



Tekst: Louis Jongeleen | Beeld: Bouwplaat®Vught/Marcus Peters/WLA

Corporaties helpen middeninkomens aan betaalbare woningen

Wonen Limburg Accent, voortvarende pionier in middenhuursegment

Dit najaar gaven minister Ollongren van BZK, Aedes en de VNG gezamenlijk een klap op afspraken voor versnelling van de woningbouwproductie in de komende jaren. Een van de stimulerende maatregelen is het verruimen van de mogelijkheden voor corporaties om middenhuurwoningen en goedkopere koopwoningen te realiseren. Hoe kunnen corporaties opereren op die commerciële markt? René Clement vertelt uit eigen ervaring hoe dat werkt. Sinds twee jaar is hij directeur van Wonen Limburg Accent B.V., de dochter van Stichting Wonen Limburg.



René Clement: "Nieuwe middenhuurwoningen geven bestaande wijken een positieve impuls"

Adviezen voor woningcorporaties die, zoals WL, een aparte woningvennootschap willen oprichten voor het ontwikkelen, beheren en verhuren van woningen in het middenhuursegment

René Clement geeft enkele vingerwijzingen op basis van zijn uitgebreide ervaring in functies bij corporaties en in de wereld van beleggers, banken en ontwikkelaars.

- Als je wilt investeren in het middensegment, zorg dan voor transparante financieringsstromen en een heldere afbakening van commerciële financiering en geborgde financiering.

- Schakel een gespecialiseerd, gerenommeerd financieringsbureau in, waar professionals de juiste 'office tools' gebruiken en die, zoals banken, onderliggende condities van een financiering kunnen zien.
- Zorg dat je altijd marktconform blijft handelen en blijf benchmarken met andere commerciële partijen.

- Bedrijfsprocessen in de sociale huur zijn vaak instrumenteler en planmatiger. Daar komen huurders niet of nauwelijks aan te pas. Maar je kunt met huurders gewoon overleggen, bijvoorbeeld over hoe zij vinden dat er geïnvesteerd zou kunnen worden in hun woning.

Het hoofdkantoor van Wonen Limburg, gevestigd in een getransformeerd fabrieksgebouw in hartje Roermond, is gesloten voor bezoek en voor de meeste werknemers. In het verder stille gebouw kiest Clement zijn woorden met een zorgvuldigheid die past bij een zeer complexe job. Wonen Limburg heeft krap drie jaar geleden de stap gezet om een apart, commercieel dochterbedrijf op te richten met de naam Wonen Limburg Accent BV. De nieuwe vennootschap richt zich specifiek op huisvesting in het middenhuursegment.

WAT WAS DAARVOOR DE DRIJFVEER?

Clement: "In de afgelopen tien jaar is het voor corporaties steeds lastiger geworden om mensen met een middeninkomen te huisvesten. Corporatiewoningen waren er vrijwel uitsluitend voor de mensen met een smalle beurs. Door die eenzijdige samenstelling van het huurdersbestand ging de leefbaarheid in sommige woonwijken hard achteruit. Daarnaast was er voor de middeninkomens geen alterna-

tief. Hier in 'het Limburgse' zie je bijvoorbeeld dat beleggers wooncomplexen 'uitponden' (per appartement verkopen, red.), waarna die losse appartementen niet meer betaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen. Wij besloten ons in te zetten voor de verbeteringen van leefbaarheid in de zwakkere wijken en tegelijkertijd betaalbare middenhuurwoningen te realiseren. Daarvoor konden we - volgens de Woningwet 2015 - een aparte vennootschap oprichten die juridisch is gescheiden van de moedercorporatie, de Stichting Wonen Limburg.

De Woningwet 2015 dwong corporaties een keuze te maken uit drie vormen van splitsing van hun DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten: juridische splitsing, administratieve splitsing en hybride splitsing (zie kader 'DAEB en niet-DAEB', pagina 22, links). Wonen Limburg (WL) en Wonen Limburg Accent BV (WLA) zijn op 31 december 2017 juridisch gescheiden, onder andere omdat daarmee de toen nog verplichte 'markttoets' achterwege kon blijven. Die bewerkelijke toets, uit te voeren ►



René Clement: "Commerciële huur is veel meer maatwerk"

DAEB en niet-DAEB

Volgens de Woningwet 2015 kunnen woningcorporaties op drie manieren de niet-commerciële activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB) scheiden: de juridische splitsing, waarbij de corporatie DAEB-activiteiten ontplooit en een aparte woningvennootschap opricht voor niet-DAEB activiteiten; de administratieve splitsing waarbij binnen de corporatie (de toegelaten instelling) de DAEB-activiteiten en de niet-DAEB-activiteiten zijn gescheiden en worden geadmistreerd; en ten derde de hybride splitsing, een mengvorm van juridische en administratieve splitsing. Ten slotte is er ook een groep corporaties die niet hoefde te scheiden omdat de omvang van de corporatie en het aandeel niet-DAEB beperkt is.

Volgens een recente opgave van de Autoriteit woningcorporaties (17 november 2020, red.) kozen drie corporaties voor juridische splitsing (Wonen Limburg, Woningstichting Den Helder, en Woningstichting Woensdrecht); negen corporaties kozen voor de hybride splitsing (De Key, Ymere, De Alliantie, Woonvizier Drimmelen, Woningstichting Nijkerk, Wooninc., Trudo, Dudok Wonen en Provides) en 190 woningcorporaties kozen voor administratieve splitsing. 93 corporaties behoeften niet te scheiden en hebben het zogenaamde 'verlicht regime'.

door de gemeente, was bedoeld om een heldere scheidslijn en een gelijk speelveld op de vastgoedmarkt te creëren tussen enerzijds organisaties die staatssteun krijgen zoals woningcorporaties en anderzijds beleggers die hun transacties (commercieel) financieren." (Noot van de redactie: onlangs is de markttoets dus voor drie jaar buiten werking gesteld. Zie ook het artikeltje rechts op deze pagina.)

ZIJN NIEUWE WONINGEN VOOR HET MIDDENHUURSEGMENT EIGENLIJK EEN SPECIFIEK SOORT WONINGEN?

Clement: "In principe zijn er geen grote verschillen tussen een middenhuurwoning en een sociale huurwoning. Beide moeten voldoen aan de bouwkundige eisen en regels voor veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Met ingang van 2021 zijn over de hele linie de nieuwe BENG-eisen van kracht. Als ik middenhuurappartementen ga bekijken, vallen mij vaak de verzorgde entrees op. In de woningen zie je een wat hogere kwaliteit van toegepaste materialen en in comfort, met name in badkamers en keukens. Verder is onmiddellijk helder dat dit soort complexen meestal op de betere locaties staan. Dat mechanisme draaien wij nu graag om. Wij plaatsen nieuwe middenhuurwoningen bij voorkeur in de wijken met veel sociale huurwoningen om daarmee de leefbaarheid te bevorderen."

Wonen Limburg Accent heeft 1.950 woningen in haar woningenportefeuille. Op de WLA-website staan nu al 170 advertenties voor appartementen en grondgebonden woningen in 18 verschillende plaatsen in Limburg. In het middenhuursegment heeft WLA zeven nieuwbouwprojecten-in-uitvoering met in totaal meer dan 220 woningen.

WELK PROJECT GEEFT BIJ UITSTEK WEER HOE WLA HET LIEFST OPEREERT?

Clement: "Wij hebben 38 middenhuurappartementen gekocht die worden gebouwd langs 'De Groene Loper', de lange bomenlaan die is aangelegd op de A2-landtunnel en die slingert door Maastricht-Oost. Eind van dit jaar start de bouw. In fase 2c van dit plan bouwt corporatie Servatius ook sociale huurwoningen en er komen koopwoningen. Zo ontstaat daar langs dat fraaie groen een mooie mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen. En dat geeft dan weer een positieve impuls aan vernieuwing van de naastgelegen wijken Wykerpoort en Wittevrouwenveld. Omdat wij hierop instappen, met onze toewijzingscriteria, laten wij zien dat deze plek ook bereikbaar is voor middeninkomens." ■

Corporaties mogen meer middenhuur bouwen

Onlangs is de markttoets tijdelijk afgeschaft voor een huur tot 1.000 euro. Hierdoor kunnen corporaties weer makkelijker huurwoningen bouwen die boven de sociale huurgrens vallen.

Woningcorporaties moesten zich van het vorige kabinet vooral richten op hun kerntaak: sociale huurwoningen bouwen. Het hogere huursegment, tussen 700 en 1.000 euro, was in eerste instantie voor de vrije markt. Corporaties mochten in principe wel middenhuur bouwen op nieuwe grond, maar daarvoor moest de gemeente eerst een marktverkenning doen om te onderzoeken of private marktpartijen die woningen niet wilden bouwen. In de praktijk betekende de markttoetseis dat corporaties helemaal niet meer bouwden voor middenhuur, omdat de gemeentelijke procedure vrijwel nooit werd opgestart.

Daardoor ontstond er een groot tekort aan middenhuurwoningen; de vraag groeide harder dan het aanbod. Om de bouw van die woningen aan te jagen wordt de markttoets nu voor drie jaar buiten werking gesteld. Dat betekent dat woningcorporaties meer middenhuur kunnen bouwen. Openbare publicatie (de marktverkenning) van deze bouwplannen is in deze tussenperiode niet nodig. Het is voldoende als corporaties hun plannen opnemen in openbare stukken. Denk aan prestatieafspraken, dPi en het jaarverslag.

Omdat een dPi voor vijf jaar geldt, kunnen corporaties plannen ontwikkelen voor niet-DAEB-woningen voor de komende acht jaar, zónder dat ze zijn gebonden aan de markttoets. Corporaties doen er dus goed aan nu al niet-DAEB-woningen op te nemen in hun dPi. ■