



Bijdrage Aedes t.b.v. het rondetafelgesprek over bevolkingsdaling en krimp 26 maart 2015

Op 26 maart spreekt de Tweede Kamer met een aantal experts uit het veld over de krimp en bevolkingsdaling in Nederland.

Inleiding

Corporaties die werkzaam zijn in gebieden met bevolkings- of huishoudensdaling zijn al geruime tijd bezig met het zoeken naar oplossingen voor de problematiek die bevolkings- en huishoudensdaling met zich meebrengen.

Minder voorzieningen en verloederend particulier bezit zetten de leefbaarheid onder druk. Overal in het land zetten corporaties zich in om op een andere, innovatieve manier naar hun bezit in krimpgebieden te kijken; circa één op de drie à vier woningen in krimpgebieden is in bezit van corporaties. Zo is er in Groningen het Groninger Gereedschap ontwikkeld, een samenwerkingsverband van provincie, corporaties, gemeenten en banken. Woningmarkten bestaan echter niet alleen uit volkshuisvestelijk bezit. Particulieren met een koophuis in een krimpregio hebben vaak moeite deze woning te verkopen, waardoor verloedering op de loer ligt. Voorbeelden van deze 'rotte kiezen' zijn te vinden van Delfzijl tot Parkstad.

Lokaal maatwerk blijft noodzakelijk

Dit kabinet zet in op sterke stedelijke regio's en vitale krimpgebieden. Niet elke regio heeft echter een sterke stedelijke regio in de buurt; neem Zeeland of Limburg, waar ook in veel steden sprake is van krimp. Groningen-stad vormt hierop een uitzondering. Daar tegenover staat dat Zeeland en Limburg wel gelegen zijn in een sterke economische regio; de regio Gent-Antwerpen en de Euregio. Dit geldt in mindere mate voor Groningen. Ontgrenzingsmaatregelen spelen in de zuidelijke regio's een grotere rol dan in het noorden. Het blijft dus van groot belang in te zetten op lokaal maatwerk en aandacht te hebben voor regionale verschillen.

Financiële aandachtspunten voor krimpregio's

Diverse bestaande, maar ook nieuwe, regelgeving voor corporaties pakt in krimpregio's (in financiële zin) vervelend uit, terwijl de opgave enorm is. Op deze plaats noemen we:

- De verhuurderheffing
Weliswaar is er al een geringe compensatiemogelijkheid op de verhuurderheffing bij sloop, maar de heffing geeft nog steeds druk op de investeringsmogelijkheden voor corporaties in het krimpgebied. De verkoop van corporatiebezit om de verhuurderheffing te kunnen financieren geeft in deze gebieden andere negatieve effecten. Het gaat bijvoorbeeld ten koste van particulieren die hun woning willen verkopen, maar door de concurrentie van kwalitatief betere (onderhouden) corporatiewoningen hun woning onverkoopbaar zien worden.
- Passend toewijzen
De huren zijn de afgelopen twee jaar op grond van rijksbeleid boveninflatoir gestegen. Bij toewijzing in krimpgebieden wordt massaal gebruik gemaakt van de huurtoeslag. Passend toewijzen zal ertoe leiden dat de huren van woningen bij nieuwe verhuur fors naar beneden bijgesteld moeten worden. In krimpgebieden zijn over het algemeen geen mogelijkheden om andere huren dan ter compensatie bovengemiddeld te laten stijgen. Daarom pleit Aedes er voor om lokaal/regionaal in prestatieafspraken met gemeenten en huurders vast te leggen op welke wijze lokaal/regionaal het beste passend kan worden toegewezen.

- Overcompensatie

De marktwaarde van woningen in krimpgebieden is relatief laag, de huren zijn lager dan het landelijk gemiddelde maar onvoldoende laag om te voorkomen dat het directe rendement bij krimpcorporaties hoog is. Dat rendement is nodig om de krimppoging te kunnen financieren. Overrendement zou op grond van de nieuwe regelgeving afgestort moeten worden.

Rol bij leefbaarheid

In krimpregio's zijn weinig partijen die willen en kunnen investeren. De corporatie is dan vaak de laatste partij die nog iets kan doen. Dat betreft dan investeringen in leefbaarheid, eventueel niet-DAEB bezit en maatschappelijk vastgoed. De nieuwe regelgeving voorziet op enkele onderdelen in versoepelingen voor krimpcorporaties, maar niet afdoende. Een snelle soepele procedure om in voornoemde gevallen af te mogen wijken van de landelijke regeling zou zeer behulpzaam kunnen zijn. Wij roepen u op om mogelijk te maken het experimenteerartikel in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting hiertoe maximaal te benutten.

Particulier bezit

Corporaties hebben in krimpregio's al heel veel gesloopt. Uiteraard betrof dit meestal het slechtste bezit. De sloop bij corporaties gaat nog wel even door, maar meer en meer zien we de problemen zich voordoen bij het particulier bezit. Diverse experimenten om slecht particulier bezit uit de markt te nemen stranden uiteindelijk bij de vraag wie de desinvestering voor zijn rekening neemt.

In samenwerking met een woningcorporatie hebben de provincie Limburg en de stadsregio Parkstad Limburg het afgelopen jaar een instrument uitgewerkt, waarin wel een gezonde business case is ontwikkeld om particulier bezit geleidelijk uit de woningmarkt te onttrekken.

Business case: particulier bezit onttrekken

De totale opgave t.a.v. particulier bezit in Limburg is groot: alleen al in de 1e fase tot 2020 een onttrekkingsnoodzaak van ruim 2.000 woningen. De woningcorporatie is bereid, op verzoek en met steun van lokale en regionale overheid, 175 particuliere koopappartementen tegen een marktconforme prijs aan te kopen en deze tijdelijk te verhuren (max. 20 jaar) als sociale huurwoningen, om de woningen vervolgens aan de woningmarkt te onttrekken. Op deze wijze wordt de investering afgedekt door tijdelijke huurinkomsten.

Deze aanpak dient meerdere doelen: 1. de woningen worden (tijdelijk) ingezet voor de vraag op de huurmarkt, 2. de woningcorporatie kan controle verkrijgen op de toenemende sociale problematiek in de hoogbouwflat en 3. uiteindelijk worden de woningen definitief aan de woningmarkt onttrokken, teneinde verdere en algehele waardedaling te voorkomen.

Als de aankoop van slecht particulier woningbezit in krimpgebieden door woningcorporaties wordt gedaan met als uiteindelijke doel sloop en dus onttrekking aan de woningvoorraad, dan pleiten we er voor om deze aangekochte slechte particuliere woningen uit te zonderen van de verhuurderheffing.

Om de (des)investering enigszins af te dekken, kunnen deze woningen na aankoop tijdelijk worden verhuurd als sociale huurwoningen (in het DAEB-segment). Zo'n uitzondering is landelijk nu al mogelijk bij

de herbestemming van overtollig kantoor- of zorgvastgoed naar sociale huurwoningen (zie: motie-Van der Linde en Monasch bij begroting Wonen in najaar 2014¹).

Door zo'n maatregel zullen corporaties sneller kunnen overgaan tot het nemen van vergelijkbare maatregelen als in het Limburgse voorbeeld, hetgeen de leefbaarheid en de woningmarkt als geheel ten goede zullen komen.

Krimp in relatie tot gaswinning

De Groningse krimp op de woningmarkt, kan niet los worden gezien van de gaswinning in dit gebied. Corporaties zijn bezig zich te oriënteren op versterkings-, verduurzamings- en verbeteringsmaatregelen voor hun bezit in de regio. Complicerende factor is dat er ook sprake is van krimp in de regio. De maatregelen die nu worden genomen om woningen te versterken, moeten ook rekening houden met de bevolkings- en huishoudensdaling in de regio. Het heeft immers weinig zin om woningen te gaan versterken, die vervolgens niet bewoond gaan worden.

De nieuwe Rijksdienst Groningen zou dit in haar beleidsvorming mee moeten nemen. Aedes en de Groningse woningcorporaties gaan hierover graag in gesprek met de Rijksdienst.

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2014–2015, 34 000 XVIII, nr. 8