



TE WEINIG GELD VOOR NIEUWBOUW EN VERDUURZAMING VAN HUURWONINGEN IN ZES GROOTSTEDELIJKE REGIO'S

3 juli 2020

Enkele honderdduizenden mensen zijn in ons land op zoek naar een betaalbare woning. Rijk en gemeenten doen een dringend beroep op de woningcorporaties om de komende jaren heel veel nieuwe betaalbare woningen bij te bouwen. Maar de corporaties zijn hier helemaal niet toe in staat. Uit onderzoek in opdracht van maar liefst drie ministeries (BZK, EZK en financiën), Aedes en naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamer blijkt dat tientallen woningcorporaties in de regio's Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Groningen niet alleen te weinig geld hebben om genoeg nieuwe woningen te bouwen. Ook kunnen ze hun woningen niet verbeteren en verduurzamen zoals het Kabinet wil. Onderzoek wijst uit dat ze op korte termijn al veel geld te kort komen. De corporaties dringen er bij de regering op aan om nog deze kabinetsperiode maatregelen te nemen. Anders wordt de woningnood snel groter.

In totaal moeten in deze zes regio's tot en met 2034 tussen de 220.000 en 255.000 sociale huurwoningen worden gebouwd en 290.000 woningen verduurzaamd. Opgeteld is daar 41 miljard euro voor nodig. Uit het onderzoek blijkt dat de corporaties nu financieel absoluut niet in staat zijn om dit te doen. De uitkomsten verschillen per regio, maar gemiddeld kunnen ze slechts de helft of maximaal drie kwart van deze opgaven uitvoeren.

Vooraf problemen in grootstedelijke regio's

Corporaties hebben een belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor betaalbaar wonen voor huishoudens die dat nodig hebben. Dit willen corporaties nu en in de toekomst kunnen blijven doen. De woningcorporaties in de regio's Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Groningen zijn blij dat het ministerie van BZK onderzoek heeft laten uitvoeren naar hun 'opgaven en middelen'. De afgelopen jaren is al veel gezegd over de opgaven van corporaties en of ze voldoende in staat zijn om deze te realiseren. Het

onderzoek geeft hier een glashelder antwoord op en laat na jaren van discussie definitief en gezaghebbend zien dat woningcorporaties hun investeringsopgave onder de huidige investeringscondities niet aankunnen. Dit geldt voor Nederland als geheel en nog meer voor de regio's waarin wij actief zijn.

41 miljard euro nodig voor de zes regio's

In totaal moeten tot en met 2034 in de zes regio's tussen de 220.000 en 255.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd en 290.000 woningen worden verduurzaamd. Opgeteld komen de benodigde investeringskosten daarvoor uit op 41 miljard euro .

Het onderzoek laat zien dat de corporaties financieel absoluut niet in staat zijn om dit geld vrij te maken en deze bouw- en verduurzamingsopgaven te realiseren. De uitkomsten verschillen per regio, maar gemiddeld genomen is er in het huishoudboekje slechts ruimte om tussen de 50% en 75% van de opgaven uit te voeren.

In de berekeningen en veronderstellingen van het onderzoek is uitgegaan van de maximale invulling van de financiële ruimte die corporaties gezamenlijk hebben. Daarmee wordt de financiële ruimte van de sector optimistisch ingeschat. Tevens zijn de kosten voor verduurzaming naar onze mening in de praktijk hoger dan in het onderzoek is ingerekend. Deze kanttekeningen versterken de conclusie dat de financiële middelen die corporaties hebben, ontoereikend zijn.

In onze regio's ligt een grote opgave en de corporaties hebben hier op korte termijn al onvoldoende middelen om de opgave te realiseren. Ze lopen dit jaar of volgend jaar al tegen de grenzen van hun mogelijkheden op en kunnen minder investeringen programmeren dan de regionale opgaven vereisen; het financieel tekort werpt zijn schaduw nu al vooruit.

Waarom is dit erg?

Er is vooral in onze regio's sprake van een historisch hoog woningtekort. De uitkomst van dit onderzoek is een hele slechte boodschap voor al die mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning in onze regio's. Het zijn juist de woningcorporaties die betaalbaar kunnen en moeten bouwen. Het onderzoek maakt duidelijk dat zij dat in onvoldoende mate kunnen. Ook kunnen zij de verduurzamingsambities uit het klimaatpakket in de praktijk met geen mogelijkheid realiseren.

Kortom: investeringen die hard nodig zijn om de voorraad sociale huurwoningen betaalbaar te houden, uit te breiden en te verduurzamen kunnen niet worden gedaan. Dit forse probleem lost zich niet vanzelf op. De financiële continuïteit van de sociale huursector staat op het spel. Dit is slecht nieuws voor ons land en vooral voor honderdduizenden mensen met lagere en middeninkomens.

Wat moet er nu gebeuren?

We hebben met dit onderzoek een duidelijk beeld gekregen van de mogelijkheden en onmogelijkheden van woningcorporaties. Volgens de (federaties van) woningcorporaties die actief zijn in de regio's Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Groningen moeten nu drie dingen gebeuren:

1. Structurele oplossingen

De analyse van mogelijke maatregelen en effecten daarvan geeft aan, dat alleen forse maatregelen verbetering kunnen brengen. De financiële continuïteit van de sociale huursector is in het geding: de kosten stijgen harder dan de inkomsten. Er is sprake van een structureel financieel probleem dat vraagt om forse structurele oplossingen die zo snel mogelijk moeten worden uitgewerkt. Een verlaging van de fiscale lastendruk heeft daarbij prioriteit.

Al vanaf 2024 zijn de regionale corporaties niet meer in staat om alle opgaven te financieren. Het jaar 2024 voelt ver weg, maar is dat niet. De beperkte financiële ruimte maakt het voor corporaties nu al noodzakelijk om in de laatste periode van de meerjarenbegroting een terughoudend investeringsprogramma op te nemen. Het is essentieel dat corporaties in onze regio's financieel in staat worden gesteld om ook na 2024 hun opgave op te pakken. In het onderzoek is geen rekening gehouden met de gevolgen van de coronacrisis. Juist in de huidige recessie moet worden voorkomen dat corporaties NIET voldoende kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. De plannen voor nieuwbouw en het verduurzamen van woningen in de toekomst moeten nu al worden gemaakt. Corporaties hebben NU zekerheid nodig over de financiële mogelijkheden voor de komende jaren.

2. Verduurzamingsimpuls

Het onderzoek wijst ook uit dat investeringen in verduurzaming van de huidige woningen voor corporaties volledig onrendabel zijn. De corporaties kunnen daarom met geen mogelijkheid de grote verduurzamingsopgave van het kabinet realiseren. Dit geldt voor zowel isolatie van woningen, als voor energietransitie waarbij we de aardgas-aansluitingen vervangen. Er moet door het rijk ook hiervoor extra geld worden vrijgemaakt zodat de corporaties hun woningen in hoog tempo kunnen verduurzamen. Ook hier geldt dat het verstandig is als het kabinet juist tijdens een recessie een impuls geeft.

3. Versnelling woningbouwprogrammering en productie

Er moeten meer nieuwbouwlocaties komen en de locaties die er zijn, moeten sneller tot ontwikkeling komen. Corporaties willen hun schaarse euro's maximaal kunnen inzetten. We denken dat een radicale wijziging nodig is om te zorgen dat de gewenste nieuwbouw van betaalbare woningen op gang komt. De nieuwbouw realiseren we nu grotendeels op eigen kracht door meer woningen te bouwen in gebieden waar wordt gesloopt, of door commercieel, tegen hoge kosten, grond of woningen te kopen van marktpartijen. Het in concurrentie met marktpartijen moeten verwerven van dure bouwlocaties in een overspannen woningmarkt heeft de afgelopen jaren te weinig nieuwbouwwoningen opgeleverd.

De komende jaren moet de overheid veel actiever sturen om te zorgen voor voldoende bouwlocaties om sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Als er sneller meer gemeentelijke bouwlocaties komen met een voor corporaties betaalbare grondprijs heeft dat een positief financieel effect. Het leidt namelijk tot lagere grondkosten voor de corporaties waardoor we met de beschikbare investeringscapaciteit meer woningen kunnen realiseren.

Ook moet de overheid zorgen voor een hoger tempo van planontwikkeling en realisatie. Er zijn op allerlei plekken heel veel redenen die zorgen dat de planvorming blijft vertragen. Denk aan tijdrovende discussies over eisen ten aanzien van stedenbouw, grondzaken, parkeerplaatsen, procedures en duurzaamheid. We stellen voor om deze discussies te stroomlijnen door samen met gemeenten en het rijk de handen inéén te slaan en voor onze regio's Bouwdeals te sluiten om de woningproductie te versnellen.

Samenvattend

In onze regio's staat de woningmarkt onder grote druk. Het woningtekort is juist in onze regio's gierend hoog. Er is een enorme vraag naar betaalbare woningen en veel te weinig aanbod. Het onderzoek maakt duidelijk dat corporaties in onze regio's niet alleen een enorme nieuwbouwopgave maar ook een forse verduurzamingsopgave hebben. Corporaties kunnen die opgave financieel niet aan. Daarom zijn snel structurele maatregelen nodig om de financiële positie van corporaties te verbeteren. Daarnaast zijn maatregelen noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de realisatie van die hoognodige betaalbare huurwoningen wordt versneld en moeten middelen vrijgemaakt worden om de verduurzaming een impuls te geven.