

Ministerie van Algemene Zaken
T.a.v. de kabinetsformateur
Postbus 611
2500 EA DEN HAAG

datum: Utrecht, 17 september 2012
kenmerk: DVS/CO/12010
betreft: Openbare brief "Blijven investeren in wijken en buurten"

Geachte formateur,

Als formateur heeft u vele dossiers liggen die een plek moeten krijgen in het beleid van het volgende kabinet. Wat ons, De Vernieuwde Stad, platform van 23 grote en grootstedelijke woningcorporaties, één van de belangrijkste dossiers toeschijnt, is het van het slot krijgen van de woningmarkt. Het investeren in buurten en wijken is immers 'niet af'. Dat merken wij dagelijks. Dus daar vragen wij in deze (openbare) brief aandacht voor.

Woningcorporaties kunnen betrouwbare partners zijn om dat investeren mogelijk te maken. Dat hebben ze bewezen, de resultaten zijn er. In de volgende kabinetsperiode willen wij deze rol met verve blijven spelen. Het akkoord tussen huurders, kopers en brancheorganisaties, "Wonen 4.0" genoemd, levert wat ons betreft daarvoor de ideale basis. Daarbij gaat het om een *integrale* hervorming van de woningmarkt, dus inclusief een verruiming van het huurbeleid en inclusief de aanpak van de hypotheekrenteaftrek. Alleen dan komt de woningmarkt in beweging.

Woningmarkt van het slot

De gevolgen van de crisis voor bewoners en woningzoekenden zijn niet alleen economisch van aard. De vastgelopen woningmarkt is ook een groot en urgent maatschappelijk probleem. Dalende prijzen en een wegvallende vraag in de koopsector. Een krimpend aanbod in de betaalbare huursector. Een groot tekort aan huuraanbod voor de middeninkomens. En dat terwijl de investeringen in buurten en wijken in Nederland dalen. Dit levert problemen op voor huishoudens die willen of moeten verhuizen, voor flexibiliteit en arbeidsmobiliteit, voor de werkgelegenheid in de bouwsector en voor de inkomsten van Rijk en gemeenten. Dat 'inkomensverlies' voor de overheid is recent becijferd op € 700 miljoen.

Buurten en wijken 'afmaken'

Nederland kent gelukkig geen risicoselectie op postcode, noch echte getto's. En, anders dan in sommige ons omringende landen, bepaalt de wijk waar je opgroeit niet per se je kansen in je latere leven. In de wijken is wel een grote en toenemende vraag naar betaalbare woonruimte en naar verbetering en aanpassing van de woningvoorraad. Dat betekent dat in de wijken en buurten blijvend gewerkt moet worden aan leefbaarheid, veiligheid, toegankelijkheid en het op gang houden van de doorstroming en het tegengaan van scheef wonen. Kortom, er is weliswaar veel bereikt, maar de opgave is nog steeds groot. En ook is helder dat investeren in wijken en buurten nimmer een rendabele, commerciële activiteit zal kunnen worden.

Resultaten op het gebied van Investerings, Leefbaarheid en Eigenwoningbezit

Corporaties zijn de motor van de aanpak van wijken en buurten. Ze boeken daar inmiddels forse resultaten. Corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad doen dat bij uitstek in de grote steden. Een greep uit de belangrijkste resultaten:

- Corporaties van De Vernieuwde Stad steken jaarlijks € 3 miljard in hun vastgoed. De Nederlandse corporaties samen bouwen nu al ruim 60% van alle nieuwbouwwoningen (zie *factsheet*);

- Corporaties van De Vernieuwde Stad verbeteren de leefbaarheid in de (aandachts)wijken; het oordeel van de bewoners over deze wijken is de afgelopen tien jaar significant verbeterd (zie *factsheet*);
- Corporaties van De Vernieuwde Stad dragen bij aan het eigenwoningbezit door jaarlijks 2000-3000 koopwoningen te bouwen en 2000-3000 huurwoningen te verkopen, vooral ten behoeve van middeninkomens (zie *factsheet*).

Geleidelijke en integrale hervorming woningmarkt

Ook de corporaties van De Vernieuwde Stad zijn van mening dat een hervorming van de woningmarkt dringend nodig is. Marktversturende invloeden moeten verwijderd worden. Maar deeloplossingen volstaan niet om de woningmarkt weer vlot te rekken. De werelden van huur en koop moeten samen genomen worden om vervolgens maatregelen te creëren om de betaalbaarheid en toegankelijkheid te reguleren.

De Vernieuwde Stad ondersteunt de plannen voor de geleidelijke en integrale hervorming van de woningmarkt uit 'Wonen 4.0'. Een praktisch, consistent, toekomstgericht en breed gedragen plan dat niet alleen goed is voor de doorstroming op de woningmarkt, de bouw en de economie, maar ook voor de overheidsfinanciën. Een separate doorrekening van het CPB van "Wonen 4.0" heeft nog niet plaatsgevonden. Het plan lijkt echter zeer gunstig voor de werkgelegenheid en de opbrengsten voor de belasting.

"Wonen 4.0" leidt ook tot minder regels en meer marktwerking. Voor corporaties wordt het mogelijk gemaakt te blijven investeren in buurten en wijken. Met alle positieve macro-economische effecten van dien.

De corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad pleiten ervoor om 'Wonen 4.0' als uitgangspunt te nemen voor het regeringsbeleid in de komende periode en ons te blijven beschouwen als de motor om buurten en wijken beter te kunnen maken. Alleen een integrale aanpak van de woningmarkt, kan die woningmarkt van het slot krijgen. Wij vragen dan ook de toekomstige regeringspartijen deze hervorming met verve op te pakken. Alleen dan kunnen wij onze ambitie waarmaken.

Hoogachtend,

De Vernieuwde Stad



ir. M. de Langen, voorzitter

Bijlage: -factsheets Investerings, Leefbaarheid, Eigenwoningbezit