

Mogelijke consequenties coronacrisis voor de woningmarkt en de corporatiesector

Johan Conijn, 10 april 2020

finance
ideas

1. Inleiding

Op verzoek van Aedes is deze notitie opgesteld om de mogelijke consequenties van de coronacrisis in kaart te brengen. Een belangrijk complicatie hierbij is, het is een open deur, dat de inschatting van de mogelijke consequenties met grote onzekerheden gepaard gaat. Het gaat daarbij met name over de duur van deze crisis en de vorm waarin de crisis zich zal voordoen. Deze gevolgen van de crisis zijn sterk afhankelijk van deze factoren. Als het gaat om de coronacrisis, kijken we door een dichte mist, en dan kun je niet zo veel zien. Maar toch, een eerste schets.

De consequenties van de coronacrisis manifesteren zich op verschillende manieren:

- a) De coronacrisis heeft in de eerste plaats gevolgen voor de volksgezondheid en het verdere welbevinden (ziekte/overlijden). Dit heeft geleid tot beheersingsmaatregelen die zijn getroffen om die gevolgen van de coronacrisis te temporiseren.
- b) De beheersingsmaatregelen hebben op hun beurt een grote invloed op de economie waarvan de omvang sterk samenhangt met de duur van de crisis (zie ook de eerste verkenning van het Centraal Planbureau, 26 maart 2020).

Over de mate waarin de coronacrisis zal leiden tot een neergang van de economie, wordt momenteel nog zeer uiteenlopend gedacht. Het kan meevallen, maar in het kader van een risicogerichte impactanalyse is het ook verstandig om met sombere scenario's rekening te houden. Deze notitie geeft een kwalitatieve inschatting.

Deze notitie is verder als volgt opgebouwd. De volgende paragraaf bevat een schets op hoofdlijnen van mogelijke consequenties voor de woningmarkt en in het verlengde daarvoor voor de woningbouwmarkt. Aansluitend gaat de notitie dieper in op de mogelijke consequenties voor de corporatiesector. In de laatste zal een verkenning bevatten van mitigerende beleidsopties.

2. De woningmarkt; koopsector en commerciële huursector

De woningmarkt is aanmerkelijk minder kwetsbaar dan tijdens de vorige crisis. Er is sprake van een relatief groot woningtekort. De rente is (nog steeds) bijzonder laag. De afgelopen maand is de rente op de kapitaalmarkt wel gestegen, en er grote onzekerheid over het verdere verloop. Doordat de rente zich op een bijzonder laag niveau bevond, behoeft een beperkte stijging van de rente niet problematisch te zijn. Dat neemt niet weg dat ook de woningmarkt de gevolgen van de coronacrisis zal ondervinden. Voor een nadere inschatting van de mogelijke gevolgen is het zinvol een driedeling te maken: de koopsector, de commerciële huursector en de corporatiesector. En in samenhang hiermee komt woningbouwmarkt aan de orde. Deze paragraaf heeft betrekking op de koopsector en de commerciële huursector.

Weg der Verenigde Naties 1

3527 KT Utrecht

Telefoon 030 232 0480

info@finance-ideas.nl

www.finance-ideas.nl

2.1 Koopwoningmarkt

Ondanks het feit dat er sprake is van een woningtekort en de kapitaalmarktrente (nog) historisch laag is, kan de koopsector stevig geraakt worden door de coronacrisis. Het gaat dan om het aantal transacties, de prijsontwikkeling en de nieuwbouw van koopwoningen.

De verwachting (zie ook Rabobank, 1 april en ABN-AMRO, 7 april) is dat het aantal transacties de komende maanden sterk zal kunnen dalen. Op dit moment worden we deels nog met pijnlijke effecten geconfronteerd, waardoor de gevolgen nog niet zo zichtbaar zijn. Als de crisis de komende maanden aanhoudt is het aannemelijk dat het aantal transacties afneemt. Vanwege de inkomensonzekerheid, in voorkomende gevallen inkomensdaling mede door werkloosheid en door een gebrek aan vertrouwen. Bovendien is er tijdens de coronacrisis minder animo om te verhuizen. De aandacht is daar minder op gericht. Dit zal vooral zich vooral voordoen bij doorstromers. Zoals ook in de vorige crisis zichtbaar was, zullen de transacties van starters in mindere mate afnemen dan die van de doorstromers. Het relatieve voordeel van starters is dat zij geen woning behoeven te verkopen en daardoor wendbaarder zijn op de woningmarkt.

De te verwachten daling van het aantal transacties zal vervolgens kunnen leiden tot een aanmerkelijk minder hoge koopprijsstijging en een prijsdaling is ook een reëel scenario. Het huidige niveau is +6,6% op jaarbasis (CBS, 20 maart 2020). In het jaarcijfer zit de komende maanden een overloopeffect, mede omdat de waarneming van het CBS gebaseerd is op het moment van de juridische overdracht dat gemiddeld twee maanden volgt op de koopovereenkomst. Hierdoor zal het jaarcijfer geleidelijk dalen. De mate waarin dit gebeurt en of de woningmarkt aankerst op een prijsdaling, is sterk afhankelijk van de verhouding tussen het actuele aanbod en de actuele vraag op de markt. Zowel het aanbod als de vraag zal afnemen. Als dat in min of meer in gelijke mate gebeurt, zal het effect op de prijsontwikkeling, zeker op de korte termijn, beperkt kunnen blijven. Hierbij is ook van belang dat de gezamenlijke hypotheekverstrekkers afspraken hebben gemaakt dat er tijdens de coronacrisis geen gedwongen verkopen zullen plaats vinden (Bericht ministerie van BZK, 7 april 2020). Als de crisis aanhoudt, en de transacties blijven dalen, is een prijsdaling die doorloopt in 2021 aannemelijk. Dat zal gunstig zijn voor starters. De kans dat op grote schaal huishoudens 'onder water' komen met de hypotheek, is klein. Top hypotheek worden niet meer verstrekt en op nieuwe hypotheek moet sinds 2013 worden afgelost.

Voor de nieuwbouw van koopwoning is de kans groot dat de coronacrisis negatief uitpakt. Het aantal koopwoningen, waarvoor een bouwvergunning is verstrekt, daalde de afgelopen maanden al. Niet alleen door de stikstofproblematiek, maar vooral doordat de nieuwe koopwoningen te duur in de markt werden gezet (NVM, 11 januari 2020). Nu komt daar bij dat als gevolg van de coronacrisis minder vraag is naar nieuwe koopwoningen, zeker als die woningen in het duurdere segment gericht zijn op doorstromers. Projectontwikkelaars beginnen over het algemeen pas met de bouw als 70% van de woningen van het project is verkocht. Dat zal langer duren en in voorkomende gevallen zal dat percentage niet worden gerealiseerd, waardoor de bouw niet van start gaat. Daarnaast speelt een rol dat de buitenlandse bouwvakkers op grote schaal naar hun thuisland zijn vertrokken en dat er ook vertraging optreedt bij de levering van bouwmaterialen. De coronacrisis zal in de koopsector derhalve een (fors) negatief effect hebben op de woningbouw.

2.2 Commerciële huursector

De commerciële huursector bestaat uit verschillende deelsectoren. Een bruikbaar onderscheid is die tussen de institutionele beleggers, die met kapitaal van pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen in woningen beleggen, en particuliere verhuurders waar privaat kapitaal dominant is. Beide deelsectoren zullen naar verwachting verschillend reageren op de coronacrisis. Dat is de reden dat ze in afzonderlijke deelparagrafen aan bod zullen komen.

2.2.1 Institutionele beleggers

De afgelopen jaren hebben institutionele beleggers de woningportefeuilles fors uitgebreid. Deels is dit gebeurd via de acquisitie van bestaande portefeuilles van andere beleggers, maar ook de acquisitie van bestaand corporatiebezit, zoals dat van Vestia en dat van het Wooninvesteringsfonds. De netto groei van deze sector is ook en vooral via nieuwbouw gerealiseerd. De toename van de nieuwbouw is zo ongeveer in 2014 begonnen en heeft in 2018 zijn hoogtepunt bereikt met een aantal van 17.000 wooneenheden (Conijn, 17 januari 2019). Sindsdien staat de nieuwbouw door institutionele beleggers onder druk. Dit is het gevolg van de sterk gestegen bouwkosten en de toenemende regelgeving in het middensegment van de huursector en de discussies daarover, onder meer de zogenaamde ‘noodknop’.

De coronacrisis zal zich ook doen gevoelen in dit beleggerssegment. Wat betreft het bestaande woningbezit zullen de gevolgen met name betrekking hebben op het rendement. Het rendement in de portefeuilles van de institutionele beleggers zal onder druk komen te staan. Enerzijds doordat de huurstijging minder hoog zal zijn en er wellicht meer huurderfing zal ontstaan, en anderzijds vanwege de daling van de marktwaarde van de woningen. Het huurniveau van de institutionele beleggers ligt aan de bovenkant van de huurmarkt. De huurders zijn voor een belangrijk deel zzp'ers en ‘young professionals’, waarvan het inkomen nu in veel gevallen zwaar onder druk staat. Voor de institutionele beleggers vormt dit bij een langere duur van de coronacrisis een groot risico. De daling van de marktwaarde zal behalve door de mogelijk mindere huurinkomsten, ook het gevolg zijn de dalende leegwaarde en het toenemende risico als zodanig. De consequenties van een (aanmerkelijk) minder hoog rendement zullen voor de bestaande portefeuilles naar verwachting beperkt zijn. Pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen, die uiteindelijk het kapitaal verstrekken, denken in alternatieven. Het rendement op de woningbeleggingen zal dan wel zeer waarschijnlijk dalen, na de hoogtijdagen van de afgelopen jaren, maar er zijn weinig goede alternatieven. In ieder geval niet in het vastgoed. Dus is de verwachting reëel dat pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen hun beleggingen in woningen zullen continueren.

Blijven de gevolgen voor de bestaande voorraad van institutionele beleggers relatief beperkt, in de nieuwbouw zal dat vermoedelijk anders zijn. Zoals aangegeven stond de nieuwbouw van institutionele beleggers al onder druk. De coronacrisis zal de afwachtende houding verder versterken. Er is nog een pijlpijn die tot bouwproductie en tot de oplevering van nieuwe huurwoningen zal leiden. Het is niet aannemelijk dat er veel nieuwe projecten opgestart zullen worden. Doordat het risico is toegenomen, zullen veel institutionele beleggers wachten tot betere tijden. De coronacrisis versterkt daarmee de daling in de nieuwbouw van woningen, die al in gang was gezet.

2.2.2 Particuliere verhuurders

Het woningbezit van particuliere verhuurders is sterk gegroeid. In tegenstelling tot de situatie bij institutionele beleggers, heeft hierbij de nieuwbouw hooguit een bescheiden rol gespeeld. De groei van het particuliere woningbezit is vooral tot stand gekomen door omzettingen van koop naar huur (buy-to-let en keep-to-let) en ook, maar vermoedelijk in mindere mate, door complexgewijze acquisities van het oudere deel uit de portefeuilles van institutionele beleggers. Qua huurniveau is particuliere woningbezit meer gemêleerd dan bij institutionele beleggers. Een groter deel van het woningbezit is (nog) gereguleerd. Dit geldt over het algemeen niet voor de recente omzettingen van koop naar huur. Deze woningen in de schaarstegebieden worden tegen hoge huurprijzen verhuurd, deels gemeubileerd en deels via Airbnb.

Op basis van deze korte schets van de particuliere huursector, zal een inschatting worden gemaakt van de mogelijk gevolgen van de coronacrisis voor dit marktsegment. De verhuringen via Airbnb zullen het eerst en het sterkst worden getroffen. Daar zijn al signalen van zichtbaar (NRC, 8 april). De particuliere verhuurders zoeken alternatieven in de reguliere verhuur met tijdelijke huurcontracten. Als de crisis onverhoopt lang gaat duren, zal mogelijk de spoedwetgeving om tijdelijke huurcontracten tijdelijke te verlengen nog een rol gaan spelen (BZK, 26 maart). Verder zullen de particuliere verhuurders in het duurdere segment mogelijk te maken krijgen met enige druk op de huurstijging en meer leegstand, waardoor ook hier het rendement zal dalen. Een zeer onzekere factor is of, en zo ja in welke mate, de particuliere personen die recent via omzetting van koop naar huur, verhuurder zijn geworden, de huurwoningen in de verkoop gaan doen. Als dit op grote schaal gaat gebeuren, kan dat een negatieve spiraal in de koopsector versterken. Over het algemeen hebben deze particuliere personen de woningen met relatief veel eigen geld gefinancierd, zodat er (voorlopig) geen druk vanuit de banken zal komen om te verkopen. Vooralsnog is de verwachting dat deze 'exit verkoop' niet of in beperkte mate zal plaats vinden.

Omdat particuliere verhuurders betrekkelijk weinig tot niet actief zijn in de nieuwbouw van huurwoningen, is er vanuit dit marktsegment ook geen negatief effect van de coronacrisis op de woninbouw te verwachten.

3. De corporatiesector

Ook de corporatiesector zal de gevolgen van de coronacrisis ondervinden. In de eerste plaats wordt de bedrijfsvoering, zoals ook in de rest van de economie geraakt. Meer thuis en daardoor op afstand van elkaar werken, leidt tot minder efficiënte bedrijfsvoering. Verder vergt het onderhouden van de contacten met de huurders extra aandacht. Een versnelde digitalisering van de klantcontacten heeft nu ineens hoge prioriteit gekregen. Corporaties met zorgvastgoed bevinden zich daarbij in een bijzondere situatie. Bewoners van verpleeghuizen zijn zeer kwetsbare positie doelgroep met een hoge kans op overlijden. Dit heeft ook zijn weerslag op de betreffende woningcorporaties en haar medewerkers.

In dit kader zal de focus liggen op een beperkt aantal thema's die in verband staan met de economische gevolgen van de beheersingsmaatregelen van de coronacrisis. Hierbij staat de financiële kant van het bedrijfsmodel van woningcorporaties centraal. Achtereenvolgens zullen de

gevolgen voor de liquiditeit en de vermogenspositie van de corporatiesector worden verkend. Daarna zal het huidige verdienmodel van investeringen worden geschetst. Dit is relevant als van woningcorporaties gevraagd gaat worden in het kader van een anticyclisch overheidsbeleid extra te investeren.

3.1 Liquiditeit

Corporaties hebben, enkele uitzonderingen daar gelaten, een gezonde liquiditeitspositie. De netto inkomsten uit de exploitatie zijn meer dan voldoende om de rentelasten te dekken. De impact van de coronacrisis op de liquiditeitspositie zal ook beperkt zijn. Huurinkomsten vormen (nagenoeg) de enige inkomstenbron. De huurders van woningcorporaties zijn voor driekwart huishoudens met een uitkering. Het valt niet te verwachten dat in de nabije toekomst dit inkomen wordt verlaagd. Bovendien levert de huurtoeslag ook een belangrijk vangnet op. Het is verder niet aannemelijk dat in de corporatiesector met relatief lage huren de leegstand (fors) zal toenemen. Er zijn nog steeds (lange) wachtlijsten. Studentenverhuurders vormen hierop mogelijk een uitzondering. Buitenlandse studenten zijn op grote schaal vertrokken en Nederlandse studenten zullen meer thuis wonen, en komen in de verleiding om de huur op te zeggen. Hier staat tegenover dat er nog steeds veel vraag is naar studentenhuisvesting. Bovendien willen studenten, die de afgelopen jaren hun toevlucht hebben moeten nemen tot de duurdere commerciële studentenverhuurders, nu mogelijk verhuizen naar de studentenverhuurders in de corporatiesector, waar een gunstiger prijs/kwaliteitsverhouding is. Ook bij de niet-DAEB huurwoningen, voor zover de huur al is geliberaliseerd zullen de huurinkomsten enigszins onder druk staan. Voor verreweg de meest woningcorporaties geldt echter dat de niet-DAEB portefeuille relatief beperkt is, en nog steeds een fors deel een gereguleerd huurcontract, en daarmee een relatief laag huurniveau heeft. Hierdoor zijn de gevolgen voor de woningcorporaties beperkt.

Worden de inkomsten van de corporatiesector naar verwachting niet direct geraakt door de coronacrisis, de uitgavenkant vormt evenmin een groot risico. De uitgaven bestaan met name uit onderhoud- en beheerlasten, verhuurderheffing, investeringsuitgaven en rentelasten. Er is geen reden om aan te nemen dat door de coronacrisis de uitgaven (veel) hoger zullen uitvallen. Integendeel. Het valt te verwachten dat het onderhoud vooral door overmacht deels vertraagd wordt. Voor de geplande investeringsuitgaven zal hetzelfde gelden, daarbij nu nog buiten beschouwing latend mogelijk anticyclische beleidsmaatregelen, die in de volgende paragraaf aan de orde komen. De kapitaalmarktrente is de afgelopen weken opgelopen. Op zich leidt dat tot stijgende rentelasten, maar dat effect is op de totale rentelasten nog zeer beperkt. Als de rente nog (veel) verder zou stijgen, zal mede afhankelijk van de looptijd van de leningen, ook dan het effect vertraagd doorwerken. Tot slot, kan bij liquiditeitsproblemen als gevolg van de coronacrisis de betaling van de verhuurderheffing voor drie maanden worden uitgesteld (Belastingdienst). Er is derhalve geen reden om te verwachten dat door de coronacrisis de corporatiesector liquiditeitsproblemen zal ondervinden. Alleen in de uitzonderlijke situatie dat huurders de huurbetaling opschorten, is dit aan de orde. In de Verenigde Staten is dit momenteel het geval. Met het sociale vangnet en de huurtoeslag in Nederland, is dit geen voor de hand liggend scenario.

3.2 Vermogenspositie

De vermogenspositie van woningcorporaties zal op termijn wel consequenties kunnen ondervinden van de coronacrisis. Zoals bij de institutionele beleggers, al is aangegeven, is het aannemelijk dat de marktwaarde gaat dalen. Overigens is de daling van de marktwaarde bij woningcorporaties minder groot dan bij institutionele beleggers. Dit heeft verschillende oorzaken. De mutatiegraad is veel lager dan bij institutionele beleggers waardoor het effect van een daling van de leegwaarde veel langzamer doorwerkt in de marktwaarde van het corporatiebezit. Door de lagere mutatiegraad gaat er ook meer tijd overheen voordat de huur bij de berekening van de marktwaarde opgetrokken wordt naar het markthuurniveau. Ook dit matigt het effect op de markthuur. Tot slot, zal de verhuurderheffing (op termijn) dalen als de leegwaarde (fors) afneemt. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Voor de vermogenspositie van de woningcorporaties vormt de disconteringsvoet de grote onzekere factor. Door de toegenomen risico's bij de commerciële verhuur, zou de disconteringsvoet kunnen stijgen vanwege een hogere risico-opslag. Dit heeft niet alleen een dalend effect op de marktwaarde maar in de huidige systematiek ook op de beleidswaarde. Het is erg ongewis in welke mate de disconteringsvoet zal stijgen. In de praktijk zal dit bij de meeste woningcorporaties pas zichtbaar worden als aan het einde van dit jaar het Waarderingshandboek wordt geactualiseerd en vervolgens de waarderingsvoet voor de jaarrekening 2020 worden uitgevoerd. Dit impliceert dat pas in het voorjaar 2021 woningcorporaties mogelijk geconfronteerd zullen worden met een dalende marktwaarde van het woningbezit en in het verlengde daarvan een dalende beleidswaarde. Daarbij heeft een daling van de marktwaarde betrekkelijk weinig consequenties. Een daling van de beleidswaarde kan daarentegen wel impact hebben op de vermogenspositie. De 'loan-to-value' (LTV) stijgt als gevolg van een daling van de beleidswaarde. Nu met de verhoging van de grenswaarde van de LTV tot 85%, is er bij de meeste woningcorporaties nog de nodige ruimte om een daling van de beleidswaarde op te vangen. Niettemin zal een stijging van de LTV als gevolg van een hogere disconteringsvoet, een negatief effect kunnen hebben op de investeringsbereidheid van woningcorporaties. Dit is overigens pas in het voorjaar 2021 aan de orde. Vooralsnog heeft de coronacrisis bij de meeste woningcorporaties dan ook beperkte gevolgen voor de vermogenspositie.

3.3 Verdienmodel van investeringen

Op basis van de gevolgen van de coronacrisis voor de liquiditeit en de vermogenspositie van de woningcorporaties, zou wellicht de conclusie getrokken kunnen worden dat de coronacrisis geen negatieve impact op de investeringen heeft. Strikt genomen is dat ook het geval. Dit impliceert echter niet dat van woningcorporaties onder de huidige omstandigheden veel extra investeringen verwacht mogen worden. Er is weliswaar ruimte om extra te lenen (IBW 2019), maar het rendement op investeringen, met name in de DAEB-tak is bijzonder laag. Bij de nieuwbouw van huurwoningen met een huur op de 1^e aftoppingsgrens, schommelt het rendement rond de 0%; bij renovaties en duurzaamheidsinvesteringen is het rendement negatief. Bij nieuwbouw ligt de onrendabele top op basis van beleidswaarde momenteel op circa 65% en bij renovaties en duurzaamheidsinvesteringen op circa 90 tot 100%. De oorzaken voor het zeer lage rendement en de hoge onrendabele toppen

zijn onder meer de sterk gestegen bouwkosten, het huurniveau in combinatie met de beperkte huurstijging en de sterk stijgende verhuurderheffing.

Woningcorporaties hebben ruimte om onrendabele toppen af te dekken. De netto operationele kasstroom biedt daarvoor in principe de mogelijkheid. De afgelopen jaren is de netto operationele kasstroom van woningcorporaties echter sterk gedaald, in 2018 met 22% (Aw, januari 2020). Voor de komende jaren wordt een verdere daling van de operationele kasstroom voorzien. Daarmee is de ruimte om onrendabele toppen te dekken, sterk geslonken. In de mate dat de onrendabele toppen niet via de operationele kasstroom worden gedekt, komen ze ten laste van het eigen vermogen (op basis van beleidswaarde). Extra investeringen leiden derhalve tot een daling van het eigen vermogen. Daarmee is de continuïteit van het bedrijfsmodel van woningcorporaties in het geding. De coronacrisis is niet de oorzaak daarvan, maar het belemmert woningcorporaties wel om op grote schaal extra te investeren.

4. Mitigerende beleidsopties

In het voorafgaande zijn de gevolgen van de coronacrisis voor de woningmarkt in het algemeen en voor de corporatiesector in het bijzonder op een rij gezet. Deels zijn de gevolgen (vooralsnog) gematigd, deels, in dat geldt in het bijzonder voor de koopsector, lastig te voorkomen. Alles afwegende zijn de gevolgen voor de woningbouw (in potentie) het grootst. Bovendien geldt dat er een grote maatschappelijke prioriteit is om te voorkomen dat als gevolg van de coronacrisis de bouwproductie sterk daalt. Dat is in de vorige crisis wel gebeurd met als gevolg dat het zeer lastig was om na de crisis de bouwproductie weer snel te laten toenemen als gevolg van een tekort aan bouwcapaciteit en daardoor sterk stijgende bouwkosten. Er is veel aan gelegen om dit deze keer te voorkomen. Er is anti-cyclisch bouwbeleid nodig die op zeer korte termijn wordt ingezet.

Het versnellen van het bouwproces is weerbarstig. Een belangrijke belemmering momenteel is de verstrekking van bouwvergunningen. Door de coronacrisis is er op dat vlak een verdere vertraging ontstaan. Gemeenten aansporen en mogelijk financieel stimuleren om snelle procedures toe te passen, kan daarbij soelaas bieden. Een andere belangrijke factor is de opdrachtverlening. In het voorafgaande is aangegeven dat de opdrachtverlening hapert door de coronacrisis. Bij de projectontwikkeling van koopwoningen omdat de voorverkooppercentages minder snel en soms niet worden gehaald. Bij de institutionele beleggers omdat de risico's zijn toegenomen. Bij de woningcorporaties omdat het verdienmodel van de investeringen de afgelopen jaren erg is verslechterd. Het Rijk zou als mede-opdrachtgever en risicodragende partij kunnen optreden door het onverkochte deel van projecten zelf te kopen en bij oplevering te verhuren (Taco van Hoek in Cobouw, 30 maart 2020). Dat is een erg vergaande noodmaatregel.

In het verleden, voor het laatst in het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw, is er anticyclische beleid gevoerd door de woningbouw door woningcorporaties fors te stimuleren. Ook nu zou dat een aantrekkelijke optie zijn, die beter past bij de institutionele kaders dan de aankoop en verhuur van woningen door het Rijk. Een belangrijke voorwaarde is dat in de vorige paragraaf geschetste verdienmodel van investeringen wordt verbeterd. Hiervoor dienen zich de volgende opties aan:

- Het wegnemen van de nog aanwezige belemmeringen voor woningcorporaties om in het niet-DAEB segment woningen te bouwen. Het gaat hier met name om de markttoets of er

sprake is van marktconformiteit. In deze crisistijd is functioneert de markt niet normaal en de toets op marktconformiteit kan opgeheven, of in ieder geval opgeschort worden.

- Een groot voordeel van de bouw van woningen met een huur (net) boven de liberalisatiegrens is dat het rendement aanmerkelijk beter is door het wegvallen van de verhuurderheffing en het hogere huurniveau. Momenteel kunnen deze woningen alleen in de niet-DAEB takken met ongeborgde financiering worden gerealiseerd. Banken zijn nu mogelijk terughoudend om dat te doen. De bouw van deze woning kan sterk worden bevorderd als het WSW (tijdelijk) borging vertrekt voor de benodigde leningen van deze woningen. Op andere beleidsterreinen zijn de regels voor staatssteun vanwege de coronacrisis versoepeld, dan zou dan ook hier kunnen.
- Een andere mogelijkheid om de woningbouw door woningcorporaties te bevorderen is om tijdens de crisis nieuwe huurwoningen in het DAEB-segment vrij te stellen van de verhuurderheffing. Hierbij is wel van belang dat aan die vrijstelling een incentive wordt gekoppeld dat er tempo wordt gemaakt. Dit is mogelijk door de vrijstelling te koppelen aan een spoedige opleverdatum van de woning

Anticyclisch beleid voor de woningbouw is nodig en wel op zeer korte termijn. De bovenstaande lijst van mogelijke beleidsmaatregelen is geen uitputtende lijst. Het is wel een eerste aanzet om stappen te zetten die succesvol kunnen zijn.

finance
ideas