

Waarom € 125 veel te weinig is

In de nieuwe woningwet wordt voorgesteld € 125 per verhuureenheid in het DAEB segment als maximale bijdrage te investeren in leefbaarheid. Dat is veel te weinig.

De context:

Het werkgebied van Brabantse Waard kenmerkt zich door vele kleine plattelands dorpen met een afnemend voorzieningenniveau. In enkele kernen zijn zelfs geen voorzieningen meer aanwezig. Dat resulteert in een negatieve invloed op de leefbaarheid binnen zo'n kern, waardoor de verhuurbaarheid van de woningen onder druk komt te staan.

Verder wordt binnen niet al te lange tijd krimp (in de hele regio) verwacht. Terugloop van de bevolking legt een druk op de leefbaarheid.

Speciale aandacht is er voor de kern Moerdijk, die onder druk staat vanwege de uitbreiding van het industriegebied Moerdijk. Door de gemeente is een speciale regeling in het leven geroepen om te voorkomen dat het dorp leegloopt en samen met de gemeente investeren wij extra c.q. worden extra inspanningen verricht om de leefbaarheid op peil te houden.

In het verleden heeft de corporatie geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed en zijn afspraken gemaakt met de partijen tegen marktconforme tarieven. Door bezuinigingen en teruglopende omzet komt het verdienmodel onder druk en van de corporatie wordt verwacht dat ook zij een bijdrage leveren aan de instandhouding van deze voorzieningen. Recent worden wij geconfronteerd met verzoeken om de huurprijzen te verlagen van een aantal van dergelijke vastgoedvoorzieningen. Wij zoeken daarbij de ondergrens op, waardoor verlies wordt geleden. Het alternatief is de huurovereenkomst te beëindigen, waardoor de voorziening verdwijnt en de corporatie met niet-gangbare vastgoedposities in haar maag zit.

Brabantse Waard onderzoekt via diverse wegen wat de huurders nodig hebben. Met de gemeente en sociale partners wordt samen met de inwoners opgehaald welke behoeften er zijn en hoe daarop geanticipeerd kan worden. Gezamenlijk wordt een dynamische agenda opgesteld, die de leefbaarheid ten goede komt. In het laatste gehouden woningbehoefte onderzoek was een van de conclusies dat de voorzieningen in de kernen te beperkt zijn. De grote(re) kernen met de voorzieningen blijken populairder dan de klein(re) kernen zonder voorzieningen. Met de inwoners en maatschappelijke partners wordt overlegd op welke wijze met deze situatie wordt omgegaan.

In het kader van veiligheid treft de corporatie extra maatregelen. Bij renovatie en grootonderhoud worden de woningen naar het niveau van Politie Keurmerk Veilig Wonen gebracht. Met de gemeente zijn hierover prestatie-afspraken gemaakt.

Brabantse Waard voert een beleid om achter de voordeur te komen. Dit beleid is juist ingezet om problemen te voorkomen dan wel niet te laten escaleren. Om dat te kunnen doen, zet zij woonconsulenten en buurtbeheerders in, die nabij en betrokken zijn in de wijken waar Brabantse Waard bezit heeft. Brabantse Waard wordt steeds vaker geconfronteerd met bijvoorbeeld hennepeteelt in de woningen. Het zero tolerance beleid leidt ontruiming, waarbij veelal sprake is van aanzienlijke kosten. Het achter de voordeur komen voorkomt dit juist.

Gevolgen:

Al deze activiteiten en maatregelen dienen bestreden te worden uit het voorgesteld bedrag van € 125 per verhuureenheid. Dat is veel te weinig. Het gevolg is dat deze activiteiten niet meer uitgevoerd kunnen worden en dat is tegen het belang van de corporatie en de huurders.

Brabantse Waard heeft een grote vastgoedportefeuille in de kernen en heeft een groot belang bij het direct en indirecte rendement. Het niet meer uitvoeren van deze activiteiten leidt tot een verlaging van de leefbaarheid en daardoor wordt op korte termijn de verhuurbaarheid van de woningen aangetast.

Op lange termijn kan dit betekenen dat de vastgoedwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) negatief wordt beïnvloed, waardoor het eigen vermogen terugloopt. Dat heeft gevolgen voor de investeringscapaciteit, die minder wordt. Minder investeringen leiden wederom tot een lagere marktwaarde en op deze manier wordt een neergaande spiraal gecreëerd.

Wat dan wel:

Om die kernen wat meer levendigheid te bieden en attractiever te maken, zullen minimaal de huidige activiteiten en maatregelen gehandhaafd dienen te blijven en aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Denk hierbij aan investeringen in voorzieningen die leiden tot een verhoging van de leefbaarheid en investeringen ter ondersteuning van de sociale cohesie, de kurk waarop de leefbaarheid binnen zo'n kern drijft. Daarvoor is een veelvoud nodig van het bedrag van € 125 per verhuureenheid.

Vandaar de oproep om het bedrag van € 125 per verhuureenheid te schrappen en dit over te laten aan partijen die maatwerk per kern kunnen verzorgen.

Toine Tak

Manager Strategie en Beleid Brabantse Waard.