

# Woonstad Rotterdam blijft investeren

Door de overname van Stadswonen behoort Woonstad Rotterdam tot de top-5 van Nederland. De corporatie verwacht 450 woningen per jaar te bouwen

DOOR RONALD DE BLAUW

Met de overname van Stadswonen van Vestia heeft de corporatie Woonstad Rotterdam per 1 mei 7000 kamers, woonstudio's, appartementen en bedrijfsruimten aan haar portefeuille toegevoegd. Ondanks de door het Rijk opgelegde heffingen heeft de corporatie voldoende slagkracht om te investeren en haar woningvoorraad uit te breiden en te vernieuwen.

Het is bestuursvoorzitter Maria Molenaar echter niet te doen om groei, maar om de kwaliteit van wonen en leven en de leefbaarheid van wijken. In het hoofdkantoor aan de Rochussenstraat in hartje Rotterdam geeft ze tekst en uitleg, niet alleen over de nieuwe aanwinst, maar ook over verkoop van huurwoningen, waarden op marktwaarde, maatschappelijk rendement en de gevolgen van de herziene woningwet.

## STADSWONEN ROTTERDAM

Woonstad Rotterdam had in 2011 ook al belangstelling voor Stadswonen, maar toen nam Vestia de studenten- en jongerenhuisvester over. 'Een halfjaar later kwam het derivatendebacle aan het licht. Daarna is er weinig aandacht geweest voor het nieuwe bedrijfs-onderdeel; eerst moesten de acute problemen worden opgelost. Wij vinden dat Stadswonen Rotterdam goed past bij onze missie: het werken aan sterke wijken en het ondersteunen van Rotterdammers op woongebied. Daartoe bieden we betaalbare huur- of koopwoningen



HOF AAN DE HEF

voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Jongeren en studenten in Rotterdam komen minder makkelijk aan een goede, betaalbare huurwoning in de buurt van onderwijsvoorzieningen. Dat is waar Stadswonen in voorziet.'

De woningen van Stadswonen liggen vooral rondom de Kennisas, de virtuele lijn die van oost naar west door de stad loopt en vijf gewilde leefgemeenschappen van studenten en jongeren met elkaar verbindt. Deze as loopt ook door de wijken waar Woonstad Rotterdam al veel bezit heeft. De organisatie blijft aan de voorkant als een apart onderdeel zichtbaar, maar aan de achterkant worden processen als onderhoud, financiën en dergelijke op termijn geïntegreerd. 'De overname van Stadswonen staat de verbetering van ons eigen bezit niet in de weg. We gaan door met de vernieuwing van wijken, vooral op Zuid is nog veel werk te

doen.' Aanvankelijk leek het erop dat de bewegingsruimte van corporaties door de herziening van de Woningwet sterk ingeperkt zou worden. Maar de wet die uiteindelijk dit jaar door de Eerste Kamer is goedgekeurd, staat de bouw van duurdere huur- en koopwoningen door corporaties in herstructureringsgebieden wel toe, mits marktpartijen het laten afweten. Duurdere huur en koopwoningen en commercieel vastgoed in uitleggegebieden is niet meer mogelijk, maar daar heeft Woonstad Rotterdam sowieso geen bezit.

'Als het gaat om sloop/nieuwbouw van woningbezit op eigen grond, is hier geen markttoets noodzakelijk. Met een amendement is geregeld dat dit ook voor erfpacht geldt, alleen zijn we in Rotterdam niet blij met de gehanteerde definitie van erfpacht. Rotterdam en Amsterdam hanteren verschillende vormen, maar in essentie gaat het om hetzelfde.

## EERDER OP DE WEBSITE

Lees de uitgebreide berichten en achtergronden op de website en in de nieuwsbrief

▶▶▶ [www.propertynl.com](http://www.propertynl.com)

### RIDDERKERK

## Eurindustrial liquideert zichzelf

Eurindustrial zet de gehele portefeuille te koop. Het vastgoedfonds bestaat uit 13 logistieke panden (192.000 m<sup>2</sup>).

### ROTTERDAM

## Tropica maakt plaats voor woningen

Een aantal ontwikkelaars heeft belangstelling om op de plek Tropicana, dat eigendom was van Lips, woningbouw te realiseren.

### LEIDEN

## Wankelend ROC gaat alleen verder

ROC Leiden gaat voorlopig zelfstandig verder, dankzij een injectie van € 40 mln van onderwijsminister Jet Bussemaker.

Daarom pleiten wij er krachtig voor dat ook in de Rotterdamse erfpachtsituatie geen markttoets nodig is.'

Molenaar is blij dat corporaties kunnen doorgaan met hun opgave. Rotterdam wil graag midden- en hogere inkomens in de stad aantrekken en vasthouden en daarvoor is een gevarieerde woningvoorraad noodzakelijk. Rotterdam heeft in vergelijking met Amsterdam en Den Haag het grootste aandeel sociale huurwoningen, ruim 50% van de totale woningvoorraad valt in die categorie. 'We hebben in het verleden geregeld samengewerkt met ontwikkelaars. Zo zijn de vernieuwingsplannen voor Crooswijk samen met Proper Stok en Era Bouw gemaakt. Toen de woningmarkt instortte, hield dit samenwerkingsverband op en zijn de partijen afzonderlijk verder gegaan met nieuwbouwprojecten.' De ervaring van Molenaar is echter dat commerciële partijen, zoals ontwikkelaars en institutionele beleg-

## MARIA MOLENAAR



MARIA MOLENAAR

In juni 2011 trad Maria Molenaar aan als bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam. Sinds 1 januari 2012 stuurt Molenaar de organisatie samen met Richard Feenstra aan. Feenstra heeft net als Maria Molenaar een achtergrond in het bedrijfsleven en werkte als financieel directeur bij bedrijven als Unilever, SHV en Ballast Nedam.

Molenaar heeft verschillende bestuursfuncties vervuld in onder andere de zorgsector en de voedselindustrie. Zo was ze van 2007 tot 2010 bestuurslid bij de Rijnland Zorggroep en werkte ze daarvoor bij Kühne en Heitz en bij Cosun. Van 2006 tot 2011 was ze ook toezichthouder bij Portaal, net als Woonstad Rotterdam een van de grootste woningcorporaties van Nederland.

ADVERTENTIE

DTZ

Zadelhoff

De beste objecten vindt u bij DTZ Zadelhoff



Te koop

XXL-Locatie

### Panovenweg, Tiel

Logistiek/industriële perceel van circa 39 hectare in Tiel. Het perceel ligt direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal en heeft een eigen kade van circa 160 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 40 meter en er mag maximaal 80% bebouwd worden.

- ontsloten met eigen spoorweg;
- industriële gasleiding aanwezig;
- milieucategorie t/m 5.3;
- direct aan de A15.

[www.dtz.nl](http://www.dtz.nl) 026 4 452 445

gers, niet willen investeren in Zuid. ‘Ze vinden de risico’s te groot en zijn afwachtend. Pas als een gebied duidelijk in de lift zit, zoals Katendrecht, stappen ze in. We hebben met beleggers en ontwikkelaars een tour door Zuid gemaakt om ze te interesseren. Daar is weinig concreets uit voortgekomen, omdat ze de potentie van het gebied nu niet zien.’

## VERKOOP HUURWONINGEN

Meer variatie ontstaat niet alleen door sloop/nieuwbouw, maar ook door verkoop van sociale huurwoningen. Dat gebeurt vooral door complexen uit te ponden en te verkopen aan eigenaar-bewoners. ‘Kleinere plukken met meerdere woningen worden ook wel verkocht aan beleggers en ontwikkelaars. Vaak betreft het dan transformatieplannen met een opknapplichting. We hebben tot nog toe ongeveer 200 appartementen van de hand gedaan met opknapplicht. De verbetering van het woningbezit is een omvangrijke opgave, en die kunnen we beter tot stand brengen door ook een deel aan derden over te doen.’

Woonstad Rotterdam heeft nog nooit een complex met huurwoningen verkocht aan een institutionele belegger. ‘De reden voor andere corporaties om dit wel te doen is vaak dat ze dringend geld nodig hebben. Wij hebben



JAFFAPOORT

voldoende financiële armslag om ons bezit te kunnen vernieuwen. In 2014 hebben we bijna 450 woningen verkocht; de helft eerste verkopen en de helft wederverkoop van woningen die door een terugkoopverplichting weer in ons bezit zijn gekomen. We hebben weinig woningen in bezit waarin institutionele beleggers geïnteresseerd zijn. Onze portefeuille bevat relatief veel oudere woningen; zo is 40% voor de oorlog gebouwd. Veel huizen in de vooroorlogse wijken die ingrijpend zijn gerenoveerd tijdens de stadsvernieuwingsoperatie vanaf de jaren '70 zijn nu al weer toe aan een opknapplichting.’

Een grote verandering sinds vier jaar is de

overgang naar waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat in plaats van historische kostprijs. Dat betekent niet alleen een andere manier van boekhouden, maar een heel andere manier van werken, die gevolgen heeft voor het denken en handelen van de hele organisatie. ‘We zijn hier in 2012 mee gestart en gaandeweg is de nieuwe werkwijze geïntroduceerd in ons afwegingskader bij grote investeringen. Dit werd ook zichtbaar in de jaarrekening; over 2012 moesten we € 161 mln afboeken op het vastgoed en een jaar later ruim € 16 mln door de neergaande woningmarkt. In 2014 is voor het eerst weer sprake van een waardeinstijging van ons vastgoed. Ons geld zit echter voor 99% vast in de stenen. Het gaat ons dan ook meer om de kasstroom dan het boekhoudkundige resultaat.’

Woonstad Rotterdam kijkt niet alleen naar het financieel rendement, maar ook naar de maatschappelijke baten. ‘We deden al langer maatschappelijke kosten- en batenanalyses van de wijken waar we veel bezit hebben en waar we veel geïnvesteerd hebben in de vernieuwing en renovatie van woningen. Zo is in 2012 de effectiviteit van 10 jaar investeren in Spangen becijferd, zowel van de fysieke verbetering van de woningen en de openbare ruimte als van de investeringen om onveiligheid, verloedering en overlast te verminderen.’ Woonstad en andere partijen investeerden in die periode circa € 130 mln in de wijk. ‘De conclusie is dat Spangen er duidelijk op vooruit is gegaan. Inmiddels is het er veel rustiger en begint de WOZ-waarde te stijgen. Rond de eeuwwisseling was het nog een van de slechtste wijken van Nederland en zonder ingrijpen was Spangen ongetwijfeld verder afgeleden. Dit geldt ook voor wijken als Katendrecht en Papendrecht in Rotterdam Zuid.’

## INZICHT AAN DE VOORKANT

Deze resultaten zijn mooi, maar het geld is dan al uitgegeven. Molenaar zou het nog beter vinden om aan de voorkant inzicht te hebben in wat het maatschappelijk rendement van vernieuwingsplannen is. ‘Daarvoor hebben we een afwegingskader ontwikkeld, waarmee we vooraf beramen wat de maatschappelijke baten zijn van grote projecten. Het toegomen inzicht in het financieel rendement en de maatschappelijke baten leidt uiteindelijk tot betere investeringsbeslissingen.’ ■

## WOONSTAD ROTTERDAM

Met bijna 54.000 verhuureenheden in beheer, waarvan ruim 44.000 huurwoningen, was Woonstad Rotterdam al de grootste corporatie in Rotterdam. Nu de vastgoedportefeuille groeit tot bijna 61.000 verhuureenheden, hoort Woonstad tot de top-5 van Nederland. Maar terwijl het bezit van andere grote spelers als Vestia, Ymere en Portaal verdeeld is over verschillende steden, staan alle panden van Woonstad Rotterdam binnen de gemeentegrenzen. De corporatie heeft geen ingewikkelde derivaten, verbindingen of omvangrijke grondposities.

Om te kunnen sturen op de portefeuille maakt ze gebruik van het taxatiemanagementpakket van Reasult. De software biedt inzicht in de financiële performance van de bestaande vastgoedportefeuille en de impact hiervan op van de (her)ontwikkelingsportefeuille. Dit gebeurt nu op portefeuilleniveau, maar er loopt een pilot om het rendement en resultaat per complex te kunnen becijferen. Bovendien is het mogelijk om de waardering van individuele complexen en de vastgoedportefeuille als geheel af te zetten tegen externe taxaties.

Om te anticiperen op de verhuurder- en saneringsheffing is een reorganisatie doorgevoerd. De formatie is met 120 fte teruggebracht en het aantal kantoren van 7 naar 4. Door ook scherper in te kopen en minder externe adviseurs in te huren, zijn de bedrijfskosten met 20% teruggebracht. Woonstad Rotterdam blijft wel investeren in renovatie en nieuwbouw en verwacht gemiddeld 450 nieuwe woningen per jaar te kunnen blijven bouwen.