

Open brief

Aan: Kees Verhoeven, lid Tweede Kamer voor D66

Barbara Visser, lid Tweede Kamer voor de VVD

Jacques Monasch, lid Tweede Kamer voor de PvdA

Van: Marien de Langen, bestuursvoorzitter Stadgenoot, voorzitter Vernieuwde Stad

Willem Krzeszewski, directeur-bestuurder Staedion, voorzitter van de werkgroep Stedelijke Vernieuwing van De Vernieuwde Stad

Datum: 29 mei 2013

Betreft: Corporaties willen blijven bouwen

VVD, PvdA en D66 zijn kwaad op de woningcorporaties. Het NOS-journaal maakte dat zondag bekend. Ze investeren opzettelijk niet meer, aldus de woordvoerders. Dat schaadt de economie en is absoluut onwenselijk, zeggen de volksvertegenwoordigers die een ruime meerderheid in de Tweede Kamer representeren. De sector, gesteund door publiek en professionals, reageert furieus. De aantijgingen zijn een gotspe.

Aanleiding voor de commotie is een trendanalyse vorige week van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de instelling die borg staat voor de leningen van corporaties. De analyse van het WSW laat zien dat corporaties tienduizenden woningen minder bouwen dan ze een jaar daarvoor voorspelden: 105.000 in plaats van 146.000 woningen. Dat is het effect van de verhuurdersheffing en heeft niets met onwil te maken.

Minder kunnen investeren is precies het argument dat corporaties voortdurend hebben ingebracht tegen de verhuurdersheffing die het kabinet inmiddels heeft ingevoerd. Die heffing is een belasting voor de corporatiesector die oploopt tot € 1,7 miljard per jaar en slechts gedeeltelijk kan worden bekostigd uit de huurverhoging die corporaties mogen doorvoeren. De belasting wordt geheven tijdens een economische recessie die haar weerga niet kent. De vraag naar koopwoningen is gedecimeerd, waardoor het hele businessmodel van corporaties –sociale huurwoningen verkopen en met de opbrengst nieuwbouw ontwikkelen- al stevig onder druk is komen te staan.

Na het weekend werd fel gereageerd op de aantijgingen van de Kamer, in de eerste plaats door het publiek. 'Blijf met je rotpoten van onze rotcorporaties af', was de teneur op Internet. Zelfs websites als Geenstijl, over het algemeen toch geen corporatiefans, vonden dat de Kamer de woningcorporaties wel op een heel rare manier in de hoek zette. 'De benzine uit de tank halen en dan moord en brand schreeuwen dat de auto niet meer rijdt', schreef iemand op Nu.nl. Dinsdag reageerde het WSW. Die weersprak uitdrukkelijk dat corporaties bewust de bouwproductie frustreren. 'Als gevolg van de crisis en het regeringsbeleid nemen corporaties maatregelen om hun financiële continuïteit te waarborgen. Begrijpelijkerwijs verwachten ze minder te investeren in nieuwbouw, aldus Erik ter Heggen van het Waarborgfonds.

Corporaties willen blijven investeren in de woningbouw. Dat is onze kerntaak. Maar het wordt ons bijna onmogelijk gemaakt. Met de miljardenbelasting heeft het kabinet, gesteund door de Kamer, de motor van de woningbouw op stationair gezet. In 2011 investeerde de sector nog 10 miljard in de woningbouw, waardoor alleen al aan btw 2 miljard euro in de staatskas vloeide. Voor 2012 is dat

bedrag bijna gehalveerd en voor de jaren daarna gaat het volume nog verder omlaag. Niet omdat corporaties niet meer willen, maar omdat ze niet meer kunnen investeren.

De effecten waren voorspeld door de corporaties en vele andere partijen, waaronder het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Centraal Plan Bureau. Ons nu betichten van een 'investeringsstaking' is de wereld op z'n kop. Alles wat nog mogelijk is wordt er uitgeperst om nog te blijven bouwen, al verschuift de focus van nieuwbouw naar woningverbetering en daalt de productie tot minder dan de helft van vóór de heffing. Toch blijven we bouwen. De leden van de Vernieuwde Stad, platform van grote woningcorporaties, realiseren tot 2015 nog 31.000 huurwoningen in de sociale sector, 7.000 in de vrije sector en bijna 9.000 koopwoningen. Ruim 33.000 woningen staan op de rol voor ingrijpende woningverbetering, met investeringen van 25 tot 50 duizend euro per woning. Ruim 13.000 woningen worden zelfs ingrijpend verbeterd, voor meer dan 50 duizend per woning. Hoezo 'bouwstaking'? Intussen worden de bedrijfslasten met gemiddeld 20 procent per corporatie teruggebracht.

Nieuwe donkere wolken pakken inmiddels boven het landschap van de volkshuisvesting samen. Als minister Blok volhardt in wat in het Regeerakkoord is uitgestippeld, wordt het werkterrein van corporaties verder ingeperkt, zodat we alleen nog maar sociale huurwoningen mogen bouwen, verhuren en onderhouden. Voor huishoudens dus die minder dan 33.000 euro per jaar verdienen. Een doemscenario, want dat zou de investeringen nog verder uithollen, zelfs tot vrijwel nul reduceren.

De inperking van de speelruimte van corporaties heeft ook effecten buiten de bouwsfeer. Denk even aan Stockholm. Waar iedereen dacht dat Zweden het toppunt van de verzorgingsstaat is, blijkt de vlam in de pan te kunnen slaan. Als oorzaak wordt segregatie genoemd: eenzijdige wijken bewoond door mensen met lage of geen inkomens, hoge werkeloosheid en vaak afkomstig van buiten Zweden. In Nederland is dat op dit moment ondenkbaar. Hier is de afgelopen decennia enorm geïnvesteerd in gemengde wijken. Dat betekent aandacht voor leefbaarheid en 100% sociale huurwoningen vervangen door een mix van sociale huurwoningen, koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Dit beleid van gemengde wijken, met meestal de woningcorporaties in de hoofdrol, is zeer succesvol. Zo bleek onlangs bijvoorbeeld in Amsterdam dat in alle wijken de bewoners hun wijk minstens een voldoende gaven, iets waar we met z'n allen enorm trots op mogen zijn. We zijn over de helft, maar nog niet klaar. Laat ons deze klus afmaken!

Toch wordt het streven naar gemengde wijken in het regeer- en woonakkoord met één pennenstreek een halt toegeroepen als woningcorporaties geen middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen meer mogen bouwen. Als er schaarste is pikken commerciële marktpartijen dat wel op, zo is de redenering. Maar juist in de zwakke wijken zien we de commerciële partijen momenteel eerder vertrekken dan binnenkomen. De Institutionele Vereniging van Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) erkent 'dat er achterstandswijken zijn waar eigenlijk niemand in wil investeren vanwege de grote sociale problematiek. In andere wijken willen we dat wel, zolang er een markt is voor koop- en dure huurwoningen', aldus directeur Frank van Blokland. Dat de crisis er debet aan is dat commerciële partijen niet in achterstandswijken willen investeren lijkt logisch, maar het gevolg is wel dat er veel minder gebouwd gaat worden. De politieke partijen in de Kamer moeten zich realiseren dat hierdoor zowel de bouwproductie afneemt als eenzijdige wijken blijven bestaan.

Er is een simpele oplossing. Sta woningcorporaties toe om goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen te blijven bouwen en zet de heffing (gedeeltelijk) om in een investeringsimpuls. Kunnen blijven investeren levert de staatskas, via btw, leges en bedrijven die niet failliet gaan, méér geld op dan die heffing. Als de vrees is dat woningcorporaties commerciële partijen hiermee 'oneerlijke concurrentie' aandoen, spreken we af dat we alleen bouwen als de gemeente het nodig vindt. Deze aanpak zal tot meer woningproductie en minder segregatie leiden en houdt Zweedse toestanden op afstand.