

Investeerders verdienen goud aan woningonderhoud

Goed en veilig wonen De Autoriteit woningcorporaties waarschuwt voor de opmars van commerciële investeerders in het onderhoud van sociale huurwoningen. Steeds meer klusbedrijven zijn in handen van deze investeerders. Hierdoor kunnen de kosten omhoogschieten.



De Autoriteit woningcorporaties (A.w.) geeft in het rapport Staat van de corporatiesector 2023 een korte waarschuwing: 'Een opvallende ontwikkeling is dat bedrijven in private equity (privé-investeringen) onderhoudsbedrijven zijn gaan opkopen, gericht op sociale huurwoningen. Dit is een ontwikkeling om kritisch te volgen.'

De A.w. verwijst naar een artikel in *Het Financiële Dagblad* van juli vorig jaar. Daaruit blijkt dat klusbedrijven met in totaal 4.000 schilders, timmerlieden en andere klusjesmensen zijn opgekocht door investeerders als NPM Capital en Axeco Participaties. Sindsdien is hun bezit verder gegroeid. Online publicaties en de jaarverslagen van de investeerders in het handelsregister van de Kamer van Koophandel laten dit zien.

Oplopende kosten door private-equity

De A.w. waarschuwt dat hun opmars kan leiden tot oplopende kosten: 'Overnames door private-equitybedrijven hebben in andere sectoren voor prijsstijgingen gezorgd.' Als afschrikwekkende voorbeelden noemt de A.w. tandartspraktijken, gezondheidsklinieken en openbaar vervoer. Daar zijn de tarieven na de overname door slimme investeerders omhoog geschoten. Wie deze mannen en vrouwen vrij spel geeft, verliest veel geld. 'Dat pleit ervoor dat corporaties zoveel mogelijk de regie in handen houden', aldus de A.w., die toeziet op het gedrag en het financieel beheer van woningcorporaties.

Negen miljard gaat om in onderhoud

Onderhoud en renovatie van sociale huurwoningen vormen voor de investeerders een aantrekkelijke groeimarkt. De woningcorporaties geven er jaarlijks ruim 9 miljard euro aan uit, blijkt uit cijfers van Aedes. Alleen al de jaarlijkse kosten voor onderhoud stegen in vijf jaar tijd van ruim 1.100 naar meer dan 1.400 euro per corporatiewoning. Deze groei van ruim 27% wordt volgens de branchevereniging deels veroorzaakt door de toegenomen aandacht voor duurzaamheid en deels door prijsstijgingen.

Nadeel na voordeel

Wanneer de investeerders de opgekochte klusbedrijven samenvoegen, heeft dat voor de woningcorporaties in eerste instantie een voordeel. Namelijk dat één bedrijf voor uiteenlopende klussen kan worden ingehuurd. Maar het nadeel is dat dit ene bedrijf op den duur zo machtig wordt dat het hogere tarieven zal verlangen, zeker op een markt met schaarse arbeidskrachten.

Miljoenenwinst ten koste van huurders en klussers

Uiteindelijk wordt alleen de investeerder er financieel beter van. Als een bedrijf na minimaal vijf jaar door een hogere omzet meer waard is geworden, wordt deze vaak met een flinke winst verkocht aan de volgende investeerder. Wie 10 miljoen euro investeert, verdient in vijf jaar tijd naar schatting 3 miljoen euro. Deze miljoenenwinst komt niet ten goede aan de klanten of de medewerkers van de klusbedrijven.

Bron: Woonbond
21 februari 2024