




EIGEN HAARD

7^e Stakeholdersdialoog
24 september 2015



Bert Halm.

Een beetje naar links? Of een beetje naar rechts?

Welke koers volgt Eigen Haard na invoering van de nieuwe Woningwet? In de dialoog met wethouders, stadsdeelbestuurders, ambtenaren, vertegenwoordigers van huurders, toezichthouders en corporatiebestuurders gaat het over nieuw elan, de kansen vitale wijken te maken en de wense-lijkheid van een ander huurbeleid.

Bert Halm, de nieuwe bestuursvoorzitter van Eigen Haard, begon zijn eerste dialoog met de stakeholders met drie 'kapstokjes'. "Heffingen gaan omhoog, corporaties moeten in de toekomst wellicht opdraaien voor de tekorten op de huurtoeslag en de kosten voor toezicht en geborgde leningen stijgen. De lasten lopen op vanuit de politieke setting dat de sector mag krimpen en dat de markt het wel overneemt." Halm heeft het gevoel zich tussen twee werelden te bevinden. "Het Rijk kiest voor beheer en krimp, maar de Metropool toont tegelijkertijd een enorme groei en dynamiek. De overheid zou moeten accepteren dat het in de Metropool anders gaat." Hij prijst zich gelukkig dat gemeente, huurders en corporaties eerdaags in een gezamenlijke brief bij het Rijk aandringen op meer beleidsruimte.

Over de staat van zijn eigen corporatie toont hij zich heel tevreden. "Een solide, gaaf bedrijf dat werkt aan een gezonde regiomarkt, vitale wijken en een woningvoorraad van goede kwaliteit." De verhouding tussen huurders, huren en woningen is volgens hem wel heel ingewikkeld. "We hebben een mooie portefeuille; de helft van onze woningvoorraad zou in de vrije sector kunnen worden verhuurd. Dat doen we niet. Het is onze core business mooie woningen tegen een lage prijs te verhuren, maar tegelijkertijd kennen we veel scheefwoners. Tien procent van de echt goedkope woningen wordt bewoond door mensen met een inkomen boven de 43.000 euro. Dat is te gek voor woorden; dat zijn scheelwoners. Zij hebben blijkbaar geen perspectief op doorstroming."

'Het Rijk kiest voor beheer en krimp, maar de Metropool toont tegelijkertijd een enorme groei en dynamiek.'

Eigen Haard staat volgens Halm voor grote veranderingen. Hoe gaat de corporatie daar mee om? "Eigen Haard houdt vast aan 55.000 woningen. Niet kleiner. Wel groeit de vrije sector

richting tien procent van de portefeuille. Die groei moet ten goede komen aan verbetering van de doorstroming. Ook zal de corporatie meer tijdelijke huurcontracten aanbieden en onze nieuwbouw kan soms goedkoper en kleiner.”

Vanwege de introductie van de huursombenadering kondigde hij een belangrijke wijziging aan in het huurbeleid. “We stoppen met harmoniseren en kiezen voor indexeren (inflatie plus 1 procent) voor een zo groot mogelijk deel van onze portefeuille. Dat doen we omdat de huurklasseverdeling aansluit bij de behoefte en omdat indexeren helpt bij het handhaven van een betaalbare voorraad. Hogere inkomens betalen wel extra om de doorstroming te bevorderen.”

‘Niet-DAEB is niet verkeerd, als het maar goed onderbouwd is.

En hij neemt nadrukkelijk afstand van de gedachte dat niet-DAEB investeringen ongewenst zijn. “Soms is dat nodig. Niet om extra geld te verdienen, maar om in wijken voldoende differentiatie te kunnen realiseren. Niet-DAEB is niet verkeerd, als het maar goed onderbouwd is.”

Jeroen Slot, Hoofd Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam, schetste vooraf de stand van zaken op de regionale woningmarkt. De regio is volgens hem ongekend attractief. “Anders dan tijdens de ‘oliecrisis’ van de jaren zeventig, is tijdens de jongste economische crisis de instroom behoorlijk op peil gebleven. Met name in Amsterdam en Haarlem. Maar in 2013 haperde de doorstroming; veel mensen zagen geen kans hun verhuiscens in vervulling te brengen.” Twee jaar later ziet Slot weer beweging op de woningmarkt ontstaan. Wel groeit het contrast. “De zogeheten roltrap gaat anders functioneren. Er vestigen zich meer hoger opgeleiden in de stad. Het gaat in elk domein tamelijk goed met Amsterdam, maar de welzijnsverschillen nemen aanzienlijk toe.”

Slot signaleert een aantal trends. De kans dat allochtonen met een middelbare opleiding en geen superhoog inkomen de stad verlaten neemt toe. Voor hoger opgeleiden verandert er weinig. Wie succes heeft en in de binnenstad terechtkomt, die merkt wel dat het daar steeds drukker wordt. De triomf van de stad komt ook tot uitdrukking in het grote aandeel van Amsterdam in de bevolkingsgroei, terwijl plekken als Purmerend



Felix Rottenberg en Jeroen Slot.

of Almere veel minder populair zijn. Maar wie denkt dat de stad definitief gewonnen heeft, moet naar de mening van Slot beter opletten. “De stad trekt selectiever hoger opgeleide bewoners, maar de individuele preferenties zijn tamelijk stabiel. Huishoudens met gelijkverdienende partners blijven in de stad. Dat is nieuw. Zij zoeken een hoogstedelijke plek, maar we moeten niet uitsluiten dat de uitstroom naar de regio op enig moment weer op gang zal komen.”

‘Wie denkt dat de stad definitief gewonnen heeft, moet beter opletten.’

Of gemeenten als Purmerend, Haarlemmermeer en Almere hun vertrouwde positie herwinnen, betwijfelt ook Slot. ‘Purmerend is niet in trek bij niet-westerse allochtonen, maar Almere krijgt in sterke mate en vrij snel te maken met een instroom van niet-westerse allochtonen. In de Haarlemmermeer zullen de contrasten toenemen en Haarlem is net als Amsterdam in trek bij hoger opgeleiden.’ Wat betekent dat voor het woningaanbod? Volgens Slot moet die discussie overal in de regio worden gevoerd. Niet alleen in de stad.

**Moet Eigen Haard een beetje naar links?
Of een beetje naar rechts? Tijdens de dialoog
onder leiding van Felix Rottenberg passeert
een viertal dilemma's de revue.**

1. Vitale wijken

Niet-DAEB is geen vies woord

**Het is sinds de nieuwe Woningwet aan de markt om
vrijesectorhuur en bedrijfsnonroerend goed te realiseren.
Bert Halm vraagt zich af of er dan nog vitale wijken
zullen ontstaan.**

“Niet-DAEB-investeringen door corporaties zijn soms nodig om een goede mix te maken in kwetsbare wijken”, stelt Bert Halm. “Gedwongen samenwerking met marktpartijen maakt de complexiteit van de wijkaanpak aanmerkelijk groter. Wij committeren ons voor tachtig jaar, marktpartijen vinden tien jaar al lang.”

“Als het ergens kan, is het wel in Amsterdam”, reageert Erik-Jan van Kempen (directeur Woningmarkt ministerie BZK). Hij gelooft in de samenwerking tussen gemeente, corporatie, huurders en marktpartijen, hoewel het misschien minder snel zal gaan dan vroeger. “Als er belemmerende regels zijn, moeten we daar als wetgever zeker naar kijken”, stelt Van Kempen.

Hij gelooft in een revolving fund: als de volkshuisvesting geslaagd is, dan trekt de karavaan verder. Herbert Raat (wethouder gemeente Amstelveen) is het daarmee eens: “Corporaties moeten zich de vraag stellen waarom ze op aarde zijn. Om te zorgen dat mensen die het echt nodig hebben een woning krijgen, hoeven ze niet per se even groot te blijven. Als je woningen verkoopt aan mensen die van een dubbeltje een kwartje worden, dan doe je het ook heel erg goed.”

De omvang is geen doel op zich, reageert Bert Halm. “Maar we zien in de regio dat de woningvraag toeneemt. Daarom willen we liefst niet verkopen. We willen nog meer doen voor gezinnen in de regio, maar niet ten koste van andere plekken.”



Erik-Jan van Kempen.

Rob Haans (de Alliantie) vindt het ook belangrijk dat corporaties volgens het principe van een revolving fund kunnen blijven werken. “Daar moet je zuinig op zijn, zodat het geen dissolving fund wordt. Als we een woning verkopen willen we er weer een kunnen bijbouwen. En wees voorzichtig corporaties weg te jagen uit het middensegment.”

‘Wij committeren ons voor tachtig jaar, marktpartijen vinden tien jaar al lang.’

Egbert de Vries (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) refereert aan de cijfers van Jeroen Slot. “De instroom in de stad bestaat uit mensen met hogere inkomens. Particuliere verhuurders richten zich op het segment boven 1000 euro.” Hij begrijpt dat Eigen Haard liever zelf de regie neemt, omdat ze een partner voor betaalbare middenhuur in de markt zo snel niet kunnen vinden.

Bert Halm: “Als de markt dingen kan, gaan we er natuurlijk niet voor liggen. Maar als de markt er nog niet aan toe is, moeten we de kracht hebben zelf dingen te gaan doen in het middensegment.”



Gerard Anderiesen en Cees van Boven.

2. Regionale differentiatie

In Amsterdam is de situatie anders

Het dilemma van deze tijd is het verschil tussen de Metropoolregio Amsterdam en de rest van het land. Hoe kunnen corporaties aan de vraag voldoen binnen landelijke regelgeving?

Gerard Anderiesen (Stadgenoot) bepleit regionale differentiatie: “Als je de roltrapfunctie wilt behouden, moeten we ook op langere termijn blijven investeren. Daarvoor is ruimte nodig in het Rijksbeleid, want de opgave in de regio Amsterdam is anders dan in andere delen van het land.”

‘De opgave in de regio Amsterdam is anders dan in andere delen van het land.’

Erik-Jan van Kempen (BZK) vindt het lastig om uitzonderingsposities te creëren. “We beseffen dat Amsterdam anders is. Juist daarom hebben we gedecentraliseerd. Het is dus ook aan de gemeenten.” Maar dat gaat Anderiesen niet ver genoeg: “Het probleem is dat de grenzen voor woningen en inkomens

landelijk zijn vastgesteld. Bij ons is een inspanning van corporaties tot een huur van 900 euro en een inkomensgrens tot 45.000 heel goed verdedigbaar.”

Van Kempen blijft erbij dat de decentralisatie voldoende ruimte biedt voor regionale oplossingen. Hij vindt dat Amsterdam niet moet overdrijven, hoewel hij niet meteen een oplossing heeft voor gebrek aan middenhuur. “Dat maakt het wel onbevredigend”, concludeert Rottenberg. Wachten op de overheid is niet de weg, we moeten zelf aan de slag, vinden de meeste aanwezigen.



3. Beweging in de 'roltrap' Juiste mix in regionaal verband

De instroom van nieuwe mensen in de regio is niet afgenomen, maar de doorstroom - de roltrap - hapert. Maakt dat het contrast tussen bevolkingsgroepen en wijken groter? Wat is de rol van corporaties hierbij?

Herbert Raat zegt dat het een aloude discussie is. "Dit speelt al vijftien, twintig jaar, zo blijkt telkens weer uit de armoedemonitor. De tweedeling in de stad Amsterdam blijft onveranderd voortbestaan." Binnen de ring zijn volgens hem mooie dingen gebeurd, daarbuiten blijft het lastig. "Het is een Amsterdamse uitdaging daar iets aan te doen. We moeten zorgen dat we de middeninkomens vasthouden."

Emile Jaensch (stadsdeel Zuidoost) stelt dat het probleem niet ligt bij het aanbod, maar bij de vraag. "Er ligt in Zuidoost veel grond braak. Eigen Haard is de enige die er het afgelopen jaar heeft gebouwd. Particuliere partijen - de Achmea's van deze wereld - staan nu wel in de rij om die woningen te bouwen tussen 800 en 1000 euro. Probleem is mensen te vinden die daar willen wonen."

'Het gaat in de regio niet om een tweedeling, maar een 'meerdeling'.'

Bert Halm heeft onlangs de Venserpolder in Amsterdam Zuidoost bezocht. Deze wijk begint weer op te klimmen. Dit is volgens hem hét bewijs dat een lange adem nodig is om een wijk vitaal te maken. "Dat moeten corporaties nog meer doen. Een plan maken zodat een wijk interessant wordt, maar dat kost nou juist extra tijd."



Herbert Raat.

In dit kader benadrukt Tom Horn (gemeente Haarlemmermeer) dat het in de regio niet gaat om een tweedeling, maar een 'meerdeling'. En die ziet hij liever niet terug in een ruimtelijke verdeling: hoge inkomens in Amsterdam, lage inkomens in Almere, middeninkomens in Haarlemmermeer. "Het is van belang in regionaal verband de juiste mix te maken."

Leon Bobbe (De Key) sluit hierop aan met de vraag hoe Eigen Haard zichzelf ziet als regionale corporatie. Zelf legt De Key de focus op starters. Bert Halm ziet het als een voordeel dat Eigen Haard in de hele Metropoolregio Amsterdam actief is. "Het is één regio met samenhang. Als corporatie kunnen we inspelen op ontwikkelingen, soms hier temporiseren, dan weer daar."



Karin Laglas.

4. Indexeren of harmoniseren Faire huurprijs betalen voor huurwoning

In tien procent van de goedkoopste huurwoningen wonen huurders met een inkomen boven 43.000 euro. Wat valt daar aan te doen?

Eigen Haard wil de regelruimte optimaal benutten om nieuw scheefwonen te voorkomen. Bert Halm wil indexeren en met bestaande scheefwoners in gesprek gaan over wat voor hen nodig is om door te stromen.

Juist over dat indexeren is Karin Laglas (Ymere) verbaasd. “Met harmoniseren kun je het gat kleiner maken tussen de kwaliteit en de prijs van sociale woningen.” Doorstroming is volgens haar niet alleen een kwestie van verleiden met pullfactoren: “We moeten ook een push organiseren, de druk opvoeren voor mensen met een behoorlijk inkomen die in die hele goedkope woningen wonen. En dat geldt aanwenden om te investeren.”

Jeroen Olthof (gemeente Zaanstad) is ‘op zich niet tegen scheefwonen’. Je mag van hem best in een sociale huurwoning blijven met een hoger inkomen, als je maar meer betaalt. Op die manier kunnen mensen met een hoger inkomen en meer opleiding in een wijk blijven wonen. Een groter probleem ziet hij bij ouderen, die vaak een gezinswoning bezet houden omdat er voor hen geen alternatief is, zonder al te grote huursprong.

‘Doorstroming is niet alleen een kwestie van verleiden met pullfactoren.’

Oplissing zijn volgens de deelnemers aan de conferentie te vinden in inkomensafhankelijke huur en tijdelijke huurcontracten. Bert Halm: “Een scheefwoner moet wel een faire prijs betalen voor een woning.”



Joke en Nico Nieman.

Afscheid bestuursvoorzitter Nico Nieman

Eigen Haard staat als een huis. Zo benadrukte Nico Nieman na afloop van de stakeholdersconferentie. “Na de bruteringsoperatie kwamen de corporaties in een spanningsveld tussen de traditionele volkshuisvestingstaken en een wereld die bol stond van verleidingen. Het viel niet altijd mee om nee te zeggen tegen de wensen van bestuurders. Dat maakte je niet populair, maar Eigen Haard nam alleen gecalculerde risico’s,” aldus de scheidend bestuursvoorzitter.

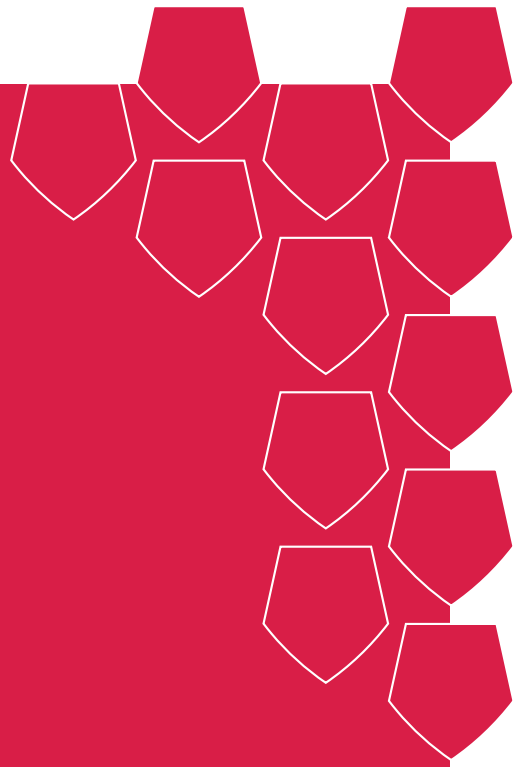
Nico Nieman werkte vanaf 1970 eerst als administrateur, daarna als directeur financiën en sinds zeven jaar als bestuursvoorzitter bij Eigen Haard. De corporatie groeide in die 45 jaar door fusies, overnames en nieuwbouw van 7.000 woningen naar 62.000 wooneenheden.

In dankwoorden werd Nieman omschreven als een volkshuisvester die zich nooit heeft ingelaten met hypes en megalomane plannen. Burgemeester Eberhard van der Laan benadrukte zijn ‘stabiliteit en onverzettelijkheid’.

Bij Eigen Haard moest de gemeente niet zijn om bijvoorbeeld een aandeel te nemen in Oibibio, de Beurs van Berlage of Project 1012. Maar die behoudende financiële koers betaalde zich tijdens de economische crisis uit; toen had Eigen Haard de middelen om te blijven investeren.

‘Eigen Haard hield koers in een wereld vol verleidingen.’

Aedes-voorzitter Marc Calon typeerde Nieman als een man van daden. Hij memoreerde onder meer Niemans betrokkenheid bij het geheime overleg over de redding van Vestia. “Jij staat wat mij betreft symbool van wat de volkshuisvesting zou moeten zijn: degelijk, niet megalomaan, goed op de centen letten, maar wel met een sociaal hart,” aldus Calon. Nieman kreeg de Aedes-onderscheiding.



EIGEN HAARD

www.eigenhaard.nl