

Datum

22 mei 2016

Kenmerk

BBPZ/MCal/RBos/16-067

vereniging van
woningcorporaties**Aan**Tweede Kamer der Staten-Generaal
Algemene Commissie voor Wonen en RijksdienstKoningin 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

Geachte heer, mevrouw,

Op 25 mei spreekt uw Kamer in een Algemeen Overleg over onder meer de rapporten 'Staat van de Volkshuisvesting' en 'WoON2015.' In deze brief willen wij daar graag op reageren.

Uit de Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat er veel geïnvesteerd is op de vlakken waar de minister prioriteit aan geeft (betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en huisvesting van urgente doelgroepen zoals vergunninghouders). Zo steeg het aandeel woningen met een label A of B van 14 procent in 2011 naar 24 procent in 2014. Corporaties bouwden tussen 2009 en 2014 ongeveer 60.000 nultredenwoningen bij. Ruim 28.000 vergunninghouders werden in 2015 gehuisvest, waarvan het grootste gedeelte door woningcorporaties. In 2014 stegen de huren van de doelgroep nog met gemiddeld 3,6 procent, maar in 2016 met nog maar 0,7 procent.

Tandje bij

Er moet nog een tandje bij om te kunnen (blijven) voldoen aan de opgaven die er liggen, schrijft de minister in zijn brief. Daar is Aedes het mee eens. Het tempo van verduurzamen moet omhoog om de doelstelling van gemiddeld label B voor 2021 te halen. Er liggen grote maatschappelijke opgaven, waaronder de huisvesting van ouderen en de problematiek rondom verwarde huurders. Wij signaleren een groeiende vraag naar sociale huurwoningen, onder meer door de vraag naar woningen voor vluchtelingen met een verblijfsvergunning. En de betaalbaarheid van het huren is, door de keuze van het kabinet voor onder meer een verhuurderheffing, de afgelopen jaren onder druk komen te staan.

Investeren in plaats van heffen

Woningcorporaties willen graag (meer) in deze opgaven investeren. Dat schreven we onlangs ook in onze verkiezingsnotitie¹, waarin we beschrijven waar ons inziens de prioriteiten liggen (die sluiten goed aan bij

¹ <http://www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/verkiezingen/tweede-kamer/aedes-verkiezingsnotitie.xml>

de prioriteiten die de minister stelt) en wat daarvoor nodig is. Het belangrijkste: investeringsruimte. Woningcorporaties hebben zich de afgelopen jaren aangepast aan de nieuwe realiteit. Om de verhuurderheffing te kunnen betalen, zijn ze efficiënter gaan werken en hebben ze fors in de bedrijfslasten gesneden. Helaas zijn door de heffing ook de huren extra gestegen. En zijn er minder woningen gesloopt, meer verkocht en waren corporaties terughoudend in nieuwe investeringen. Daardoor is ook de gemiddelde levensduur van woningen de afgelopen jaren met een half jaar per jaar afgenomen. Voordat de verhuurderheffing werd ingevoerd gaven corporaties jaarlijks ruim 7 miljard euro (2012) uit aan investeringen in onder meer nieuwbouw en woningverbetering. In 2014 is dat nog slechts 4,4 miljard euro. Met name de nieuwbouwproductie is ingestort. In 2009 bouwden corporaties nog meer dan 40.000 woningen per jaar. In 2013 waren dat er nog ruim 34.000, maar het jaar daarna kelderde de productie naar slechts 20.000 woningen. En de vooruitzichten zijn dat de productie de komende jaren verder daalt.

Door deze gedwongen aanpassingen en terughoudendheid hebben woningcorporaties nu wel weer meer financiële reserves (sectorinstituten vragen ook om meer zekerheden en hogere veiligheidsmarges en ratio's). Gemiddeld lijkt de sector zich aan te passen aan de nieuwe realiteit. Dat neemt niet weg dat er diverse corporaties zijn die er financieel niet goed voor staan en er diverse risico's zijn die van grote invloed kunnen zijn op de toekomstige ontwikkelingen. De verschillen zijn groot. Zo heeft Den Haag geen geld om te investeren, terwijl andere gemeenten afspraken maken om bij te bouwen.

Wij vragen u om de verhuurderheffing te heroverwegen. Binnenkort evalueert uw Kamer deze (ver)huurdersbelasting. De heffing werd ingevoerd om bij te dragen aan de staatskas en het herstel van de economie in de crisis. Van 2013 tot en met 2016 heeft de heffing een bedrag van circa 4 miljard euro opgebracht. Zorg ervoor dat corporaties dit geld nu weer in sociale volkshuisvesting kunnen investeren. Schaf daarom de heffing af, of organiseer op zijn minst een stevige investeringsaftrek, zodat het geld besteed wordt aan sociale volkshuisvesting. Aan het bestrijden van de groeiende wachtlijsten en aan het aanpakken van de grote maatschappelijke opgaven.

Passend toewijzen

Er zijn nog een aantal andere punten waar we uw Kamer in deze brief op willen wijzen. Ten eerste vragen we om bij het passend toewijzen niet alleen te kijken naar de hoogte van de huur, maar naar de hoogte van de totale woonlasten. Daardoor wordt het voor corporaties mogelijk gemaakt om te investeren in kwalitatief goede, energiezuinige woningen waarvan de huur iets hoger ligt maar de totale woonlasten betaalbaar zijn voor de laagste inkomens.

Het passend toewijzen in de huidige vorm remt investeringen van corporaties in energiezuinigheid en verbetering van goedkopere sociale huurwoningen. Uit onderzoek in opdracht van het ministerie bleek eerder al dat rendabel een kwalitatief goede, energiezuinige sociale huurwoning bouwen tegen een huurprijs op of vlak onder de aftoppingsgrens niet of nauwelijks mogelijk is. De studie *Actualisatie rendabel sociaal bouwen* van Luijkx en ABF Research geeft nu aan dat als gevolg van de invoering van passend toewijzen onrendabele investeringen weer zullen stijgen; ook door stijgende bouwkosten (nu de markt weer iets aantrekt).

Regionale verschillen

Verder vragen we uw Kamer om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om meer flexibiliteit en regionaal maatwerk toe te staan op de woningmarkt. Uit WoON 2015 en het *Rli-advies Wonen in verandering* blijkt dat wonen vooral een lokale en regionale aangelegenheid is. Rli beschrijft in haar advies een aantal structurele ontwikkelingen: toenemende regionale verschillen, toenemende diversiteit en flexibiliteit van de vraag naar woningen, structurele economische onzekerheid en flexibiliteit in het gebruik van vastgoed. De raad pleit daarom voor meer ruimte voor flexibilisering. Het kabinetsbeleid zou volgens haar meer gericht moeten zijn op regionale differentiatie in beleid en regelgeving en een veel

grotere flexibiliteit in het (her)gebruik van woningen en ander vastgoed. Bovendien pleit de Rli voor eigendomsneutraal wonen.

Aedes is zeer teleurgesteld in de reactie van het kabinet op het Rli-advies. Daarin stelt het kabinet dat er de afgelopen jaren al veel gedaan is aan de woningmarkt en dat verdere hervorming het herstel zou ondermijnen. Wat ons betreft verdienen de aanbevelingen van het Rli meer aandacht, en een inhoudelijke reactie van het kabinet, zeker ook in het licht van de verkiezingen, waarna een nieuw kabinet mogelijk wel wil werken aan een beter functionerende woningmarkt. Nu staat een deel van de nationale wet- en regelgeving lokaal maatwerk op de woningmarkt in de weg. Waaronder het passend toewijzen en de landelijk vastgestelde grens wanneer een woning tot de sociale sector of vrije sector behoort (liberalisatiegrens).

DAEB/niet-DAEB

Tot slot vragen we uw aandacht voor het recent gepubliceerde beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties voor de scheiding tussen het DAEB- en niet-DAEB-bezit van woningcorporaties². De Aw wil woningcorporaties ertoe verplichten dat de DAEB-tak bij administratieve scheiding geen rekening mag houden met opbrengsten uit de niet-DAEB-tak. De Aw legt de wens van de Kamer, zoals in de Woningwet vastgelegd, hiermee anders uit dan die bedoeld is. Dat leidt tot ongewenste effecten.

Woningcorporaties gebruiken soms hogere huuropbrengsten uit geliberaliseerde huurwoningen om de exploitatie van sociale huurwoningen (in gemengde wijken) rond te krijgen. Dit wordt ook wel het 'Robin Hood-model' genoemd. In de praktijk zullen deze huuropbrengsten van geliberaliseerde huurwoningen er nog steeds zijn. Omdat corporaties deze echter na administratieve scheiding niet meer mogen meerekenen, zullen ze die exploitatie op een andere manier rond moeten krijgen. Het effect is dat DAEB-bedrijven vanwege deze papieren werkelijkheid herstelplannen moeten maken en daarna huren sneller moeten verhogen, woningen moeten verkopen of minder kunnen investeren.

Dit terwijl een solvabiliteitscijfer van een corporatie als geheel (waarvan de landelijke optelling aan u gepresenteerd wordt), dus DAEB- en niet-DAEB-bezit gezamenlijk, een stijgende solvabiliteit zal laten zien. Die dus door deze aanvullende gedwongen investeringsstop cq verkoop van sociale huurwoningen verder zal stijgen.

We verzoeken u daarom met klem de minister hier op aan te spreken en de Aw opdracht te geven gewoon de wet uit te voeren en deze uitwerking terug te draaien. Door de extra eisen van de Aw wordt een administratieve scheiding ernstig bemoeilijkt. Tegelijkertijd zien we dat het WSW veel risico's voor het borgingsstelsel ziet bij juridische splitsing en daarom ook extra eisen stelt. Dit alles leidt er toe dat er voor corporaties een ongelooflijk ingewikkeld speelveld wordt gecreëerd waarbij zowel de administratieve scheiding als de juridische splitsing praktisch steeds onwerkbaarder worden gemaakt.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, kunt u zich richten tot Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of telefoonnummer 06-51926072.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Ir. M.A.E. Calon
Voorzitter

² <http://www.aedes.nl/content/artikelen/corporatiestelsel/woningwet-in-de-praktijk/instrumenten/aedes--beoordelingskader-scheiden-daeb-niet-daeb-.xml>