

De Vernieuwde Stad bepleit verruiming middelen corporatiesector voor maatschappelijke opgave nieuwbouw en verduurzaming huursector

Het onafhankelijke en gezaghebbende *Onderzoek Opgaven en Middelen (O&M)* toont onomstotelijk aan dat de corporatiesector onvoldoende middelen heeft om de gewenste opgave in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen realiseren. De sector in zijn geheel loopt binnen 10 jaar hard tegen zijn financiële grenzen aan. Voor corporaties in de stedelijke regio's (met name G4) is dat al binnen enkele jaren. Cees van Boven, voorzitter De Vernieuwde Stad: "Voor de grootstedelijke, maatschappelijke opgave in veel steden is op korte termijn verruiming van de middelen keihard nodig. Voor de opgave in zijn geheel moet er een structurele oplossing komen!"

Motie Ronnes

Startpunt voor het *Onderzoek O&M* was de motie van voormalig kamerlid Erik Ronnes (CDA) die op 12 november 2018 met drie collega-Kamerleden de regering vroeg te onderzoeken of de financiële slagkracht van de corporatiesector in balans was met de enorme maatschappelijke opgaven in het woondomein. De opgaven betreffen met name de forse uitbreiding van de woningvoorraad en het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad. Hij vroeg de regering daarbij ook nadrukkelijk te kijken naar de verhuurderheffing en fiscaliteiten.

Vervolgens is, onder leiding van de ministeries van BzK, EZ en Financiën en brancheorganisatie Aedes een fundamenteel onderzoek gestart, waarbij met name ABF Research en het WSW hebben gerekend. De resultaten van het onderzoek biedt Minister Ollongren vandaag aan de Tweede Kamer aan.

Conclusies

De belangrijkste conclusies van het *Onderzoek O&M* zijn;

- Als alle belangrijke maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming aangepakt moeten worden, vraagt dat van de corporaties om beduidend hogere investeringsniveaus dan nu. Het gaat om een totaalbedrag van circa €120 miljard.
- Als corporaties die investeringen doen, ontstaat in 2028 een sector breed financieel tekort. In 15 van de 19 woningmarktregio's¹ kunnen corporaties dan nog maar beperkt investeren. Ook de rek in de zogenoemde Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) is er dan volledig uit. Tot en met 2035 is er een tekort van €30 miljard (25%) om de totale opgave aan te pakken. Dit raakt dus ook alle stedelijke regio's in Noord-, Oost- en Zuid-Nederland waar corporaties van De Vernieuwde Stad werken.
- In de stedelijke regio's van Rotterdam, Den Haag en Amsterdam ontstaan de financiële tekorten echter al in 2024-5 en bedragen zelfs 29% en kan de grootstedelijke, maatschappelijke opgave dus niet volledig worden opgepakt. In Utrecht ontstaan de tekorten in 2026, maar de tekorten per woning zijn daar dan wel hoger.
- Bij investeringsbesluiten wordt altijd 5 jaar vooruitgekeken. Dit betekent dat bij ongewijzigd beleid de stedelijke regio's nu al op de rem zullen gaan trappen en de totale sector vanaf 2023.
- Overall conclusie: Er is een structurele disbalans tussen opgaven en middelen, zodat de maatschappelijke opgaven onvoldoende kunnen worden aangepakt door corporaties. Dat vraagt om een structurele oplossing.

Stedelijke problematiek

In de steden ontstaan de financiële tekorten dus eerder. Daarbij spelen de volgende zaken:

- De opgaven in de stedelijke regio's, met name die van Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Utrecht², zijn veel groter dan elders. De IBW is daar ook kleiner dan elders.
- De opgave in nieuwbouw is in de stedelijke regio's groter, omdat de particuliere huursector snel steeds duurder wordt. Dat betekent dus minder particuliere socialehuurwoningen. Maar ook het lage middensegment (tot €900) wordt door de particuliere sector steeds minder bediend. De vraag groeit snel, op dit moment extra nog door de corona-crisis. Het woningtekort in de steden (met name in de Randstad) is nu al 2-3 keer zo groot als elders.
- De verduurzamingsopgave in de grote steden is complexer en kostbaarder, mede vanwege de kwaliteit van het vooroorlogse bezit en het lastiger draagvlak kunnen vinden voor de verduurzaming onder bewoners. En

¹ Er zijn 4 kleine woningmarktregio's waar dit (nog) niet speelt.

² Het gaat dan om 192.000 nieuwbouwwoningen en 235.000 te verduurzamen woningen, samen goed voor een investering van €35,6 miljard (incl. verkoopopbrengst). Verdere regionale verdieping laat naar alle waarschijnlijkheid een nog hogere opgave zien.

dat terwijl corporaties wordt gevraagd de 'startmotor' te zijn voor bijvoorbeeld verduurzaming via aansluiting op warmtenetten zonder dat het duurder wordt voor de huurders.

- De WOZ-waarde vormt de basis voor de hoogte van de Verhuurderheffing. In gebieden waar de nood hoog is en de WOZ-waarde ook, wordt de investeringsruimte dus nog verder afgeknepen zonder dat daar noemenswaardige extra verdiensten tegenover staan in de vorm van huurverhogingen.
- In de grote steden spelen meer leefbaarheidsproblemen. Het onderzoek naar de veerkracht van corporatiewijken – die wijken zijn daar het meeste te vinden – heeft dat onomstotelijk aangetoond. De extra uitgaven t.b.v. leefbaarheid zijn in het *Onderzoek O&M* niet eens meegenomen.

Oplossingen

Om financiële tekorten te bestrijden zijn er 5 opties, waarvan de eerste 4 eigenlijk slechts theoretisch zijn:

- Verlaging bedrijfslasten corporaties: hoewel hier wellicht nog enige rek in zit, is de verwachting dat deze optie weinig oplost, omdat corporaties hier de laatste jaren al flinke stappen in hebben gezet.
- Extra huurverhogingen: bij de introductie van de Verhuurderheffing is deze optie ingebracht door het Kabinet en in de praktijk gebracht. Voor veel huurders zijn de grenzen van de betaalbaarheid wel bereikt. Extra verhogingen leveren dus betaalbaarheidsproblemen op en potentieel onder huurtoeslag-gerechtigden een stijgend beslag op de huurtoeslag.
- Extra verkopen: deze optie geeft enige ruimte, maar gaat wel ten koste van de beschikbaarheid.
- Verkleinen opgave: deze optie biedt potentieel veel ruimte, als de opgave afgeleid wordt van de beschikbare middelen. De optie schiet zijn doel echter voorbij, omdat het *Onderzoek O&M* juist uitgaat van de benodigde nieuwbouw en verduurzaming.
- Verlagen Verhuurderheffing en belastingen: zowel het verlagen van de Verhuurderheffing of het afbouwen, als het verlagen van de VPB en het afschaffen van de ATAD voor corporaties – deze heffing is helemaal niet geëigend voor corporaties – levert de benodigde middelen voor het realiseren van de gewenste opgave. De verlaging zou nog aangevuld kunnen worden met additionele bijdragen.

Onze voorstellen

De Vernieuwde Stad is verheugd dat het *Onderzoek O&M* er ligt. Op basis van de uitkomsten stellen wij het volgende voor:

- Omdat er sprake is van een structurele disbalans tussen opgaven en middelen, is een structurele oplossing nodig. Deze bestaat bij voorkeur uit een verlaging van de Verhuurderheffing (en afbouw tot 0) en van de VPB en het uitsluiten van corporaties bij de ATAD. Deze oplossing zou in het komende regeerakkoord moeten komen staan.
- Omdat er in bepaalde stedelijke regio's acuut problemen dreigen te ontstaan, zijn op heel korte termijn maatregelen nodig. Die bestaan bij voorkeur uit additionele bijdragen per nieuwbouwwoning, zodat investeren ook op korte termijn beloond wordt. Ten tweede uit investeringsimpulsen voor de verduurzaming die per definitie onrendabel is. En ten derde op additionele bijdragen t.b.v. de leefbaarheid en de 'stadvernieuwing 3.0' door regionale en integrale afspraken te maken in de zogenoemde woondeals.
- Overigens 'betaalt' het opvoeren van de productie zich voor de overheid deels terug door extra inkomsten uit met name BTW, grondverkoop en werkgelegenheid.
- Wij ondersteunen de suggestie van o.a. Aedes om een onafhankelijke commissie in te stellen, onder leiding van een 'zwaargewicht', om beleidsaanbevelingen op te stellen.

Onze aanbieding

Ten aanzien van het bovenstaande bieden wij aan:

- Mee te denken over alle oplossingsrichtingen en beleidsaanbevelingen;
- Van onze kant ervoor te zorgen dat de planontwikkeling een hoger tempo krijgt en de realisatiegraad dus toeneemt, als er voldoende middelen beschikbaar komen en er door actieve sturing en regie van de overheid zo spoedig mogelijk voldoende bouwlocaties voorhanden komen, Samen realiseren we de opgave!

Informatie voor de redactie:

De Vernieuwde Stad is in 2002 opgericht als een landelijk platform voor grote, grootstedelijke corporaties die zich ontwikkelend en ondernemend richten op het brede gebied van het grootstedelijk wonen. Het platform ontwikkelt een visie op thema's en agendeert die vervolgens. Daarna is het actief met de onderlinge uitwisseling van kennis en ervaring.

De Vernieuwde Stad bestaat uit 27 corporaties: Actium, De Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Haag Wonen, Havensteder, Lefier, Mitros, Mooiland, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Stichting Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, WonenBreburch, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland, Ymere en Zayaz. 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 vermeulen@devernieuwdestad.nl.