

Ministerie VROM, Directoraat Generaal Wonen, Wijken en Integratie
De heer E.E. van der Laan, Minister
Postbus 30941
2500 GX DEN HAAG

Postbus 8217
3503 RE Utrecht
T 030 - 880 3914
F 0900 - 245 245 5
E devernieuwdestad@mitros.nl

datum 3 juni 2009
kenmerk DVS/CO/09007
betreft Extra woningbouwproductie

Geachte Minister van der Laan

In uw brief van 15 mei aan de voorzitter van de Tweede Kamer inzake de crisismaatregelen voor de woningbouwmarkt stelt u al dat de kredietcrisis Nederland op alle fronten treft en dat ook op de woningmarkt de gevolgen voelbaar zijn. Veel ontwikkelaars en bouwers ondervinden problemen bij hun projecten, vooral de projecten in de nieuwbouw koop. Herhaalde malen is de suggestie gedaan dat corporaties wellicht projecten zouden kunnen overnemen. Recent heeft ook u aangegeven te rekenen op een extra inzet in de woningbouw.

De grote en grootstedelijke woningcorporaties verenigd in het platform De Vernieuwde Stad willen in deze brief duidelijk maken op welke wijze zij een bijdrage zouden kunnen leveren aan een extra impuls en in hoeverre zij op dit moment al doen. Graag schetsen we een arrangement waarbinnen corporaties in de lokale en regionale context en binnen de eigen (financiële) mogelijkheden koopwoningen in huurwoningen kunnen omzetten. Het arrangement houdt in dat als het gaat om de omzetting zowel corporaties, gemeenten, provincies als de rijksoverheid een bijdrage zullen leveren.

Een dergelijk arrangement ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Corporaties

- Veel corporaties hebben in de afgelopen tijd woningen van projectontwikkelaars gekocht en deze omgezet in de huur. Bij de corporaties binnen De Vernieuwde Stad gaat het sinds 1 juli 2008 daarbij om ruim 700 woningen. Naar verwachting komen daar de komende tijd nog ruim 2.250 woningen bij. Daarnaast hebben corporaties eigen koopwoningen en koopwoningen die in samenwerking met ontwikkelaars op de markt zouden worden gebracht, omgezet en tijdelijk aan de voorraad huurwoningen toegevoegd. Sinds 1 juli 2008 gaat dat om zo'n 1.350 woningen. Deze omzettingen trekken een grote wissel op de liquiditeiten en daarmee op de investeringsmogelijkheden van corporaties. De mogelijkheden die corporaties op eigen kracht hebben om op aanzienlijke schaal koop- in huurwoningen om te zetten zijn echter beperkt. Gemeenten en rijksoverheid kunnen corporaties bij deze omzetting helpen.

Gemeenten

- Lokale overheden hebben er belang bij dat de woningproductie in hun gemeenten zo min mogelijk stagneert. Dit belang heeft zowel een zakelijke (als er veel minder wordt gebouwd, blijven de grondopbrengsten sterk achter) als inhoudelijke kant (zonder nieuwbouw is er geen beweging op de

woningmarkt). Er zijn al gemeenten die financieel bijdragen aan het omzetten van koop naar huur. In het kader van dit arrangement kunnen gemeenten bijdragen in de vorm van:

- o Lagere grondkosten.
- o Geen grondkosten in rekening brengen en de grond uitgeven in erfpacht.
- o Geen grondkosten in rekening brengen en naar rato van de grondkosten risicodragend in de betreffende ontwikkeling participeren.

Deze bijdragen van gemeenten zouden op termijn weer terug kunnen vloeien, zodat slechts van een tijdelijke bijdrage sprake is.

Rijksoverheid

- Het belang van de rijksoverheid is niet geringer dan dat van de gemeenten. Een aanzienlijk geringere woningbouwproductie schaadt de woningmarkt en heeft een toename van de werkloosheid tot gevolg. Daarbij komt dat door minder investeringen er minder belastinginkomsten zijn. Van iedere euro die wordt geïnvesteerd, vloeit er 25 eurocent naar de rijksschatkist. Hierbij gaat het om verschillende belastingen, met name om BTW.

Het directe rendement op een huurwoning van een corporatie is gemiddeld ongeveer 2,5%. De rente die een corporatie betaalt in verband met de lening voor de huurwoning bedraagt 5%. Er ontstaan dus liquiditeitstekorten. Om dit verlies bij verkoop van de huurwoning goed te maken, dient de waarde van de woning per jaar 2,5% te stijgen.

Daarnaast moet bij verkoop van de omgezette huurwoning 6% overdrachtsbelasting worden betaald, die ook door waardestijging goed gemaakt moet worden. Dit is een last bij het omzetten van koop naar huur en het vergroot het financiële risico voor de corporatie. Zeker nu waardestijging niet vanzelfsprekend is. In het kader van het arrangement kan de rijksoverheid bijdragen door voor deze woningen tijdelijk af te zien van deze belasting.

Uw ministerie heeft onlangs laten doorschemeren dat de WSW-borgingsgrens vanwege indexatie structureel verhoogd zou worden naar gemiddeld ruim 240.000 euro en dat deze grens tijdelijk opgetrokken zou worden naar 350.000 euro voor koopwoningen die corporaties van projectontwikkelaars kopen en tijdelijk omzetten in de huur. Wij vinden dat deze tijdelijke verhoging ook van toepassing moet zijn op het omzetten van eigen koopwoningen.

Provincies

- Ook de provinciale overheid kan het omzetten van koop naar huur stimuleren, op een zelfde wijze als we voor gemeenten schetsten. De provincie Noord Brabant bijvoorbeeld werkt op dit punt nauw samen met corporaties uit deze provincie. Besturen van provincies kunnen in overleg met corporaties nagaan hoe deze overheid kan bijdragen en de terugval in de woningproductie kan voorkomen.

Op deze wijze hopen wij een bijdrage te leveren aan de mede door u gewenste stimulering van de woningbouwproductie. Mocht u naar aanleiding van de brief vragen hebben aan ons of contact met ons willen opnemen, dan verzoek ik u zich te richten tot de secretaris van De Vernieuwde Stad, dr. Yves G. Vermeulen (030 – 880 3914 of devernieuwdestad@mitros.nl).

Hoogachtend,
De Vernieuwde Stad

Jim Schuyt
voorzitter