

Woningcorporaties De Vernieuwde Stad investeren jaarlijks € 3,5 miljard in woningen

“Corporaties zetten alle zeilen bij in aanpak woningvoorraad”

De 25 grote, grootstedelijke woningcorporaties van De Vernieuwde Stad (DVS) investeren in de periode 2018 tot en met 2022 jaarlijks gemiddeld €3,5 miljard in woningen, 40% meer dan vorige jaren. Dat betekent jaarlijks zo'n 8.000 nieuw te bouwen en 52.000 te verbeteren c.q. te verduurzamen woningen. Willem Krzeszewski (lid dagelijks bestuur DVS): “Als met name de fiscale en heffingsbelemmeringen, zoals de Verhuurdersheffing, de VPB en de ATAD er niet zouden zijn, zou de productie nog veel hoger kunnen zijn. Met dit volume zetten we echt alle zeilen bij. Vergeet niet dat we ook nog in betaalbaarheid investeren.”

Elk jaar inventariseert De Vernieuwde Stad hoeveel haar leden gaan investeren in woningen. Aan nieuwbouw is een grote behoefte, vooral in de steden en nog het meeste in het westen van het land. De nieuwbouw betreft bijna alleen nog socialehuurwoningen.

In de bestaande woningvoorraad moet heel veel gebeuren om de kwaliteit te verhogen. Op het niveau van woningverbetering, verduurzaming en onderhoud wordt een enorme inhaalslag gemaakt.

Nieuwbouw

De investeringen in nieuwbouw groeien gestaag. In 2017 werden nog 5.900 woningen nieuw gebouwd, een investering van € 0,7 mld. In de jaren 2018-2022 zullen er dat 8.000 gemiddeld per jaar zijn. Dat is een investering van gemiddeld € 1,25 mld. per jaar.

Het aandeel koop- en vrijesectorhuur-woningen daarin neemt steeds verder af. In 2016 was dat nog 30%. In 2019 zal het 10% betreffen en in 2022 nog maar 3%. De focus ligt dan bijna volledig op sociale huur.

Woningverbetering/verduurzaming

De investeringen in woningverbetering, verduurzaming en onderhoud groeien nog fors. De cijfers voor onderhoud nemen we tegenwoordig ook mee bij de verbeteringsinvesteringen, omdat de scheidslijn tussen (groot) onderhoud en renovatie soms moeilijk te trekken is.

In 2016 werden nog 22.600 woningen verbeterd. Vanaf 2017 is er een stroom ontstaan van zo'n 52.000 woningen gemiddeld per jaar¹. Ging het in 2016 nog om een investering van € 1,6 mld., in de periode 2018-2022 gaat het om gemiddeld € 2,1 mld. per jaar.

Financieringsruimte

De financieringsruimte, en dus de mogelijkheid om te investeren in beschikbaarheid en betaalbaarheid neemt vanwege diverse oorzaken af. De stijgende belastingen en heffingen, zoals met name de vennootschapsbelasting, de verhuurdersheffing en de ATAD², slokken zo'n 25% van de huurinkomsten op! Dat staat gelijk aan 3 maanden huur die naar de schatkist vloeit.

Daarnaast nemen de bouwkosten fors toe. Ten opzichte van 2017 zijn die met 11% gestegen.

Tot slot investeert DVS in betaalbaarheid. Corporaties binnen DVS zitten met de stijging van de huursom (het totaal aan huren) onder het wettelijk maximum. Vaak houden zij ook met specifieke huuraanpassingen en maatwerkbijdragen woningen binnen het betaalbare segment.

Op deze wijze dragen de corporaties binnen De Vernieuwde Stad bij aan beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit en zetten zij daartoe alle zeilen bij.

¹ (In de planvorming zien we aan het eind van de vijftienvijfjarsperiode een terugval; dat is normaal omdat dan de planningsonzekerheid toeneemt).

² De verhuurdersheffing blijft stijgen omdat de WOZ-waarde (de grondslag voor de heffing) flink stijgt. De ATAD is de wetwijziging die belastingontduiking door grote bedrijven moet tegengaan maar die onbedoeld de corporatiesector keihard treft.

Informatie voor de redactie:

De Vernieuwde Stad bestaat uit 25 corporaties: De Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Elkien, Haag Wonen, Havensteder, Mitros, Mooiland, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Stichting Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, WonenBreborg, Wonen Limburg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland en Ymere. Samen beheren zij circa 900.000 huurwoningen, ruim 35% van de corporatiesector.

U kunt voor meer informatie contact opnemen met dr. Yves G. Vermeulen, secretaris van De Vernieuwde Stad, 020-346.03.50, 06-55.812.438 of devernieuwdestad@afwc.nl.

Zie ook onze website www.devernieuwdestad.nl voor een overzicht van activiteiten en publicaties

Bijlage: 'facts en figures'

Investerings vastgoed De Vernieuwde Stad 2016-2022

| | Gerealiseerd | | Voorgenomen | | | | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Nieuwbouw in € mld. | 0,6 | 0,7 | 1,1 | 1,3 | 1,3 | 1,2 | 1,2 |
| Woningverbetering / Verduurzaming / Onderhoud in € mld. | 1,6 | 1,9 | 2,2 | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,1 |
| Totaal in € mld. | 2,2 | 2,6 | 3,3 | 3,7 | 3,5 | 3,5 | 3,3 |
| Nieuwbouw in woningen | 5.000 | 5.900 | 6.400 | 8.100 | 9.200 | 8.600 | 7.700 |
| Woningverbetering/ Verduurzaming in woningen | 22.600 | 52.500 | 54.300 | 54.700 | 51.800 | 42.100 | 44.700 |

