

KNELPUNTEN NIEUWBOUW

Woningcorporaties hebben de ambitie om hun woningbouwproductie op te voeren naar 34.000 woningen per jaar. Stijgende bouwkosten blijken echter een grote belemmering bij het realiseren van nieuwbouwwoningen. Daarnaast zijn er onvoldoende bouwlocaties en geven gemeenten niet altijd genoeg prioriteit aan sociale huurwoningen. Projecten voor sociale huurwoningen zijn niet altijd financieel haalbaar. Woningcorporaties noemen deze en andere knelpunten bij het realiseren van nieuwbouwwoningen in een onderzoek van branchevereniging Aedes. Tegelijkertijd wordt hun investeringscapaciteit beperkt door de olopende belastingdruk. In 2018 hebben woningcorporaties ongeveer 17.300 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Als de knelpunten niet worden opgelost, komt de nieuwbouw van voldoende sociale huurwoningen zwaar onder druk.

KNELPUNTEN BIJ NIEUWBOUW

Aedes deed in de laatste maanden van 2018 onderzoek onder woningcorporaties naar knelpunten bij het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen knelpunten die leiden tot een lager aantal nieuwbouwwoningen en knelpunten die geplande nieuwbouw vertragen. 171 woningcorporaties deden mee aan een enquête.

De meest genoemde belemmering bij het plannen en realiseren van nieuwbouw zijn de stijgende bouwkosten, gevolgd door het tekort aan locaties en onvoldoende commitment van gemeenten bij sociale huurwoningen. Ook ervaren corporaties dat projecten voor sociale huurwoningen financieel niet haalbaar zijn en speelt het tekort aan personeel en bouwmaterialen een rol.

STIJGENDE BOUWKOSTEN, PERSONEEL EN GRONDSTOFFEN

Het belangrijkste knelpunt zijn de sterk stijgende bouwkosten, dat door bijna de helft van de corporaties (46 procent) genoemd wordt. Daarmee samen hangt dat arbeidskrachten en sommige grondstoffen onvoldoende beschikbaar zijn, één op de vijf corporaties (20 procent) noemt dat als een probleem.

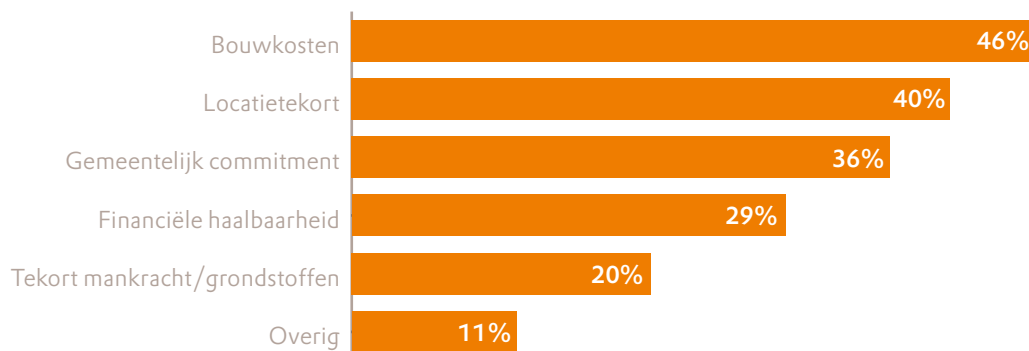
LOCATIES EN GEMEENTEBELEID

Corporaties wijzen daarnaast op gebrek aan bouwlocaties (40 procent) en onvoldoende gemeentelijk commitment (36 procent). Gemeenten hebben een bepalende rol zowel binnen het lokale ruimtelijke ordeningsproces als op de grondmarkt en als vergunningverlener. Een aantal corporaties ervaart onvoldoende prioriteit bij gemeenten voor sociale verhuur in het gemeentelijk beleid. Het gaat met name om de sturing op een percentage sociale huur bij projecten, het grondprijzenbeleid en een proactief grondbeleid. Ook ervaren zij een gebrek aan personele capaciteit aan de kant van de gemeente.

PROJECTEN FINANCIEEL ONHAALBAAR

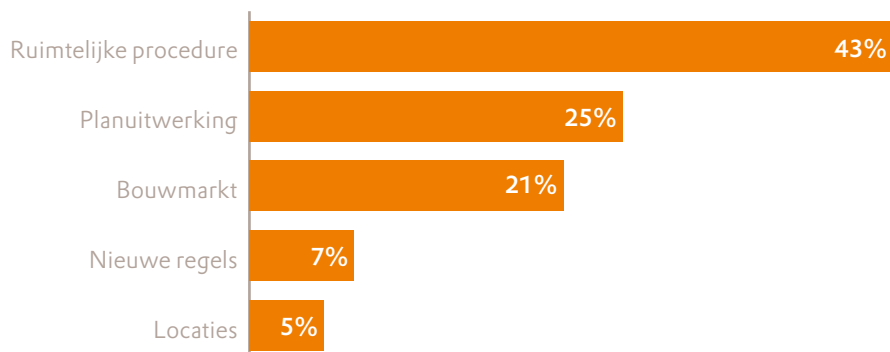
Regelmatig blijken projecten financieel onhaalbaar, stellen corporaties. Dit wordt met name veroorzaakt door een (te) groot verschil tussen de stijgende stichtingskosten ('Wat kost het om een sociale huurwoning te bouwen?') en de huuropbrengsten die gedurende de exploitatietermijn van de woning verwacht kunnen worden. Woningcorporaties verhuren en exploiteren sociale huurwoningen vanuit een maatschappelijke doelstelling met als oogmerk om de huur voor de bewoners betaalbaar te houden. Daarom zijn veel sociale huurprojecten op zich niet rendabel, maar zit er een grens aan de onrendabele top die corporaties kunnen dragen.

Percentage corporaties dat knelpunt ervaart



KNELPUNTEN NIEUWBOUW

Factoren die in 2018 tot vertraging in nieuwbouw leiden



FACTOREN DIE NIEUWBOUW VERTRAGEN

In de enquête is ook gevraagd welke factoren in 2018 hebben geleid tot vertraging van al geplande nieuwbouwprojecten. De belangrijkste factor vormen de veeleisende ruimtelijke procedures, genoemd door meer dan vier van de tien corporaties (43 procent). Meer dan één van de vijf corporaties noemt de planuitwerking (25 procent) en de krappe bouwmarkt (21 procent). Deze factoren leiden weliswaar niet tot een afstel van de nieuwbouw, maar wel tot vertraging. Daardoor kunnen projecten die gepland waren voor 2018 bijvoorbeeld pas in 2019 of later gerealiseerd worden.

PROGNOSES EN REALISATIE NIEUWBOUW

Corporaties geven jaarlijks in prognosecijfers (dPi) aan hoeveel woningen ze mogelijk kunnen realiseren in de daaropvolgende vijf jaren. De grafiek hieronder laat de dPi-prognoses van de jaren 2016, 2017 en 2018 zien. Deze prognoses zijn geen harde planning: de realisatiecijfers laten zien dat er door planuitval beduidend minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Projecten vertragen of vallen uit.

GEREALISEERDE NIEUWBOUW 2018

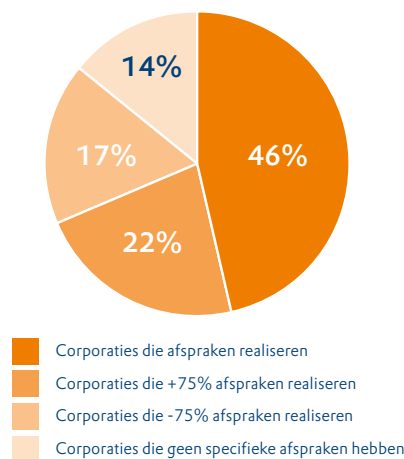
In de enquête (die voor het einde van het jaar werd gehouden) is aan woningcorporaties gevraagd op welke woningbouwproductie zij verwachten uit te komen

in 2018. Na extrapolatie naar alle woningcorporaties komt de (verwachte) landelijke realisatie uit op circa 17.300 nieuwbouwwoningen.

REALISEREN PRESTATIEAFSPRAKEN

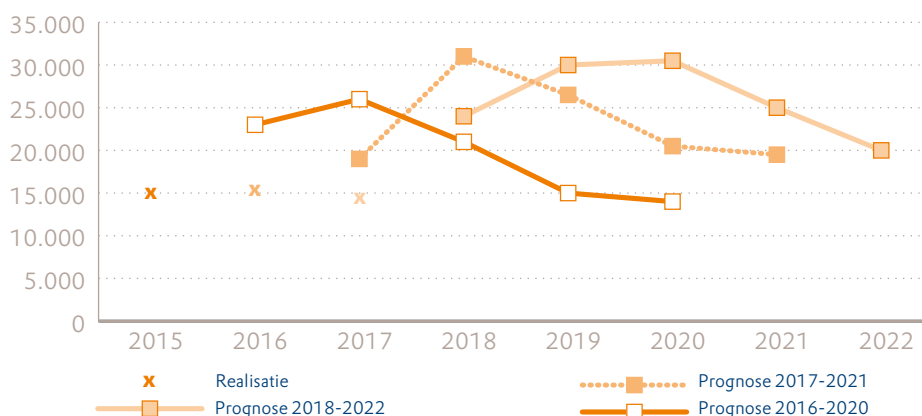
De meeste woningcorporaties slagen er wel in om de prestatieafspraken met hun gemeente(n) grotendeels te halen. Bijna zeven van de tien corporaties (68 procent) haalt de prestatieafspraken volledig of grotendeels. Minder dan één op de vijf (17 procent) realiseert beduidend minder dan afgesproken.

Realisatie prestatieafspraken



- Corporaties die afspraken realiseren
- Corporaties die +75% afspraken realiseren
- Corporaties die -75% afspraken realiseren
- Corporaties die geen specifieke afspraken hebben

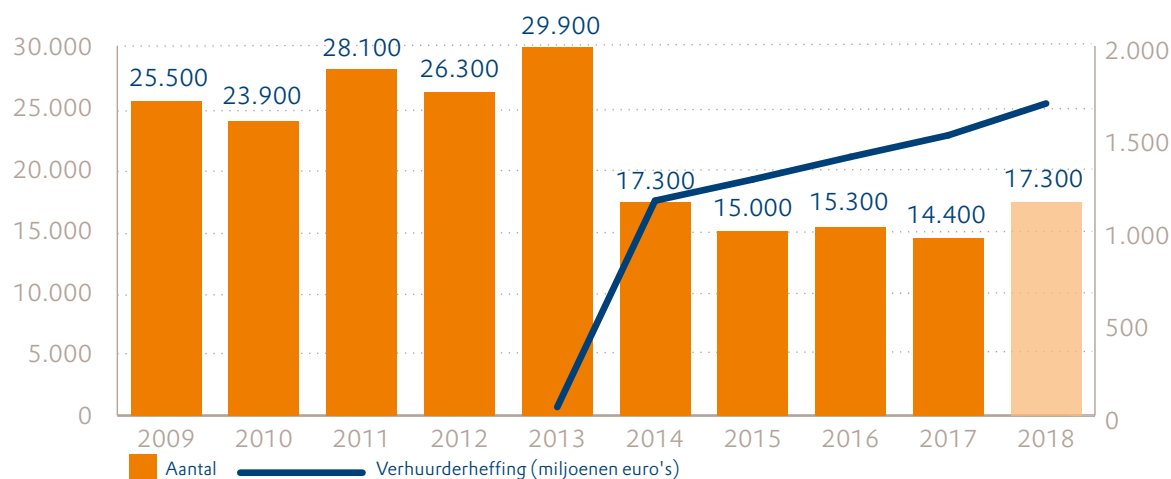
Verschillen tussen prognose en realisatie nieuwbouw woningcorporaties



NIEUWBOUW ONDER DRUK

Het onderzoek onder woningcorporaties laat zien dat de nieuwbouwproductie van woningcorporaties wordt gedrukt en vertraagd door meerdere knelpunten. Die doen zich voor op een moment dat de investeringscapaciteit van corporaties sowieso zwaar onder druk staat door de stijgende belastingdruk voor corporaties (verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en ATAD). Deze twee ontwikkelingen versterken elkaar: een slechtere financiële positie betekent uiteraard een afnemende buffer om bijvoorbeeld stijgende (bouw)kosten op te vangen.

Verhuurderheffing en nieuwbouwproductie 2009 - 2018



Bron: dVi, CBS en dPi

NIEUWBOUWPRODUCTIE EN VERHUURDERHEFFING

Bovenstaande grafiek zien dat de nieuwbouwproductie van woningcorporaties stevig lijdt onder de verhuurderheffing die in 2013 werd ingevoerd. Na de piek van bijna 30.000 woningen in dat jaar viel de productie zwaar terug. De nog steeds stijgende heffing neemt een forse hap uit de investeringscapaciteit. Het verlagen van de belastingdruk voor corporaties zou direct zorgen voor meer investeringsruimte.

Ollongren is een nieuwbouwambitie vastgelegd van 75.000 woningen per jaar. Het is onduidelijk of alle gemeentelijke woonvisies samen optellen tot zo'n aantal. Het kabinet overlegt met een aantal regio's over woondeals. Maar het is zeer de vraag of dat voldoende is. Volgens Aedes zijn concrete afspraken nodig met gemeenten over nieuwbouw: hoeveel en wat voor woningen worden op welke plekken en wanneer gebouwd.

GEMEENTEN: LOCATIES EN PRIORITEIT

Ook bij de andere knelpunten heeft de overheid een belangrijk deel van de oplossing zelf in handen, zowel lokaal als landelijk. Een aantal knelpunten ligt binnen het domein van de gemeente. Belangrijkste ingrediënten zijn het beschikbaar stellen van voldoende bouwlocaties en meer prioriteit voor (sociale) woningbouw in het beleid van gemeenten.

NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN ONDER DRUK

Als de knelpunten blijven bestaan is het onwaarschijnlijk dat de sociale huursector haar ambities van 34.000 nieuwbouwwoningen per jaar aan het einde van de kabinetsperiode kan halen. Ook komen lokale prestatieafspraken dan in toenemende mate in het gedrang. De nieuwbouw van voldoende sociale huurwoningen staat onder druk. Dat is zorgelijk, want er zijn nog te veel mensen op zoek naar een betaalbare en passende sociale huurwoning.

MEER REGIE RIJK

Er is daarnaast meer regie vanuit de Rijksoverheid nodig om het landelijk woningtekort daadwerkelijk te lijf te gaan. In de Nationale Woonagenda van minister

Jaarlijks publiceert het Aedes kenniscentrum in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? U meldt zich [hier](#) aan.