

Woningcorporaties De Vernieuwde Stad investeren in vijf jaar € 24,8 miljard in woningen

De 27 grote, stedelijke woningcorporaties verenigd in De Vernieuwde Stad (DVS) publiceren hun investeringsprogramma voor de periode 2021-2025: zij investeren € 24,8 miljard in woningen, Dat is € 1,4 miljard meer dan de periode 2020-2024. Gemiddeld per jaar komt dat uit op € 4,9 miljard. Met dat geld bouwen zij 57.500 nieuwe woningen en verbeteren zij de kwaliteit, door renovatie en verduurzaming, van 232.000 woningen. Mohamed Baba, portefeuillehouder Woningmarkt bij DVS: “De corporaties van De Vernieuwde Stad *stretchen* zich tot het uiterste om deze megaproductie te realiseren. Toch is de vraag of dit, gezien de enorme opgave in de steden, genoeg is. Corporaties moeten hun eigen ontwikkelkracht vergroten en de overheid moet echt een tandje bij zetten om voor voldoende middelen te zorgen en voor voldoende capaciteit.”

Elk jaar inventariseert De Vernieuwde Stad hoeveel haar leden gaan investeren in woningen. Aan nieuwbouw is een grote behoefte. In de steden, met name in de Randstad, is het woningtekort drie keer zo hoog als elders. Er moeten landelijk 1 miljoen woningen gebouwd worden tot 2030, waarvan 250.000 sociale huur. Maar ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet omhoog. Woningverbetering en verduurzaming zijn, gezien de aard van de woningen en het geringe draagvlak onder bewoners voor een aanpak, in de stad duurder en complexer.

Nieuwbouw

De investeringen in nieuwbouw blijven groeien. Naar € 11,3 miljard de komende vijf jaar. Werden er in 2020 nog 5.800 woningen gebouwd, in de komende periode verdubbelt dat bijna tot 11.400 gemiddeld per jaar. 87% daarvan is sociale huur. Het aandeel niet-DAEB in de nieuwbouw neemt de komende jaren weer iets toe. Het aandeel nieuwbouwkoop blijft onverminderd laag (3%).

Met deze productie nemen de corporaties van DVS – ze vertegenwoordigen 40% van de corporatiesector – naar rato hun deel van de 250.000 nieuwe socialehuurwoningen tot 2030 (=25% van de in totaal 1 miljoen gewenste nieuwgebouwde woningen). Gezien het feit dat het woningtekort in de stad hoger is dan elders, zou een grotere productie eigenlijk nodig zijn.

Tegenover de (vervangende) nieuwbouw van 57.500 woningen in de komende vijf jaar, staan sloop (van verouderde complexen) en verkoop, samen 51.300 woningen. De verkopen betreffen over het algemeen verkopen van corporaties binnen DVS aan collega-corporaties, zodat die woningen niet verdwijnen als socialehuurwoningen.

Woningverbetering en Verduurzaming

De investeringen in kwaliteitsverbetering vormen 54% van de investeringen. Het gaat om een bedrag van € 2,7 miljard gemiddeld per jaar, evenveel als vorig jaar werd voorspeld. De productie blijft gemiddeld op 40.000 woningen per jaar in 2022-25, maar in 2021 piekt die tot 62.000 woningen. Dat zijn ook een aantal doorgeschoven projecten: de onduidelijkheid over de warmtestrategie, het gebrek aan ambtelijke capaciteit, omgevingsvereisten en het geringe draagvlak onder bewoners voor duurzaamheidsingrepen vertragen de aanpak die toch al complex en kostbaar is. In 2025 zal, volgens de huidige systematiek, 59% van de woningen van DVS-corporaties een label B of hoger hebben.

Investeren

De corporaties van De Vernieuwde Stad *stretchen* zich tot het uiterste om een forse productie te realiseren. Toch liggen er nog wat gevaren op de loer:

- De Realisatiegraad is te laag. Het percentage van de geplande productie die daadwerkelijk tot uitvoer kwam, daalde van 89% (2020) naar 77%. Corporaties moeten hun eigen ontwikkelkracht verder op orde brengen en voldoende ‘reserveproductie’ achter de hand hebben. Gemeenten moeten sneller zijn met vergunningen, bestemmingsplannen en ondersteuning vanuit de diensten, maar ook minder aanvullende eisen stellen op het gebied van duurzaamheid, stedenbouw en welstand.
- De bouwkosten blijven stijgen; 6% ten opzichte van 2020, zelfs 28% ten opzichte van 2018. Debet daaraan zijn de extra eisen die de gemeente stellen en de duurdere productie. Corporaties zouden meer moeten werken met industrieel, modulair en flexibel bouwen, en in bouwstromen. Gemeenten

moeten afzien van het stellen van extra eisen; die brengen in zichzelf extra kosten met zich mee en leiden tot vertraging in het proces die zelf ook weer zorgt voor hogere bouwkosten (tijd is geld).

- Er is een gebrek aan investeringen in goede infrastructuur en integrale gebiedsontwikkeling. De grote en langjarige bouwopgave vraagt om een gezamenlijke aanpak van overheden, marktpartijen en corporaties, om publiek/privaat investeren, stevige sturing en een voortvarende uitvoering. Het kabinet heeft met een aantal gemeenten afspraken gemaakt over de bouw van 440.000 woningen tot 2040 op 14 grootschalige, complexe locaties. De Minister geeft aan dat daar nog € 20 miljard aan publieke middelen bij moet.
- Corporaties lopen aan tegen de grenzen van hun financiële vermogens. In het onafhankelijke en toonaangevende onderzoek *Opgaven & Middelen (2020)*, onderschreven door de ministeries van BzK, EZ en Financiën, werd duidelijk dat een groot deel van de corporatiesector rond 2028 niet meer in staat zal zijn de benodigde opgave te realiseren. En dat dat al eerder gebeurt in de stedelijke regio's Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Utrecht. Het is daarbij onverteerbaar dat Verhuurderheffing, ATAD, VPB en saneringsheffing samen meer dan 25% van de huuropbrengsten afromen. Naast de heffingsvermindering voor nieuwbouw (RVVN), de Stimuleringsregeling Flexwonen en de Woningbouwimpuls-gelden is verlaging van de financiële last van corporaties en het toevoegen van publieke middelen een absolute must.

Alleen dan kunnen de corporaties van De Vernieuwde Stad optimaal bijdragen aan beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het wonen voor die mensen die niet zelfstandig in staat zijn daarvoor te zorgen.

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, Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, WonenBreborg, 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.

Bijlage Facts en Figures

Tabel: Investerings in woningen De Vernieuwde Stad 2019-2025

	Gerealiseerd		Voorgenomen				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nieuwbouw in € mld.	1,1	1,2	1,6	2,3	2,5	2,5	2,4
Woningverbetering/Verduurzaming in € mld.	1,9	2,4	2,7	2,9	2,7	2,6	2,5
Totaal in € mld.	3,0	3,6	4,3	5,2	5,2	5,1	4,9
Nieuwbouw in woningen	5.600	5.800	8.500	10.600	13.400	13.400	11.600
Woningverbetering/Verduurzaming woningen	22.700	40.200	62.100	46.400	39.200	38.500	36.500

Figuur: Nieuwbouw in aantallen De Vernieuwde Stad 2019-2025

	Gerealiseerd		Voorgenomen				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nieuwbouw DAEB	4.800	5.000	7.500	9.800	11.300	11.700	10.000
Nieuwbouw niet-DAEB	600	300	800	600	1.500	1.400	1.000
Nieuwbouw koop	200	500	200	200	600	300	600
Nieuwbouw totaal	5.600	5.800	8.500	10.600	13.400	13.400	11.600

Figuur: Woningverbetering in aantallen De Vernieuwde Stad 2019-2025

