

BELEGGERS, GEMEENTE EN WONINGCORPORATIE IN GESPREK

# Samen werken aan een ongedeelde stad

Er kan weer volop gebouwd worden. De crisis is voorbij en er is een groeiende vraag naar woningen, vooral in het middeldure segment (met een huur van € 712 tot € 900 per maand). Maar hoe komen we tot een woningmarkt die naadloos aansluit bij de maatschappij? Welke partijen hebben hier een rol in en zijn ze bereid tot samenwerking?

➤ Door een tekort aan middeldure huurwoningen is de Nederlandse woningmarkt niet goed in balans. Om dit probleem adequaat aan te pakken is samenwerking nodig tussen gemeentes, woningcorporaties en beleggers. Maar alle partijen hebben hun eigen belangen. Een integrale oplossing met daaronder een goed doortimmerde langetermijnvisie ligt niet voor het oprapen. Toch lijken alle partijen de noodzaak van nauwe samenwerking te onderschrijven. Alleen door gezamenlijk naar de problemen en uitdagingen te kijken kan het ideaalbeeld van de ongedeelde stad worden gerealiseerd.

Dat er flink geïnvesteerd moet worden in de bouw van middeldure huurwoningen, daar zijn alle betrokken partijen het over eens. 'Ondanks de lage rente en de beter geworden financieringsmogelijkheden zie je nog steeds enorme wachtrijen voor woningen in de vrije sector', stelt Peter Appeljan, directeur Woningbeleggingen bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance. 'In sommige gevallen moeten mensen zelfs tien jaar wachten.' Jeroen Olthof, wethouder in gemeente Zaanstad met wonen in zijn portefeuille, ziet dat de doorstroming op de woningmarkt onvoldoende functioneert. 'We hebben de afgelopen decennia een mismatch gecreëerd in de opbouw van onze wijken. Zeker in de oudere wijken zie je de gezinssamenstellingen veranderen. Kinderen

gaan het huis uit en de ouders blijven achter in een groot huis. Ze willen niet doorstromen omdat ze dan meer huur moeten betalen voor een kleinere woning. Daardoor stagneert de woningmarkt.'

## Beweging op gang brengen

In de huidige woningmarkt is er voor deze groep huurders nog geen adequate oplossing. 'Voor veel mensen is het huis waarin ze wonen al dertig jaar hun thuis', weet Hans Pars, bestuursvoorzitter WonenBredburg in Breda en Tilburg. 'Wie zijn wij om tegen die mensen te zeggen dat ze moeten doorstromen als we ze vervolgens geen beter alternatief bieden?' En dus moeten we deze mensen wél dat betere alternatief bieden, vindt Appeljan. 'We hebben te lang alleen maar goedkope woningen (onder liberalisatiegrens) toegevoegd. Het is nu tijd om meer middeldure huurwoningen te realiseren die een beweging op gang brengen. De mensen die nu tussen wal en schip vallen – de verpleegkundigen, politieagenten en onderwijzers – worden daarmee geholpen. Er is kapitaal genoeg om dit te realiseren, we moeten het alleen nog doen.'

Ook Olthof ziet de noodzaak van meer middeldure huurwoningen vanuit een breder perspectief. 'We moeten ons goed bewust zijn dat de woningmarkt meer is dan het huisvesten van mensen. Je moet de mensen ook

**Hans Pars:**  
**'Samenwerking is de oplossing, niet extra regelgeving. De problemen in de markt zijn juist ontstaan door al die regels en voorschriften'**



Van links naar rechts Hans Pars (Wonen-Breburg), Jeroen Olthof (gemeente Zaanstad), Peter Appeljan (Syntrus Achmea).

ontwikkeling en perspectief bieden. Daarom is een evenwichtige opbouw van de wijken heel belangrijk. We moeten met z'n allen veel integraler denken en goed kijken waar een stad of wijk behoefte aan heeft. Dan krijg je die ongedeelde stad waar we met z'n allen naar streven.'

### **Samenwerking als oplossing**

Dat samenwerking tussen partijen de sleutel tot succes kan zijn, ziet ook Pars in. 'Samenwerking is de oplossing, niet extra regelgeving. De problemen in de markt zijn juist ontstaan door al die regels en voorschriften. Maar je moet het ook niet helemaal aan de samenwerking overlaten.' De nieuwe regels van het passend toewijzen in de woningwet maken het er volgens Pars niet makkelijker op. 'Er ontstaan zo snel eenzijdige wijken en buurten. We moeten daarom op wijkniveau goed kijken wat naar de toekomst toe een wenselijke

wijkopbouw is. In wijken waar we als corporatie veel bezit hebben, zullen we ook marktpartijen nodig hebben die in deze wijken actief worden. Dat kunnen wij als woningcorporatie mede faciliteren, maar dat is wel iets nieuws.'

Appeljan: 'In de steden zul je echt met maatoplossingen moeten komen. Dat is soms uitdagend en soms voor de hand liggend. Ik denk dat het goed zou zijn om ook de belegger in een vroeg stadium aan de overlegtafel te krijgen. Wij zijn zeker bereid om aan de voorkant duidelijke afspraken te maken voor de lange termijn, ook in de sociaal zwakkere wijken. In verschillende gemeenten zijn we al inspanningsverplichtingen aangegaan om een flink aantal woningen in het middensegment (€ 712 - € 900 per maand) te realiseren. Het kan dus wel.'

### **Posities en langetermijnvisie**

Volgens Olthof gaat het in deze discussie niet sec om wonen. 'Het begint met de vraag: Wat voor stad wil je zijn? We bouwen voor de lange termijn, dat vraagt om een duidelijke visie van

---

**Jeroen Olthof:  
'We moeten toe  
naar een systeem met meer  
flexibiliteit,  
een systeem  
dat meeademt  
met de ontwikkelingen in de  
maatschappij'**

---



**Peter Appeljan:**  
**‘Het is nu tijd om meer middeldure huurwoningen te realiseren die een beweging op gang brengen’**

de gemeente en om politiek draagvlak. Als je echt naar gebiedsontwikkeling wilt gaan, naar transformatie van wijken door bepaalde typen woningen toe te voegen of juist weg te halen, dan is de samenwerking tussen alle betrokken partijen heel belangrijk. En daar hebben we ook de institutionele beleggers bij nodig. Maar partijen moeten dan wel allemaal bereid zijn om het zoet én het zuur te nemen.’

En juist dáár wringt de schoen voor de belegger. ‘Er zit natuurlijk een grens aan wat wij als belegger voor pensioenfondsen aan risico’s kunnen nemen’, stelt Appeljan. ‘Het geld waarmee wij werken is bestemd voor de oudedagsvoorziening van bijvoorbeeld de verpleegkundige en de metaalbewerker. Daardoor is grootschalige gebiedsontwikkeling voor ons een lastig thema. Maar als je aan de voorkant duidelijke afspraken maakt, dan kun je een deel van het risico wegnemen. En tegenover meer zekerheid kan een wat lager rendement staan.’

Volgens Pars is het belangrijk om van te voren de posities van de partijen duidelijk te stellen. ‘Gemeentes kunnen maatschappelijk investeren, corporaties kunnen dat ook, maar de markt investeert alleen als het voldoende rendement oplevert. Dat is een gegeven, dat moet je accepteren.’ Pars heeft er dan ook niet al te veel fiducia in dat de marktpartijen de problemen in de woningmarkt op een goede manier op kunnen lossen. ‘Je ziet nu in sommige gevallen dat mensen die doorstromen honderd of tweehonderd euro meer moeten gaan betalen voor een minder product. Dat is natuurlijk raar. Vandaar dat het nu belangrijk is om goed te kijken wat er nodig is en daar vervolgens met alle partijen goede afspraken over te maken. Die maakbaarheid is nu nog niet honderd procent aanwezig.’

### **Historie van de stad**

Wat de discussie volgens Pars nog extra ingewikkeld maakt is dat alle partijen te maken hebben met de recente geschiedenis op de woningmarkt in een stad. ‘Je begint eigenlijk nooit op nul. Er liggen afspraken met

marktpartijen uit het verleden, dat maakt het geheel gecompliceerd. Om in deze situatie toch toekomstbestendige wijken te creëren ontkom je er niet aan om de samenwerking te zoeken. We moeten zorgen dat we op basis van prestatieafspraken komen tot een gezamenlijke routekaart die ook een harde verplichting in zich draagt om zaken te realiseren. En daarbij moeten we verder kijken dan het verdienmodel, want het gaat niet alleen om het financiële vraagstuk. We moeten ook kijken naar thema’s als verduurzaming en wonen en zorg.’

Er ligt dus een behoorlijke uitdaging in de woningmarkt te wachten. ‘De wereld is de laatste decennia enorm veranderd’, stelt Olt-hof. ‘Wat mij vooral triggert is of de woonwereld nog wel aansluit bij de leefwereld van de mensen. We moeten toe naar een systeem met meer flexibiliteit, een systeem dat meeademt met de ontwikkelingen in de maatschappij. Daarvoor is een grondige discussie met alle betrokken partijen nodig en ik merk dat die bereidheid er is. Voor gemeenten is het zaak om in deze hele ontwikkeling actief de regie te nemen.’ Pars vult aan: ‘En dat kan ook. In steden als Breda en Tilburg hebben we al jarenlang goede samenwerking met de gemeente en dito prestatieafspraken. De basis is er om door te pakken.’

Openheid en respect voor elkaars positie is een vereiste voor een goede samenwerking, denkt Appeljan. ‘Wij begrijpen dat de gemeente de regie wil nemen, maar dan moeten er wel duidelijke afspraken op papier staan. Dan heb je het over echte samenwerking.’ Ook Pars denkt dat de samenwerking tussen de verschillende partijen van de grond kan komen. ‘Er liggen absoluut kansen in wijken waar nu nog te weinig middeldure huurwoningen staan, want we moeten toe naar een gelijkmatiger overgang van sociaal naar de vrije sector. Het grote gevaar is echter dat er door de urgentie en door de regels van het passend toewijzen verkeerde keuzes worden gemaakt. Dat moeten we door goede samenwerking zien te voorkomen.’ ◀