

Datum

6 december 2016

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk

BBPZ/MCal/RBos/16-173

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst

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

Onderwerp

AO Staat van de woningmarkt

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

KvK 40478218

Geachte heer, mevrouw,

Donderdag 8 december spreekt uw Kamer over de rapportage Staat van de Woningmarkt en het Sectorbeeld 2016.

Samen met VNG, Woonbond, G32 en G4 spraken we in de gezamenlijke brief van 30 november jongstleden al onze zorgen uit over de betaalbaarheid en het aantal benodigde sociale huurwoningen. In deze brief willen we aanvullend nog een aantal punten onder uw aandacht brengen. Allereerst hebben we het een en ander op te merken over het Sectorbeeld en de beeldvorming daaromtrent. Daarnaast maken we ons ernstig zorgen over de consequenties van de door de minister geuite wens om sociale huurwoningen, met meer dan 144 WWS-punten, te verkopen of te liberaliseren. Deze woningen maken niet voor niets deel uit van de sociale sector.

Sectorbeeld 2016

Uit het sectorbeeld, gebaseerd op cijfers uit 2015, blijkt dat het vermogen van woningcorporaties is gegroeid. De Autoriteit woningcorporaties geeft in haar rapportage aan dat de stijging van het jaarresultaat van de corporaties vooral berust op niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (de waardering op marktwaarde) én door betere exploitatie. Dat laatste is positief nieuws voor de volkshuisvesting. Het wil zeggen dat woningcorporaties de afgelopen jaren verstandig financieel beleid hebben gevoerd. Ze hebben bezuinigd op de bedrijfslasten en zijn vanwege omstandigheden terughoudend geweest met investeren (economische crisis, parlementaire enquête, onduidelijkheid omtrent hun taken door invoering nieuwe Woningwet en de verhuurderheffing die ze sinds 2013 moeten afdragen). Ook zijn door het kabinetsbeleid van inkomensafhankelijke huurverhoging de huren gestegen. Woningcorporaties hebben inmiddels in het sociaal huurakkoord echter afgesproken om de huurstijging de komende jaren te matigen.

Nu woningcorporaties er gemiddeld financieel weer beter voor staan, kunnen en willen ze weer meer gaan investeren. Dat blijkt uit de prognoses die woningcorporaties voor de komende jaren hebben aangeleverd bij de Autoriteit woningcorporaties en werd nog eens bevestigd in [een rondgang](#) die Aedes de afgelopen weken onder haar leden heeft uitgezet. Samen met gemeenten en huurdersorganisaties bekijken woningcorporaties waar de vraag ligt en spelen ze daarop in met investeringen in de bestaande voorraad, nieuwbouw en betaalbaarheid. Het duurt in een sector als de bouw nu eenmaal een aantal jaar voordat deze omslag zichtbaar is in de productiecijfers. In 2016 worden naar verwachting 23.000 huurwoningen gebouwd. Voor 2017 liggen er concrete plannen voor 26.000 nieuwe woningen. In 2015 kwam het aantal nieuwbouwwoningen nog uit op een dieptepunt van 16.400. Daarnaast verwachten corporaties een sterke stijging van investeringen in energiebesparing; van 257 miljoen euro in 2015 naar 613 miljoen euro in 2017. Indien de overheid belemmeringen voor investeringen weg neemt en op tal van beleidsgebieden duidelijkheid geeft¹, zullen corporaties hun investeringen verder kunnen opvoeren.

Woningcorporaties zijn goed in staat om in te schatten wat gezien de lokale woningmarkt en omstandigheden verstandig financieel beleid is. Dat bespreken zij lokaal ook met gemeenten en huurdersorganisaties. Daarom waren we op zijn zachtst gezegd niet heel gelukkig over de manier waarop de minister bij de publicatie van het Sectorbeeld over de sector sprak in diverse media. Het is niet altijd de beste keuze om alle beschikbare financiële middelen zo snel mogelijk te benutten. Woningcorporaties hebben voor bijna 85 miljard euro geleend (eind 2015) en doen er verstandig aan om ook af te lossen. De Autoriteit woningcorporaties adviseert in haar inleiding niet voor niets tot behoedzaamheid en een evenwichtig beleid voor de lange termijn. 'De neiging om de huidige gunstige situatie te verjubelen kan groot zijn'. Hoe de rente zich de komende jaren ontwikkelt, heeft bijvoorbeeld een enorme invloed op de vermogenspositie van woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties benoemt in dat licht met enige regelmaat haar kritiek op de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW), onder meer op pagina 73: 'Voor de instandhouding van het stelsel is het erg onzeker indien er een situatie ontstaat waarbij iedere corporatie nog slechts precies voldoet aan de ondergrenzen voor financiële kengetallen die gelden voor individuele corporaties.'

De noodzaak om te investeren hangt bovendien af van onder meer de vraag in het betreffende woningmarktgebied. Juist in de gebieden waar er een tekort aan sociale huurwoningen is, is de financiële ruimte om te investeren beperkter, blijkt uit het Sectorbeeld (onder meer de regio's Rotterdam, Den Haag en Amsterdam). De wil om waar nodig te investeren is er, en de financiële middelen in veel regio's gelukkig ook. Overigens zou de investeringsruimte nog veel groter zijn zonder verhuurderheffing: 1,7 miljard euro aan heffing staat gelijk aan 60 miljard euro investeringsruimte. Dat investeringen nog niet voldoende los komen, komt ook doordat het in diverse gemeenten ontbreekt aan goede bouwlocaties/grondposities.

'Te liberaliseren'

De minister noemt in zijn begeleidende brief als oplossing voor de beperkte investeringsruimte in overspannen woningmarktgebieden dat corporaties hun 'kwalitatief dure corporatiewoningen' kunnen verkopen.

¹ Denk hierbij aan belemmeringen als de verhuurderheffing, passend toewijzen, onduidelijkheid rondom de salderingsregeling en onzekerheid rond lage gasprijzen, die verduurzaming op basis van andere (anders dan aardgas) bronnen vertragen. In de brief van Aedes aan de Tweede Kamercommissie voor W&R d.d. 5 december 2016 ten behoeve van het AO energiebesparing gebouwde omgeving wordt uitgebreid ingegaan op de genoemde belemmeringen.

Zoals bij u bekend is, wil de minister graag meer middeldure huurwoningen op de woningmarkt en een grotere vrije huursector. Daar zijn wij het op zich van harte mee eens. Nederland heeft meer middeldure huurwoningen nodig, om te kunnen voldoen aan de vraag naar huurwoningen in de vrije sector voor een fatsoenlijke prijs (tussen 711 en 900 euro). Dat aanbod is nu erg schaars, waardoor de lage middeninkomens die om welke reden dan ook niet kunnen of willen kopen, nauwelijks alternatieven hebben. Zij wonen vaak óf in een voor hen te dure vrije sectorwoning, óf zitten vast aan een koopwoning met hoge hypotheeklasten, óf houden een sociale huurwoning bezet². Goed aanbod in het middensegment (met een huur tussen 711 en 900 euro) is er nauwelijks. En dit is ook goed te verklaren door de subsidies die voor de koop- en gereguleerde huurmarkt gelden. En vanwege het feit dat beleggers amper investeren in dit segment vanwege te lage rendementen. En om diezelfde redenen zullen beleggers – ondanks dat dit kabinet de weg voor hen de laatste jaren steeds verder heeft geplaveid om toe te treden – ook nu niet massaal gaan bouwen in het middensegment op de huurmarkt.

Wij maken ons grote zorgen over de manier waarop minister Blok dit tekort aan middeldure huurwoningen wil oplossen. De minister stelt regelmatig voor om sociale huurwoningen met een puntenaantal boven 144, over te hevelen naar de vrije sector. Het overgrote deel van deze potentieel te liberaliseren woningen is echter hard nodig om iedereen die daar recht op heeft, een sociale huurwoning te kunnen toewijzen. Dat gaat om sociale huurwoningen in steden waar de huizenprijzen hoog liggen, om grotere woningen voor gezinnen en om nieuwe (energiezuinige) woningen.

Een woning krijgt punten op basis van de grootte, de voorzieningen in een woning, de energiezuinigheid, en sinds vorig jaar ook op basis van de WOZ-waarde van een woning. Op die manier kan het dat een hele normale sociale huurwoning meer dan 144 WWS-punten heeft, enkel en alleen vanwege de ligging in populairdere woningmarktgebieden. In de gebieden tussen Eindhoven en Amsterdam en tussen Leiden en Amersfoort (waar de helft van de bevolking woont) kunnen deze woningen, wanneer ze aan de hedendaagse duurzaamheidsstandaarden (label A of beter) voldoen, niet groter zijn dan 45 vierkante meter. In grote delen van dit gebied zouden vrijwel alle sociale huurwoningen dan te liberaliseren zijn.

In andere gebieden ontstaan eveneens problemen voor met name gezinnen. Want ook wanneer de WOZ-waarde lager ligt, zullen woningen vaak maar een beetje groter dan de genoemde 45 vierkante meter kunnen zijn, voordat ze méér dan 145 punten scoren.

Tot slot kunnen nieuwbouwwoningen en gerenoveerde woningen, vanwege onder meer de bouwvereisten in Nederland en de opbouw van het WWS, een maximale oppervlakte hebben van 53 vierkante meter. Ongeacht de WOZ-waarde. Dat is toch geen overdreven luxe.

Deze woningen liberaliseren betekent: mensen die zijn aangewezen op sociale huur kunnen niet of nauwelijks meer terecht in populairdere woningmarktgebieden en gezinnen zullen zijn aangewezen op dure vrije sectorhuurwoningen. De minister wekt graag de suggestie dat deze volgens hem 'te liberaliseren' woningen grote, luxe eengezinswoningen met voor- en achtertuin zijn, die als sociale huurwoningen niet gepast zijn. Terwijl het gaat om meer dan een derde van de sociale huurwoningen

² Overigens blijkt uit de Staat van de Woningmarkt en uit onze eigen Lokale Monitor Wonen dat het aantal 'goedkope scheefwoners' snel afneemt. Een klein aandeel scheefwoners is zelfs maatschappelijk gewenst, bijvoorbeeld doordat woningen in krimpgebieden die anders niet verhuurd werden, nu door mensen die iets meer te besteden hebben worden bewoond. Woningcorporaties kunnen met de extra inkomensafhankelijke huur daardoor weer investeren in bijvoorbeeld betaalbare huren voor lagere inkomens. Ook kan een klein aandeel scheefwoners gewenst zijn om wijken gemengd en draagkrachtig te houden. De groep waarvoor het problematisch is, zijn de mensen die wel willen verhuizen maar voor wie er geen betaalbare alternatieven zijn.

6 december 2016

in Nederland, die hard nodig zijn om lagere inkomens ook in drukkere woningmarktgebieden te kunnen huisvesten, die hard nodig zijn om grote gezinnen met lage inkomens passend te huisvesten én die ervoor zorgen dat ook de lagere inkomens terecht kunnen in energiezuinige nieuwbouw.

Zoals we ook in de brief met Woonbond, VNG, G32 en G4 bepleitten: zorg dat woningcorporaties meer sociale huurwoningen kunnen bouwen. De vraag naar sociale huurwoningen is nog altijd zeer groot. Tegelijkertijd staat de betaalbaarheid nog steeds onder druk. Uit het jaarverslag bij de wet op de huurtoeslag blijkt dat het aantal huurtoeslagontvangers in de periode 2011-2014 met 16 procent is toegenomen, dat het belastbaar inkomen van deze mensen daalde met gemiddeld 1,1 procent, dat de huurprijs steeg met 12,5 procent en de huurtoeslag steeg met slechts 8,9 procent. Met andere woorden, meer mensen kregen minder geld per persoon en zijn dus per saldo slechter af door de combinatie van inkomensdaling, huurstijging en lagere huurtoeslag. Waar het kabinet steeds heeft gezegd de hogere huren te hebben gecompenseerd met hogere huurtoeslag, blijkt dit niet het geval. Aedes heeft mede daarom ook het sociaal huurakkoord gesloten met de Woonbond. In de huurtoeslag is nog ruimte voor verbetering, concluderen de schrijvers van het IBO Sociale huur, dat op 5 december jongstleden verscheen. Aedes deelt deze mening op onderdelen en treedt daarover vanuit de praktijk graag in overleg.

Meer informatie

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of nadere informatie willen over bijvoorbeeld de effecten van het liberaliseren van sociale huurwoningen, neemt u dan contact op met Richard Bos op 06-51926072 of r.bos@aedes.nl.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Ir. M.A.E. Calon
Voorzitter