



Prestatieafspraken, Ambitie en Innovatie

6 september 2018



Download syllabus: <https://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=202> Code: 32671565

Spanning op de woningmarkt: 'toenemende bevolking en afname bouwproductie!'

TU hoogleraar Peter Boelhouwer beschouwt de strategische vraagstukken rond wonen. Tot 2040 neemt het aantal huishoudens nog toe met 700.000 tot 1,4 miljoen. Zonder bevolkingspolitiek, wat misschien zou moeten, kan de bevolking wel eens groeien naar 22 miljoen.

De groei zit vooral bij alleenstaanden en er zijn grote regionale verschillen. Maar niet alleen kleinere woningen bouwen. Er is namelijk weinig aanbod van 'meerkamer' woningen en ouderen zijn alleen verhuisgeneigd als de woonlasten min of meer gelijk blijven en zij bij de verhuizing worden geholpen.

VINEX-locaties zijn op en we moeten dus binnenstedelijk bouwen. De bouwopgave kan echter maar voor 50-60% in de stad gerealiseerd worden en hoogbouw is duur. Het kabinet wil 75.000 woningen bouwen en Aedes zet in op 34.000 huurwoningen per jaar. Gezien de afgegeven vergunningen is dat onmogelijk. Het aantal opgeleverde woningen zal afnemen en daardoor nemen de tekorten toe.

Circa 800.000, vooral jonge huishoudens, behoren tot de middeninkomens groepen.

Zij verdienen teveel voor een sociale huurwoning en in oververhitte regio's is er beperkt aanbod van dure vrije sector huur. Daardoor kijken zij buiten hun regio.

Door dit 'rimpeleffect' neemt ook de vraag in omliggende gebieden toe.

Wat is de rol van de corporatiesector? Zijn de corporaties een vangnet of een brede sociale huursector; al dan niet gedifferentieerd naar inkomenshuren? En moet de middensector gereguleerd worden? Zie https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Essay_Raimond_de_Prez.pdf

In Tilburg kan het door passende prestatieafspraken wel!

René Scherpenisse van Tiwos noemt Tilburg als voorbeeldgemeente. Tilburg slaagt er tóch in om extra betaalbare huurwoningen bij te bouwen. Met de woningcorporaties zijn afspraken vastgelegd voor in totaal 881 nieuwe woningen met een maximale huur van € 597 tot € 640 (3persoons aftoppingsgrens).

In veel regio's werkt de generieke verhuur regelgeving contraproductief. Er is lokaal maatwerk nodig. Het **discussiemanifest Passend Wonen** is daaruit voortgekomen. Lokale invulling van betaalbaarheid en passende huisvesting is noodzakelijk. Inmiddels is ook **het pleidooi** verschenen waarin juist wordt gepleit voor een meer lineaire verhouding tussen prijs en kwaliteit en dat juist meer terughoudend omgegaan moet worden met verdelingsmaatregelen.

Er zijn overigens veel overeenkomsten: zo gaan beide opvattingen uit van een brede volkshuisvesting en keuzevrijheid. Zie: <https://www.ftm.nl/artikelen/scheefhuurder-splijt-corporatiesector?share=1>



Corporatiesector in een spagaat

Johan Conijn geeft een uitleg over de waardering van het woningbezit: van leegwaarde, boekwaarde, bedrijfswaarde, marktwaarde naar nu de beleidswaarde. De bestemming van het bezit bepaalt de economische waarde. Van een groter belang is natuurlijk de vrije kasstroom.

In 2016 had de sector een exploitatieoverschot van ruim drie miljard euro, waarvan 2,5 miljard euro is ingezet om leningen af te lossen. De 'loan to value' is in de afgelopen jaren flink gedaald.



Maar er hangen donkere wolken boven de corporatiesector. De vennootschapsbelasting, verhuurderheffing en ATAD gaan in komende jaren een forse aanslag plegen op de vrije kasstroom. En de saneringskosten van Vestia, WSG en Humanitas zijn voor S&P aanleiding om de rating van het WSW te evalueren. Er zijn veel te veel (eigen en andermans) ambities. Huurverlaging, duurzaamheid en nieuwe sociale en middelhuis woningen. De totale kosten van CO2 neutraal bedragen 108 miljard Euro en dan blijft er natuurlijk niets meer over voor de andere opgaven.

Wat is dan belangrijker? Huurverlaging, een dak boven het hoofd of nul op de meter?

Wat zijn de financiële mogelijkheden van de corporaties? De IBW (Indicatieve Bestedingsruimte) geeft de bestedingsruimte aan. <http://www.woningwet2015.nl/nieuws/ibw-gegevens-2018-beschikbaar>

Ambities, vraagstukken en oplossingen

Roger Planje, afdelingshoofd woningcorporaties bij Binnenlandse Zaken, was door de griep geveld. De vrijgekomen tijd werd door Hugo Priemus gebruikt voor een discussie rond een tweetal stellingen. Zie: <http://www.voxvote.com/event?f34aa082-5cb0-425e-be12-a953007276b7>

Middenhuur 'Calimero tussen plofkoppen'

Esther Geuting van STEC beschrijft de middenhuur als een 'calimero' die zich in de woningmarkt bevindt tussen de zwaar gesubsidieerde 'plofkoppen' sociale huur en koop aan de buitenkanten. Ongeveer 7,5% van alle huishoudens in Nederland zijn hoge middeninkomens en er bestaat een tekort van 15.000 tot 39.000 middeldure huurwoningen. Rob van Gijzel van de samenwerkingstafel middenhuur stelt dat de prioriteit van woningcorporaties bij de sociale huurwoningen ligt, maar ook dat de markttoets uit de woningwet onnodige belemmeringen veroorzaakt. De markttoets wordt daarom vereenvoudigd. <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/vereenvoudiging-markttoets.html>

Een groot deel van de gemeenten is bang dat beleggers snel uitponden en winst opstrijken. Daarentegen staan beleggers open voor afspraken, ook over een langere termijn (ook over de huur en de uitpoundtermijn). Het zijn dus niet echt gescheiden werelden. Beleggers zijn geïnteresseerd in het realiseren van vrije sectorwoningen én sociale huurwoningen (met name in de Randstad). Samenwerken is ook nodig. Een voorbeeld is het Bidbook Middenhuur in de provincie Utrecht. Dit was een gezamenlijk bidbook van 16 beleggers en corporaties aan 26 gemeenten.

Verduurzaming, betaalbaarheid en nieuwbouw. Wat kunnen corporaties aan?

Jeroen Pepers, directeur Aedes, betoogt dat corporaties veel aan kunnen maar dat de investeringscapaciteit tekort schiet voor zowel nieuwbouw als verduurzamen. De woonagenda benoemt de maatschappelijke ambities: duurzamer wonen, betaalbaar wonen, voldoende woningen en maatwerk in wonen. Sinds het opstellen van de woonagenda is de investeringscapaciteit door hoge lasten en met name de verhuurderheffing en belastingen ingeperkt. Bovendien werkt de aangekondigde ATAD wetgeving pervers. Hoe meer corporaties lenen, des te hoger de ATAD-heffing.

Met de prestaties zijn corporaties goed op weg. In de plannen voor 2018 zijn 30.000 woningen opgenomen, corporaties zijn op koers voor label B in 2021, de betaalrisico's nemen af en er wordt goedkoper gebouwd. De Woningwet brengt gemeenten en huurders aan zet, maar is er wel financiële ruimte voor de ambities? Pepers adviseert daarom om de lokale ambities te inventariseren en te vergelijken met de beschikbare investeringsruimte. De combinatie van bouwen, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzamen zal de investeringsruimte in veel regio's te boven gaan.

Op Prinsjesdag wordt duidelijk hoeveel middelen het Rijk gaat vrijmaken om 'Samson's Grote Verbouwing' mogelijk te maken.

Regionale samenwerking in de Maaskoepel

Annemarijke van Ettinger-van Herk, directeur Maaskoepel en Peter van Os, partner van RIGO, nemen ons mee in een praktijkvoorbeeld van de regionale samenwerking. Het gaat hierbij om 14 gemeenten en 26 woningcorporaties (waaronder Vestia). Er liggen twee grote uitdagingen voor de regio. Hoewel er in het verleden een overmaat was aan sociale huurwoningen is er een tekort in de periode 2020-2024. Daarnaast gaat het om een sociale voorraad die niet evenwichtig in de regio is verdeeld. In de Maaskoepel zijn er relatief veel sociale huurwoningen (36% t.o.v. 30% in Nederland) en dat percentage is in Rotterdam zelfs nog hoger.

Peter van Os vindt het ontbreken van dwang een weeffout. Annemarijke van Ettinger-van Herk voegt daaraan toe dat huurdersorganisaties op regionaal niveau eigenlijk ook een rol moeten vervullen. Hoe staat het er in de regio nu voor? Hoe verder van de Randstad hoe meer regionale woonvisies er zijn. In de vier grote steden is het een moeizaam proces. Het is van belang om het juiste (regionale) niveau te vinden om afspraken te maken. Dat is complex en het is op dit moment een zelfregulerend systeem.

In de Maaskoepel is een Routekaart naar een regionale woonvisie ontwikkeld. Van belang is om de goede cijfers te hebben en deze samen te duiden en de opgave te bepalen. Om elkaar te vinden zijn kernwaarden benoemd: acteren op basis van de verantwoordelijkheid voor de doelgroep. Iedere gemeente heeft uiteraard wel haar eigen woondynamiek, karakter en historie. Die verschillen zijn soms best groot en niet iedereen heeft dezelfde startpositie. Het is wel van belang dat iedereen en op hetzelfde moment de eindstreep haalt!

Van horizontale naar verticale prestatieafspraken!

Hugo Priemus sluit het seminar af met onder meer het advies dat ook afspraken op 'verticaal' niveau tussen rijk, provincie, regio en gemeenten, regio en provincie gemaakt zouden moeten worden.