

Burgerinitiatief Geitenkamp – ‘zienswijze’

Praktische samenwerking tussen drie woningcorporaties, gemeente en bewoners

Een brug tussen corporaties, lokale politiek en het Burgerinitiatief Geitenkamp

Het gaat om een wijk met 2.220 woningen:

- 83 % sociale huur verdeeld onder drie corporaties;
- 6 % overige huurwoningen;
- 11 % koopwoningen.

‘Sterker fundament door betere balans tussen sociale huurwoningen en koopwoningen’

Praktische maatregelen - lange termijn aanpak t/m 2034 - jaarlijks:

- gemiddeld 1 % van de woningvoorraad ‘richting’ midden-huur;
- gemiddeld 1 % van de woningvoorraad van sociale huur naar sociale koop;
- samen de 2 % - afspraak in de praktijk brengen;
- door ‘radicaal’ toewijzen van 35 % van de vrijkomende sociale huurwoningen.

Het is enerzijds belangrijk dat huidige bewoners kansen op doorstroming naar een koopwoning wordt geboden (wooncarrière binnen de wijk) en anderzijds dat nieuwe instroom aansluiting vindt én de gemeenschap versterkt. Door het inmengen van een secundaire doelgroep (zonder huurtoeslag), en huishoudens met een middeninkomen. Maar pas op! Niet teveel focussen op hoge middeninkomens. Dat schift.

Vandaar ook de insteek om de beweging ‘richting’ midden-huur in te zetten.

Rond de grens van sociale en midden-huur.

Dit biedt de corporaties comfort en voldoende flexibiliteit.

Dankzij Stef Blok – is er een harde administratieve scheiding tussen:

- de sociale tak - enerzijds;
- de tak met midden-huur en vrije sector woningen - anderzijds.

Een afgedwongen scheiding tussen *Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)*, waarbij staatssteun is toegestaan voor sociale huurwoningen tot € 900.

En *NIET-DAEB* (midden-huur vanaf € 900 en vrije sector vanaf € 1185), waarbij staatssteun uitdrukkelijk is verboden.

Een sociale huurwoning mag wel via inkomensafhankelijke huurverhogingen boven de grens (€ 900) uitkomen, maar niet zomaar bij een bewonerswissel worden overgeheveld naar de midden-huur. Bij overgang moet er tussen beide „takken” worden afgerekend

tegen leegwaarde. Vooral een probleem wanneer er tussen de bewonerswissel en de overheveling van de lege woning een verduurzaming / renovatie plaatsvindt, welke tak gaat dan de onrendabele top „slikken”?

Inmiddels gaat de klepel gelukkig weer de andere kant op: vanaf 2027 is staatssteun naar verwachting ook weer toegestaan voor midden-huur én de hoop is dat de schotten tussen sociale huur en midden-huur daarna zullen verdwijnen.

Dat is toekomstmuziek voor de Geitenkamp.

Comfort en flexibiliteit is dus belangrijk voor de corporaties om ‘radicaal’ toewijzen op een uitvoerbare wijze in de praktijk te brengen.

Ook de ABCD-aanpak kan inspirerend werken, in een wijk als Geitenkamp (zie hierna!)

Ik kan me ook voorstellen dat er bij de praktische invulling van de jaarlijkse 2%-afpraak rekening wordt gehouden met de renovatie- en verduurzamingsopgave.

Een inventariserende nulmeting welke woningen voor verkoop in aanmerking komen:

- gerenoveerd, verduurzaamd;
- te renoveren/verduurzamen door de corporaties;
- geschikt om te renoveren/verduurzamen door kopers.

Verkoop en gespikkeld bezit in nog niet gerenoveerde verduurzaamde blokken is niet logisch, zolang individuele eigenaren een blokkerende stem hebben in de VvE. Er komt wetgeving aan waarbij een gewone meerderheid mag beslissen.

Toch kleven er ook in dat geval nadelen aan - voor corporaties - om niet verduurzaamde appartementen of Be-Bo's te verkopen.

Bij verkoop ontstaat een VvE, waarbij een bruidsschat moet worden meegegeven aan de VvE voor de nog uit te voeren renovatie/verduurzaming. De verkoopopbrengst lekt dan weg naar het onderhoudsfonds.

Alternatief: wijs een dergelijke huurwoning bij mutatie toe aan een ‘potentiële koper’:

- met afspraken over inkomensafhankelijke huur;
- met een optie op koop na verduurzaming.

→ Een hefboom voor de corporatie bij de financiering van de verduurzaming.

Na de verkoop van Be-Bo's (2-tje, 4-tje), portieketage- (3-tje, 6-je of 8-je) en rijwoningen geldt dat het onderhoudsniveau moet worden geborgd. Voorkom ‘mini’ VvE's. Eén Be-Bo als VvE is uiteraard onwenselijk. Dat kan doormiddel van „blok-VvE's” met meerdere portieken waarin corporaties de ‘lead’ houden of „paraplu-VvE's” waarin portieken samen werken. VvE-light afspraken bij rijwoningen over bijv. doorlopende daken, dakgoten en buitenschilderwerk, gerechtvaardigd door rijks beschermd stadsgezicht.

Het is belangrijk om kennis te nemen van de DMJIB, zodat duidelijk wordt wanneer en in welk tempo de verduurzaming is gepland. Bij de praktische uitvoering van de 2%-afsprake kan daarop worden geanticipeerd.

In eerste instantie wellicht overwegend richting midden-huur (met koopoptie ná de renovatie/verduurzaming), om vervolgens de balans te herstellen met extra verkopen.

Voor 'koop' is de wens dat deze woningen bij de beoogde doelgroep terecht komen:

- doorstromers vanuit de wijk
- beoogde instromers
- koopwoningen inkomensafhankelijk, passend toewijzen!

Om koopwoningen voor de beoogde doelgroep te behouden kan worden gedacht aan:

- „verkoop onder voorwaarden” (Koopgarant)
- inkomensafhankelijke korting (10 % tot 30 %, die bij doorverkoop wordt verrekend)
- terugkoopverplichting (opnieuw beschikbaar voor de doelgroep; anti-speculatie)
- re-volverend en jaarlijks toenemend aantal koopwoningen (verkooppoule)

Ook hierbij hebben corporaties te maken met een irritante (boekhoudkundige) regel.

De sociale huurwoning die na een bewonerswissel wordt verkocht staat tegen een lage waarde in de boeken. Verkoop tegen 'leegwaarde' minus 10 % tot 30 % korting levert zowel „cash” als „winst” op. Helaas mag deze „winst” niet worden genomen, en moet de „cash” worden gereserveerd voor de terugkoopverplichting. Dit heeft de populariteit van Koopgarant doen afnemen.

Koopstart met een vrijblijvende terugkoop-optie is een alternatief, dus zonder terugkoopverplichting, waarbij wel „verkoopwinst” mag worden genomen en „cash” vrij besteedbaar is. Bij de corporaties zijn het de Raden van Commissarissen die beslissen: wel of niet meedoen met Koopgarant in de Geitenkamp. Verzin een list!!

Het Burgerinitiatief gaat voor maatwerkoplossingen!

In dit geval is de maatwerkoplossing een WOM – een Wijkontwikkelingsmaatschappij van de drie corporaties (met een aandeel van -stel- 90 %) en de gemeente (stel 10 %). De WOM neemt de (Koopgarant) terugkoopverplichting over van de corporaties én centraliseert de re-volverende verkooppoule. Verkoopwinst en cash komt wél vrij (!) voor de verkopende corporatie. Het geeft overzicht en voorkomt versnippering.

Bij verkoop van een corporatiewoning loopt dit met een a-b-c-transactie via de WOM. De WOM neemt de woning voor 90% van de leegwaarde over, mocht de kopers-korting hoger zijn dan 10% dan heeft de corporatie het recht op nabetaling voor het verschil bij terugkoop/doorverkoop door de WOM.

De WOM is onder voorwaarden vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

De oprichting van de WOM vereist geen grote kapitaal-buffers. Bij terugkoop van een

Koopgarant-woning is er een ruime termijn, waarbinnen de woning ook weer te koop gezet kan worden. Daarnaast kan de WOM desgewenst worden gebruikt voor het beheer van gemeentelijk vastgoed of het tijdelijk verwerven van vastgoed met een essentiële wijkfunctie.

Pas het **A-B-C-D-traject** toe:

✅ 🌶️ Asset based community development

<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/succesvolle-wijkaanpak-sluit-aan-op-wat-er-al-van-onderaf-gebeurt/>

Corporaties en gemeenten werken in de planvorming en voorbereidingsfase van de wijkaanpak met allerlei partijen samen en werken scenario's uit, maar vaak niet van onderaf met de bewoners, die worden er in die voorbereidingsfase niet of nauwelijks bij betrokken. Corporaties zijn terughoudend met het op tafel leggen van scenario's en keuzes aan bewoners, bang om verwachtingen te wekken in tijd en mogelijkheden.

Financiële haalbaarheid van scenario's, onzekerheid over aanbesteding binnen budget, versoberingen, vergunningprocedures, het speelt allemaal een rol.

Daardoor ontstaat er onderlinge concurrentie tussen de projecten voor een plaats hoog op de lijst voor onderhouds- en renovatie resp. investeringen ofwel de Meer-jaren Onderhoudsbegroting (MJOB) resp. Duurzame Investeringsbegroting (DMJIB).

Tijd voor het invoeren van **De Buurtmonitor** (halfjaarlijkse) bijeenkomsten met bewoners, corporaties en de gemeente, waarbij de buurtbewoners samen met de bewonersorganisatie partij zijn bij de prestatieafspraken.

Buurtmonitor bijeenkomsten

- ✅ bewoners tevredenheid
- ✅ onderhouds-duurzaamheids-monitor (vocht, schimmel, fundering, klimaat)
- ✅ leefbaarheid, buitenruimte, voorzieningen
- ✅ ook monitor-onderwerpen als onderwijs, gezondheid, veiligheid (wijkagent)
- ✅ met corporaties en gemeentelijke instanties (loketten) als deelnemers
- ✅ buurtmonitor metingen en publicaties (website-loket)

Jan de Korte – Rotterdam, 20 november 2025

Voormalig adviseur strategie, vastgoedeconoom, project-controller woningcorporaties

Kernteam-lid Netwerk Wonen GroenLinks-PvdA