devernieuwdestad

Aan de politiek van morgen

Zeven aanbevelingen voor de volkshuisvesting

maart 2020

Aan de politiek van morgen

Al ruim honderd jaar dragen woningcorporaties bij aan een samenleving waarin iedereen fatsoenlijk en betaalbaar kan wonen. Waar niemand wordt uitgesloten en waar de plek waar je woont niet bepalend is voor de kansen die je krijgt. De 27 stedelijke corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad – samen goed voor circa 1 miljoen huurwoningen, voornamelijk in stedelijk gebied – zijn trots op die geschiedenis.
Minder trots zijn we op de crisis waar we als sector tien jaar geleden in belandden. Na de parlementaire enquête was er een tijd van corrigeren, saneren en herijken. Het was toen logisch dat woningcorporaties zich gingen beperken tot het bouwen en beheren van socialehuurwoningen. Nu is de tijd gekomen om zowel de invulling als de condities tegen het licht te houden.

1 Grote stedelijke woonvraagstukken

Het staat niet ter discussie wat anno nu de grote opgaven op het gebied van stedelijk wonen zijn: het oplossen van de woningnood, het verduurzamen van de woningvoorraad en het vormgeven aan een inclusieve stad. Alle drie de opgaven zijn urgent. Het *woningtekort* is in Nederland opgelopen tot meer dan 300.000 woningen. Het tekort doet de prijzen stijgen en de wachtrijen groeien. Het woningtekort is het grootst in de stad: circa 6% tegen 2,4% landelijk.

De *verduurzaming* van de Nederlandse woningvoorraad heeft er vooralsnog slechts toe geleid dat 30% van de huizen een label B heeft of hoger. Corporaties

van De Vernieuwde Stad hebben 60% van de woningen met label G en gemiddeld hebben onze woningen label C. Wij pakken het vraagstuk aan, maar het tempo ligt te laag en de opgave is immens. Vanwege de veelal gestapelde en vooroorlogse woningvoorraad en een gebrek aan draagvlak onder bewoners, is de opgave in de stad complexer en kostbaarder dan elders.

Tot slot zien we dat de socialehuursector meer en meer het verzamelpunt wordt van *kwetsbare groepen*: mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, psychiatrische problemen en/of een licht verstandelijke beperking. De laatste groep bijvoorbeeld is in de steden veel breder vertegenwoordigd (24%) dan landelijk (9%). Huisvesten van deze groepen is natuurlijk een belangrijk deel van ons werk, maar in wijken met veel sociale huur gaat deze ontwikkeling nu samen met een toenemende overlast en afnemende veiligheid. De ongedeelde steden – een van de grootste verdiensten

van honderd jaar Nederlandse volkshuisvesting – staan aantoonbaar onder druk. De kans op een tweedeling is het grootst in het stedelijke gebied.

Tegelijkertijd is het oppakken van de drie opgaven steeds moeilijker geworden. De aanpak vraagt om aanzienlijke investeringen en dat terwijl de financiële ruimte ernstig ingeperkt wordt door de snel stijgende last van met name de verhuurdersheffing, de vennootschapsbelasting en de ATAD. In 2018 bedroeg de belastingdruk voor corporaties van De Vernieuwde Stad samen al € 817 miljoen. Complicerend is dat de WOZ-waarde van woningen onderlegger is voor de verhuurderheffing. In steden op gespannen woningmarkten, waar de meeste investeringen moeten worden gedaan, stijgt die WOZ-waarde juist snel – en daardoor ook de heffing – terwijl daar geen extra inkomsten tegenover staan. De sectorbrede mismatch tussen opgaven en middelen wordt op deze wijze alleen nog maar groter.

2 Woningcorporaties anno nu

De Nederlandse volkshuisvesting heeft vaker voor grote opgaven gestaan en iedere keer waren de woningcorporaties een deel van de oplossing. Dat was zo bij de krotopruiming ruim een eeuw geleden, bij de wederopbouw na de oorlog, bij de realisatie van de groeikernen, bij de stadsvernieuwing, bij de Vinex en bij de wijkaanpak. Iedere keer kleurden de maatschappelijke vraagstukken het werk van de woningcorporaties.

Voor de woningcorporaties van De Vernieuwde Stad is duurzame verstedelijking de kleur van nu. Onze huurders en de samenleving als geheel vragen om een aanpak, die vertrouwen geeft in de vooruitgang en welvaart voor iedereen. Een aanpak waar mensen zich in herkennen, omdat het oplossingen biedt voor reële problemen, en waar ze zelf aan kunnen bijdragen.

Als grootstedelijke woningcorporaties hebben we een sterke betrokkenheid bij ieder van de drie opgaven (woningnood, duurzaamheid, inclusiviteit). Ze horen bij ons bestaansrecht, onze ambities en ons vakmanschap. We hebben de woningen, de mensen en de relaties. Ons niet-winstbeogende karakter en de langjarige betrokkenheid bij de steden en wijken waar we werken, maken ons een vertrouwde partner voor andere partijen. We willen weer onze volle bijdrage leveren, voor de samenleving in het algemeen en onze huurders in het bijzonder. Dat vraagt echter wel om de juiste condities. Hier onder geven wij graag aan wat gedaan zou moeten worden om de condities optimaal te krijgen voor een toekomstbestendige verstedelijking.

3 Duurzame verstedelijking

Duurzame verstedelijking is werken aan steden, wijken en buurten waar mensen willen wonen. Werken aan het oplossen van het woningtekort, aan duurzaam materiaalgebruik en CO2-neutraliteit, en aan het faciliteren van ontmoeting, aantrekkingskracht en het naast elkaar bestaan van verschillende levensstijlen. Het oplossen van de drie maatschappelijke vraagstukken afzonderlijk is al moeilijk, maar in de stedelijke samenhang is het nog complexer. Er ontstaat spanning als een concrete maatregel vooruitgang oplevert op het ene vraagstuk, maar achteruitgang op het andere. Maar als de complexiteit toeneemt, worden ook kansen en bedreigingen zichtbaar die anders verborgen waren gebleven. Door naast de woningnood, duurzaamheid en inclusiviteit, oog te hebben voor aanvaardbare woonlasten, leefbare wijken en betrokken bewoners, reduceren we de spanning tussen de drie kernopgaven.

Als corporaties van De Vernieuwde Stad werken we aan de steden en wijken van de toekomst. We doen dat wel vanuit het besef dat niemand het verschil alleen kan maken. We hebben elkaar nodig om doelen te verwezenlijken. Anno 2020 maken wij graag duidelijk welke bijdrage wij willen leveren aan de maatschappelijke opgaven die spelen op het gebied van wonen. We doen daarbij zeven aanbevelingen aan de politiek van morgen.

4 Zeven aanbevelingen

1 Zorg voor goede bouwlocaties

Het oplossen van de woningnood vraagt om nieuwbouw. Uitbreidingslocaties, veelal ook in bestaand stedelijk gebied, met een stevig sociaal programma voor lage en middeninkomens en gevarieerde en duurzame wijken. Wij willen en kunnen onze bouwproductie fors opschroeven, maar daarvoor zijn locaties nodig. Een optelsom van de wensen van de markt en de lokale overheden leidt al jaren niet tot de gewenste vierkante meters bouwgrond. Maar ook niet tot het voor het klimaat en de samenleving gewenste gebruik van de ruimte.

Neem als overheid een stevige regie en ontwikkel een nationaal en samenhangend RO-beleid, gericht op gewenst klimaat en samenleving. Maak bindende afspraken met de provincies en reken de gemeenten af op de bouwproductie.

2 Neem de belemmeringen weg voor het huisvesten van middeninkomens

Onze steden vragen behalve voldoende socialehuurwoningen ook woningen voor politieagenten, onderwijzers, werkers in de zorg en andere middeninkomens. Maar kopen is voor hen te duur en de sociale woningvoorraad is al overvraagd. Ze vallen dus tussen de wal en het schip.

Corporaties van De Vernieuwde Stad maken zich hard voor de betaalbaarheid van huurwoningen voor de lage inkomens. Ook huisvesten ze, op kleine schaal, middeninkomens door de (beperkte) ruimte in de toewijzing van huurwoningen onder de liberalisatiegrens te gebruiken en door het liberaliseren van woningen. Er moet echter veel meer betaalbaar aanbod worden gecreëerd voor middeninkomens. Met name daar waar de markt de lage middenhuur niet of onvoldoende oppakt. Dat bevordert namelijk ook de doorstroming vanuit de sociale huur..

Neem daarom de belemmeringen weg voor corporaties om actief te zijn in het middensegment (€ 737 tot circa € 1000) met nieuwbouw en in herstructurering. Schaf de markttoets (en de toekomstige ‘markverkenning’) af en maak switchen tussen segmenten eenvoudiger.

3 Versterk regierol overheid in verduurzaming

De bij verduurzaming betrokken bewoners, investeerders (zoals corporaties) en andere partijen weten in veel gemeenten vaak (nog) niet welke keuzes er gemaakt gaan worden in de energietransitie. Daarnaast is de verduurzaming in de steden extra complex en kostbaar en komen er ook steeds nieuwe technieken voorhanden. Dit heeft als gevolg dat het draagvlak onder bewoners te lijden heeft, er zorgen zijn of er geen misinvesteringen worden gedaan en er onvoldoende tempo gemaakt kan worden in de energietransitie.

De rijksoverheid zou, net als bij het aanwijzen van bouwlocaties, een meer dominante regierol moeten nemen bij de verduurzaming en met name de gemeenten moeten stimuleren en faciliteren om tempo te maken in de energietransitie en hun op te stellen warmtevisies. Als duidelijk is welke keuzes in een gebied worden gemaakt en wanneer de verduurzaming voor iedereen moet zijn gerealiseerd, dan kunnen corporaties ook meer vaart maken en in gesprek gaan met relevante partijen, zoals warmtebedrijven.

Daarnaast moet de rijksoverheid zorgen voor een landelijk kader voor warmtebedrijven, zodat de aansluiting van woningen op warmtenetten beter en eenvoudiger te regelen is.

4 Maak van verduurzaming een gezamenlijke opgave met gezamenlijke kosten

Zowel het streven naar een inclusieve stad als naar een duurzame woningvoorraad, vraagt veel van de bewoners. Zij kunnen positieve energie ontwikkelen als ze de ambities ondersteunen. Andersom kunnen ze veel hindermacht inzetten als zij zich benadeeld voelen. Dat geldt zeker als ze door de verduurzaming duurder uit zijn, omdat ze onvoldoende compensatie in de woonlasten krijgen. Uitgangspunt zou moeten zijn dat bewoners (op zijn minst) niet duurder uit zijn bij verduurzaming.

Voor woningcorporaties zijn de investeringen in verduurzaming, zoals isolatie, nu al hoog en wordt er niet of nauwelijks rendement op behaald. De verduurzamingsopgave kent geen sluitende *businesscase*. Zorg daarom voor een veel substantiëlere aftrek van de verhuurderheffing en andere fiscaliteiten om de investering te kunnen dragen.

Bij een volgende stap in de energietransitie – daadwerkelijk van het aardgas af – is een nog grotere inspanning en investering nodig die door warmtebedrijven, marktpartijen en overheden moet worden gedragen en waar financiële constructies voor nodig zijn. Maak een landelijk akkoord en een landelijke *taskforce* rond duurzaamheid om dit voor elkaar te krijgen.

5 Maak de keten van zorg, welzijn en wonen sluitend en beperk de extramuralisering

Inclusiviteit vraagt om een veel betere aansluiting tussen de werelden – de silo's – van zorg, wonen en welzijn én om meer handelingsvrijheid voor de medewerkers in de wijken om met name ook meer preventief te kunnen handelen. Immers, de concentratie van kwetsbare groepen – met afstand tot de arbeidsmarkt, met licht verstandelijke beperking, met psychiatrische problemen – is toegenomen. Met de verruiming van de Woningwet zijn interventies ten behoeve van de leefbaarheid voor corporaties meer mogelijk geworden. Maar de regels en financiering van zorg en welzijn zoals die door de rijksoverheid zijn bepaald, staan het preventief werken nog wel eens in de weg.

Daarbij pleiten we voor een rem op de extramuralisering. De uitstroom, die nu vooral terecht komt in de kwetsbare corporatiewijken, zorgt voor teveel druk op die gebieden.

6 *Kies voor een gebiedsgerichte aanpak voor kwetsbare wijken met bijzondere aandacht voor leefbaarheid en veiligheid*

De leefbaarheid van de meeste wijken ontwikkelt zich positief, maar de zwakke wijken worden zwakker. Socialehuurwoningen worden veel vaker bewoond door kwetsbare huurders. Vooral in buurten met veel sociale huur gaat dit samen met een toename van de overlast en onveiligheid. Die onveiligheid wordt vooral veroorzaakt door de ondermijnende criminaliteit.

Corporaties werken aan de veerkracht van deze buurten. Bij voorkeur gebeurt dat in een langjarige, integrale gebiedsgerichte aanpak, waar corporaties er bijvoorbeeld voor kunnen zorgen dat lagere inkomens ook in dure wijken kunnen wonen en middelhoge inkomens ook in goedkopere wijken.

Maar de aanpak is alleen effectief als tegelijkertijd de sociale infrastructuur structureel wordt versterkt door een betere aansluiting van de werelden van wonen, zorg, welzijn en onderwijs en als tegelijkertijd de ondermijnende criminaliteit wordt aangepakt.

7 *Herwaardeer de volkshuisvesting en verlaag de netto belastingdruk voor woningcorporaties*

Tot slot: wonen is een sociaal grondrecht dat over meer gaat dan het beheren en bouwen van sociale huur alleen. Het gaat over duurzame verstedelijking: duurzaam wat betreft een effectieve woningmarkt, klimaat én sociale structuur. Maar tevens over een duurzaam huishoudboekje: het behouden van voldoende financiële continuïteit om ook de maatschappelijke opgaven van de toekomst op te kunnen pakken.

De snel stijgende last van met name verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en ATAD (voor de corporaties van De Vernieuwde Stad in 2018 samen al € 817 miljoen), de WOZ als onderlegger van de verhuurderheffing (waardoor in de gespannen woningmarkten de heffing snel stijgt zonder dat daar verdiensten tegenover staan) en de groeiende mismatch tussen opgaven en middelen in de sector, zorgen er voor dat de mogelijkheden voor de broodnodige investeringen verdampen.

Verlaag als rijksoverheid de netto belastingdruk voor investerende corporaties. Dan zijn er voldoende mid-

delen voorhanden om te investeren in met name de gebieden met omvangrijke en complexe opgaven waar een meerjarige, geïntegreerde aanpak nodig is (de zogenaamde prioritaire of NOVI-gebieden).

5 Samenhang en samenwerking

Duurzame verstedelijking vraagt dus veel meer dan volkshuisvesting alleen. Wij maken graag deel uit van een coalitie van bedrijven, maatschappelijke organisaties, wetenschappers en (groepen) burgers die samen werken aan de samenleving van vandaag en morgen. Wij hopen dat de overheid daar ook deel van uit maakt en mogelijkheden daartoe biedt.

De zeven aanbevelingen zoals die hier zijn geformuleerd, zijn nog niet gedetailleerd uitgewerkt en ieder mag er zijn eigen invulling ook nog aan geven. Ze zijn vooral bedoeld als opening voor een gesprek met en over de politiek van morgen.

De Vernieuwde Stad is het platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 27 leden vertegenwoordigt het platform 40% van de socialehuursector. Het richt zich op de vraagstukken én uitdagingen rondom het wonen in grote steden en in vitale wijken en wat grote corporaties daaraan kunnen bijdragen. De Vernieuwde Stad wisselt kennis en ervaring uit, denkt na, onderzoekt en agendeert het debat.

Leden van De Vernieuwde Stad zijn: 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, WonenBreburg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland, Ymere en Zayaz.

devernieuwdestad

Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam
devernieuwdestad@afwc.nl
www.devernieuwdestad.nl

Tekst Circusvis – Jeroen Frissen
Bewerking Woonzorg Nederland – Anne van Grinsven en De Vernieuwde Stad – Yves Vermeulen
Foto's Driejuni Tekst & Fotografie – Theo Scholten; Iederzon; Het Lab – Erik Vos
Ontwerp/opmaak/produktie Carta – Lian Oosterhoff
maart 2020