartoe de hypotheekrente in een veel hoger tempo af, ontzie bestaande gevallen daarbij niet en breng de fiscale behandeling van de eigen woning aan het eind van de regeerperiode in box 3 onder. Schaf tevens de nog bestaande staatssteun (achtervang bij borgstelling) aan corporaties af, zodat er geen legitimatie meer is om toewijzingsregels te stellen. Door deze af te schaffen, krijgen middeninkomens weer toegang tot het betaalbare aanbod. Open vervolgens de mogelijkheid tot uittreding uit het publieke bestel (inlevering/afkoop van de toelating), zodat nieuwe vormen van maatschappelijke huisvestingsorganisaties kunnen ontstaan. Wellicht met financiering door pensioenfondsen, in ieder geval met participatie van bewoners en belanghouders.

-Zorg voor meer nieuwbouw: Nieuwbouwplanning is het afgelopen decennium overgelaten aan 'de markt', met als idee dat aanbodsturing achterhaald is en vraagsturing vanzelf leidt tot de gewenste nieuwbouwproductie. Dat blijkt een misverstand: de nieuwbouw is de afgelopen jaren ernstig achtergebleven bij de vraag. Nieuwbouw vergt op enig moment de samenkomst tussen de koopkrachtige vraag naar een nieuwbouwwoning, de aanwezigheid van een investeerder, de beschikbaarheid van een locatie en van een geldig bestemmingsplan, waarop tijdig de benodigde vergunningen kunnen worden gebaseerd. Dat komt hooguit bij toeval vanzelf samen. Actieve overheidsplanning is hier een voorwaarde."

Hoe komt u vastgoedbeleggers die graag in huurwoningen willen beleggen tegemoet?

"Wij maken ons zorgen over de logica van de redenering die we steeds vaker horen: corporaties zijn er om lagere inkomens te huisvesten, wie meer kan betalen hoort in de sociale huursector dus niet thuis en die sector kan daarom best een flink stuk kleiner worden. Als we deze redenering te ver doorvoeren, wordt de sociale huursector in Nederland dat wat zij elders in de wereld al(tijd) is: efficiënte armen-huisvesting (in goedkope woningen op goedkope locaties)".

"Wooncompagnie blijft geloven in een sociale huursector die bijdraagt aan gevarieerde wijken met keuzemogelijkheden voor mensen die verder weinig te kiezen hebben. De keuze voor een liefst breed samengestelde groep bewoners, niet beperkt tot de laagste inkomens die niets te kiezen hebben, wordt door Wooncompagnie niet vertaald in een strategie die zich richt op dure huur en koopwoningen. In de regio Purmerend zijn voor de dure huurwoningen voldoende vastgoedbeleggers te vinden. Daar verwelkomen we onze commerciële collega's dan ook graag en zoeken we, waar nodig, de samenwerking op. Ons woningaanbod is en blijft in het segment waarin de kwaliteit sober, bescheiden en hooguit modaal is en de prijs zowel absoluut als relatief laag."

Op welke manier brengt u de woningbehoefte van uw (toekomstige) huurders over vijftien jaar in kaart?

"Op basis van een onlangs uitgevoerd woningbehoefteonderzoek actualiseren wij medio 2017 onze voorraadstrategie. Daarin benoemen we op hoofdlijnen waar onze voorraad groter of juist kleiner kan worden, en welke veranderingen we in de samenstelling (prijs, woningtypen) voorzien. Dat doen we op basis van een verkenning van de woningbehoefte richting 2025 / 2030 (welke gevolgen hebben demografische ontwikkelingen en inschattingen van de koopkrachtontwikkelingen voor de woningvraag?), aangevuld met een analyse van de actuele vraag/aanbodverhouding (waarvan hebben we nu teveel of te weinig?). We gebruiken de voorraadstrategie om richting te geven aan de nieuwbouwopgave en de complexplannen."

Welke vraag zou u zelf willen stellen aan de bestuursvoorzitter van een willekeurige andere corporatie?

"Wooncompagnie constateert dat haar omgeving continu verandert. Om hierop te kunnen inspelen is het van belang om de organisatie vitaal en wendbaar te houden. Hoe zorgt u voor de vitaliteit en wendbaarheid van uw corporatie?"

En welk antwoord geeft u op: "Mijn vraag voor de nieuwe corporatiebestuurder. Hoe denkt u als woningcorporatie om te gaan met het zorgvastgoed in uw portefeuille?" Deze komt van [Ton de Rond van](#)

[Habion.](#)

“De scheiding van wonen en zorg heeft consequenties voor Wooncompagnie. Wij hebben samen met onze zorgpartners kritisch gekeken naar het toekomstperspectief van ons zorgvastgoed. Daar waar nodig hebben wij samen met onze zorgpartners interventies getroffen ten aanzien van de doelgroep, de prijs of het vastgoed. Onze grootste opgave ligt echter in de bestaande voorraad. Wij willen dat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook hierbij is de samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners van groot belang.”

Rogier Hentenaar