

Datum
30 augustus 2019

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk
BBPZ/MNor/RBos/19-197



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

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

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Op woensdag 4 september vergadert uw Commissie over de Staat van de Volkshuisvesting 2019.

Financiële positie

Aedes uit al lange tijd haar zorgen over de financiële positie van de corporatiesector en de ontwikkeling daarvan, zeker met het oog op de grote opgaven waar de sector voor staat. Voor het eerst concludeert nu ook de minister in deze Staat van de Volkshuisvesting dat de financiële positie van corporaties in gevaar komt. Zij constateert op grond van het Sectorbeeld van de Autoriteit woningcorporaties dat de verdien capaciteit onder druk staat door belastingen en beperkte mogelijkheden in het huurbeleid. De minister stelt daarom dat het maar de vraag is of corporaties in staat zijn op hun maatschappelijke opgaven te realiseren. Met name de nieuwbouwproductie blijft achter (nog minder dan 15.000 woningen in 2018 waar dit voor invoering van de verhuurderheffing steevast meer dan 30.000 was) en op de middellange termijn dreigen ook steeds grotere financiële risico's bij verduurzaming.

Onderzoek opgaven en slagkracht corporaties

Aedes is blij met de afspraak in het Klimaatakkoord en de motie-Ronnes c.s. (Kamerstuk 35000 VII, nr. 52) die de minister vraagt te onderzoeken of en in welke mate de maatschappelijke opgaven voor corporaties op korte en lange termijn in verhouding staan tot de financiële slagkracht. Samen met de rijksoverheid probeert Aedes op dit moment de feiten op tafel te krijgen.

Tegelijkertijd heeft Aedes grote zorgen over de duiding van het onderzoek. De motie-Ronnes c.s. verzoekt de regering niet alleen de feiten op tafel te krijgen, maar ook financiële prikkels in onder meer de belastingen te onderzoeken. Daarnaast brengt een onderzoek dat langetermijnontwikkelingen in beeld brengt een grote mate van onzekerheid met zich mee. Aedes stelt al langer dat het nu juist die onzekerheden zijn die investeringen van de sector op korte termijn in de weg staan. In vastgoed zijn lange en korte termijn nu eenmaal onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Onafhankelijke commissie

Daarom is het volgens Aedes dan ook noodzakelijk om naast de feiten ook beleidsscenario's in beeld te

brengen en af te wegen. Aedes pleit er dan ook voor om nog dit najaar een onafhankelijke politieke commissie in te stellen, zodat er in het voorjaar van 2020 ook echt gezaghebbende adviezen liggen waar uw commissie over kan debatteren. Wij verzoeken u de minister te vragen naar de status van het onderzoek en op welke manier zij met de onderzoeksresultaten aan de slag wil.

Bouw onder druk

In de Staat van de volkshuisvesting zien we ook andere ontwikkelingen die ons zorgen baren. Het woningtekort is gegroeid. En tegelijk stegen de bouwkosten de afgelopen twee jaar met 19%. Stichtingskosten van een sociale huurwoning stegen van 164.000 naar 182.000 euro met een stijgende onrendabele top (van 45.000 naar 60.000 euro), dit ondanks dat nieuwbouw steeds kleiner wordt. Meergezinswoningen worden bijvoorbeeld inmiddels bijna een kwart kleiner opgeleverd (ééngesinswoningen 12%). De stijging van de kosten betekent dat de investeringscapaciteit van corporaties op de lange termijn verder zal dalen doordat dit ten koste gaat van het volkshuisvestelijk vermogen. De invoering van strengere bouwvereisten, zoals gasloos en BENG, zorgen ervoor dat de bouwkosten verder op zullen lopen. Uit onderzoek rond de invoering van Beng-eisen blijkt dat een gemiddelde corporatie nieuwbouw woning bijna 30.000 euro duurder wordt door deze nieuwe eisen. Dat betekent dat er in plaats van 6 voor hetzelfde geld nog maar 5 woningen gebouwd kunnen worden. De bouw moet wel betaalbaar en behapbaar blijven. We vragen uw aandacht hiervoor.

Betaalbaarheid

Door afspraken in het Sociaal Huurakkoord om de huren te matigen en het passend toewijzen zien we dat de 'dure scheefheid' met bijna 40% is afgenomen tot onder de tien procent en dat de huurstijging beperkt is gebleven tot inflatie. Daarmee komt de betaalbaarheid voor huurders niet verder onder druk te staan. We zien ook een jaarlijkse daling van het aantal huishoudingen. Corporaties doen erg hun best om dit te voorkomen gezien de grote maatschappelijke gevolgen.

Leefbaarheid

We zien ook dat de leefbaarheid onder druk komt te staan in diverse wijken. Wijken worden steeds eenzijdiger van samenstelling, onder andere doordat corporaties zich moesten richten op een nauwer gedefinieerd segment. We zien daardoor een concentratie van kwetsbare huishoudens waardoor leefbaarheidsproblemen ontstaan in wijken. We vragen u dan ook om de minister en gemeenten op te roepen hier regie op te voeren, zodat deze huishoudens goede zorg en begeleiding kunnen krijgen.

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

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Marnix Norder
Voorzitter