

vereniging van
woningcorporaties



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



WONEN IN NEDERLAND: MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN EN BIJDRAGEN WONINGCORPORATIES

WONEN IN NEDERLAND: MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN EN BIJDRAGEN WONINGCORPORATIES

MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN: WAT IS NODIG?

Nederland is nooit af. Dat geldt even hard voor de totale woningmarkt en specifiek de sociale huursector. Demografische, maatschappelijke, financiële en economische ontwikkelingen leiden tot verschuivingen in vraag en aanbod. Die vragen om aanpassingen van beleid en gedrag van alle partijen.

De minister van Wonen heeft vier onderwerpen benoemd die volgens hem prioriteit moeten krijgen binnen de sociale huursector de komende jaren.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
3. Huisvesten van urgente doelgroepen.
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting (langer zelfstandig wonen).

Het is de bedoeling dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in het hele land lokale dan wel regionale prestatieafspraken maken over deze onderwerpen. In deze notitie hebben we deze maatschappelijke opgaven concreter uitgewerkt: wat moet er voor iedere prioriteit gebeuren en wat is ervoor nodig om dat mogelijk te maken.

VERHUURDERHEFFING TEN KOSTE VAN INVESTERINGEN

Uit die analyse blijkt dat de opgaven voor de sociale huursector de komende jaren groot zijn en veel investeringen vragen. Een beperkt deel daarvan wordt gedaan door marktpartijen, maar het grootste deel is voor marktpartijen niet interessant. Die opgaven komen terecht bij gemeenten en de corporaties en die staan ervoor om hun bijdragen te leveren.

De huuropbrengst uit de sociale sector is de voornaamste financieringsbron voor dit maatschappelijke deel van de opgave. Huurders betalen een redelijke huur voor hun sociale huurwoning en dat geld wordt door woningcorporaties weer gebruikt voor investeringen in de maatschappelijke opgaven. De verhuurderheffing maakt dat echter een stuk moeilijker: een fors deel van die huurinkomsten (nu 1,7 miljard, waarvan zo'n 90% in de sociale huursector) wordt ieder jaar onttrokken aan de sociale huursector. Daarmee is de verhuurderheffing net zo goed een belasting voor huurders als voor woningcorporaties (verhuurders).

Dat geld gaat regelrecht naar de schatkist en legt zo een zwaar beslag op de mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren. Daar zit voor Aedes, VNG en Woonbond het grote bezwaar tegen de heffing. Er wordt structureel geld onttrokken aan de sociale huursector, terwijl dat daar de komende jaren juist hard nodig is om te werken aan de maatschappelijke opgaven die we daar gezamenlijk zien.

1 BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

BETAALBARE HUREN

- De Woonbond en Aedes hebben grote zorgen over de betaalbaarheid van het huren, zeker voor mensen met een laag inkomen. Daarom sloten zij in juni 2015 het Sociaal Huurakkoord. Aedes en Woonbond streven naar een huursombenadering inclusief huurharmonisatie, waarbij de huursom gematigd stijgt. We gaan uit van een huursompercentage van inflatie plus 1 procent inclusief huurharmonisatie. Hiermee neemt de verdien capaciteit van sociale verhuurders af van inflatie plus 2,75 procent naar inflatie plus 1 procent¹.
- Aedes en Woonbond constateerden in het huurakkoord dat de condities voor een gezamenlijk voorstel verre van gemakkelijk waren. De verhuurderheffing legt een zware claim op huurders en corporaties. Huurders hebben daardoor hun huurprijs de afgelopen jaren fors zien stijgen. Corporaties hebben noodgedwongen hun investeringen moeten beperken.
- Ook de recente cijfers van het WoonOnderzoek Nederland 2015 tonen aan dat de betaalbaarheid voor huurders zwaar onder druk staat. De aandachtsgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) in de corporatiesector werd tussen 2009 en 2015 geconfronteerd met een stijging van de gemiddelde netto huurquote van 21 procent tot 28 procent².
- Steeds meer huurders hebben moeite elke maand de huur te betalen. Het aantal huishoudens met een relatief laag inkomen dat relatief veel huur betaalt, de zogeheten dure scheefwoners, is flink gestegen. In 2009 was 8 procent van de huurders een dure scheefwoner en in 2015 was dit opgelopen tot 18 procent³. Door de hoge huren raken steeds meer mensen in de financiële problemen en krijgen ze te maken met huurachterstanden en schulden. Corporaties doen er veel aan om huisuitzettingen te voorkomen. Gemeenten besteden meer geld aan schuldhulp en armoedebestrijding. Zolang de betaalbaarheid van het huren niet verbetert, is dit dweilen met de kraan open.
- Gezien de toegenomen problemen met de betaalbaarheid in de huursector is het noodzakelijk dat corporaties de komende jaren kunnen zorgen voor gematigde huurverhogingen en voor een groter aanbod huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen. Volgens de berekening van de minister zouden corporaties kunnen inzetten op een huurmatiging van €1 mld., maar dan is er geen ruimte meer voor andere investeringen.

BESCHIKBAARHEID: VOLDOENDE WONINGEN

- Gemeenten, corporaties en huurders willen voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroep om aan de vraag te kunnen voldoen. De doelgroep voor de sociale huursector is toegenomen door negatieve inkomensontwikkelingen. Diverse groepen wachten met smart op een betaalbare woning: (jonge) starters, mensen met een onzeker inkomen, mensen met een zorgbehoefte die langer zelfstandig moeten (blijven) wonen en vergunninghouders.
- Terwijl de vraag naar betaalbare huurwoningen sterk is gestegen, is het beschikbaar komende aanbod afgenomen. We zien een verschuiving waarbij het aantal beschikbare goedkope woningen afneemt en het aantal duurdere woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens toeneemt. Het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens is sinds 2009 gedaald van 75 procent naar 58 procent. Verder hebben corporaties onder druk van de verhuurderheffing de afgelopen jaren meer gereguleerde huurwoningen moeten liberaliseren en verkopen. Tussen 2009 en 2015 is de het aantal sociale corporatiewoningen daardoor met 262.400 afgenomen.

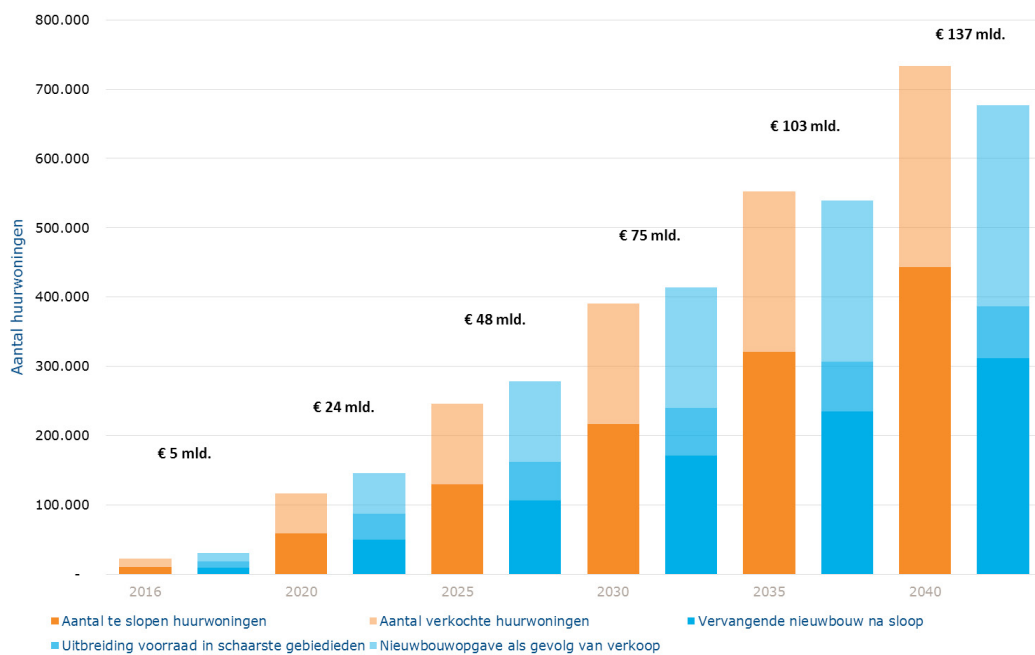
¹ Sociaal Huurakkoord Aedes-Woonbond

² Monitoring prioriteiten volkshuisvesting, Atrivé, maart 2016

³ CBS

- Om aan de vraag van de doelgroep te kunnen voldoen, zijn dus extra huurwoningen nodig. Anderzijds moeten er in de krimpregio's woningen aan de voorraad worden onttrokken. Corporaties zijn een van de weinige partijen op de woningmarkt die bereid zijn een deel van deze sloopopgave op zich te nemen om deze gebieden leefbaar te houden. Daarnaast veroudert het bezit van corporaties, waardoor steeds meer bezit moet worden vernieuwd door middel van sloop-nieuwbouw. Zo kunnen bewoners van sociale huurwoningen een woning van voldoende kwaliteit blijven bewonen.
- Voor de nieuwbouw- sloop- en vervangingsopgave als gevolg van demografische ontwikkelingen zijn wij uitgegaan van de onderzoeksresultaten uit het EIB rapport 'Investeren in Nederland' (2015), waarvoor minister Blok mede-opdrachtgever was. Hieruit blijkt dat tot 2025 de vraag naar gereguleerde huurwoningen toe blijft nemen. Daarbij was nog geen rekening is gehouden met de toestroom van vergunninghouders. Naast de uitbreidingsopgave in drukgebieden zullen tot 2040 ook bijna 450.000 woningen moeten worden gesloopt, kosten die zich – vanzelfsprekend – helaas niet terugverdienen. Van deze 450.000 woningen worden er ruim 310.000 vervangen worden door nieuwe huurwoningen. Het bezit van corporaties wordt immers steeds ouder. Alleen al tot 2020 moeten er bijna 150.000 woningen door corporaties worden gerealiseerd om aan de maatschappelijke opgave te voldoen, oftewel een investering van zo'n € 24 mld. Deze investeringen zijn noodzakelijk om woningen van voldoende kwaliteit te kunnen blijven aanbieden. Naast deze investeringen die zich ten dele terugverdienen zijn er dus nog grote kosten, nog bovenop de ruimte die na 2020 nog voor investeringen nodig is.

Opgave beschikbaarheid en kwaliteit



Bron: Investeren in Nederland (EIB, 2015), Trendanalyse WSW 2015, CIP.

- In bovenstaande grafiek zijn de opgaven voor de woningvoorraad weergegeven. Alleen de investeringsopgave ten behoeve van beschikbaarheid loopt al op tot 95 miljard in 2040. Daar bovenop zijn investeringen in woningverbeteringen nodig om de kwaliteit van de woningen in lijn te brengen met de wensen van de bewoners. Hierin investeren corporaties jaarlijks gemiddeld 1,3 miljard euro per jaar. Overigens is in deze berekening nog geen rekening gehouden met een extra toename van betaalbare woningen, wat resulteert in een hogere onrendabele top van de investering.

2 ENERGIEAKKOORD EN CONVENANT ENERGIEBESPARING

- Aedes, Woonbond en het ministerie van BZK spraken in 2012 af dat woningen in de sociale huursector in 2020 gemiddeld energielabel B moeten hebben en dat vanaf 2020 energieneutraal bouwen de norm wordt. Deze inspanningsplicht voor corporaties werd overgenomen in het Nationaal Energieakkoord dat ook door de VNG ondertekend werd.
- Het verduurzamen van de woningvoorraad betekent niet alleen klimaatwinst, maar zorgt ook voor lagere energielasten voor de huurder en betere (woon)kwaliteit. Het behalen van de doelstellingen van het Energieakkoord lijkt voor woningcorporaties ver weg. Niet alleen kwam er de economische crisis, de volkshuisvesting kende een nog veel grotere dip in de vorm van de verhuurderheffing.
- Uit de Nationale Energieverkenning (2015) blijkt dat de doelstellingen uit het Energieakkoord uit het zicht raken. Het tempo van de afgesproken maatregelen is lager dan noodzakelijk om de gestelde ambities te realiseren. Op dit moment hebben sociale huurwoningen gemiddeld een energie-index (nieuwe meetmethode) die overeenkomt met het oude label D (oude meetmethode). Of preciezer: zo'n 25 procent van de huizen heeft een energie-index klasse overeenkomend met label B of beter, 56 procent heeft C of D en 19 procent slechter.
- In een onderzoek van de Woonbond gaf liefst 65 procent van de corporaties aan na de invoering van de verhuurderheffing (veel) minder te kunnen doen aan verduurzaming van de woningvoorraad of zelfs helemaal met projecten en investeringen te zijn gestopt. Het (vooralsnog) stopzetten van de zogenoemde Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP-regeling) waarmee corporaties subsidie kunnen ontvangen om de energieprestatie van woningen onder de liberalisatiegrens te verbeteren heeft ook een rem op investeringen gezet.

3 HUISVESTEN URGENTE DOELGROEPEN

MAATSCHAPPELIJKE OPVANG EN BESCHERMD WONEN

- Er is een tekort aan betaalbare woningen voor mensen die eigenlijk niet langer in de maatschappelijke opvang of beschermde woonvorm hoeven te verblijven. In de recente Quick Scan van Federatie Opvang/RIBW Alliantie en GGZ Nederland werd ingeschat dat zo'n 16.000 cliënten te lang in de opvang of een instelling zitten bij gebrek aan doorstroommogelijkheden. Omdat het aantal daklozen blijft stijgen en daarmee de instroom blijft toenemen, gaat het steeds meer knellen in de instellingen voor maatschappelijke opvang.
- Om de verstopping op te lossen moet het aanbod van betaalbare kleine woningen⁴ in sommige regio's snel worden vergroot en moet gewerkt worden aan de randvoorwaarden voor een goede huisvesting, gekoppeld aan begeleiding, schuldhulpverlening en participatie. De koepelorganisaties die de Quick Scan hebben opgesteld, schatten in dat de komende drie jaar in totaal 10.000 extra 1 à 2-kamerwoningen nodig zijn, oftewel een investering van bijna €2 mld.⁵ Vanwege het minimuminkomen van de uitstromers, vaak in combinatie met schuldenproblematiek, is er vooral behoefte aan betaalbare wooneenheden met een huurprijs tot maximaal 400 euro per maand.
- Als mensen door de beperkte uitstroommogelijkheden onnodig lang in de daklozenopvang, een blijf-van-mijn-lijfhuus of een Beschermd Wonen-project verblijven, is dit slecht voor de ontwikkeling van de cliënten zelf. Gemeenten, corporaties en zorginstellingen zien het als hun maatschappelijke opgave om de doorstroom te versnellen. Bovendien kost het de gemeenschap onnodig meer geld: het verblijf in een opvang of instelling is minstens twee keer zo duur dan iemand thuis in de eigen woning de juiste begeleiding bieden.

HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS

Gemeenten moeten steeds meer vluchtelingen met een verblijfsstatus een woning aanbieden. Zij lopen achter op hun taakstelling omdat er te weinig woningen beschikbaar zijn. Op dit moment zitten ruim 16.000 vergunninghouders in AZC's te wachten op woonruimte. Veel van deze vergunninghouders zijn alleenstaanden, waarvan een deel van wacht op nareizende gezinsleden. In 2016 moeten gemeenten naar verwachting 43.000 vergunninghouders huisvesten⁶.

- Het creëren van extra (tijdelijke) huisvesting is geen eenvoudige opgave. Uit 'Geen tijd verliezen: van opvang naar integratie van asielmigranten' (WRR, 2015) blijkt dat het transformeren van kantoren of zorgcomplexen tot huisvesting kostbaar is en tijd kost.
- Ook wordt duidelijk dat de integratie van de nieuwkomers beter verloopt indien:
 - er voldoende spreiding is over diverse wijken (geen concentratie),
 - er een 'slimme' mix plaatsvindt met andere groepen bewoners (geen aparte voorzieningen),
 - er intensieve begeleiding is (zeker bij onzelfstandige huisvesting, zoals kamerbewoning en woningdelen).
- Gemeenten en corporaties slaan de handen ineen om deze maatschappelijke uitdaging aan te gaan. De verhuurderheffing legt echter een groot beslag op mogelijke investeringen van corporaties. Uit onderzoek van het EIB blijkt dat in de periode tot 2020 50.000 extra woningen nodig zijn voor de huisvesting van vergunninghouders.⁷ Zij worden nagenoeg allemaal gehuisvest in corporatiewoningen, dus dit komt bovenop de bestaande opgave voor corporaties.

4 De sociale woningvoorraad bestaat voor meer dan 90 procent uit gezinswoningen (blijkt uit 'Cijfers over Bouwen en Wonen', MinBzK, 2013), terwijl het aantal éénpersoonshuishoudens blijft stijgen. <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/demografie/levensfase/eenpersoonshuishoudens-2010-2025/>

5 Quick Scan instellingen Federatie Opvang/RIBW Alliantie en GGZ Nederland.

6 Staatscourant 2016 nr. 17623

7 Asiel Notitie, EIB (2015) <http://www.eib.nl/pdf/Asiel.notitie.pdf>

4 OUDERENHUISVESTING EN WONEN MET ZORG

- De vergrijzing in de samenleving en het overheidsbeleid gericht op langer zelfstandig wonen heeft consequenties voor de opgave van corporaties. Er moeten voldoende geschikte (betaalbare) woningen voor de toekomst gerealiseerd worden, zodat ouderen en mensen met beperkingen zelfstandig en autonoom kunnen (blijven) wonen en leven. Dat kan in de vorm van nieuwbouw, maar vooral ook door aanpassing en transformatie van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door het ombouwen van verzorgingshuizen naar woon-zorgcomplexen. Wonen en zorg is op grond van de Woningwet 2015 een kerntaak voor corporaties.
- De driejaarlijkse Monitor Investeren voor de Toekomst (MIT) brengt de kwantitatieve opgave op het terrein van de huisvesting van ouderen in kaart. In 2012 bedroeg het tekort aan specifieke vormen van ouderenhuisvesting 84.000. Het MIT laat zien dat het naar verwachting jaarlijks 45.000 woningen vergt om dat tekort in 2021 weggewerkt te hebben.
- De opgave bestaat uit het wegwerken van het tekort en het opvangen van de extra vraag als gevolg van vergrijzing en extramuralisering van wonen en zorg (waarbij ouderen minder snel een indicatie voor zorg in een instelling krijgen). Bovendien is het de wens van veel mensen om langer thuis te blijven wonen. Ongeveer 50 procent van alle 65-plussers heeft een jaarinkomen tot circa 33.000 euro (bron MIT). Zodoende ligt 50 procent van de opgave bij corporaties ligt, oftewel 22.500 woningen per jaar.

5 CONCLUSIE

Er ligt voor corporaties de komende jaren een grote maatschappelijke opgave. Corporaties kunnen hun beschikbare financiële investeringscapaciteit uiteraard maar één keer besteden. Die investeringscapaciteit wordt substantieel kleiner omdat zij momenteel een belangrijk deel daarvan via de verhuurderheffing jaarlijks afdragen aan het Rijk. Eén van de grote uitdagingen voor corporaties blijft het aanbieden van voldoende betaalbare huurwoningen. Om voldoende kwalitatieve woningen aan te kunnen bieden zijn ook de komende jaren extra investeringen nodig. Uit de prognose voor de komende jaren (2016 – 2019) blijkt – gelukkig – dat de investeringen in nieuwbouw van corporaties weer toenemen tot gemiddeld 19.000 woningen per jaar. De prognose ligt nog steeds wel op een lager niveau dan de prognose van drie jaar geleden, voordat de verhuurderheffing werd geïntroduceerd. Toen zouden gemiddeld 29.000 woningen per jaar gebouwd gaan worden. Deze beperktere nieuwbouw draagt eveneens bij aan de veroudering van de 2,4 mln. huurwoningen van alle corporaties. Bovenop deze geplande investeringen is meer nodig om aan de opgaven te voldoen. Sommige corporaties hebben daarvoor financiële ruimte, andere niet. Ook kan niet elke corporatie het zich permitteren om financieel even scherp aan de wind te varen. Om de huurwoningen van corporaties betaalbaar te houden worden bovendien de huurverhogingen gematigd. Maatregelen met een jaarlijks terugkerend effect op kasstromen hebben echter een groot effect op de investeringsmogelijkheden. Dat geldt dus voor relatieve huurverlaging, evenzeer als voor de jaarlijkse verhuurderheffing. Ook kosten voor sloop verdienen zich niet terug. Ook om de doelstellingen uit het Energieakkoord te realiseren, moet het tempo van investeringen verder omhoog. Inmiddels is hier een grote opgave bijgekomen: huisvesting van de toegenomen stroom vergunninghouders. Voor deze groep moeten zo'n 50.000 extra (tijdelijke) woningen worden gecreëerd. Ook is er een toegenomen vraag naar huisvesting vanuit de maatschappelijke opvang. Tot slot leiden ook de vergrijzing en het overheidsbeleid om ouderen langer zelfstandig te laten wonen tot een toename van de opgave voor corporaties. Dit alles bij elkaar leidt tot een beeld van de maatschappelijke opgaven voor de komende tien tot vijftien jaar. Alleen om de voorgestelde huurmatiging in deze periode mogelijk te maken zijn tientallen miljarden euro's nodig. Als de andere opgaven daarbij geteld worden loopt dat bedrag op tot zo'n 100 miljard euro. Slechts een deel van dit geld is beschikbaar.

vereniging van
woningcorporaties



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

