

Datum

16 juni 2020

Kenmerk

BBPZ/TvdV/RBos/20-049

vereniging van
woningcorporaties

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor BZK

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp

AO Bouwen

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte leden van de vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken,

Op 18 juni vergadert uw commissie over verschillende onderwerpen ten aanzien van nieuwbouw en anticyclisch investeren. Ik wil uw aandacht vragen voor een aantal daar geagendeerde punten, maar deze onderwerpen kunnen niet los gezien worden van het onderzoek Opgaven en Middelen naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s. (Kamerstuk 35000 VII, nr.52). Nog voor het zomerreces moet dit onderzoek laten zien hoe het bedrijfsmodel van corporaties zich ontwikkelt. Mochten die uitkomsten daar aanleiding toe geven, dan vragen wij u na het zomerreces zo snel mogelijk hierover in debat te treden, zodat tijdens de verkiezings- en demissionaire periode de investeringen van corporaties in de maatschappelijke opgaven niet stil komen te liggen.

RVV Nieuwbouw

Op de agenda staat de brief van de minister waarin deze de sluiting van de RVV voor nieuwbouw aankondigt. Inmiddels is er in enkele maanden voor bijna 2 miljard euro aangevraagd (circa 80.000 woningen), hetgeen onderschrijft dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen. De regeling laat zien dat corporaties snel aan de slag kunnen als ze meer financiële ruimte hebben. Dat daarbij de stichtingskosten van een sociale huurwoning van 163.000 in 2019 naar € 223.000 in 2024 zullen toenemen laat zien hoe zeer die ruimte onder druk staat. De overgrote meerderheid van alle nieuwbouw door corporaties gebeurt de komende jaren met een korting op de verhuurderheffing, dat suggereert dat nieuwbouw afhankelijk is van deze korting gezien de belastingdruk. Onzekerheid over de vraag of en wanneer de regeling weer open gaat bemoeilijkt het plannen van toekomstige woningen door corporaties. Aedes roept het kabinet op duidelijkheid te bieden over lange termijn vermindering van de lastendruk.

Taskforce

Met alleen de verminderingsregeling staan deze nieuwbouw woningen er nog niet. Daarom hebben BZK, VNG en Aedes afgesproken een Taskforce op te richten die de bouw van deze woningen bewaakt en aanjaagt en die knelpunten weghaalt. Wij juichen de oprichting van deze bestuurlijke Taskforce toe omdat wij denken dat deze, door het inzetten van het Expertteam Woningbouw, regionale flexpools en

het zetten van bestuurlijke druk, bij alle partijen versnelling van de bouw van 'RVV-woningen' kan forceren. En dat is nodig.

Investeringscapaciteit onder druk door verhuurderheffing

De '[Evaluatie van de Verhuurderheffing](#)'¹ door Companen/Thésor toont aan dat de financiële ruimte die overblijft na de uitgaven aan de bestaande voorraad, om op duurzame wijze te investeren in nieuwbouw fors krimpt doordat de zogenaamde 'operationele kasstroom' sterk onder druk staat. Deze operationele kasstroom wordt vaak verdacht gemaakt als zijnde 'winst', maar is in werkelijkheid bestemd, en cruciaal voor herinvestering.

Meer investeren dan op basis van deze kasstroom verantwoord is, is weliswaar mogelijk op korte termijn, maar dit gaat ten koste van toekomstige investeringsmogelijkheden, doordat deze kasstroom dan verder daalt als gevolg van hogere rente-uitgaven op de extra leningen. Daarmee is deze aanpak ook direct kwetsbaar voor eventuele rentestijgingen, waardoor dit een eindig en risicovol pad is. Hoofdstuk 4 van de evaluatie zet deze dynamiek helder uiteen.

Beter dan corporaties te pushen om op onverantwoorde wijze de absolute rand van hun leencapaciteit op te zoeken, is om een structurele oplossing te zoeken voor de oorzaak van de financiële beknelling en de gedaalde investeringen in nieuwbouw: de verhuurderheffing. De 'teller' van de totaal geheven verhuurderheffing over alle sociale huurwoningen gaat door de **10 miljard euro** heen. Aedes heeft om hier aandacht voor te vragen een virtuele teller gemaakt die op 21 juni aanstaande door de €10.000.000.000,00 euro zal gaan. De boodschap hiervan is dat de sociale huisvesting haar bijdrage aan de schatkist nu wel heeft geleverd en het geschade volkshuisvestelijke belang nu weer voorop dient te staan. Zonder de verhuurderheffing hadden we circa 93.500 meer woningen kunnen bouwen, een substantieel deel van het huidige tekort dus en een verdubbeling ten opzichte van de huidige investeringscapaciteit. De virtuele teller wordt op donderdag gepubliceerd op de site van Aedes.

Anticyclisch investeren

Dit kabinet verwacht van corporaties dat zij in tijden van economische neergang blijven investeren in woningbouw, renovatie en verduurzaming. Laten we niet dezelfde fouten maken als bij de vorige crisis. Ik verwijs naar het rapport dat het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) recent heeft gepubliceerd² en waarin het beschrijft hoe destijds de crisis op de woningmarkt werd verscherpt. Een wooncrisis waar we als Nederland nog elke dag de gevolgen van voelen.

De minister van BZK wil graag afspraken maken met de corporatiesector over meer nieuwbouw. Dat wil de corporatiesector ook graag. Hierboven hebben we al onze zorgen over de investeringscapaciteit geschetst, maar er zijn ook andere knelpunten waar corporaties tegen aanlopen en die moeten worden weggenomen, willen we meer kunnen bouwen.

1. **Er moeten veel meer bouwlocaties komen, specifiek ook voor sociale huur.** Voor een deel is het grote tekort aan locaties toe te schrijven aan dat corporaties niet de marktprijs voor de grond kunnen betalen. Deels ook door belemmeringen om gemengd (DAEB /niet- DAEB) te bouwen. We vragen uw Kamer er bij de minister op aan te de dringen die regierol op het beschikbaar komen van locaties nog meer op te pakken.

¹ 'Effecten van de verhuurderheffing op het wonen in Nederland; Een evaluatie 2013 tot 2020.' Door Companen en Thésor, voorjaar 2020

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/06/05/crisis-en-crisismaatregelen-in-de-bouw-reconstructie-en-vooruitzichten> blz 26

- a. Een goed voorbeeld is de verhoging van de plancapaciteit regio Utrecht van 106% naar 167%. Het is noodzakelijk dat dit bij alle regio's waar gebouwd moet worden plaatsvindt.
 - b. **Een ander goed voorbeeld is de woningbouwimpuls. Neem hierin een minimaal percentage sociale woningbouw op.** Dit voorstel heeft Aedes al eerder samen met de Woonbond gedaan via de openbare consultatie. Onder de huidige voorwaarden kan het deel 'betaalbare woningen' namelijk zonder sociale huur ingevuld worden. Een minimumpercentage biedt de beste waarborg voor betaalbaarheid van woningen op lange termijn, één van de hoofddoelstellingen van de regeling. Het kabinet wijst dit af met als argument dat lokale omstandigheden kunnen verschillen. Het kabinet laat hiermee een kans schieten om zonder gevolgen voor de begroting beleid te voeren op het knellende tekort aan bouwlocaties voor betaalbare huurwoningen. De Kamer kan in reparatie hierop het bouwlocatietekort significant verlichten door alsnog een ondergrens van 30% sociale huur te bepleiten.
2. **Gemeentelijke procedures** (maar bijvoorbeeld ook die van omgevingsdiensten) **moeten worden versneld**. Bovendien moet lokaal beleid als kop op nationaal beleid, zoals bijvoorbeeld extra duurzaamheidseisen, worden afgeschaft. Het vertraagt projecten en maakt ze duurder.
 3. **Schaf de markttoets/marktverkenning af**. Dit belemmert corporaties te investeren in betaalbare middenhuur (waar nauwelijks voor wordt gebouwd en waar een zeer groot tekort is, terwijl marktpartijen vooral bouwen voor huren boven de 1.000 euro). Bovendien belemmert dit (voorwaardelijke) verbod op middenhuur corporaties ook om mee te dingen naar locaties voor DAEB-woningen, aangezien die meestal onderdeel zijn van gemengde projecten. Gemeenten doen in de praktijk geen markttoets/-verkenning waardoor de miljarden aan leencapaciteit die ingesloten zitten in de niet-DAEB tak van corporaties onbenut blijven. Dat onbenut kapitaal kan met een kleine wijziging op de markt komen, maar met groot effect: (kwetsbare) middeninkomens kunnen een betaalbaar huis krijgen, corporaties kunnen makkelijk stilgevallen bouwprojecten overnemen. De doorstroom blijft op gang en de leefbaarheid intact. Aedes vindt het onbegrijpelijk dat deze gratis maatregel maar niet genomen wordt door het kabinet.
 4. **Introduceer een (tijdelijke) versoepeling van de scheiding DAEB/niet-DAEB**. Dat maakt het mogelijk om stilgevallen (commerciële) projecten over te nemen. In de vorige crisis hebben corporaties op deze manier vele projecten weten te redden, die anders stilgevallen waren. We vragen niet om een aanpassing van de scheiding, maar wel om meer flexibiliteit om veranderende vraag op de woningmarkt het hoofd te kunnen bieden. Zo dammen we de risico's in. Ik verwijs opnieuw naar het EIB-rapport (blz.50) waarin wordt geschetst dat dit voor een betekenisvolle impuls kan zorgen.

Samengevat, de corporatiesector neemt graag de rol op zich die het kabinet verwacht in deze crisis. Maar dat kan alleen als er meer ruimte komt voor investeringen langs bovenstaande lijnen.

Huurbeleid in tijden van corona

Al eerder sprak uw Kamer over het huurbeleid in coronatijd. Daarnaast heeft de Eerste Kamer een motie aangenomen waarin de minister wordt opgeroepen om invulling te geven aan een zogenoemde huurstop. Wij delen de zorg over de betaalbaarheid die ten grondslag ligt aan deze motie. Al in 2015 en wederom in 2018 hebben we daarom het initiatief genomen om samen met de Woonbond een Sociaal Huurakkoord te sluiten om de, mede als gevolg van de opgelegde verhuurderheffing, sterk

oplopende huurontwikkeling te temperen. De huurontwikkeling in de afgelopen jaren laat dan ook een veel gematigder lijn zien en komt dit jaar zelfs onder inflatie uit. De huurquote en ook het aantal huurders met betaalrisico is dan ook sinds 2015 dalende.

Het is ontegenzeggelijk waar dat door de coronacrisis sommige huurders zwaar getroffen worden. Circa 0,5 tot 2 procent van de huurders heeft te maken gekregen met een ernstige inkomensterugval en heeft moeite rond te komen, waaronder ook het kunnen betalen van de maandelijkse huur. Corporaties hebben daarop geanticipeerd en deze huurders direct hulp aangeboden door het uitstellen van huurbetalingen en – waar nodig – passende betalingsregelingen. Ook zijn huisuitzettingen als gevolg van huurschulden door corona uitgesteld. Dit is extra maatwerk dat corporaties leveren, naast het al bestaande maatwerk om huishoudens te helpen om betaalbaar te kunnen blijven wonen.

Het argument om voor een generieke maatregel te kiezen, omdat maatwerk te veel tijd zou kosten, doet geen opgeld. Immers, het maatwerk bestaat al in de praktijk en is tijdens de coronacrisis verder uitgebreid met het uitstellen van huurbetalingen voor huurders die dit nodig hebben. Daarnaast zou een nu afgekondigde huurstop juist een enorme inbreuk betekenen op de reeds gemaakte afspraken met gemeenten en huurders over investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, verduurzaming en leefbaarheid. Het hoeft geen betoog dat dit betekent dat de maatschappelijke en economische schade hiervan op termijn groot kunnen zijn. Woningzoekenden die langer moeten wachten op betaalbare huisvesting en zittende huurders die langer op hogere woonlasten zitten als gevolg van uitgestelde duurzaamheidsmaatregelen.

Juist in deze coronaperiode, maar ook tijdens de mogelijk zware economische periode hierop volgend, willen corporaties blijven investeren in voldoende goede en betaalbare woningen voor zowel zittende huurders als nieuwe huurders. Een generieke huurstop slaat een bres in deze ambitie. Niet alleen dit jaar ruim 400 miljoen euro, maar ook in volgende jaren. Bovendien stijgen de kosten wel ruim boven de inflatie. En, wellicht ten overvloede, de overgrote meerderheid van de huurders is financieel niet of slechts beperkt geraakt door de coronacrisis. Zij hebben een stabiel inkomen vanuit werk of vanuit een uitkering. Daarom blijven wij pleiten voor het zo goed mogelijk helpen van de huurders die wel rechtstreeks door de coronacrisis zijn getroffen. En dit gebeurt via inkomensmaatregelen van de overheid, via de huurtoeslag en via betalingsregelingen bij de corporatie.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact met mij op of met mijn collega Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of 06-51926072).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Tonny van de Ven
waarnemend voorzitter