



Uitdagingen bij Sociale woningbouw
Stichting "Caneye" Groep
(Overkoepelend Orgaan Woningbouw Verenigingen)
St.Maarten 22 mei 2008.



Drs A.G.Romero
Bank van de Nederlandse Antillen

1.Inleiding

Dames en heren het is voor mij een groot genoegen om u vandaag te mogen toespreken over ondermeer de financiering van sociale woningbouw maar dan bekeken vanuit de invalshoek van relatief kleine eilandeconomieën.

Laat mij in de eerst plaats de bestuurders van de Stichting “Caneye” van harte feliciteren met de viering van hun 10 jarig bestaan dat gekenmerkt wordt door samenwerking op het gebied van sociale woningbouw en de financiering hiervan. Afgelopen maand mocht ik hier een lezing geven over de startpositie van het eiland St.Maarten binnen de nieuwe staatkundige structuur van het Koninkrijk. Toen ging de presentatie over een nieuw belastingstelsel voor het land St. Maarten. Vandaag gaan wij het hebben over een heel andere zaak en mogelijk ben ik als niet deskundig op het terrein van sociale woningbouw alleen gevraagd omdat ik 5 jaar lang als penningmeester mocht dienen in het bestuur van de Fundashon Kas Popular (FKP) op Curaçao.

Het is heel opvallend dat in de discussie over de nieuwe staatkundige verhoudingen in de ‘West’ zo weinig aandacht wordt besteed aan het onderwerp van (sociale) woningbouw. Misschien kunnen wij met de lezingen die vandaag de revue zullen passeren, de bestuurders mogelijke oplossingsrichtingen aanreiken voor dit belangrijke beleidsvraagstuk.

Lokale - en Nederlandse bestuurders hebben de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan het armoedevraagstuk op onze eilanden. Ik heb de indruk dat de discussie zich vooral heeft geconcentreerd op het sociale minimum inkomen dat wenselijk is, en de spreiding van armoede over onze wijken. Armoede is echter een complex verschijnsel waarbij het niet alleen gaat om de hoogte van het inkomen maar ook om zaken zoals wonen en leefomgeving. Vaak leeft het arme deel van onze maatschappij in kwalitatief slechte woningen zonder basisvoorzieningen zoals water en elektriciteit. Hierbij dient men in veel gevallen met te veel personen in een relatief kleine woonruimte lief en leed met elkaar te delen.

In dit opzicht verschilt armoede op onze eilanden niet veel van die op de (ei)landen in de regio of in Zuid Amerika. Naar mijn mening dient men op bestuurlijk niveau ook aan deze dimensie van armoede meer aandacht te besteden.

Vandaag wil ik met u een aantal factoren bespreken die symptomatisch zijn voor de armoede problemen op onze eilanden. En dan richt ik mij vooral op de sociale woningbouw en de financiering hiervan. Enkele vraagstukken die daarbij centraal staan zijn:

1. Is alleen de overheid verantwoordelijk voor de financiering van sociale woningbouw?
2. Zijn er naast de publieke middelen, andere alternatieve financieringsbronnen voor de sociale woningbouw?
3. Is er hierbij een rol weggelegd voor de financiële instellingen?

Een belangrijke “issue” die op dit moment de internationale financiële wereld in haar greep heeft is het probleem rond hypotheekleningen in de ‘subprime’ markt in de V.S. In het kort komt deze problematiek erop neer dat financiële instellingen sinds medio 2007 geconfronteerd worden met een toename van slecht lopende leningen aan de onderkant van de hypotheekmarkt. Deze leningen zijn in het verleden verstrekt aan kredietnemers die voor wat betreft:

- hun krediethistorie;
- schuldendienst en inkomensverhouding en
- hypotheekschuld versus de waarde van de onroerende goederen

in principe niet voldoen aan de kwalificatie van goeude (betrouwbare en zekere) kredietnemers. Op de subprime markt werden de leningen doorgaans met variabele rente gefinancierd.

De markt voor onroerende goederen in de V.S. vertoont sinds medio 2005 flinke prijsdalingen, waardoor vele gezinnen te diep in de schulden zijn terecht gekomen. Dit veroorzaakt bij de financiële instellingen een steeds groter wordend probleem van het moeten afschrijven op leningen omdat er onvoldoende dekking staat tegenover de schulden die uitstaan. Immers, hun bezittingen zijn flink in waarde gedaald waardoor de dekking van uitstaande leningen met onroerende goederen in de toekomst niet meer met zekerheid kan worden gegarandeerd. Huizen worden nu massaal door financiële instellingen in de VS geveild. Ook financiële instellingen in Europa en elders, zien zich geconfronteerd met gigantische afschrijvingen op hun ‘subprime’ hypotheekleningen. Recentelijk hebben het IMF in haar publicatie “World Economic Outlook”¹ en de Financial Stability Forum² geschat dat het probleem van de subprime markt nu circa 1000 miljard dollar belooft. Het zijn juist de gezinnen met lage inkomens, die door een daling van de rente op hypotheekleningen in de periode 2002 -2005 in combinatie met stijgende prijzen van onroerende goederen, die hiervan het slachtoffer zijn geworden.

Het probleem op de “subprime market” laat zien dat de financiering van woningen voor gezinnen uit de lage inkomensgroepen een complexe aangelegenheid is.

2.Sociale volkshuisvesting en woningbouw in internationaal perspectief.³

Bij sociale volkshuisvesting gaat het bijna altijd om huizen en panden die door de overheden of overheidinstellingen in eigendom worden verkregen dan wel al in bezit zijn en die in huur of te koop worden aangeboden aan de sociaal zwakkeren of de lage inkomensgroepen in de samenleving. Dus de rol van de overheid (of overheden), al dan niet via apart daartoe in het leven geroepen rechtspersonen, is altijd cruciaal. Dit is zeker niet verwonderlijk gezien het feit dat het garanderen van een menswaardig bestaan van de sociaal zwakkeren in de samenleving in de meeste landen als een verantwoordelijkheid van de overheid wordt gezien. De sociaal zwakkeren dienen beschermd te worden tegen diepe armoede of anders gesteld: zij moeten dus kunnen rekenen op de nodige basisvoorzieningen. Een betaalbaar onderdak is één van deze basisvoorzieningen.

¹ World Economic Outlook: Western Hemisphere van 11 April 2008.

² Global Financial Stability Report : “Containing Systemic Risks and restoring Financial Soundness”. April 2008

³ Grotendeels gebaseerd op : “Public Housing- Wikipedia”.

Uit een internationale vergelijking blijkt dat landen de verantwoordelijkheid van de overheid voor sociale volkshuisvesting op verschillende wijzen invullen. Graag wil ik met u de sociale woningbouw en de rol van de overheid hierin, in een aantal landen bespreken. Te weten de VS, Frankrijk, Duitsland en Spanje.

Als wij nu even onze blik richten op de geschiedenis van de sociale woning in de VS, dan zien wij hoe men daar decennia lang de sociale woningbouw heeft aangepakt. Rond de jaren 30 van de vorige eeuw begon men in de VS met het bouwen van hoge flatterens met de intentie om in een vlot tempo veel mensen aan huisvesting te helpen. Het waren veelal de arme gezinnen die voor dit type woningen als eerste in aanmerking kwamen. Deze gezinnen kregen een woning toebedeeld tegen betaalbare of gesubsidieerde huurprijzen. Echter, het concentreren van veel mensen uit de laagste inkomensgroepen in hoge flatgebouwen in bepaalde wijken zonder een degelijke sociale begeleiding, heeft in de VS geresulteerd in een stijging van de criminaliteit en de vorming van de zogenaamde Gettobuurtten die wij allemaal kennen uit documentaires en films. Iets wat in eerste instantie goed bedoeld was pakte in de praktijk dus verkeerd uit.

De sociale onlusten in Getto's werden op een gegeven moment onhoudbaar. Hierdoor werd het beleid op het gebied van de sociale woningbouw in de jaren 90 herzien. In 1993 is bijvoorbeeld de "Home and Urban Development (HOPE)" programma van start gegaan. Deze beoogt sociale woningbouwprojecten te renoveren maar, in afwijking tot het verleden, is hierbij een duidelijke toekomstvisie ontwikkeld. Men is er meer rekening mee gaan houden dat de nieuwe huurders en bestaande bewoners uit verschillende inkomensgroepen afkomstig moeten zijn. De verwachting is dat dit zal resulteren in minder criminaliteit en illegaliteit in de betreffende buurten. De overheid probeert dus door het samenbrengen van mensen uit verschillende inkomensgroepen de sociale problemen te verminderen of zelfs te vermijden. Uit deze periode stamt ook het plan van de overheid om sociale woningbouw te laten financieren en bouwen door de private sector. Hierbij biedt de overheid via zogenaamde 'speciale woningbouwprogramma's' inkomenssubsidies aan de potentiële huurders/inwoners om betaalbare onderkomens te verwerven.

In Frankrijk kreeg de sociale woningbouw een enorme impuls na de 2^e wereldoorlog toen veel gezinnen in de grote steden zonder degelijk onderkomen kwamen te zitten door de schade, als resultaat van het oorlogsgeweld. Hierdoor ontstond er schaarste aan betaalbare woning. Dit resulteerde op haar beurt in een enorme stijging van de huurprijzen in bijna alle huizen categorieën. De overheid in Frankrijk werd toen gedwongen om snel te reageren. In korte tijd stampte de overheid de ene na het andere sociale woningbouwproject van de grond.

De bouwplannen die indertijd van de grond kwamen behelsden het snel bouwen van zogenaamde "Habitation à Loyer Modéré" (HLM) met het doel betaalbare huurwoningen te bouwen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de HLM woningen door de politiek gebruikt werden om stemmers aan te trekken en te binden achter de politieke partijen. Ondanks de vele politieke discussies en corruptieschandalen die de HLM bouwprojecten kenmerkten is deze vorm van bouwen nog steeds zeer gangbaar en populair in Frankrijk.

Ook in Frankrijk is het duidelijk geworden -en dat kwam recentelijk pijnlijk naar voren in bepaalde wijken rondom Parijs- dat het concentreren van vele groepen mensen uit de sociaal zwakkere milieus in wijken en woongebouwen tot onlusten, sociale uitspattingen en confrontaties kan leiden.

In Duitsland begint de ontwikkelingsgang van het bouwen van sociale woningen tussen 1925 en 1930 in de steden Berlijn, Keulen en Frankfurt Am Main. De directe aanleiding voor de bouw van publieke woningen was de onmenselijke levensomstandigheden van de armen in de periode na de 1^e wereldoorlog in Duitsland. In 1919 werd zelfs in de Duitse grondwet (Weimar Constitutie) opgenomen dat mensen het recht hadden op schone en betaalbare woningen.

De meeste sociale woningbouwprojecten bevonden zich in en rond de grote steden en waren zogenaamde laagbouw ('low rise') woningen die niet verder gingen dan 5 hoog. Deze woningen werden voorzien van alle gemakken en basisvoorzieningen zoals stroom en water.

Door de opkomst van de Nazi's in 1933 kwam er in Duitsland een eind aan deze grote sociale woningbouwprojecten omdat de grondleggers en architecten die betrokken waren bij deze projecten een andere politieke visie hadden dan de machthebbers uit die tijd. Deze experts moesten daardoor noodgedwongen hun land verlaten. Daarmee is ook een deel van de expertise en kennis op het gebied van de sociale woningbouw uit Nazi Duitsland weggetrokken.

Tegenwoordig is de sociale woningbouw in Duitsland volledig geprivatiseerd. De Duitse overheid gebruikt het subsidie-instrumentarium om sociale woningen voor de laagste inkomensgroepen te garanderen. Tot de jaren 80 van de vorige eeuw verschaftte de Duitse overheid subsidies aan private constructiebedrijven voor de bouw van sociale woningen. Daarbij stelde de overheid wel enkele voorwaarden zoals maximum huurtarieven die de bedrijven mochten hanteren. Tegenwoordig subsidieert de overheid niet meer de constructie van sociale woningen, maar worden directe huur- en inkomenssubsidies verschaft aan individuele gezinnen uit de lage inkomensgroepen.

De Spaanse "Viviendas de Protección Públicas" zijn vergelijkbaar met de Duitse sociale woningbouwprojecten. De bouw van deze "Viviendas de Protección Pública" kende zijn hoogtij dagen ten tijde van de dictatuur van Generaal F.Franco (1936-1975). Na de val van de dictatuur zijn de investeringen van de overheid in de sociale woningbouw drastisch afgenomen. Tegelijkertijd veranderde de mentaliteit van de Spanjaarden, in die zin, dat zij het huren van sociale woningen als beneden hun stand beschouwden. Bovendien kon dit worden geassocieerd met de dictatuur van generaal Franco. Hierdoor gingen de mensen zelf over tot het bouwen van bescheiden gezinswoningen. De laatste jaren is door de enorme stijging in de prijzen van onroerende goederen in Spanje, de druk op de overheid steeds groter geworden om weer een aanvang te maken met het bouwen van door de overheid gesubsidieerde woningen.

Deze ‘tour d’horizon’ rond het bouwen voor de arme gezinnen en mensen met lage inkomens is hier bewust gedaan om een aantal kenmerken van de sociale woningbouw in bepaalde delen van de wereld te laten zien. Typerend is dat de geschiedenis van de sociale woningbouw in de wereld laat zien dat de overheid een belangrijke rol heeft gespeeld en in sommige landen nog steeds speelt in het ontwerpen, het bouwen en de financiering van deze woningen. Zonder de financiële bijdrage van de overheid of zonder subsidiering van de huurprijzen in deze sector zouden deze woningen voor de arme gezinnen niet van de grond zijn gekomen. Wij staan nu wereldwijd -de eilanden van Nederlandse Antillen niet uitgezonderd voor grote uitdagingen om na te gaan welke alternatieve financieringsvormen mogelijk zijn om de komende jaren zorg te dragen voor een naar onze maatstaven menswaardig onderkomen voor de gezinnen uit de lagere sociale klassen.

3.Sociale woningbouw: St. Maarten en Curaçao

Wij zullen de omstandigheden rond de sociale woningbouw op onze eilanden nu in het kort schetsen met het oog op het opsporen van trends die wij ook in de VS en Europa zijn tegengekomen.

Laten wij eerst beginnen met de situatie op het eiland St. Maarten. In 1996 werd, na de orkanen “Luis” en “Marilyn”, de “St.Maarten Housing Development Foundation” (SMHDF) opgericht⁴. Het is in die tijd, dankzij de goede samenwerking met de Fundashon Kas Popular (FKP) op Curaçao, dat de SMHDF snel van de grond is gekomen. De SMHDF heeft geen winstoogmerk en heeft als NGO als belangrijkste doelstelling het bouwen en renoveren van sociale woningen (“public housing”) op St. Maarten.

Op dit ogenblik is de SMHDF verantwoordelijk voor drie sociale woningbouwprojecten te weten:

- Het Belvedere project waar 474 onder beheer staan;
- De “Emergency homes” bestaande uit 200 huizen die over verspreid over het eiland zijn gebouwd;
- De “Senior Homes” voor ouderen bestaande uit 24 huizen.

Het Belvedere project en de “Senior Homes” zijn eind jaren 90 tot stand gekomen en werden mogelijk gemaakt door de steun en financiering van het Ministerie van Binnenlandse en Koninkrijkszaken voor een totaal bedrag van NAf. 57.7 mln. (\$ 32 mln.). Ook hier op St.Maarten zien wij dus dat net als in andere landen de grote sociale woningbouwprojecten gebouwd en gefinancierd worden met (Nederlandse) overheidsgelden

Op Curaçao werd de “Fundashon Kas Popular” in 1978⁵ opgericht op initiatief van de Nederlandse overheid, de Antilliaanse overheid en het eilandgebied Curaçao. De stichting heeft ten doel de verbetering van de volkshuisvesting op Curaçao.

⁴ Rapport: “St.Maarten Housing Development Foundation: Market Analysis of Popular Housing on St.Maarten”. Maart 2008.

⁵ Website Fundashon Kas Popular (FKP) www.fkp.an

De eerste door de FKP gerealiseerde woningbouwprojecten waren:

- Volkswoning bouw Tera Kòra (fase 1) 157 Woningen
- Volkswoning bouw Soto 35 Woningen
- Volkswoning bouw Barber 39 Woningen
- Volkswoning bouw Westpunt 25 Woningen

De eerste "FKP" woningen werden in 1980 opgeleverd. In totaal zijn er tot op heden circa 110 woningbouwprojecten op Curaçao uitgevoerd door de FKP wat neerkomt op circa 4400 woningen.

Op dit ogenblik is de FKP met de volgende woningbouwprojecten bezig:

- Sapaté Fase 2, 121 woningen
- Rifwaterstraat /Arubastraat 23 woningen
- Sapaté fase III 40 woningen

Voor de periode 2008 tot 2010 staan nog de volgende projecten in de planning bij de FKP. Tabel 1 geplande projecten voor de periode 2008-2010 door FKP.

<i>Project locatie</i>	<i>Aantal woningen</i>
Brakkeput	102
Sapaté	50
Fortuna Pariba Zuid	50
Moontjeweg	180
Triangelweg	84
<i>Totaal</i>	<i>466</i>

In totaal worden dus in 3 jaar tijd 466 woningen opgeleverd.

Ondanks de indrukwekkende staat van dienst en de stormachtige bouwactiviteiten de afgelopen decennia op Curaçao is de behoefte aan woningen nog steeds groot. Zo staan nog circa 6000 personen geregistreerd als woningzoekenden in de bestanden van de FKP. Hieruit blijkt dat de vraag naar sociale woningen nog steeds veel hoger is dan het aanbod. Een betere aansluiting tussen de vraag naar en het aanbod van sociale woningen is dus noodzakelijk.

4. Financieringsvormen worden van Sociale Woningbouw?

In de inleiding gaf ik net aan dat de financiële wereld door de narigheid rond hypotheek producten in de subprime markt in de VS zich op dit moment in een schoktoestand bevindt. Het zijn voornamelijk mensen uit de lage inkomensgroepen die betrokken zijn bij de problemen rond het niet nakomen van de aflossingsverplichtingen op hypothecaire leningen. Het zijn hierdoor de woningen van deze mensen die als gevolg van de crisis

geveild worden. De problemen op de subprime markt maken het vinden van alternatieve financieringsvormen dringend. Tegelijkertijd maakt de negatieve publiciteit rondom deze hypotheekcrisis het vinden van alternatieven moeilijk. Als gevolg van de hypotheekcrisis nemen we mondiaal een tendens waar van aanscherping van de voorwaarden voor het verstrekken van hypotheekleningen door financiële instellingen- vaak opgelegd door internationale toezichthouders. Dit brengt de financiering van de grensgevallen en vooral van de lage inkomensgroepen in gevaar.

Ondanks deze negatieve noot denk ik wel dat er voldoende ruimte is om met particuliere initiatieven te komen opdat woningbouwcoöperaties op onze eilanden - zoals de Stichting “Caneye”- door kunnen gaan met het bouwen en financieren van sociale woningbouw projecten. Ik noem in het navolgende enkele gedachtespinsels die raar mogen klinken maar waar zeker meer mee gedaan kan worden.

4.1 Alternatieve financieringsvormen.

Een eerste perspectief om financiering van sociale woningbouw te bewerkstelligen steunt in hoge mate op middelen uit de publieke sector. Dat is de zogenaamde doeluitkeringen van de overheid (overheden). Deze financieringsvorm is niet nieuw en werd / wordt zoals eerder vermeld toegepast in Europa en de VS.

Directe financiering van sociale woningbouw door de overheid gaat helaas vaak gepaard met politieke inmenging, onredelijk handelen en oneigenlijk gebruik en onrechtmatige toe-eigening van publieke fondsen. Hierdoor botst deze financieringsvorm vaak tegen de regels van Goed Bestuur (“Good Governance”). Dit is ook de reden waarom wij naar mijn mening deze financieringsvorm zoveel mogelijk moeten vermijden. Het direct financieren van de sociale woningbouw met publieke middelen uit de begroting is bovendien iets dat niet meer past in onze tijd. In het geval van St. Maarten en Curaçao zijn bovendien overeengekomen dat er in de toekomstige staatkundige structuur orde op zaken zal worden gesteld in de publieke financiën. Het is dan de vraag of er voldoende middelen vrijkomen om aan dit doel van sociale woningbouw te kunnen voldoen.

Een andere financieringsvorm die in de nabije toekomst tegen het licht moet worden gehouden is het verstrekken van huursubsidies aan individuele gezinnen. Deze financieringsvorm kan de komende jaren voor wat betreft de toekomstige landen St.Maarten en Curaçao moeilijk op dezelfde manier worden voortgezet zoals dat op dit moment geschiedt. Dit komt om de eenvoudige reden dat de nieuwe landen in het Koninkrijk afspraken hebben gemaakt met Nederland over de maximale schulden en hieraan gerelateerde financieringstekorten. Het beperken van de schuldenopbouw tot een maximum door middel van de rentelastnorm betekent dus dat de financiering van de sociale woningbouw in de huidige vorm moeilijk kan worden voortgezet. Het verstrekken van huursubsidie door overheid zal zeker aan maxima worden gebonden.

In tegenstelling tot wat men vaker ziet in andere landen inclusief landen in de regio hebben wij op onze eilanden op dit ogenblik een onderontwikkelde markt voor woningfinanciering in de sociale sector. Vooral in Latijns- en Midden Amerika wordt de sociale woningbouw deels gefinancierd door de uitgifte van speciale obligatieleningen

(“Bonos hipotecarios”) door woningbouwcoöperaties. Het voordeel voor de kopers van deze speciale obligaties is dat deze een speciale belastingruling krijgen waardoor de ontvangen rente op deze obligaties voor een deel of in het geheel belastingvrij kan worden getoucheerd. Hierdoor verhogen de financiers hun rendement na belastingen. Tegelijkertijd worden deze “bonos hipotecarios” door de woningbouwstichtingen gebruikt om de sociaal zwakkere groepen die hiervoor in aanmerking komen tegen een relatief lage hypotheekrente financiering aan te bieden voor het bouwen van de eigen woning. Dit is zeker een alternatief dat verder uitgewerkt en onderzocht moeten worden voor hypotheekleningen aan de sociaal zwakkeren in onze samenleving.

Een vierde mogelijkheid om de financiering van de sociale woningbouw aantrekkelijker te maken is een filosofie die de FKP in het verleden consistent heeft toegepast. Hierbij verricht de woningbouwcorporatie zowel commerciële activiteiten waar in feite een marktrendement op kan worden verdiend en sociale woningbouw die tegen een rendement dat lager ligt dan de markt wordt aangeboden. De achterliggende gedachte is dat er sprake is van een ‘kruiselingse subsidie’ van commerciële woningbouw aan sociale woningbouw. Op dit moment is op onze eilanden een rendement op de hypothecaire markt van 7% reëel. Indien voldoende projecten tegen dit tarief op het commerciële marktsegment gefinancierd kunnen worden is het best denkbaar dat de sociale woningbouw op termijn tegen 5% rente kan worden gefinancierd. Dit alternatief gecombineerd met het idee van een door de woningbouwcorporaties uitgegeven “bonos hipotecarios” kan zeker een oplossing bieden voor de financiering van sociale woningbouw.

4.2 Uitdagingen in een competitieve markt voor hypotheekleningen

Eén van de belangrijkste uitdagingen waarmee woningbouwcorporaties en verenigingen op onze eilanden de komende jaren te maken krijgen is de verhevigde concurrentie op de hypotheekmarkt tussen traditionele banken en institutionele beleggers. De afgelopen jaren hebben wij op alle eilanden gezien dat de hypotheekrente flink aan het dalen is. Dit heeft twee oorzaken. In de eerste plaats hebben banken in de concurrentiestrijd de rente als instrument gebruikt om hun cliëntenbestand uit te breiden. Verder is door de toetreding van nieuwe spelers in de hypothecaire markt de rente op hypotheekleningen systematisch gedaald. Betaalde men circa 10 jaar geleden nog 9% á 10% op hypothecaire leningen op dit ogenblik is de rente al gezakt naar 7% en zelfs 6,5%.

Dit heeft tot gevolg dat woningbouwcorporaties die vroeger nog met “aantrekkelijke” hypotheekrentes van 7 á 8% aan de middeninkomensgroepen adverteerden door de concurrentiestrijd op de eilanden helemaal niet meer competitief zijn met deze tarieven. Ook zij moeten een hypotheekrente van 5 á 6% aanbieden om de concurrentie voor te zijn.

In de tweede plaats zijn de liquiditeiten in de wereldeconomie zo sterk gestegen dat een daling in de rente bijna onvermijdelijk is geworden. Voor een deel betekent dit dat verzekeraars, pensioenfondsen en banken leningen zullen gaan verstrekken tegen zeer scherpe rentevoeten willen zij nog een redelijk rendement maken op hun geïnvesteerd vermogen. Voor de woningbouwcorporaties betekent dit dat ze kunnen verwachten dat

ook de rente voor de projecten die zij met vreemd vermogen willen financieren zal gaan dalen in de toekomst. Hier valt dus zeker een voordeel voor de woningbouwcorporaties te behalen.

Een derde belangrijke ontwikkeling die nu al een negatief effect heeft op de bouwkosten is de stijgende prijzen van de bouwproducten. Door de flinke stijging van de prijzen op allerlei markten, maar vooral in de bouw, is het bouwen van alle typen woningen flink duurder geworden. Voor de gewone man is dit niet meer te betalen vooral omdat wij nog steeds een groot deel van onze bouwgoederen importeren uit Europa. Door de duurdere euro is dit bijna onbetaalbaar geworden.

4.3 Ontwikkelen van nieuwe producten door woningbouwcorporaties.

Wij hebben tot nu toe alleen maar bekeken hoe de sociale woningbouw in de toekomst bij ons tegen aantrekkelijke tarieven gefinancierd kan worden. Wat onderbelicht is gebleven is de vraag hoe woningbouwverenigingen zelf kunnen overgaan tot het ontwikkelen van nieuwe producten waardoor zij meer opbrengsten kunnen genereren in de toekomst. De filosofie moet dus zijn dat de woningbouwcorporaties van binnenuit moeten gaan groeien door nieuwe producten te ontwikkelen en aan te bieden. Met andere woorden “de mentaliteit moet worden handen uit de mouwen steken om geld in de kas te brengen”. Ik heb daarom ook gekeken naar wat de woningbouwcorporaties zelf kunnen doen om hun opbrengsten te verhogen in de toekomst. Ik benoem hier enkele factoren die mogelijk opbrengsten verhogend kunnen werken.

- Het verlenen van diensten voor de taxatie van woningen.

Dit is mijns inziens een product dat heel nauw aansluit op de huidige activiteiten van de woningbouwcorporaties. Zij beschikken bij uitstek over een groep technische deskundigen die met weinig additionele training door particulieren ingehuurd kunnen worden bij objectieve waardebeoordelingen van woningen.

- Het verlenen van diensten bij het adviseren en begeleiden van bouwprojecten.

Ook dit product is geen “ver van mijn bed” activiteit voor de woningbouwverenigingen. Tegenwoordig moeten deze acties op de commerciële markt, vrij snel worden gerealiseerd. En wie zou dat beter kunnen dan de technici die beroepsmatig bij de woningbouwcorporatie toch bezig zijn met sociale woningbouw en bouwen van woningen voor de verkoop in de commerciële markt.

- Het bouwen van woningen voor de doelgroep terugkerende afgestudeerden

Hier ligt naar mijn mening een braak terrein die ontgonnen moet worden en waar makkelijk commerciële huurprijzen voor kunnen worden gevraagd. Jongeren die in het buitenland hebben gestudeerd zijn gewend om zelfstandig te wonen. Bij terugkeer op de eilanden willen ze bij uitstek ook zelfstandig wonen. Zij stuiten dan op het probleem van het vinden van een woning die betaalbaar is. In bijna alle gevallen zijn de huurprijzen hier boven het sociale minimum. In Nederland heeft men voor deze doelgroep de zogenaamde groeihypotheek ontwikkeld. Dit is een product dat ook door de lokale woningbouwcorporaties kan worden aangeboden en waarmee additionele commerciële opbrengsten kan worden verkregen.

- He adviseren, bouwen en begeleiden van schoolonderhoud projecten.

Op Curaçao zijn deze activiteiten ondergebracht in een speciale stichting (Stichting Onderhoud Scholen of SOS). Dit geeft een vorm van verdere versplintering van activiteiten die allemaal ondergebracht kunnen worden in één organisatie. Mogelijk kan hiertoe additionele werkzaamheden en opbrengsten worden gegenereerd voor de woningbouwcorporaties waardoor hun afhankelijkheid van de overheid minder wordt.

Dit is zeker een geen uitputtende lijst van activiteiten die door woningbouwcorporaties kunnen worden ontwikkeld om additionele opbrengsten te genereren en die de moeite waard zijn om verder te onderzoeken.

Er zijn nog twee punten voor wat betreft de BES eilanden die de aandacht vragen de komende jaren.

In de nieuwe staatkundige verhoudingen binnen het Koninkrijk zullen de BES eilanden een speciale status van “Openbare Lichamen” krijgen. Er is al afgesproken dat deze eilanden een nauwere band met organisaties in Nederland zullen krijgen. Dit zal ongetwijfeld het geval zijn voor de sociale huisvestingsproblematiek. Nu is de samenwerking tussen de verschillende eilandelijke woningbouwcorporaties goed te noemen. Een goed voorbeeld hiervan is dit initiatief van “Caneye”. In de nabije toekomst verwacht ik dat deze samenwerking alleen maar hechter gaat worden. Bestaat hier niet de mogelijkheid om samen met de Nederlandse woningbouwcorporaties te kijken naar mogelijkheden van hechtere samenwerking in bijvoorbeeld de Nederlandse Garantiefonds Sociale Huisvesting? Dit zou in elk geval kunnen betekenen dat goedkopere fondsen voor de sociale woningbouw op de BES eilanden beschikbaar komen. Daarnaast zijn lage hypotheekrentes in de toekomst niet uitgesloten. Hiermee zijn zeker niet alleen de BES eilanden gebaat maar ook de FKP op Curaçao en SMHDF op St. Maarten. Uit deze samenwerking kunnen SMHDF en FKP bijvoorbeeld profiteren door in elk geval expertise en “know how” beschikbaar te stellen.

Ten tweede zal een samenwerking tussen sociale woningbouwcorporaties en commerciële financiële instellingen een belangrijke impuls kunnen geven aan het ontwikkelen en financiering van woningbouw in het algemeen.

Verder moeten de woningbouwcorporaties heel diep gaan nadenken over een nauwere samenwerking met financiële instellingen op de eilanden. Er moet op de een of andere wijzen worden gezocht naar mogelijkheden om de “funding” kosten van sociale woningbouw naar beneden te krijgen. Alleen dan en slechts dan kunnen woningbouwcorporaties snel en goedkoop het probleem van het bouwen voor sociaal zwakkeren in de samenleving nieuw leven inblazen.

5. Conclusies en aanbevelingen

Ter afsluiting van deze toch lange presentatie nog het volgende. Wij hebben het gehad over de geschiedenis van de sociale woningbouw en de financiering hiervan.

De terugblik op sociale woningbouw liet zien dat in de eerste plaats overal in de wereld de betrokkenheid van de overheid belangrijk is geweest. Deze betrokkenheid kreeg in de

eerste fase gestalte door doeluitkeringen uit publieke fondsen voor het ontwerpen en het bouwen van woningen voorzien van basisvoorzieningen zoals stroom en water.

In de tweede fase gaf de overheid subsidies aan gezinnen uit de laagste inkomensgroepen om zodoende aan betaalbare woningen te komen. Daarnaast werden woningbouwcorporaties gestimuleerd om zelf met financiële ondersteuning van de overheid te bouwen voor de sociaal zwakkeren binnen bestaande commerciële projecten.

Het is duidelijk geworden van onze “tour d’ horizon” dat sociale woningbouw gepaard is gegaan met corruptie, politieke favoritisme en het oneigenlijke gebruik van publieke middelen. Bovendien heeft het samenbrengen van mensen uit een bepaalde sociale milieu, de criminaliteit en illegale handel in wijken waar overwegend sociale woningbouw was geconcentreerd alleen maar verergerd. In plaats van het bestrijden van armoede leek het erop dat de overheid zelf bijgedragen heeft aan organiseren van criminaliteit en corruptie. Dus werd het hoog tijd om deze zaak anders aan te pakken. Eind jaren 90 ziet men bijna overal dat de overheden hun strategie ten aanzien van sociale woningbouw zijn gaan wijzigen. Dit resulteerde in het bouwen van grote woningbouw projecten waarbij gezinnen uit verschillende inkomensgroepen en beroepen bij elkaar werden gebracht met het doel om de criminaliteit het hoofd te bieden.

In de wetenschap dat de overheden bij ons in de komende jaren orde op zaken moeten gaan brengen in de overheidsfinanciën zullen de woningbouwcorporaties hun strategie moeten gaan wijzigen. Ik heb twee alternatieven beschreven hoe de afhankelijkheid van de overheid voor wat betreft de sociale woningbouw minder groot kan worden gemaakt. Eén alternatief heeft te maken met de verhandeling van “Bonos Hipotecarios” die in onze regio veelvuldig wordt gebruikt om de financiering van het ontwerpen en bouwen goedkoper te maken. Het doel van dit instrument is om de kosten van financiering van de sociale woningbouw te drukken. Ergo hiermee kan de rente voor de financiering van de sociale woningbouw naar beneden gaan en wordt het mogelijk financiering aan te bieden beneden de marktrente. Dat kan door middel van speciale uitgifte van instrumenten die voor belastingen een voordelige ‘ruling’ hebben.

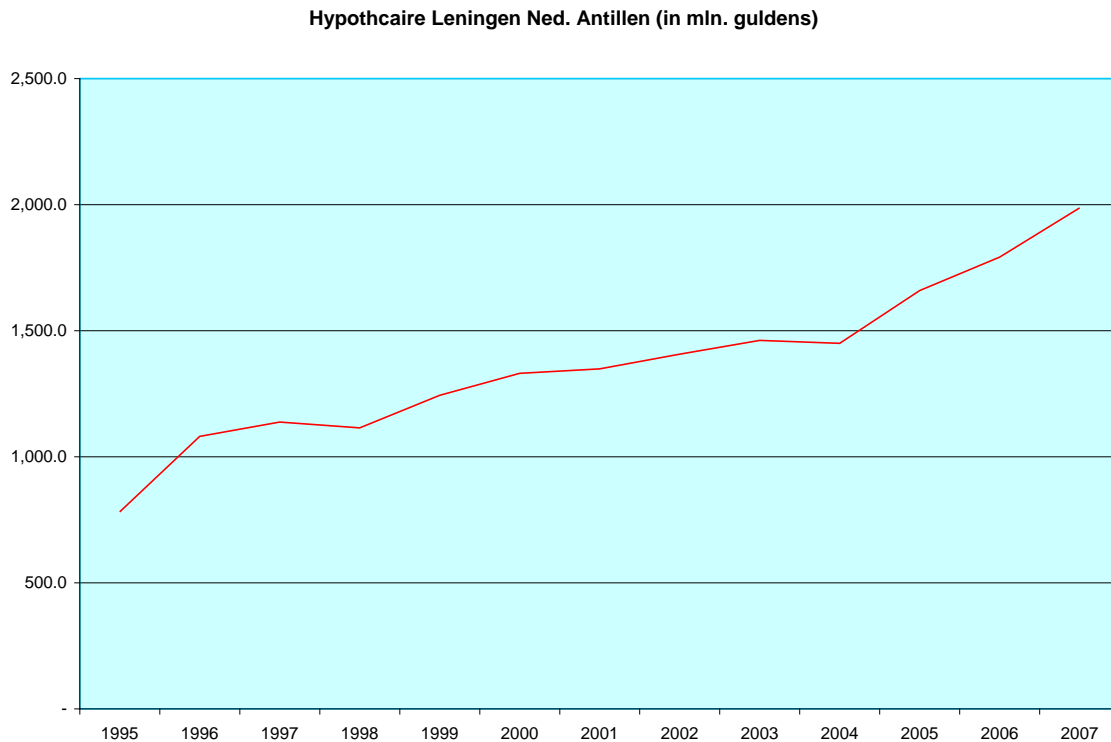
Een tweede alternatief om de sociale woningbouw betaalbaar en financierbaar te maken is van “kruiselingse subsidiëren” van woningbouw in de commerciële sector tegen marktarieven aan woningbouw voor de sociaal minder bedeeden in de samenleving. Deze commerciële opbrengsten zouden de woningbouwcorporaties kunnen gebruiken om de financiering van sociale woningbouw en –huur te bekostigen. Dit is een strategie die de FKP op Curaçao al jaren met wisselend succes hanteert . Het moet dus verder worden verfijnd om een permanente succesfactor van te maken.

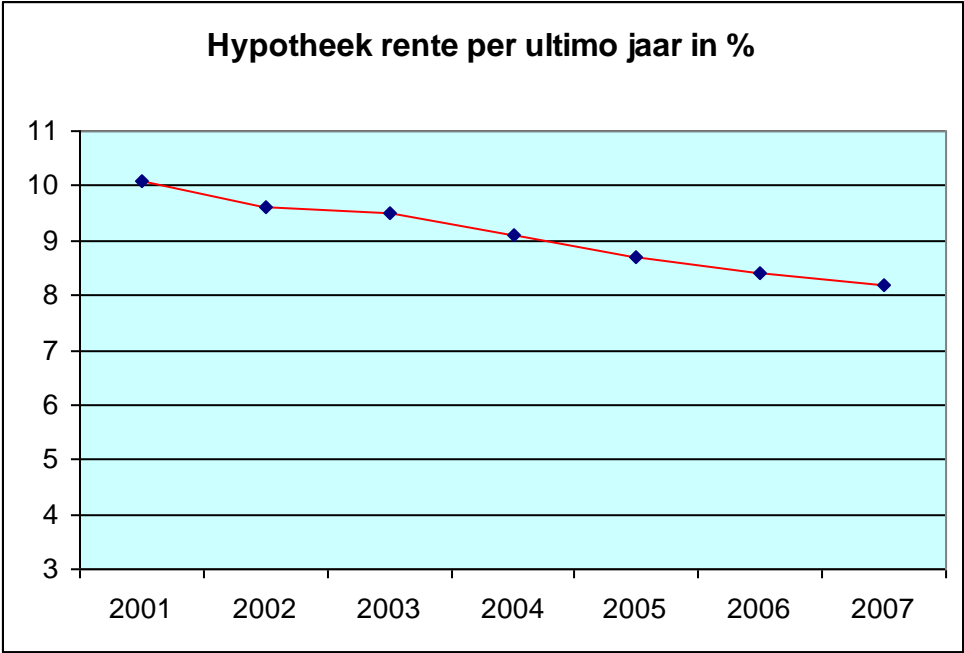
Als laatste heb ik een aantal alternatieven aangedragen opdat de woningbouwcorporaties met nieuwe producten de markt op kunnen gaan om inkomsten te genereren. Een scenario is dat de woningbouwcorporaties zelf de markt opgaan om waardebepalingen van projecten en woningen te gaan doen voor de overheid maar ook voor commerciële projecten. Ten tijde van een bouw ‘boom’ zoals wij nu ervaren op bijna alle eilanden zal dit zeker geen windeieren leggen.

Een tweede vorm van ‘out of the box thinking’ is het ontwerpen en begeleiden van woningbouw voor de marktsector. Dit brengt een zekere additionele stroom inkomsten binnen die door woningbouwcorporaties gebruikt kunnen worden om de financiering van sociale woningbouw tegen redelijke tarieven te kunnen bekostigen. Daarnaast kunnen woningbouwcorporaties hun activiteitenpakket uitbreiden met de bouw van woningen voor jong pas afgestudeerden en het onderhoud van scholen.

Ik spreek de hoop uit dat de Stichting “Caneye” de komende jaren een nog hechter geheel wordt opdat de eilandelijke organisaties kunnen blijven profiteren van de toegevoegde waarde van het samen werken en bouwen aan een betere toekomst in de “West”.

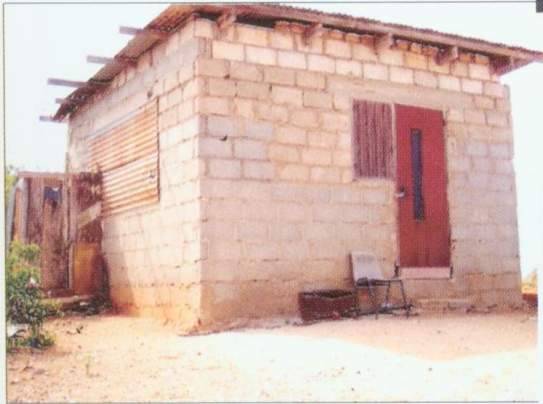
Ik dank u voor uw aandacht.







Een greep uit de "beden en verleden"-doos



Nog een greep uit "van toen en nu"