

Datum

1 februari 2020

vereniging van
woningcorporaties

**Kenmerk**

BBPZ/TvdV/RBos/20-007

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

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

Onderwerp

AO Staat van de Volkshuisvesting en Staat van de
Woningmarkt

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

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Op woensdag 5 februari staat een Algemeen Overleg over de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt gepland. De kranten staan vol met berichten over starters en middeninkomens die nergens meer een woning kunnen vinden. In het rondetafelgesprek hierover op 29 januari jongstleden werd dit pijnlijk duidelijk gemaakt door (ervarings)deskundigen. En sluipenderwijs neemt de leefbaarheid in buurten met veel corporatiebezit verder en verder af. Het kabinet heeft aangegeven de woningmarkt te zien als belangrijke prioriteit, maar met nog één jaar te gaan voor deze coalitie, zien we nog steeds niet de beleidswijzigingen die noodzakelijk zijn om de wooncrisis het hoofd te bieden.

Inhoud van de brief

In deze brief zetten we de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de belemmeringen voor corporaties uiteen. We zien dat de leefbaarheid in onze wijken achteruit holt, dat nieuwbouw achterblijft en dat de financiële positie van de sector snel achteruit gaat door toegenomen belastingdruk en daarmee teruglopende kasstromen. En we zien ook dat de maatschappelijke opgave voor corporaties onverminderd groot is en dat corporaties zich maximaal inzetten om die te realiseren.

- Uiteraard komen we ook met voorstellen voor oplossingen: De toegang tot de sociale huursector moet worden vergroot, door de inkomensgrens (lokaal) te verhogen. Dit zorgt voor gemengde wijken en kansen voor middeninkomens. Door de financiële lasten te verlagen en te zorgen voor meer locaties, kan de woningbouwproductie weer worden vergroot.

Groeiende kloof, leefbaarheid achteruit

De sociale huursector is de afgelopen jaren door beleid ontoegankelijk gemaakt voor mensen met een middeninkomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen in de private huursector zeer hard gestegen en loopt deze groep aan tegen de strenge voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek. Het gevolg is enerzijds dat middeninkomens in toenemende mate tussen wal en schip vallen. Tegelijk wordt de samenstelling van wijken met veel corporatiebezit daardoor steeds eenzijdiger.

Over deze laatste zorgelijke ontwikkeling schreef RIGO in 2018 het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit.' "De achterstandswijken zijn terug" was toen één van de conclusies.

- Omdat gezinnen en middeninkomens vertrekken uit wijken, en kwetsbare huurders terugkeren, verdwijnt het cement uit de wijk.

RIGO toonde met cijfers aan dat er een directe relatie bestaat tussen een toename van bewoners met persoonlijke problemen en een verslechtering van de leefbaarheid. Het verkleinen van de sociale huursector en de toename van kwetsbare huurders die op zichzelf wonen zijn de belangrijkste oorzaken.

Komende week zal het vervolg op dit rapport verschijnen. Daaruit zal naar voren komen dat de leefbaarheid in wijken met veel corporatiebezit verder is verslechterd. Immers, steeds meer mensen met uiteenlopende sociale problemen wonen samen in dezelfde wijk en mensen met middeninkomens verlaten de wijk. Naast betere spreiding is ook meer zorg en begeleiding nodig. Voor ouderen die langer thuis wonen, voor mensen die doorstromen uit de opvang, bewoners met een rugzakje. Gemeenten zouden financieel ondersteund moeten worden om deze regietaak op zich te nemen. In de kwetsbare wijken zien we ook meer overlast en onveiligheid, onder meer door ondermijnende activiteiten. Al met al is het zorgelijk dat door dit alles de leefomgeving van veel mensen verslechterd, maar ook dat het draagvlak onder sociale huur afbrokkelt.

- Een gemengde volkshuisvesting is cruciaal voor de leefbaarheid.

Ontwikkelingen in de wijken

Ook de 'Staten' waarover in dit AO gesproken wordt, laten weinig hoopgeevends zien. Het aantal mensen in sociale huurwoningen met een laag inkomen is de afgelopen jaren toegenomen naar 57 procent. Het aantal lagere middeninkomens is met een derde afgenomen. Ook heeft bijna twee derde (!) van de huishoudens geen inkomen uit werk.

- De groeiende kloof tussen sociale huur en andere woningmarktsegmenten, zorgt er ook voor dat steeds meer middeninkomens tussen wal en schip vallen.

De afgelopen jaren zijn de WOZ-waardes van woningen en de huren in de private sector de pan uit gerezen. Tegelijkertijd zijn de inkomensgrenzen voor de sociale huur maar beperkt mee gegroeid. En als klap op de vuurpijl wil het kabinet de inkomensgrens voor alleenstaanden ook nog eens verlagen, waardoor nóg minder mensen in aanmerking komen voor sociale huur. Aedes vindt dat wanneer je in de praktijk niet in aanmerking komt voor private huur of de koopsector, je niet óók nog uitgesloten moet worden van de sociale huursector.

Opgaven nemen toe, verdiencapaciteit loopt terug

De Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting laten zien dat corporaties een belangrijke bijdrage leveren aan volkshuisvestelijke opgaven. De betaalbaarheid is de laatste jaren, met inflatievolgende huurontwikkelingen en een sociaal huurakkoord, op peil. Ook op het gebied van verduurzaming zetten corporaties grote stappen. Label B in 2021 wordt naar alle waarschijnlijkheid gehaald. Met de startmotor en renovatieversneller vervullen corporaties bovendien meer en meer een voortrekkersrol. Ook de toezichthouders zijn positief.

Tegelijkertijd laten de nieuwbouwcijfers en -prognoses een zorgwekkend beeld zien. Er zijn nog steeds

te weinig locaties en stikstof en PFAS gooien roet in het eten. Het aandeel sociale huurwoningen in de woningmarkt is de afgelopen zes jaar met vier procentpunt gedaald, terwijl de vraag onverminderd groot is.

Bovenal staat de financiële haalbaarheid zwaar onder druk. Ook de Staten laten zien dat de verdien capaciteit van corporaties afneemt. De verhouding tussen inkomsten – huur – en uitgaven – bouwkosten en belastingen – verslechtert. Waar de huren de afgelopen jaren met inflatie toenamen, stegen de bouwkosten in vier jaar tijd met een veelvoud daarvan en nam de verhuurderheffing de afgelopen jaren met ruim 50 procent toe. Ook de introductie van ATAD1 - een boete op investeren - zorgt voor fors extra vennootschapsbelasting afdracht. Waar de 'onrendabele top' van projecten in het verleden nog door eigen vermogen kon worden afgedekt, wordt dat steeds moeilijker. Niet voor niks kunnen steeds meer projecten dan ook geen doorgang meer vinden.

- Omdat de kasstromen zwaar onder druk staan, de maatschappelijke opgave onverminderd groot is en er nog meer van corporaties verwacht wordt met betrekking tot bijvoorbeeld de verduurzaming, dreigt een zwart scenario voor de volkshuisvesting. Want ondanks dat de vermogenspositie er nog goed uit ziet door de papieren waarde stijgingen, is dit geld niet beschikbaar en bestaat altijd het risico op toekomstige waardedalingen. Uiteindelijk draait het daarom om kasstromen en die lopen zoals gezegd in snel tempo terug. Recent [onderzoek van Finance Ideas](#)¹ geeft dit ook aan en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) bevestigt dit in de '[Staat van de Corporatiesector](#)' die op 31 januari jongleden gepubliceerd is.

Staat van de Corporatiesector 2019

Aedes kijkt met verwondering naar de duiding die de minister bij de 'Staat van de Corporatiesector' geeft. De minister lijkt in de teruggevallen realisatiegraad van de bouw van betaalbare huur een stok te hebben gevonden om corporaties mee te slaan. Het rapport van de Aw schrijft echter: "Onduidelijk is waarom de corporaties een groot deel van hun eigen voornemens niet realiseren." Dat weerhoudt de minister er niet van om de gedaalde realisatiegraad bij gelegenheid tot het grote probleem te verklaren (commerciële partijen hebben hier evenzeer mee te maken).

Het lijkt een afleidingsmanoeuvre om het eigen kabinetsbeleid buiten beschouwing te laten. Een toename van de totale lastendruk (Verhuurderheffing, VPB, ATAD1) in één kabinetsperiode van 1,7 miljard naar ongeveer 3 miljard euro heeft onmiskenbaar ook een negatieve invloed op de investeringscapaciteit.

- 'De steeds verder teruglopende verdien capaciteit leidt tot onzekerheid en angst voor de toekomst en dat maakt dat de durf om te investeren afneemt,' aldus de Aw. Corporaties zijn immers opgericht om ook over 30 jaar nog een thuis te bieden voor mensen met een smalle beurs.

De minister wil nu zelfs de onafhankelijke toezichthouder op pad sturen om de tegenvallende nieuwbouw van corporaties te onderzoeken. Dit wekt de suggestie dat corporaties een motief zouden hebben om minder woningen te bouwen dan gepland.

¹ *Operationele kasstroom bij woningcorporaties met 19% sterk gedaald, [onderzoek](#) door Finance Ideas, Johan Conijn, 20 januari 2020*

Nieuwbouw van betaalbare huur is echter de nummer 1 prioriteit. Corporaties zijn als geen andere partij maatschappelijk gedreven en willen al hun huurders en woningzoekenden goed bedienen. Daar werken zij keihard voor.

- Corporaties stellen alles in het werk om de geplande nieuwbouw te realiseren en vanuit Aedes worden ze maximaal ondersteund, met o.a. een versnellingsteam nieuwbouw, het project de Bouwstroom, de Corporatiemonitor knelpunten nieuwbouw, en benchlearning. De minister en de Autoriteit zijn van harte welkom om lokaal deze worsteling van nabij te aanschouwen.

Het bevreemd Aedes dat de minister in dezelfde brief pleit voor overprogrammeren om te compenseren voor uitval, en tegelijkertijd ernstige zorgen uit over het gedeeltelijk niet realiseren van de programmering. Het tweede volgt per definitie uit het eerste.

- Een aannemelijke verklaring voor de teruggevallen realisatiegraad is overigens dat aanbestedingen en offertes voor bouwprojecten significant duurder uitvallen waardoor een deel van de projecten niet langer financieel verantwoord zijn. Ook het gebrek aan locaties wordt heel vaak door onze leden en de Aw naar voren gebracht als belemmering.

Corporaties: onderdeel van de oplossing

Er zijn dus te weinig woningen en er worden te weinig bijgebouwd, middeninkomens kunnen geen betaalbare woning meer vinden, de leefbaarheid in wijken staat onder druk, de maatschappelijke opgaven voor woningcorporaties zijn onverminderd hoog, terwijl de kasstromen sterk teruglopen. Dit is geen houdbaar model.

Aedes roept uw Kamer en het kabinet daarom op om echt werk te maken van de wooncrisis. We pleiten er voor om corporaties daarbij onderdeel te laten zijn van de oplossing. Concreet hebben wij onder meer de volgende belangrijke maatregelen voor ogen:

- Gemengde buurten: De achteruitgang van de leefbaarheid moet worden gestopt. Door het (lokaal) verhogen van de inkomensgrens moeten lagere middeninkomens weer deel gaan uitmaken van wijken met sociale huurwoningen. Het cement moet terug. Dit in combinatie met de juiste zorg en begeleiding voor kwetsbare bewoners.
- Kansen voor middeninkomens: Het verhogen van de inkomensgrens zorgt tevens voor meer kansen voor middeninkomens. Aanvullend moet er een mogelijkheid komen om lokaal ook de liberalisatiegrens te verhogen. De markttoets/marktverkenning voor niet-DAEB moet wat Aedes betreft van tafel om middenhuur woningen te kunnen realiseren. Om duurzame en betaalbare middenhuur te stimuleren, kan ook gedacht worden aan een premie voor gemeenten om grond voor middenhuur tegen gereduceerd tarief ter beschikking te stellen.
- Meer financiële ruimte: De scheefgegroeide verhouding tussen inkomsten en uitgaven moet worden rechtgetrokken. Concreet betekent dit afschaffing of een forse verlaging van de verhuurderheffing en (heroverweging van) ATAD1.
- Meer locaties voor sociale woningbouw: De minister moet zich beleidsmatig inzetten om meer grond beschikbaar te krijgen voor sociale huurwoningen. De geleidelijke erosie van de sociale huurvoorraad moet worden gestopt. Tijdelijke- of flexwoningen kunnen hier snel worden toegevoegd, mits er locaties zijn en het financieel haalbaar is.

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