

Blok: We helpen de markt met veranderen, maar we grijpen niet rechtstreeks in

Auteur
Jaap Koelewijn

Bouwen, bouwen en nog eens bouwen. Na de Tweede Wereldoorlog maakte de Nederlandse bouwsector een ware groei-explosie door. Er werden honderdduizenden woningen gebouwd om de snel groeiende bevolking, die met steeds minder mensen in steeds meer huizen wilden wonen, te huisvesten. De transitie van een industriële naar een diensteneconomie maakte het noodzakelijk dat er op grote schaal kantoren werden gebouwd.

Sinds 2007 is er sprake van een trendbreuk. De kredietcrisis heeft een enorme impact op de vastgoedsector en de woningmarkt. De woningbouw zit diep in het slop. Door de verminderde beschikbaarheid van krediet, strengere hypotheeknormen en de hogere werkloosheid gaat de woningmarkt door een heel diep dal. De woningbouwcorporaties zijn, na een zeer roerige periode, op zoek naar een antwoord de vraag waarvoor ze eigenlijk op aarde zijn. Hun activiteiten worden aan strenge regels onderworpen. Zij moeten iets gaan doen aan het scheefwonen en hun commerciële activiteiten kunnen niet langer profiteren van (impliciete) staatsgaranties.

In regionaal opzicht zijn er grote verschillen in de vastgoedsector. In de krimpgebieden neemt de leegstand toe, terwijl de vraag naar betaalbare woningen in de Randstad stijgt. In de grote steden lijkt de kantorenmarkt weer een heel klein beetje te kenteren, maar in de regio blijft de kantorenmarkt een drama. De vraag naar klassieke kantoren neemt af, waardoor er steeds meer kantoren langdurig leeg komen te staan. Het lijkt wel zeker dat deze leegstaande meters nooit meer in gebruik genomen zullen worden. Transformatie naar een andere bestemming zal zeer moeilijk, zo niet onmogelijk, zijn. De markt vraagt al jaren om een sloopfonds. De overheid zelf heeft ook aanzienlijke invloed op de markt. De ministeries stoten de komende jaren veel objecten af. Dat heeft een stevige impact op de markt. Allemaal redenen om Stef Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, te interviewen.

Wij maken een themanummer voor het VBA Journaal over vastgoed. Er gebeurt van alles in de wereld van het vastgoed: er is leegstand, er is discussie over de rol van woningbouwcorporaties, grote oppervlakten kantoorruimtes worden door de overheid afgesloten en verkocht. Uw ministerie heeft in veel opzichten invloed op het functioneren van de vastgoedmarkt. We zouden graag een aantal aandachtspunten – leegstaand vastgoed, de verduurzaming van de woningbouw, en de rol van woningbouwcorporaties die projecten moeten afstoten, willen bespreken.

Ten eerste is er structurele leegstand in de kantorensector, de woningsector en in de periferie van Nederland. Dat baart zowel institutionele beleggers als gezinnen zorgen. Wie wil er in een dergelijke markt nog bouwen en wat zijn de vooruitzichten voor de huizenkoper? Men kijkt dan uiteraard naar de overheid. Welk beleid staat uw ministerie in dat opzicht voor?

Wij voeren een actief beleid om die leegstand van niet alleen kantoren maar ook bijvoorbeeld bejaardentehuizen en kazernes tegen te gaan. We willen graag het ontstaan van lege, rotte plekke voorkomen om ervoor te zorgen dat gebieden in steden en dorpen niet verloederen. Wat je ziet is dat leegstand een negatieve invloed op de directe omgeving heeft. Dat maakt het tot een belangrijk maatschappelijk issue. Daarnaast ben ik, namens de belastingbetaler, de grootste eigenaar van leegstaand vastgoed in Nederland, dus daarin neem ik het voortouw. Daar heb ik een mooi plan van aanpak voor gemaakt. Dat is wat ik doe als vastgoedeigenaar.

Ik geef beleggers vooraf duidelijkheid over de bestemming van een object

Als regelgever wil ik transformaties van bestaande gebouwen naar nieuwe bestemmingen gemakkelijker maken. Zo hoeven bepaalde technische installaties bij transformatie niet meer vervangen te worden om zo kosten en moeite te besparen. Daarnaast maken we de tijdelijke verhuur van gebouwen met een woonbestemming makkelijker. Dat mag nu voor de duur van tien jaar in plaats van één jaar. Ook al betekent dat dat mensen na tien jaar weer uit deze gebouwen moeten, gebeurt er in ieder geval iets met die woningbouw. Daarnaast hebben we natuurlijk het een en ander gedaan rondom de verhuurdersheffing op de woningbouwcorporaties. Als zij leegstand transformeren naar huurwoningen krijgen zij een korting op die heffing. Het oude Ministerie van Binnenlandse Zaken, een gebouw van Oost-Europese charme, is nu in handen van twee pensioenfondsen en wordt omgebouwd tot woningen en een universiteitsgebouw. Ik heb met de gemeente Den Haag een convenant gesloten, omdat daar een groot

aantal oude ministeries staat. Hierin is vastgelegd wat er met deze gebouwen mag gebeuren. Het is voor beleggers belangrijk om te weten wat zij mogen doen met een gebouw. Ik spreek dus van tevoren met de gemeente af dat zij mee zullen werken aan een bestemmingswijziging. Dat geldt niet alleen hier in Den Haag, maar ook in Haarlem, Zwolle en Lelystad. Het geven van duidelijkheid vooraf is belangrijk, want ik kan mij goed voorstellen dat beleggers niet zitten te wachten op jarenlange en geldverslindende procedures.

Zou het niet een idee zijn om meer te slopen omdat de markt zo verschrikkelijk uit evenwicht is? Er is immers sprake van een structureel overschot.

Blok: dat is onze laatste optie. Er zijn investeerders die zeggen "als jij dat leegstaande ministerie niet sloopt, wordt mijn pand minder waard", maar als beheerder van belastinggeld kan ik dat niet doen.

De reactie van mensen "je gooit ons belastinggeld weg" is begrijpelijk, maar economisch gezien hebben die leegstaande en verouderde panden natuurlijk geen waarde meer.

Als dat zo was, dan had ik niet deze werkwijze gehanteerd. In tegenstelling tot wat wel gesuggereerd wordt, blijven wij niet hangen aan de boekwaarde van het overheidsbezit. We laten een pand taxeren en brengen het voor deze taxatiewaarde in de verkoop. De koper beslist soms te gaan slopen, zoals het oude CBS-gebouw in Voorburg. Ook dat was zo'n blok beton van Oost-Europese charme. Dan houdt de belastingbetaler er dus nog wat aan over. Als er echt geen koper komt, dan kunnen we slopen overwegen, maar wij gaan absoluut niet zelf ontwikkelen. Wij willen het traject daarvoor makkelijker maken. Daarnaast helpen we met het tijdelijk bestemmen van leegstand als gevangenissen en fabrieken om deze gebouwen aantrekkelijker te maken en te voorkomen dat het een rotte plek in de stad wordt. We werken samen met bedrijven en gemeenten om de gebouwen uiteindelijk voor een goede prijs te kunnen verkopen.

Als eigenaar van vastgoed zegt u heel duidelijk dat u problemen op een economisch verstandige manier wilt oplossen, maar niet zelf voor projectontwikkelaar gaat spelen. Zit daar een strategische visie achter?

Blok: Zeker. Wij willen geen marktpartij zijn. Het is onvermijdelijk dat wij dat tot op zekere hoogte zijn, omdat wij vastgoed aanbieden. Dat doen we echter altijd tegen marktconforme voorwaarden.

Er is een maatschappelijk probleem. Er is veel leegstand en dat is slecht voor de leefbaarheid en voor de markt. Welk beleid voert u om dat tegen te gaan?

Soms wacht men in de markt op een sloopfonds, maar wij zijn daarover heel duidelijk: dat doen we niet. Wij moedigen eigenaren aan om te zoeken naar nieuwe bestemmingen en willen graag dat gemeenten daaraan meewerken.



Stef Blok: Minister voor Wonen en Rijksdienst

Blok (1964) doorliep het Gymnasium in Leiden en studeerde van 1983 tot 1988 Bedrijfskunde in Groningen.

Blok begint zijn loopbaan als stagiair bij de Société Générale in Parijs (1987-1988) en als management trainee bij ABN AMRO (1988-1989). Tot zijn lidmaatschap van de Tweede Kamer in 1998 bekleedt hij verschillende functies bij ABN AMRO.

Hij is van 1989 tot 1991 directeur van het kantoor ABN AMRO in Nieuwkoop. In 1992 wordt hij senior beleidsmedewerker kredieten bij ABN AMRO en vervolgens kredietanalist-secretaris bij het Concern Krediet College. Van 1996 tot 1998 is hij vice-president Corporate Banking van ABN AMRO.

Van 25 augustus 1998 tot 23 mei 2002 en van 3 september 2002 tot aan zijn huidige ministerschap is hij Tweede Kamerlid voor de VVD. Blok is op 5 november 2012 benoemd tot minister voor Wonen en Rijksdienst in het kabinet Rutte-Asscher.

U bent, dat wordt wel duidelijk, heel sterk tegen interventie in de markt, maar er zijn wel degelijk hele schadelijke neveneffecten van leegstand, zoals verloederen en horizonvervuiling.

Blok: We kunnen het wel makkelijk maken, maar er komt, en ik herhaal dat, geen sloopfonds, want daar gaat belastinggeld in. Dat leidt tot moral hazard, want feitelijk betaalt de overheid dan mee aan het probleem van de commerciële partijen.

Zou Nederland een competitive edge kunnen krijgen op het gebied van duurzaam bouwen? Er wordt vaak gesproken over vermindering van energiegebruik, gezondheidswinst et cetera. Welk beleid voert het ministerie in dit opzicht?

Wij stimuleren duurzaam bouwen als onderdeel van het energieakkoord. Voor verhuurders van sociale huurwoningen, zowel corporaties als particulier, zijn er subsidieregelingen ter waarde van 400 miljoen euro. Daarnaast zijn er mogelijkheden om goedkoop te lenen, maar die zijn enkel voor corporaties. Voor eigenaren is er het energiebespaarfonds, waar zij tegen een aantrekkelijke rente kunnen lenen voor het verduurzamen van hun woning. Hier zit 300 miljoen in: 75 van het Rijk, de rest van Rabo en ASN. Als mensen dit nog binnen een half jaar doen kunnen ze ook nog eens profiteren van lagere btw. Alle huiseigenaren die nog geen energielabel hebben, krijgen daarvan een indicatie van ons via een online tool. Met Uneto-VNI hebben we afgesproken dat zij met een energieprestatiegarantie komen, zodat de consument van de leverancier een garantie kan krijgen dat bepaalde energiebesparende maatregelen ook daadwerkelijk iets opleveren. Woningcorporaties gaan op grote, bijna industriële schaal huizen een “extra schil” geven. Niet alleen ziet dat er mooier uit, maar het levert ook een flinke energiebesparing op.

Corporaties mogen niet leunen op staatsgaranties, ze moeten marktconform opereren

Hoe komt het dan dat deze initiatieven door de markt nog niet echt worden omarmd?

Energiebesparing is voor de consument een low-interest product. Consumenten moeten dus actief benaderd en verleid worden. Als mensen 5000 euro in hun huis kunnen steken, kiezen ze eerder voor een nieuwe keuken of badkamer. Bedrijven en leveranciers moeten de rekensommetjes leveren en de overheid kan hier en daar een handje helpen. Woningbouwcorporaties zien wel in dat ze veel geld kunnen besparen en gaan energieprestaties ook meenemen in de huur. Daarnaast kom ik met een wetsvoorstel waardoor

corporaties energiekosten ook in de servicekosten mogen verrekenen.

Wat is de maatschappelijke rol van woningbouwcorporaties? Wat gebeurt er tegen scheefwonen? Als voormalig scheefwoner zat ik zelf voor 400 gulden in het midden van Amsterdam terwijl ik inmiddels al een baan had en diezelfde woningen onderverhuurd werden voor 1000 gulden per maand door mensen die ondertussen ergens anders woonden. Dat gebeurt nu allemaal nog en het is een verkeerde aanwending van collectieve middelen. Is het geen tijd om heel fundamenteel na te gaan denken over de rol van woningbouwcorporaties en de middelen die zij krijgen?

Daar denken we niet alleen over na, ik kom ook in actie. In essentie vind ik dat woningbouwcorporaties gewoon goed en nuttig werk doen. Op een aantal terreinen is het misgegaan: er is veel sprake van scheefwonen door langdurige huurbescherming. De reden dat er wachtlijsten zijn in de sociale huursector is niet een tekort aan woningen, maar het feit dat er bijna 700.000 woningen bewoond worden door scheefwoners. Eén van de eerste maatregelen die ik heb genomen is daarom de inkomensafhankelijke huurverhoging. Die is, en dat hebben we heel bewust gedaan, beperkt geweest voor de laagste inkomens, maar bij inkomens boven de 43.000 euro is die inflatie + 4%. Er treden vooralsnog geen problemen op bij het verkrijgen van die inkomensgegevens.

Wordt er dan niet geroepen dat u, nota bene als VVD bewindspersoon, via de huren aan het nivelleren bent?

Van huurverhogingen wordt een minister nooit populair, maar bij het aantreden van dit kabinet was de woningmarkt echt een van de grootste problemen van de Nederlandse economie. Natuurlijk zijn er mensen boos, maar scheefwonen moet echt aangepakt worden. Het tweede wat ik gedaan heb gaat in op het feit dat corporaties een staatsgarantie hebben die formeel alleen maar geldt voor sociale huurwoningen, maar in de praktijk ook gebruikt kan, beter gezegd kon, worden voor andere activiteiten. Als meer dan 90% van de leningen onder een staatsgarantie valt, weten banken dat feitelijk de corporaties toch niet failliet zullen gaan. Hierdoor zijn corporaties de laatste jaren op grote schaal de commercie in gegaan. Dat konden ze doen tegen niet marktconforme voorwaarden en dat is ongewenst.

Een even groot probleem als het scheefwonen is het ontbreken van het huursegment tussen 700 en 900 euro. Waar in het buitenland grote investeerders de huurmarkt een veilige optie vonden, trokken beleggers zich tot een jaar geleden juist terug van de Nederlandse huurmarkt, omdat de corporaties daarin bouwden. Voor de woningmarkt is het echter heel belangrijk dat dat middenhuursegment er is. Dit segment vult het gat tussen de sociale woningbouw en de koopsector. Woningbouwcorporaties moeten daarom echt terug naar de sociale woningbouw, met als uitzondering revitaliseringsprojecten. Wanneer er dus een bepaald huursegment ontbreekt (meestal tussen de 700 en 900 euro), kunnen gemeenten een open procedure starten waarin particuliere partijen kunnen bieden. Als die niet komen, mag de corporatie het doen,

maar voor de rest moeten ze bij hun kerntaak blijven. Het is de bedoeling dat de revitalisering qua omvang beperkt zal blijven.

Daar zal men bij de corporaties niet zo blij mee zijn?

Nee, die zijn daar nog steeds niet gelukkig mee. Maar ook de enquêtemissie was hier heel hard over. Die wilde de wetgeving eigenlijk nog strenger maken. Zij zagen namelijk dat er ontzettend veel geld is verspild aan dit soort projecten. De rekenkamer heeft berekend dat de afgelopen jaren ruim 1,2 miljard euro is verdampt door commerciële projecten. Over 2013 trekt ook het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) dezelfde conclusie. Er wordt geld verloren en het verstoort de markt.

Dat is een hele trits ingrijpende maatregelen, maar waarom wordt niet de fundamentele afweging gemaakt om dit probleem op te lossen met simpele inkomenssubsidies? Woningbouwcorporaties verstoren linksom of rechtsom de markt.

Als je de markt volledig zijn gang zou laten gaan, dan is het de vraag of er überhaupt gebouwd zou worden voor de laagste inkomens en zou je fors meer huurtoeslag moeten gaan betalen. Theoretisch gezien zou het misschien kunnen, maar in essentie doen woningbouwcorporaties goed werk. Er zijn ook veel dingen goed gegaan. Dat moeten we natuurlijk niet uit het oog verliezen. De maatregelen die nu gedaan worden zijn ingrijpend en daarmee worden de grootste pijnpunten aangepakt.

Het middensegment huurwoningen is een aantrekkelijke kans voor institutionele beleggers

In feite wordt hiermee een belangrijk deel van het maatschappelijk middenveld overeind gehouden. In Nederland wordt dat maatschappelijk middenveld gevormd door een aantal belangrijke bindende factoren: de woningbouwcorporaties, pensioenregelen voor iedereen, onderwijs voor iedereen. Dat is toch een stukje van het Rijnlandse model: een overheid die zich verregaand met de levens van mensen bemoeit. Eigenlijk zegt u hiermee dat u dit stuk van het maatschappelijk middenveld overeind wilt houden.

Ik wil het juist wat Rijnlandser maken. Die Rijn stroomt door meer landen maar nergens is de sociale huursector zo groot als in Nederland. De problemen pak ik gericht aan, maar ik heb niet de behoefte om het hele systeem overboord te gooien.

Zou het een hypothese kunnen zijn dat Rochdale en Vestia geen incidenten waren, maar een structureel probleem voortkomend uit overmatig marktdenken en onvoldoende effectief toezicht. Ook als de rol van corporaties beperkter wordt, zou dat toezicht niet professioneler moeten?

Dat zit ook in de nieuwe wet. Het klopt dat er teveel ongelukken waren om te zeggen dat het min of meer toevallige incidenten waren. De verhouding tussen WSW en de staat moet ook gewaarborgd worden.

Hoe kijkt u tegen de Nationale Hypotheekgarantie aan? Is daar nog noodzaak voor?

Ja, die noodzaak is er zeker. Zonder de NHG zouden starters helemaal geen woning kunnen krijgen. Met het aanscherpen van de eisen vragen we starters wel om meer eigen geld in te brengen. We verlagen de loan-to-value met steeds 1% punt per jaar. Die zit nu op 103 en gaat in 2018 naar 100. Dit was natuurlijk eerst de verantwoordelijkheid van de banken, maar dat heeft niet gewerkt en heeft geleid tot enorm wantrouwen in de bankensector. Om de belastingbetaler te beschermen moet er dus nu op de hypotheek afgelost worden en wordt loan-to-value terug gebracht.

Dit zijn stevige maatregelen voor een liberaal bewindspersoon. Corporaties moeten terug in hun hok. Banken krijgen te maken met strenger toezicht. Wordt er marktfalen gecorrigeerd?

Bij de corporaties is er een staatsgarantie en dan moet je als overheid toezicht houden. We zijn als overheid te makkelijk omgegaan met staatsgaranties. Aan de hypotheekkant is er geen expliciete staatsgarantie. Bij banken is die er impliciet. Als beschermer van de belastingbetaler moet ik ingrijpen, in een tempo dat de consument het nog kan volgen.

Nog een advies aan onze lezers?

Het middensegment huurwoningen is echt een groeisector. Er is buitenlandse interesse. Het rendement is historisch goed en stabiel. Ik constateer dat de drempel laag is en de vraag hoog. Als je als belegger in het huidige klimaat van lage rente en onzekerheid op zoek bent naar een goed rendement met een relatief hoge zekerheid, dan liggen daar kansen. ■