

Hypotheekrenteaftrek vooral voor ontwikkelaars en makelaars

voorzitter van de raad van bestuur bij Woonstad Rotterdam gaf hij de afgelopen drie jaar leiding aan een woningportefeuille van 50.000 eenheden.'

Trend

Smeets geeft toe dat er een wereld van verschil bestaat tussen de corporatiesector en de institutionele woningbeleggersmarkt, maar wijst erop dat er een trend is te bespeuren: 'Eerst vertrok Wienke Bodewes van Ymere naar Amvest, en vervolgens Henk Jagersma van Staedion naar Syntrus Achmea. Dat is geen toeval meer. Deze trend kan de corporatiewereld zich aantrekken.'

Van de zittende raad van bestuur van Vesteda blijven, na het vertrek van Frits van der Togt als CFO een half jaar geleden, en nu Smeets opstapt, nog twee personen over: Onno Breur (COO) en Nico Mol (directeur Verkoop en Acquisitie). Smeets: 'Het nieuwe team is uitgebalanceerd en gereed om de nieuwe uitdaging aan te gaan. Want het is duidelijk: sinds de crisis is niets meer hetzelfde, ook niet bij Vesteda.'

Het afscheidscongres van 9 december in de Amsterdamse Hermitage, dat zijn vertrek opluisterde, paste inhoudelijk volledig in de erfenis die Smeets achterlaat. 'Ik was verheugd dat professor Johan Conijn, wethouder Maarten van Poelgeest en Rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol (wegens ziekte vervangen door Marcel van Heck; red) bereid waren hun visie en gedachten over de huidige woningmarkt met ons te delen. Conijn borduurde daarbij voort op zijn oratie uit eind 2006 – Dansen op de vulkaan – met een lezing over de weerbarstige weg naar een gezonde woningmarkt. Van Heck ging namens Van der Pol in op wat altijd een belangrijke drijfveer is geweest in mijn visie op woningen ontwikkelen, namelijk dat mooie gebouwen neerzetten uiteindelijk geld oplevert. En Van Poelgeest benadrukte dat het op dit moment weliswaar een kwestie is van pas op de plaats maken, maar dat er daarna weer, mits dat verstandig gebeurt, een weg omhoog zal zijn. Zelf heb ik het gehad over de woningmarkt verbeteren, voor kwaliteit kiezen – de belangrijkste drijfveer achter mijn vastgoedloopbaan – en de noodzaak van goed opdrachtgeverschap.'

Problematiek woningmarkt

Wie Smeets het afgelopen decennium heeft gevolgd – onder meer via zijn interviews in Vastgoedmarkt – weet dat hij al jaren wijst op de enorme problematiek van de Nederlandse woningmarkt, die als een zwaard van Damocles boven de maatschappij en de economie hangt. Smeets:

'Hypotheekrenteaftrek, niet voor de behoefte bouwen, de positie van de corporaties, level playing field, de ontwikkeling van steden et cetera. De overheid is een deel van het probleem, maar ook een deel van de oplossing. Ik heb altijd vraagtekens gezet bij de hypotheekrenteaftrek die het verschil tussen kopen en huren vergroot of in ieder geval in stand houdt.'

Dat het huidige gedoogkabinet opnieuw de hypotheekrenteaftrek niet wil aanpakken, is slechts een kwestie van tijd, meent Smeets. 'Tegen het licht van de noodzaak tot verregaande bezuinigingen, kun je niet blijven volhouden 1 miljard euro per maand in de hypotheekrenteaftrek en koopwoningmarkt te blijven investeren. De wal zal het schip keren. Iedereen die iets van deze materie afweet, is ervan overtuigd dat de hypotheekrenteaftrek moet worden afgebouwd. Niet in een keer, maar bijvoorbeeld over dertig jaar. Daardoor wordt er geld vrij gespeeld voor de noodzakelijke doorstroming. Een gefaseerde afbouw van de hypotheekrente, gesteund door een meerderheid in de Kamer, is verstandig en kan ook de politiek winst opleveren.'

In de gedachtegang van Smeets voeren de corporaties een achterhoedegevecht door de nu geldende grens van 33.000 euro voor sociale woningen te willen optrekken naar 43.000 euro. 'Met de grens van 33.000 euro valt al 43 procent van de totale woningvoorraad in het sociale deel. Het zijn dus krokodillentranen van de corporaties. Het afgelopen decennium hebben ze hun portefeuilles verzwakt met dure grondposities en nog duurdere projecten. Die portefeuilles moeten worden opgeschoond. Met de woningen tot 33.000 euro wordt de sociale doelgroep uitstekend bediend. Daarboven kunnen de corporaties nog, voor 10 procent actief zijn in het middensegment tussen de 650 en 1.000 euro. De corporaties beroepen zich er steeds maar op, dat ze niet in staat zijn hun woningbestand te gelde te maken via uitponden. Dat is onzin. Als Vesteda ponden we nog altijd 1.000 woningen per jaar uit. Maar de corporaties zijn daar nooit echt in geïnteresseerd geweest. Ze moeten hun verkoopapparaat op peil brengen.' Later tijdens het gesprek komt Smeets erop terug: 'Het feest van de corporaties is voorbij. De corporaties hebben vanaf het begin van deze eeuw gedacht dat ze vrij spel hadden; dat ze niet aanspreekbaar waren. Daarvoor worden ze nu afgestraft en voeren ze een achterhoedegevecht.'

Europa

Smeets is persoonlijk van mening dat level playing field en een gefaseerd einde van de hypotheekrenteaftrek er

anderszins ook zullen komen. 'Brussel zal het niet zo lang meer toestaan dat hypotheekrenteaftrek leidt tot een ongebreideld voordeel voor de ontwikkelaars van koopwoningen. Nederland heeft echt een uitzonderingspositie. Wij zijn het enige land in Europa waar zo veel steun (12 miljard euro per jaar) in de koopwoningsector wordt gestoken. De hypotheekrenteaftrek heeft weinig of niets te maken met het eigen woningbezit te bevorderen, zoals de politiek stelt. Deze rijkssubsidie gaat rechtstreeks in een prijsverhoging zitten. Reden waarom starters moeizaam aan een eerste woning kunnen komen. Nee, die aftrek komt vooral ten goede aan de ontwikkelaars, makelaars en hypotheekverstrekkers.'

Voor een woningbelegger als Vesteda is overigens de gefaseerde afbouw van de hypotheekrenteaftrek ook een noodzaak, geeft Smeets toe: 'Pas

Het lukt Vesteda wel om 1.000 woningen per jaar uit te ponden

dan kunnen woningbeleggers weer instappen. Pas dan kan er weer een redelijk rendement worden behaald. De overheid moet hier dus de spil van de oplossing zijn.'

Smeets wordt plots ongemeen fel: 'Die stemming ten gunste van de hypotheekrenteaftrek wordt door sommige politici erg op de man gespeeld. Op deze manier schiet het populisme op een kwalijke manier door. Er wordt 1 miljard euro per maand aan de koopwoningbezitters geschonken, maar er wordt wel 200 miljoen op cultuur bezuinigd. Bezuinigingen op onderwijs, cultuur en zorg zouden heel goed kunnen worden voorkomen door te stoppen met hypotheekrenteaftrek. Ik kan aan iedereen uitleggen hoe het zit, maar populisten weten het zo te draaien dat je bijna een misdadiger wordt als je voor de afbouw van hypotheekrenteaftrek bent.'

Loopbaan

Voor Smeets ligt de discussie over de hypotheekrenteaftrek in het verlengde van zijn eigen loopbaan. Hij studeerde eerst in Tilburg aan de academie Lichamelijke Opvoeding – Smeets was jarenlang een top-volleyballer ('ik was spelverdeler' en 'ik wil altijd winnen') en daarna in Utrecht privaatrecht met als specialisme ruimtelijke ordening en als bijvak kunstgeschiedenis. Vervolgens kwam hij terecht in de ambtenarij, de vierde

macht, de uitvoerders van het beleid van de politiek. Hij begon zijn carrière in 1975 bij de gemeente Maastricht, waar hij secretaris Inspraakcommissie Ruimtelijke Ordening werd en daarna sectorleider Stadsontwikkeling. Vervolgens maakte hij, na enige confrontaties met de hiërarchische, eigenzinnige en gesloten KVP-top, die toen nog in Maastricht de lakens uitdeelde, een 'uitstapje' als loco-gemeentesecretaris/hoofd Ruimtelijke Ordening naar de buurgemeente Meerssen. Om in 1988, weer terug te keren in zijn geboorteplaats als directeur Dienst Stadsontwikkeling en Grondzaken. 'Ik heb me 25 jaar ingezet om de ambtenarij te professionaliseren. Ik geloof in het openbaar bestuur, maar uiteindelijk ben ik daarin teleurgesteld. De politiek heeft professionele ambtenaren nodig, die weer loyaal zijn aan de bestuurders. Ze zijn op elkaar aangewezen, maar het vertrouwen in het openbaar en dus ook in de ambtenaren is verdwenen. Kijk maar naar de belangrijkste publieke domeinen: onderwijs, cultuur, woningbouw, veiligheid. Er zijn grote kansen blijven liggen en er wordt door het snel toenemende populisme, ook buiten Nederland, nu openlijk geschud aan de wortels van de democratie.' Smeets aarzelt even, als hem wordt gevraagd of hij nog wel in democratie gelooft. 'Democratie is een wezenlijk aspect van onze westelijke samenleving. Er is ook geen alternatief voor. De opkomst van het populisme baart me grote zorgen. Ik zie rasbestuurders als Job Cohen, die in het populistisch geweld ten onder gaan, te relativerend zijn, te afwachtend, te netjes. Ik mis de vastberadenheid en hardheid om het populistisch geweld te bestrijden. Maar we hebben geen keus. Inspraak en democratie vormen de fundering van onze samenleving.'

Opdrachtgeverschap

In de 25 jaar in Maastrichtse overheidsdienst heeft hij zich toegelegd op inspraak organiseren, de verschillende diensten bij elkaar brengen en belangrijke thema's voor de stad ontpolitiseren. Zijn grootste succes was, ook volgens hemzelf, het Céramique-terrein van 23 hectare herontwikkelen. 'Alles is daar ontstaan vanuit de slogan: meer maken dan de samengestelde delen. Stadsontwikkeling is als het maken van een B-film, is me wel eens voorgehouden. Veel mensen doen eraan mee en er zijn veel disciplines bij betrokken. Bij Céramique bijvoorbeeld was de gemeente de regisseur, de uitvoerder samen met architect Jo Coenen. De organisatie van mijn gemeentelijke dienst was toen beter dan wat ik in 2000 aantrof in het bedrijfsleven.'

Opdrachtgeverschap, daar draait het allemaal om, benadrukt Smeets. 'Opdrachtgeverschap is een vak. Bij een gemeente, maar ook bij Vesteda. Kwaliteit, niet als een kreet, maar als een opdracht. Deze CEO heeft altijd gespeeld om te winnen, om het hoogst bereikbare te realiseren. Dat is vaak lastig. Voor mezelf, voor mijn omgeving, zeker omdat iedereen fouten maakt, ook ik.' 'Maar', zo voegt hij eraan toe, 'ik heb ook de waardering gekregen voor mijn vechtlust, voor mijn gedrevenheid, voor het gegeven dat ik altijd voor mijn troepen uit heb gelopen. Bij mijn afscheid van het personeel van Vesteda heb ik dat met een metafoor uitgelegd. Ik mocht het boegbeeld zijn. Dat boegbeeld moet sterk zijn, want het duikt het eerst in de golven. Maar het schip erachter moet minstens zo sterk zijn, want als dat vervolgens kraakt en het begeeft, heb je niets meer aan dat boegbeeld.' Vesteda noemt Smeets na elf jaar nog steeds een 'warm bad'. 'Alles wat we hebben gedaan, is belangrijk geweest voor mij. Rendement, de governance, het personeel en de organisatie, de communicatie, de aandeelhouders en de OR. Ik heb elf jaar met hart en ziel voor Vesteda gewerkt en er voor gezorgd dat er veel dynamiek in de organisatie is gekomen. For better or for worse. Want, hoe moeilijk het na de val van Lehman Brothers ook is geworden, de laatste twee jaren beschouw ik als het meest waardevol. Daarom ben ik er trots op dat we er in 2009 in zijn geslaagd de ROZ benchmark te verslaan en dit jaar de Henri Sijthoff-prijs hebben gekregen voor de beste financiële verslaggeving.'

Bezettingsgraad gebouwen

Er is wel eens spottend gezegd: Smeets heeft inderdaad prachtige gebouwen aangekocht en ontwikkeld, maar kijk eens hoe het daarmee nu is gesteld qua bezetting? Overigens haalde Vesteda op het dieptepunt van de markt een bezettingsgraad van 95 procent die inmiddels weer aan het oplopen is. Hij haalt zijn schouders op, maar reageert met emotie. 'Mensen hebben hopelijk toch in de gaten dat we een crisis hebben en een slecht functionerende woningmarkt. En daar heeft het duurdere segment als eerste last van. Over vijftig jaar weet niemand meer dat er een crisis was in de tweede helft van het eerste decennium. Maar dan staan gebouwen als New Orleans en wijken als Céramique er nog steeds. In crisistijden is een bezettingsgraad bij oplevering van 50 procent in de top van de markt helemaal niet slecht. Céramique heeft altijd een gemiddelde gehad van 98