

Datum
1 maart 2019

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk
BBPZ/MNor/RBos/19-031



Aan
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

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

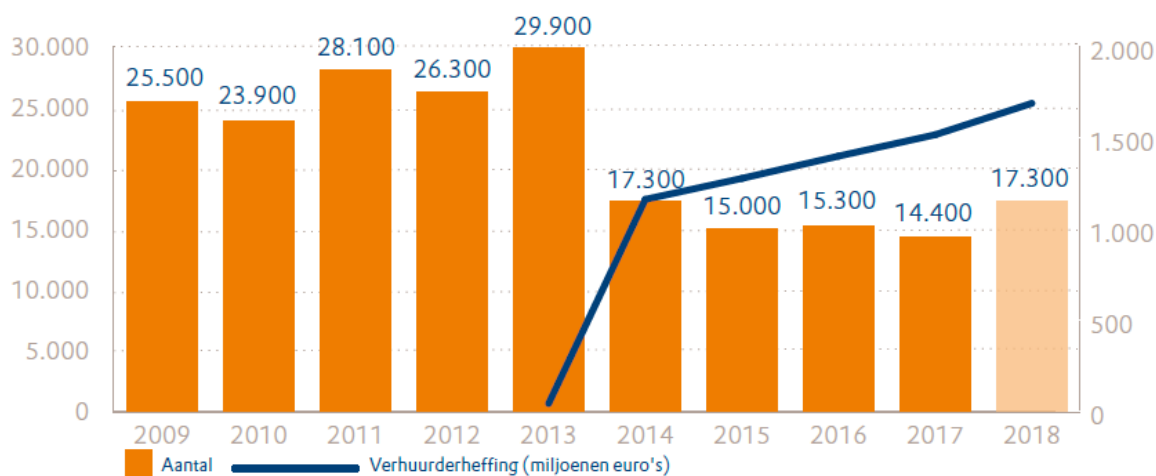
Geachte Kamerleden,

Op 6 maart debatteert u over de Staat van de Woningmarkt. Graag brengen wij hiervoor enkele belangrijke punten onder uw aandacht. De Staat van de Woningmarkt 2018 laat grote opgaven in de woningmarkt zien: groeiende woningtekorten vragen om meer nieuwbouw, de betaalbaarheid van woningen in de markt staat onder druk en daarbij komen de doelstellingen van het klimaatakkoord. De bijdrage van corporaties hieraan staat onder hoge druk.

Nieuwbouw: verhuurderheffing draagt rechtstreeks bij aan woningnood

De Staat van de Woningmarkt laat zien dat de nieuwbouw door corporaties de dip van de verhuurderheffing niet meer te boven komt. Zoals de onderstaande figuur toont heeft de terugval van de bouwproductie een directe link met, zo wordt ook erkend in de Staat (pag. 28), de invoering van de verhuurderheffing in 2013.

Verhuurderheffing en nieuwbouwproductie 2009 - 2018



- Het wordt tijd dat het kabinet handelt naar de kennis dat er een duidelijke relatie bestaat tussen de verhuurderheffing en het niet halen van de benodigde nieuwbouwaantallen.

Maximale WOZ-waarde in verhuurderheffing

Eind 2018 werd de maximale WOZ-waarde van 250.000 euro waarover verhuurderheffing mag worden berekend verhoogd naar 270.000 euro. Een onproductief besluit wetende dat de gemiddelde verhuurderheffing per woning in kraptegebieden nu al honderden euro's hoger ligt. Dit is een forse systeemfout aangezien het meest geheven wordt in gebieden waar het meest geïnvesteerd moeten worden.

- Om investeringen in schaarstegebieden niet te beknellen zou de maximale WOZ-waarde waarover verhuurderheffing wordt geheven, verlaagd moeten worden zonder generieke tariefstijging die het effect teniet doet. Ook de motie-Ronnes (Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 21) over inzet van de meeropbrengsten van de verhuurderheffing voor de woningmarkt kan hierbij betrokken worden.

Onderzoek onder corporaties

Naast deze bekende financiële oorzaken ervaren corporaties nog een aantal andere belangrijke knelpunten qua nieuwbouw. Dit blijkt uit [een ledenraadpleging](#) die Aedes hield onder de Nederlandse woningcorporaties, de resultaten hiervan zijn gepubliceerd¹ op 14 februari. Op één worden de stijgende bouwkosten genoemd. De redenen die op plek twee en drie genoemd worden hangen samen: Corporaties wijzen op een gebrek aan locaties en ervaren een gebrek aan bestuurlijk commitment vanuit gemeenten. Tot slot waarschuwen corporaties voor de financiële haalbaarheid van betaalbare huur-projecten. Wij juichen het omwille van de beschikbaarheid van locaties toe dat de minister hierover woondeals aan het sluiten is met 5 regio's. Het zou goed zijn als ook beleid wordt gevoerd met betrekking tot de andere gemeenten waarbij regie wordt gevoerd op het vergroten van het aantal bouwlocaties.

- Gemeenten hebben momenteel weinig financiële of bestuurlijke prikkel om voldoende bouwlocaties in de markt te zetten waardoor met name ontwikkelingen voor betaalbare huur tegen een gebrek aan locaties aanlopen.
- Ook zou het goed zijn als de minister zou onderzoeken of de woonvisies en prestatieafspraken van gemeenten wel optellen tot landelijke behoefteramingen zoals de ambitie van de Nationale Woonagenda. Corporaties geven namelijk aan grotendeels wel aan de prestatieafspraken te voldoen.

Anticyclisch bouwen

Zoals aangehaald spelen de stijgende bouwkosten een hoofdrol bij de beknelling van de nieuwbouw. Deze kostenstijging is uiteraard het gevolg van een economie die goed draait, maar wordt sterk verergerd doordat veel bouwcapaciteit verloren is gegaan in de crisis. Dit is voor een belangrijk deel veroorzaakt door het aan banden leggen van de traditionele anticyclische investeringsrol die corporaties vervulden tijdens crisistijd. Hierdoor zijn onnodig banen verloren gegaan en kampt de markt nu met tekorten en hoge prijzen.

- Aedes is dan ook groot voorstander van de suggesties die Maarten Camps (secretaris-generaal van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat) deed om corporaties te benutten als anticyclische bouwers. Wat hier op dit moment tegenin werkt is de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting, hierdoor kunnen corporaties in goede tijden geen buffers opbouwen.

Daeb / niet-Daeb

Corporaties merken dat de druk om (ook) middeninkomens te bedienen overal in het land stijgt. Zo

¹ <https://www.aedes.nl/artikelen/aedes/vereniging/kennisproducten-aedes/corporatiemonitor/corporatiemonitor.html>

wordt het gat tussen sociale huur en aanvangshuren in de markt steeds groter. Zo'n maatschappelijk tekort vraagt om het beter inzetten van corporaties zoals de Samenwerkingstafel Middenhuur adviseerde, net als de latere Commissie-Van Bochove. In steeds meer gebieden geven corporaties aan middeninkomens te willen bedienen, maar door de markttoets hierin belemmerd te worden. Gemeenten organiseren nauwelijks markttoetsen. De bekendste markttoets heeft in Den Haag plaatsgevonden, hier was meer dan een jaar nodig. Als je niet aan het stuur zit kun je ook geen eigen plannen maken voor middenhuur. Als je afhankelijk bent van anderen voor de planvorming dan wordt actief beleid onmogelijk. Dat heeft vooral gevolgen voor gemengde wijken.

- Afschaffing, of veel verdergaande vereenvoudiging - bijvoorbeeld door woningen met een huurprijs tot 1.000 euro uit te sluiten van de markttoets - zou helpen om corporaties actief beleid te laten maken op middeldure huur vanuit de niet-Daeb.
- Het lokaal differentiëren van de DAEB-grenzen helpt corporaties om te investeren in huurwoningen met een huur tussen de 700 en de 1.000 euro daar waar de markt dit segment laat liggen, conform de aanbeveling van de Commissie-Van Bochove.

Betaalbare woningen, maar de druk neemt toe

Corporaties komen klem te zitten tussen de investeringsopgave en de doelstelling van betaalbaarheid. Het sectorbeeld van de Aw van december 2018 liet voor het sluiten van het Huurakkoord al een zorgwekkend beeld zien: het huurgebouw knelt en de verdiencapaciteit van corporaties staat onder druk. Dit komt door de lastendruk, maar ook door de stijgende bouwkosten. Het afgelopen jaar alleen al stegen de kosten met zo'n 8%, maar ook de BENG-eisen zullen een grote invloed hebben. We verwachten dat deze zullen leiden tot maximaal 30.000 euro aan extra bouwkosten per woning voor nieuwbouwwoningen ten opzichte van een woning met gasaansluiting die aan de huidige eis van EPC 0,4 voldoet.

Aedes laat op dit moment dan ook onderzoek doen naar de vraag: Is het nog voldoende mogelijk om op financieel verantwoorde wijze een betaalbare huurwoning te realiseren? Is het reëel om bijvoorbeeld een zeer duurzame woning te bouwen terwijl de huuropbrengst beleidsmatig en qua betaalbaarheid beperkt is op circa 600 euro per maand? Aedes zal dit onderzoek binnenkort publiceren.

Verduurzaming

De Staat van de Woningmarkt laat zien dat corporaties veel investeren in verduurzaming. Ook de analyse van de dPi door ABF laat zien dat corporaties de komende jaren veel willen investeren om zo de doelen van gemiddeld label B in 2021 te behalen; de Shaere-database geeft aan dat die doelstelling in 2021 ook behaald zal worden. Tegelijkertijd blijft het zeer onzeker of er voldoende geld overblijft voor investeringen op de lange termijn. Corporaties spelen graag een voortrekkersrol in de verduurzaming, maar ook hiervoor geldt: niet op kosten van de huurder.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen naar aanleiding van deze brief, neemt u dan contact op met mij of met Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of 06-51926072).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Marnix Norder
Voorzitter