



de vernieuwde stad

Investerings in de woningmarkt 2021

De leden van het samenwerkingsverband De Vernieuwde Stad, 27 grote stedelijke woningcorporaties, gaan in de periode 2021-2025 maar liefst € 24,8 miljard investeren in vastgoed. Dat is € 1,4 miljard meer dan was geprognosticeerd voor de periode 2020-2024. Met dat geld bouwen zij ruim 57.000 nieuwe woningen en verbeteren zij, door renovaties en verduurzaming, de kwaliteit van 232.000 huizen. Daarmee nemen zij hun aandeel in de gewenste productie van 1 miljoen woningen tot 2030 en in de CO2-reductie. De realisatiegraad van de voorspelde productie is volgens de corporaties echter nog te laag. Dat vraagt om een effectievere inzet van overheden én corporaties. Bovendien zijn extra middelen nodig om de productie te blijven volhouden.

STADSPAPER

| Jaargang 2021

| editie 7

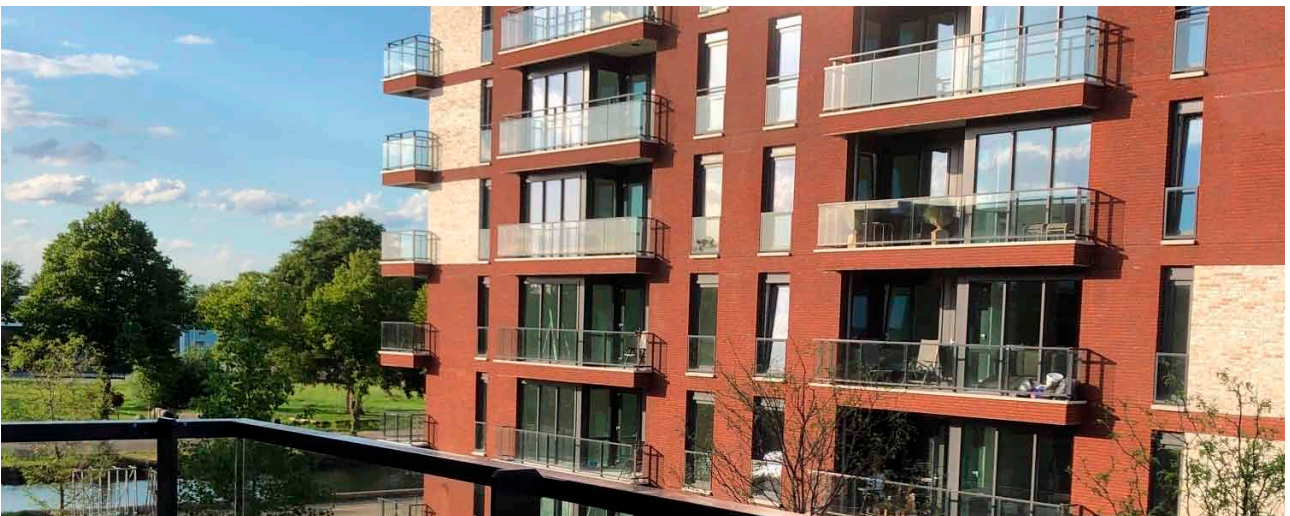
Inleiding

De 27 grote, stedelijke woningcorporaties die samenwerken binnen het verband De Vernieuwde Stad geven de komende vijf jaar een forse impuls aan de nieuwbouwproductie en kwaliteitsverbetering van hun woningen. Daarmee leveren zij een niet onaanzienlijke bijdrage aan het (beter) wonen in de stad. De corporaties van De Vernieuwde Stad hebben samen circa 1 miljoen verhuureenheden, wat overeenkomt met 40% van de socialehuursector. Omdat er een groot tekort aan woningen is en de huidige woningvoorraad dringend verbeterd en verduurzaamd moet worden, investeren zij € 24,8 miljard in de periode 2021-2025. Dat is jaarlijks € 4,9 miljard.

In 2020 verscheen het onafhankelijk rapport *Opgaven & Middelen*. Dit onderzoek kende, naast Aedes, de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische Zaken en Financiën als opdrachtgever en de resultaten werden daarmee door de Rijksoverheid en de sector onderschreven. Er werd in becijferd dat er een landelijk woningtekort is van ruim 300 duizend. In 2021 lag dat getal iets lager. In de steden, en met name in de vier grote steden, is het tekort drie keer zo hoog als elders. Er werd ook becijferd dat er daarnaast een grote behoefte is aan vervangende nieuwbouw om de kwaliteit van de voorraad socialehuurwoningen op peil te houden. Al met al moeten er de komende jaren – tot en met 2030 – 1 miljoen nieuwe woningen bijkomen. Door nieuwbouw, herstructurering of transformatie. Daarnaast ligt er een forse vraag naar verbetering

en verduurzaming van woningen in het kader van de CO2-reductie. Vooral verduurzaming is een complexe opgave vanwege de keuze voor de juiste strategie en het onvoldoende voorhanden zijn van financiële middelen. In de steden is de opgave extra ingewikkeld en kostbaar vanwege de veelal gestapelde en vooroorlogse woningvoorraad en het geringe draagvlak onder veel bewoners.

De corporaties in De Vernieuwde Stad *stretchen* zich zoveel mogelijk om de opgave te realiseren. Om alle plannen tijdig tot uitvoering te brengen is meer nodig van overheden én van corporaties. Daarnaast droegen de financiële middelen nu snel op. In *Opgaven & Middelen* is duidelijk gemaakt dat er, zeker na de planperiode van deze Investeringsmonitor, extra financiële middelen nodig zijn.



1 Investeren in de woningvoorraad

Jaarlijks geven de woningcorporaties verenigd in De Vernieuwde Stad in hun Investeringsmonitor aan welke investeringen zij de komende vijf jaar gaan doen in hun woningvoorraad. De grote behoefte aan nieuwbouw en de eveneens grote vraag naar verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, hebben zij vertaald in een investeringsvolume van € 24,8 miljard in de periode 2021-2025.

In 2019 werd voor vijf jaar nog een volume van € 20,1 miljard voorspeld. In 2020 nam dat toe tot € 23,4 miljard. Nu is dat volume dus gegroeid tot een investeringsimpuls van € 24,8 miljard, oftewel € 4,9 miljard per jaar (zie tabel 1; hierin is ruim € 0,1 miljard aan investeringen in sloop niet meegenomen). In 2022 en 2023 pieken de investeringen zelfs naar € 5,2 miljard per jaar. Daarna lopen zij iets terug, omdat de onzekerheden aan het eind van zo'n periode groter zijn.

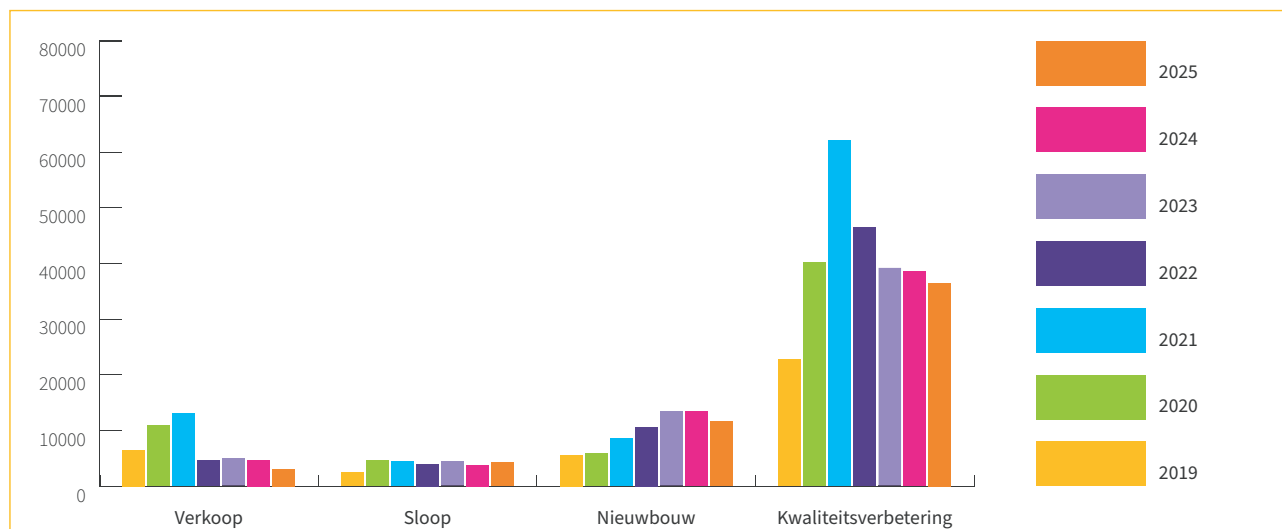
Van de investeringen gaat 46% naar nieuwbouw en 54% naar verbetering, verduurzaming en onderhoud. Dat is een kleine verschuiving naar meer investeringen in nieuwbouw ten opzichte van 2020 (43%) en 2019 (38%). Figuur 1 toont de grafische weergave van de investeringen, verdeeld over de diverse investeringscategorieën en naar jaarsnede.

Daarin staan ook de (des)investeringen in sloop en verkoop. De sloop van woningen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, beslaat in de periode 2021-2025 een kleine 21.000. Het aantal te verkopen woningen bedraagt in dezelfde periode 30.500. Beide categorieën laten een afname zien ten opzichte van 2020. De verkopen hebben grotendeels te maken met de herschikking van de portefeuilles van Vestia en Moiland en betekenen niet per definitie een verlies voor de socialehuursector (zie paragraaf 2.3).

Tabel 1 Investeren in vastgoed De Vernieuwde Stad in € miljard euro's 2019-2025

	Gerealiseerd		Voorgenomen				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nieuwbouw	1,1	1,2	1,6	2,3	2,5	2,5	2,4
Woningverbetering / Verduurzaming	1,9	2,4	2,7	2,9	2,7	2,6	2,5
Totaal	3,0	3,6	4,3	5,2	5,2	5,1	4,9

Figuur 1 Gerealiseerde en voorgenomen (des-)investeringen in woningen De Vernieuwde Stad 2019-2025



2 Nieuwbouw

In de periode 2021-2025 bouwen de corporaties van De Vernieuwde Stad 57.500 nieuwe woningen. Dat is beduidend meer dan in 2020 voor een periode van vijf jaar werd voorspeld (52.000) of in 2019 (47.000). De corporaties geven dus gehoor aan de maatschappelijke oproep om een forse nieuwbouwproductie te realiseren.

2.1 Nieuwbouw per jaar

In de komende vijf jaar bouwen de corporaties gemiddeld bijna 11.500 nieuwe woningen per jaar. Met 2023 en 2024 als topjaren met een productie van 13.400 woningen. Uit tabel 2 en figuur 2 blijkt duidelijk, dat de geplande productie fors groeit ten opzichte van de gerealiseerde productie in de jaren 2019 en 2020 (5.600-5.800 woningen), of dan vorig jaar werd voorspeld in de Monitor (10.000 woningen per jaar). De productie lijkt dus duidelijk op stoom te komen.

Het leeuwendeel van de productie betreft sociale-huurwoningen (88%). Dat komt overeen met de breed gedragen wens dat corporaties vooral moeten focussen

op deze categorie. Toch zit er, met name in de steden, nog steeds een groot gat tussen sociale huur enerzijds en dure huur (> € 1000 per maand) anderzijds. Dat gat wordt door de markt nog onvoldoende opgepakt. Vroeger zagen corporaties daar voor zich een duidelijke taak weggelegd, maar die is met de Woningwet voor een belangrijk deel bij corporaties weggehaald.

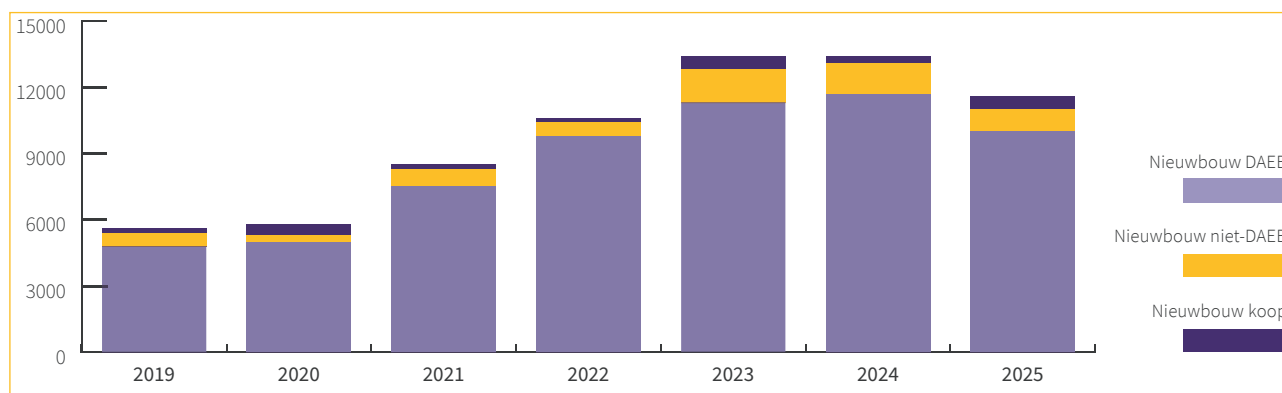
Met het tijdelijk buiten werking zetten van de markttoets heeft het kabinet echter wel het signaal gegeven dat corporaties in de middeldure huur (vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 1.000) in het kader van herstructurering wel weer actiever mogen worden. Dit ten behoeve van de lagere middeninkomens die niet in de sociale huur terecht kunnen en nauwelijks kans hebben op de woningmarkt, vooral die van de Randstad.

In de periode 2021-2025 is 9% van de productie in het niet-DAEB segment (middeldure huur en een kleine hoeveelheid bedrijfsnonroerendgoed) en maar 3% – vorig jaar nog 5% – in het koopsegment.

Tabel 2 Gerealiseerde en voorgenomen nieuwbouw 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

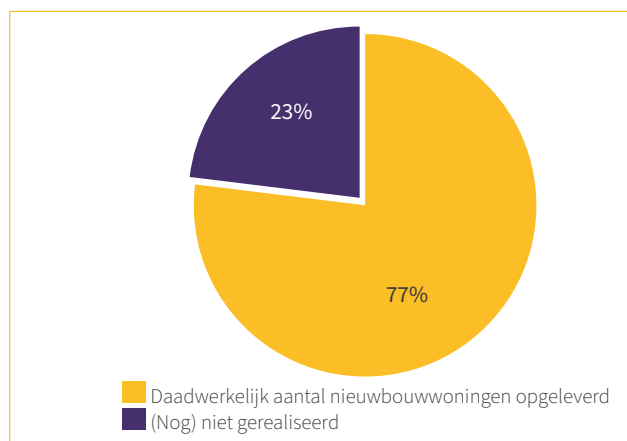
Figuur 2 Gerealiseerde en voorgenomen nieuwbouw De Vernieuwde Stad 2019-2025



2.2 Realisatiegraad nieuwbouw

Als er plannen worden gemaakt en een bepaalde productie wordt geprognosticeerd, is het van belang dat die productie ook wordt gemaakt. De zogeheten *Realisatiegraad* geeft weer welke percentage van de voorspelde plannen daadwerkelijk tot uitvoer is gekomen. Als we ons beperken tot de nieuwbouwwoningen in het DAEB-segment, dan waren er voor 2020 4.874 nieuwe woningen ingeschat. Daarvan zijn er daadwerkelijk 3.747 opgeleverd, wat neerkomt op een Realisatiegraad van 77%. In 2020 was die nog 89%.

Figuur 3 Realisatiegraad nieuwbouw De Vernieuwde Stad DAEB 2020



Het is evident dat deze Realisatiegraad veel te laag is om een antwoord te kunnen geven op de grote behoefte aan nieuwe woningen. Voor deze lage graad is een aantal redenen aan te geven. Zo stijgen de bouwkosten elk jaar fors (zie paragraaf 4.1), zodat projecten minder makkelijk rond te rekenen zijn. Daarbij komt dat gemeenten nog wel eens extra eisen op tafel leggen die hetzelfde effect hebben. Denk aan het stapelen van nog meer duurzaamheidseisen boven op de toch al strenge BENG-eisen (*Bijna Energie Neutrale Gebouwen*) die sinds 2021 gelden, aan eisen rond gebouwde parkeervoorzieningen die het liefst ook nog onder het maaiveld moeten komen, en aan stedenbouwkundige en welstandseisen. Daarnaast is er in sommige gemeenten te weinig ontwikkelcapaciteit bij de diensten, zodat locaties minder snel tot ontwikkeling komen en bestemmingsplannen en vergunningen vertraagd worden.

Ook bij corporaties is de ontwikkelcapaciteit niet altijd voldoende op orde. Daarnaast zouden corporaties ook meer projecten ‘op de plank’ moeten hebben liggen, zodat als één project stagneert, een ander opgepakt kan worden. Om de kosten te drukken, zouden corporaties ook veel slimmer moeten gaan bouwen. Inspelen op de innovatie in de bouwkolom, zoals conceptueel, modulair en flexibel bouwen, en het zelf organiseren van bouwstromen samen met andere collega’s, zodat

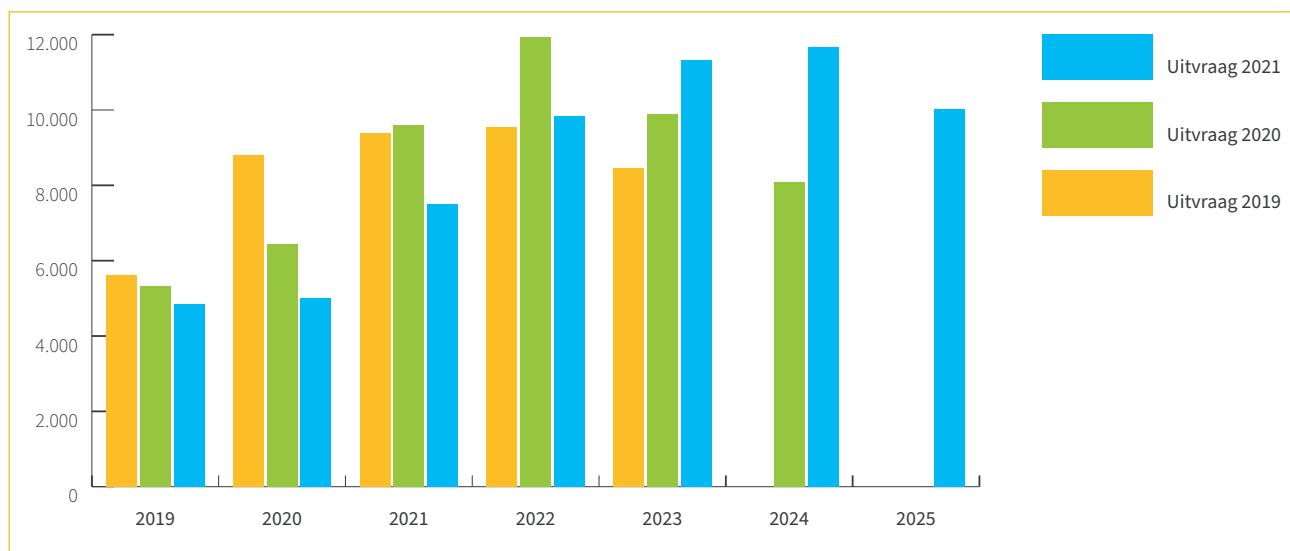
er in ‘een treintje’ gebouwd kan worden. Binnen De Vernieuwde Stad wordt de discussie hierover zo snel mogelijk opgejaagd.

In figuur 4 is het effect van het niet tot uitvoer komen van geplande projecten duidelijk te zien. De projecten schuiven door naar achteren in de tijd. Werd in de *Investeringsmonitor 2019* bijvoorbeeld voor 2021 nog een DAEB-nieuwbouwproductie voorspeld van 9.400, in de *Investeringsmonitor 2021* was daar nog 7.500 van over. En werden in 2020 voor respectievelijk de jaren 2022 en 2023 12.000 en 10.000 nieuwe woningen voorspeld, in 2021 was dat respectievelijk 10.000 en 11.500. Van de voorspelde productie in 2022 zijn er dus in één jaar 2.000 woningen doorgeschoven naar 2023 (en 2024). De voorspelde productie in 2024 is in de *Investeringsmonitor 2021* zelfs 3.500 hoger dan voorspeld in 2020.

2.3 Ontwikkeling woningvoorraad

In de periode waar deze *Investeringsmonitor* over gaat, 2021-2025, stijgt de woningvoorraad van de corporaties binnen De Vernieuwde Stad met 57.500 nieuwgebouwde en 7.800 aangekochte woningen. Deze forse toename wordt voor een deel weer ‘gecompenseerd’ door een verkoopvolume van 30.500 woningen en een sloopvolume van 20.800. Al met al groeit de woningvoorraad dus netto met 14.000 woningen.

Figuur 4 Nieuwbouw De Vernieuwde Stad DAEB in uitvragen 2019-2021



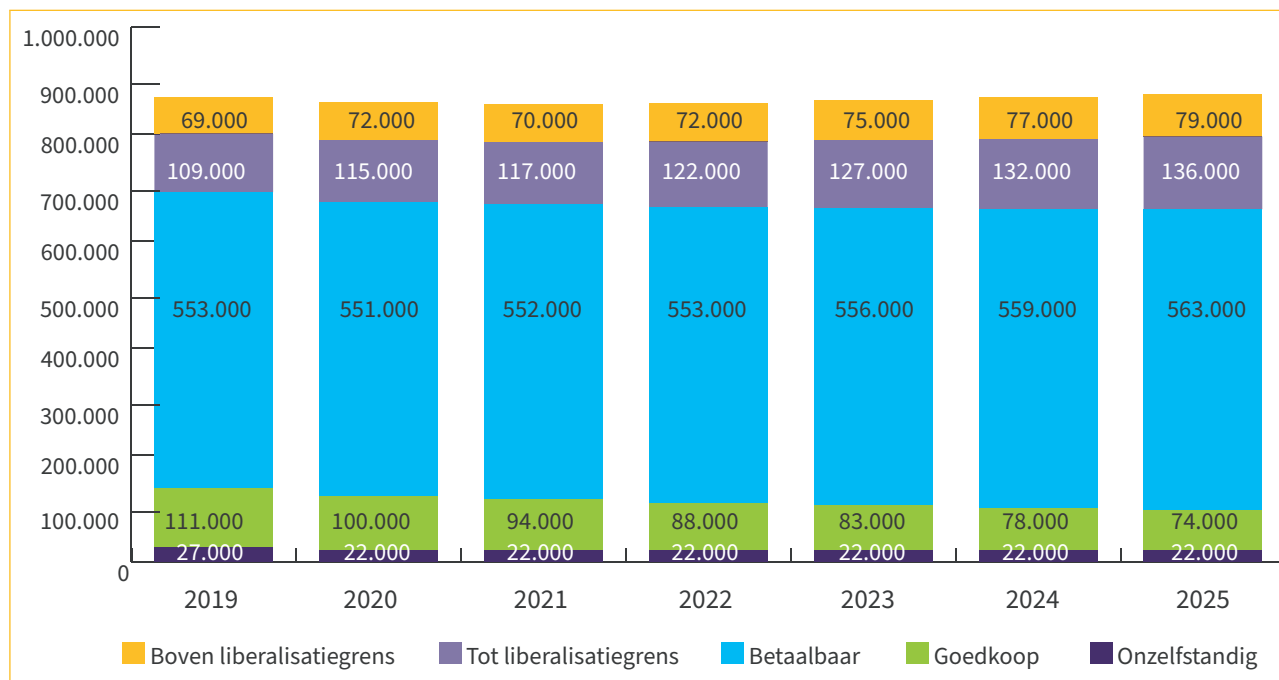
Corporaties verkopen woningen, omdat ze een specifiek deel van de woningvoorraad vormen (bijvoorbeeld losse panden die niet bij complexen horen en woningen die anderszins niet in de portefeuille passen) en/of omdat ze een (soms grote) positieve kasstroom hebben. Het verkoopprogramma van De Vernieuwde Stad piekt in 2021 en piekte daarvoor ook al in 2020. Na 2021 vlakt het programma weer heel erg af. De bulk van de verkopen van De Vernieuwde Stad komt voor rekening van corporaties Vestia en Mooiland.

Vestia verkoopt op grote schaal vanwege de forse sanering die nodig is. Mooiland verkoopt veel vanwege haar portefeuillestrategie. Ze wil haar bezit concentreren in een beperkt aantal regio's daar waar nu het bezit verspreid is over een groot deel van het land. Overigens gaan deze verkopen merendeels niet verloren voor de socialehuursector, omdat ze overgedaan worden aan collega-corporaties. Sommigen daarvan zijn overigens ook weer aangesloten bij DVS. De voorraad bij de DVS-corporaties loopt dus terug, maar de socialehuurwoningen blijven als sociale huur in de markt.

In de totale woningportefeuille van DVS vindt een verschuiving plaats binnen de diverse huurprijsklassen (zie *figuur 5*). Over het algemeen wordt de voorraad duurder. Dit komt enigszins door het huurprijsbeleid, hoewel de huurprijsstijgingen weer lager worden en in 2021 zelfs op nul staan, maar vooral doordat de kwaliteit verhoogd wordt door nieuwbouw, renovaties en duurzaamheidsingrepen waardoor de huurprijs stijgt.

De klasse van de zogeheten goedkope woningen neemt al jaren af en daalt in de periode 2021-2025 van 94.000 naar 74.000. De betaalbare voorraad, die het grootste deel van de portefeuille vormt, neemt toe van 552.000 naar 563.000. De woningen tot aan de liberalisatiegrens, de bovengrens voor socialehuurwoningen, groeien qua aantal van 117.000 naar 136.000. En het bovenste segment, de woningen boven de liberalisatiegrens, neemt toe van 70.000 tot 79.000. Dit is geen sociale huur meer, maar de woningen vormen wel een belangrijk segment voor de lagere inkomensgroepen die tussen de wal (sociale huur) en het schip (de dure huur) dreigen te vallen.

Figuur 5 Ontwikkeling woningvoorraad De Vernieuwde Stad naar huurprijsklasse 2019-2025



3 Kwaliteitsverbetering woningen

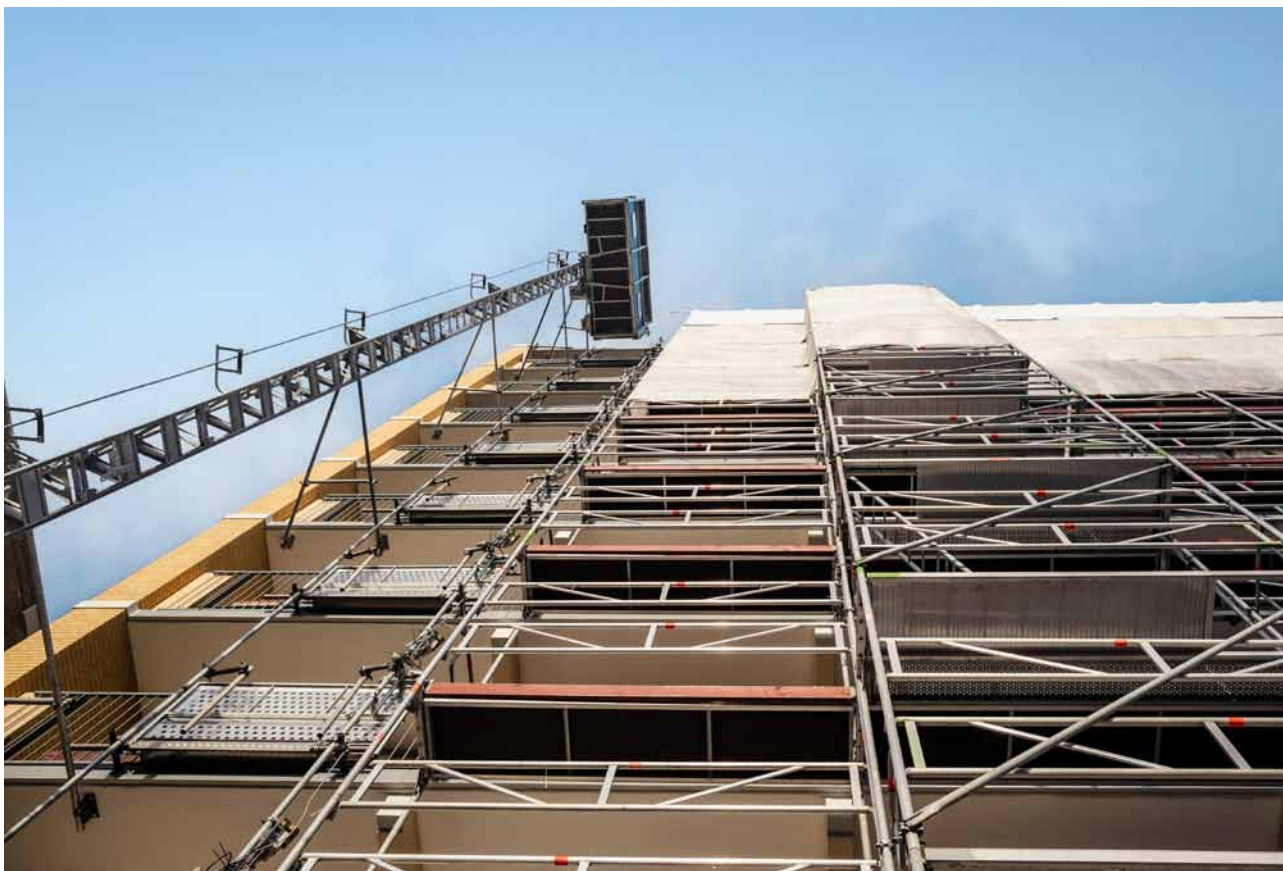
3.1 Productie kwaliteitsverbeteringen

De corporaties binnen De Vernieuwde Stad investeren in de periode 2021-2025 € 24,8 miljard in hun woningen. Daarvan is 54% (€ 13,4 miljard) voor woningverbetering en verduurzaming. Dat is een bedrag van bijna € 2,7 miljard per jaar, eenzelfde bedrag als in 2020 werd voorspeld. Bij kwaliteitsverbetering gaan renovatie en verduurzaming vaak samen en leidt isolatie bijvoorbeeld tot groter wooncomfort.

Het aantal kwaliteitsverbeteringen kent in het jaar 2021 een forse toename. Dat zijn voor een deel projecten die vanuit 2020 doorgeschoven zijn. Immers, in de *Investeringsmonitor 2020* was voor het jaar 2020 een hogere productie voorspeld. Redenen voor deze lagere Realisatiegraad liggen met name bij het verduurzamen. Niet altijd is bijvoorbeeld snel duidelijk welke warmtestrategie gekozen moet of zal worden. Ook het geringe draagvlak onder bewoners voor verduurzaming speelt de planning parten.

Tabel 3 Gerealiseerde en voorgenomen kwaliteitsverbetering woningen De Vernieuwde Stad 2019-2025

	Gerealiseerd		Voorgenomen				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kwaliteitsverbetering aantal woningen	22.700	40.200	62.100	46.400	39.200	38.500	36.500



In totaal worden er tussen 2021 en 2025 232.000 woningen verbeterd en verduurzaamd. Dat zijn er 6.000 minder dan was voorspeld voor de periode 2020-2024. Ook hier geldt dat het aantal verbeteringen naar het eind van de planperiode afvlakt. Dat heeft alles te maken met de onzekerheid die groter is als het moment van productie verder in het verschiet ligt.

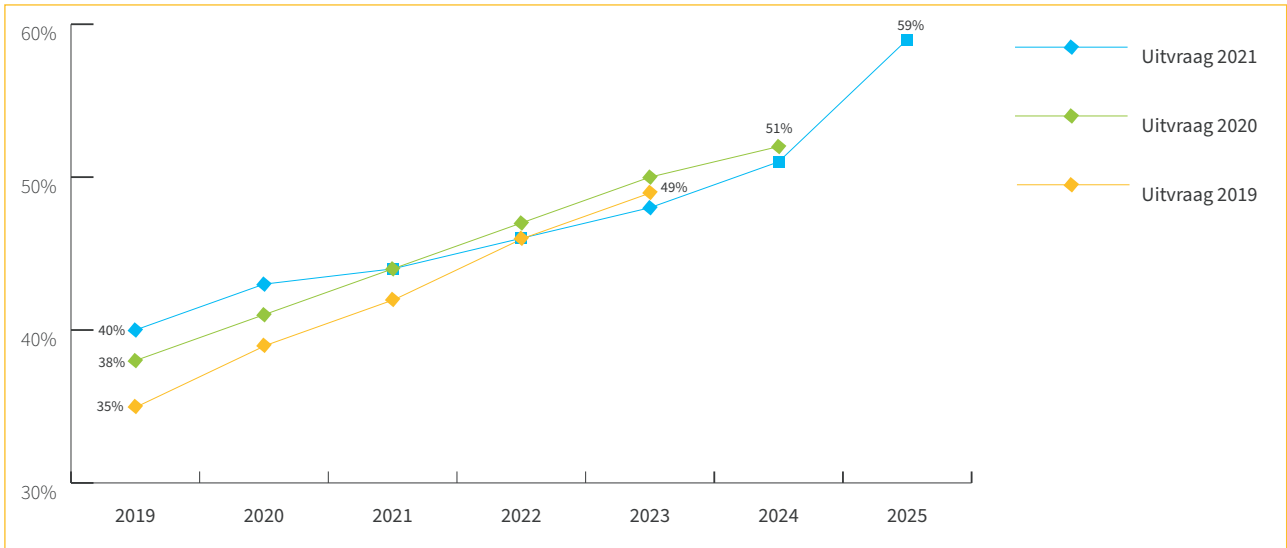
3.2 Verduurzaming

Een belangrijke graadmeter voor de ontwikkeling van de woningkwaliteit op het gebied van duurzaamheid was altijd de ontwikkeling van de labels. Het streven is om uiteindelijk alle woningen op het niveau van label B of hoger te krijgen. De verwachting is dat het aandeel woningen met een label B of hoger bij de corporaties van De Vernieuwde Stad in 2025 op 59% zal staan. Nu is dat 43% (zie figuur 6).

In 2021 is een nieuwe rekenmethodiek voor de labels ingevoerd, de NTA8800. Die gaat uit van de warmtevraag van een woning en het aandeel hernieuwbare energie, bijvoorbeeld in de vorm van een warmtenet of zonnepanelen. Daarmee worden de nieuwe labels, en de effecten van duurzaamheidsingrepen op de labels, lastiger met voorgaande jaren te vergelijken. Overigens wordt het sec sturen op label B door veel corporaties vervangen door het sturen op de warmtevraag, op het aardgas ready krijgen van woningen en op het gebruik van alternatieve warmtebronnen in de omgeving. Voor de toekomst zal De Vernieuwde Stad onderzoeken hoe de verantwoording voor de geleverde en te leveren prestatie in verduurzaming er het best uit kan zien.



Figuur 6 Ontwikkeling aantal woningen De Vernieuwde Stad met label B of hoger 2019-2025



4 Ruimte voor investeren

Een investeringsprogramma van € 24,8 miljard de komende vijf jaar is de inzet van de corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad. Een forse nieuwbouwproductie is nodig om een antwoord te geven op de enorme woningvraag, met name in de stedelijke gebieden. En een forse inzet in woningverbetering en verduurzaming is nodig om een antwoord te geven op de grote vraag naar betere woningkwaliteit en naar CO₂-reductie. Kwaliteitsverbetering is nodig in de steden, vanwege de veelal gestapelde, vooroorlogse en kwalitatief mindere woningvoorraad. Maar de aard van het bezit, de onduidelijkheid over toekomstige warmtebronnen, het gebrek aan draagvlak onder bewoners en de nog te geringe executiekracht maken de aanpak complexer en kostbaarder dan elders.

4.1 Bouwopgave

Het onafhankelijke en gezaghebbende onderzoek *Opgaven & Middelen* van medio 2020 heeft klip-en-klaar aangetoond dat er een enorme opgave voor de woningcorporaties ligt én dat de aanwezige financiële middelen volstrekt onvoldoende zijn om de opgave te realiseren. Wat nieuwbouw betreft is er een behoefte aan 1 miljoen nieuwe woningen (vervanging en uitbreiding) tot en met 2030. Te realiseren via nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Dat betekent 100.000 nieuwe woningen per jaar, waarvan indicatief 25% in de sociale huur (DAEB) gemaakt moet worden.

Als De Vernieuwde Stad zijn deel naar rato – DVS vertegenwoordigt 40% van de sector – zou nemen, dan komt





dat neer op 10.000 nieuwe DAEB-woningen in vijf jaar tijd. Van de geplande nieuwbouwproductie van DVS, 57.500, worden er 50.300 als DAEB gebouwd. In dat opzicht klopt de rekensom. Het is echter de vraag of in de stedelijke regio's waar de corporaties van DVS werken, het aandeel niet hoger zou moeten zijn dan 40%. Immers, het woningtekort in de vier grote steden is drie keer zo groot als elders. Bovendien loeren er op financieel vlak nog wel wat gevaren op de weg.

4.2 Bouwkosten

Het eerste risico is de ontwikkeling van de bouwkosten. De laatste jaren is er een duidelijke trend te zien van stijgende bouwkosten (zie tabel 4). Daarmee leidt een groei van het investeringsprogramma in euro's niet automatisch tot een evenredige groei in het aantal nieuwe woningen.

Ten opzichte van 2020 zijn de bouwkosten (stichtingskosten plus kosten van aanschaf van de grond inclusief

Tabel 4 Ontwikkeling kosten nieuwbouwwoningen De Vernieuwde Stad 2018-2021

	Gemiddeld per woning	Prijsstijging t.o.v. jaar ervoor
Uitvraag 2018	€ 159.485	
Uitvraag 2019	€ 175.865	10 %
Uitvraag 2020	€ 192.801	10 %
Uitvraag 2021	€ 203.456	6 %

btw) met 6% gestegen. Als het peil wordt afgezet tegen 2018, dan is die stijging maar liefst 28%. Die stijging wordt ook veroorzaakt door toenemende eisen op het gebied van duurzaamheid (eisen boven op de bestaande BENG-eisen), van parkeren (gebouwd parkeren, bij voorkeur onder het maaiveld) en van stedenbouw en welstand. Uitstel van productie, met name door de te geringe executiekracht bij overheden én bij corporaties, zorgt ook dat de projecten duurder worden.

Het tij moet gekeerd worden. Dat betekent dat overheden af moeten zien van het stellen van extra eisen én ervoor moeten zorgen dat vanuit de gemeentelijke diensten alles op alles gezet wordt om projecten snel doorgang te laten vinden. Van corporaties mag verwacht worden dat zij intern hun eigen executiekracht op orde brengen (onder andere door voldoende ontwikkelcapaciteit in huis te hebben en reserveprojecten 'op de plank' te hebben) en streven naar een effectievere en efficiëntere bouwproductie. Dat kan bijvoorbeeld door vormen van industrieel/modulair bouwen en door het organiseren van bouwstromen, samen met andere corporaties.

4.3 Financiële middelen verstedelijking

Het tweede risico is het gebrek aan investeringen in goede infrastructuur en integrale gebiedsontwikkeling. De grote en langjarige bouwopgave vraagt om een nieuwe, gezamenlijke aanpak door overheden en marktpartijen, het bundelen van private en publieke investeringen, een effectieve sturing en een voortvarende uitvoering. Kleine en middelgrote bouwprojecten met goede en betaalbare woningen moeten daarom



gecombineerd worden met grootschalige gebiedsontwikkelingen in de regio's met het hoogste woningtekort.

In het kader van de *Nationale Omgevingsvisie* (NOVI) heeft de Rijksoverheid afspraken gemaakt met een aantal gemeenten over complexe, grootschalige woningbouwlocaties, veelal binnenstedelijk en deels buitenstedelijk. Het gaat daarbij om 'inclusieve verstedelijking': een combinatie van woningbouw, infrastructuur, energietransitie en inclusief leven. De gebieden liggen onder andere in de Metropool Regio Amsterdam (Oost en West plus Amsterdam Havenstad), Rotterdam Oostflank, Den Haag Central Innovation District, Utrecht Groot Merwede, Groningen Suikerzijde en Stadshavens en Spoorzones in Tilburg en Den Bosch. Het zijn binnenstedelijke verdichtingslocaties rond OV, bouwlocaties gekoppeld aan nieuw grootschalig OV, doorontwikkelingen van stationslocaties en te transformeren bedrijventerreinen.

In haar brief van 21 juni aan de Tweede Kamer geeft de Minister aan, dat in deze gebieden tot 2040 circa 440.000 woningen gebouwd kunnen worden, waarvan de helft tot 2030. Dat is bijna 25% van de gewenste 1 miljoen nieuwe woningen. Zij geeft tevens aan dat er forse publieke middelen nodig zijn om de locaties mogelijk te maken. Bovendien hebben de corporaties, met name in de grote steden waar deze locaties veelal liggen, te weinig financiële middelen om de opgave aan te kunnen. Het *Forum voor Stedelijke Vernieuwing*, een platform van en voor uiteenlopende bij de ontwikkeling van stedelijke gebieden betrokken publieke en private partijen, presenteert gelijktijdig een investeringsprogramma dat het aan de informateur aanbiedt ten behoeve van een nieuw regeerakkoord.

Daarin wordt becijferd dat er een langjarig publiek-prievaat investeringsprogramma nodig is van € 142 miljard tot 2040, waarvan € 109 miljard door private investeringen wordt gedekt. Van het publieke deel, bestemd voor

infrastructuur, gebiedsontwikkeling en grondexploitatie is € 20 miljard nog niet gedekt. Een volgend kabinet zou dus gemiddeld € 1 miljard per jaar moeten uittrekken om de zo dringend gewenste inclusieve verstedelijking mogelijk te maken.

4.4 Financiële middelen corporaties

Een derde risico is dat woningcorporaties niet in staat zijn hun ambitieuze investeringsprogramma uit te voeren. Dit betreft niet alleen de nieuwbouw, die in 4.3 en 4.2 centraal stond, maar ook de woningverbetering en verduurzaming. De corporaties van De Vernieuwde Stad *stretchen* zich om de investeringen mogelijk te maken, getuige het programma dat gepresenteerd wordt in de *Investeringsmonitor 2021*. Maar zij gaan onvermijdelijk aanlopen tegen de grenzen van hun financiële vermogens, de financiële normen van de toezichthouder en de burger. In het onderzoek *Opgaven & Middelen* is aangetoond, dat een groot deel van de corporatiesector rond 2028 niet in staat zal zijn de benodigde opgave te realiseren en dat dat al eerder gebeurt in de stedelijke regio's Rotterdam, Den Haag en Amsterdam (2024-5) en Utrecht (2026).

Een belangrijke oorzaak daarvan is het geheel aan belastingen en heffingen: de saneringsheffingen en -bijdragen (onder andere ten behoeve van Vestia), de VPB, de ATAD (nooit bedoeld voor corporaties) en de Verhuurderheffing. Deze laatste heffing – een heffing nota bene op socialehuurwoningen waardoor het *level playing field* met particuliere verhuurders van duurdere woningen ernstig verstoord is – slokt een groot deel van de investeringsruimte op. De WOZ-waarde is voor de heffing de onderlegger. Daardoor worden corporaties met woningen met een hoge WOZ-waarde – niet zelden ook de corporaties in de Randstad die veel moeten investeren – extra getroffen, mede omdat er nauwelijks extra huurruimte is om deze hoge waarde te compenseren. Het zou verstandig zijn als het kabinet een andere onderlegger koos of de WOZ-waarde *capte*. Overigens hebben de in 2021 verordonneerde algehele huurbevrozing, die niet geheel gecompenseerd wordt, en huurverlaging voor dure scheefwoners een verder gat in de financiële ruimte geslagen. De effecten ervan

zijn overigens nog niet eens in de geldende prognoses van investeringen en beschikbare financiële middelen opgenomen.

De belastingen en heffingen kosten een corporatie gemiddeld 3 tot 4 maanden huuropbrengsten. Al lang is er een heftig pleidooi – niet alleen van de corporaties, maar ook van andere instanties zoals de gemeenten, de huurdersorganisaties en de bouwwereld – om te stoppen met de Verhuurderheffing, zodat corporaties hun investeringen weer op kunnen jagen. Een maatregel als de heffingsvermindering voor nieuwbouw (*RVVN*) is een goede eerste stap geweest om meer nieuwbouw mogelijk te maken. Dat geldt ook voor de inzet van *Woningbouwimpuls*-geld die nog een derde en laatste tranche zullen krijgen in september 2021. En voor de *Stimuleringsregeling Flexwonen*, die tot op heden echter nog niet de gewenste productie heeft opgeleverd.

In haar Kamerbrieven van 4 en 9 juni 2021 geeft de Minister opnieuw aan dat op langere termijn de investeringscapaciteit van de sector niet toereikend is om alle opgaven waar corporaties voor staan te realiseren en dat financiële steun van het Rijk onmisbaar is. Zij geeft aan, dat een nieuw kabinet keuzes moet maken voor een structurele oplossing. De corporaties van De Vernieuwde Stad roepen het nieuwe kabinet daar ook nadrukkelijk toe op.





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, Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, WonenBrebreg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland, Ymere en Zayaz.

Met de serie STADSPAPERS brengt De Vernieuwde Stad een reeks korte, digitale publicaties uit over thema's op het gebied van het stedelijk wonen. Met feitelijke informatie en met visies en opvattingen.



devernieuwdestad

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

Tekst

De Vernieuwde Stad – Yves Vermeulen

Onderzoek, tabellen en grafieken

Haag Wonen – Lodewieke Michielsen, Linda van Rest, Suzanne de Winter

Fotografie

Fred Oosterhuis; Martine Goulmy Design; Wonen Limburg; Portaal Nijmegen; Frank van der Burg

Ontwerp en opmaak

Carta – Lian Oosterhoff
augustus 2021