

Position paper woningmarkt G32

In de dynamische context die de woningmarkt in het huidige tijdsgewricht kenmerkt wil de G32 haar bijdrage leveren aan het debat. De wereld ziet een systeemverandering. Vooruitlopend op de verkiezingen voor de Tweede Kamer en de daarop volgende kabinetsformatie wil zij aangeven welke route zij voorstaat om de belangen van de aangesloten steden te borgen. De G32 kiest positie met de volgende stellingen.

1: Het is nú tijd voor een structurele en integrale hervorming van de woningmarkt

De woningmarkt moet weer in beweging gebracht worden, keuzevrijheid voor de woonconsument moet worden vergroot en doorstroming moet worden bevorderd. Kwetsbare groepen en gebieden moeten worden beschermd tegen ongewenste effecten.

De G32 spreekt haar steun uit voor het een integraal pakket aan maatregelen dat op de lange termijn een gezondere woningmarkt, welvaartswinst en stabielere economie tot gevolg heeft. Van Wonen 4.0 mogen deze effecten worden verwacht. Essentiële randvoorwaarden die de G32 meegeeft zijn dat de compenserende maatregelen en het budgettair neutrale karakter geborgd moeten worden. Selectief 'winkelen' in het pakket maatregelen moet uitgesloten zijn met het oog op het belang van mitigerende maatregelen voor kwetsbare doelgroepen;

2: Nederland kan niet zonder een blijvend sterke corporatiesector

Woningcorporaties zijn ook in de toekomst zeer belangrijke partners van de G32 in de stedelijke vernieuwing. De G32 bepleit daarom het borgen van voldoende investeringsvermogen in de corporatiesector.

Bij een structurele herziening van de woningmarkt hoort een heroriëntatie op de sociale huursector. Taken, verantwoordelijkheden en governance moeten afgestemd worden op de volkshuisvestelijke opgaven van nu en de toekomst. Het zorgdragen voor de leefbaarheid in wijken en de huisvesting ten behoeve van de zwakkeren in de samenleving staat daarbij centraal. Om deze taak te vervullen is een blijvend sterke corporatiesector noodzakelijk. Een sector die beschikt over voldoende investeringsvermogen om haar lokale rol als partner van gemeenten en maatschappelijk ondernemer te kunnen blijven vervullen.

3: Ook in tijden van bezuinigingen moet geïnvesteerd worden in stedelijke vernieuwing

Stedelijke vernieuwing staat voor onderhoud en verbetering van onze steden. Uit- of afstel van onderhoud leidt op de langere termijn onvermijdelijk tot hogere kosten. De G32 pleit voor een stabiele koers op dit punt en dringt aan op het doelmatig voortzetten van de noodzakelijke stedelijke vernieuwing.

De totale investeringsopgave voor de G32 de komende 10 jaar is door de gemeenten zelf op ca. 47 miljard geschat. Dit is ongeveer 4,7 miljard per jaar. Het aantal hiermee gemoede arbeidsplaatsen (fte) betreft ca. 230.000 (23.000 per jaar), waarvan ca. 70 procent voor lager tot middelbaar opgeleiden. Van het totaal is aangegeven dat 64 procent prioritair is. De investeringsambities zijn de

afgelopen jaren (noodzakelijkerwijze) bijgesteld met gemiddeld 35 procent (ten opzichte van 2010), maar momenteel is er nog immer een gemiddeld resterend tekort van 20 procent op de broodnodige investeringen.

Stedelijke vernieuwing is geen luxe maar noodzaak. Onze steden kennen te veel kwetsbare plekken om het voortdurende onderhoudsproces dat stedelijke vernieuwing is achterstand te laten oplopen. Zo bekend als we zijn met de (maatschappelijke) baten van stedelijke vernieuwing, zo duidelijk is ook de schade die we oplopen als we de vernieuwing van onze steden veronachtzamen.

Aanbevelingen en handreikingen voor gezamenlijke uitwerking

- a. De G32 ziet de noodzaak om na de kabinetsformatie tot een maatschappelijk en politiek gedragen plan voor de hervorming van de woningmarkt te komen. Wij hebben onze visie en randvoorwaarden hiertoe nu benoemd en werken graag samen met het Rijk en de maatschappelijke partners om dit uit te werken en door te voeren. De G32 vertegenwoordigt hierin een groot belang op het speelveld van de woningmarkt.
- b. De G32 pleit voor versterkte inzet op vernieuwing van de bestaande voorraad (nadrukkelijk inclusief de particuliere voorraad daarbinnen) met daarin verduurzaming als belangrijk aangrijpingspunt. Wij sluiten hierbij graag aan bij de genoemde richting van het Bouwteam. De G32 stelt voor gezamenlijk de kansen aan te grijpen om via nieuwe wegen te investeren in stimulering hiervan, wat ook voor de private sector en daarmee de werkgelegenheid belangrijke kansen biedt. De financiële inzet hiertoe zou niet zozeer via subsidies maar juist via revolverende financiële instrumenten vorm kunnen krijgen. Hierbij is het essentieel om toegang en uitvoering zo eenvoudig mogelijk te maken en zo dicht mogelijk bij de individuele burger, collectieven van bewoners en het bedrijfsleven te leggen.
- c. Het is van groot belang dat Nederland zelf ertoe beslist om met de Europese Structuurfondsen in de toekomst ook directe investeringen in stedelijke herstructurering te faciliteren. De Europese kaders bieden hier voldoende mogelijkheden voor en in de afgelopen 10-15 jaar is dit altijd een belangrijke pijler geweest, zowel voor de Europese programma's als voor de steden (ook als co-financiering van private investeringen en lokale publieke investeringen).
- d. Het is cruciaal voldoende flexibiliteit in de ruimtelijke wet- en regelgeving te borgen. In de veranderende wereld dient ingespeeld te worden op de zekerheid, dat veel juist onzeker is. Tijdelijkheid en flexibiliteit dienen nadrukkelijker in het RO-instrumentarium geborgd te worden. Zeker in de constant veranderende woning- en bredere vastgoedmarkten in onze steden is dit van groot belang. We denken hierover dan ook graag actief mee.
- e. De gegroeide problematiek van de gemeentelijke grondbedrijven - en daarmee de betaalbaarheid van de stedelijke investeringsopgave - raakt iedereen in de samenleving, zowel op nationaal als in het bijzonder ook op lokaal niveau. In alle sectoren en beleidsvelden. De G32 pleit ervoor wegen te verkennen die (bijvoorbeeld via -mits verantwoorde- aanpassingen in het BBV) de prangende actuele en zeer forse gedwongen ingrepen in de lokale samenlevingen zouden kunnen mitigeren en uifaseren.
- f. Het kunnen investeren in de stedelijke vernieuwing is belangrijk en urgent. Juist in deze tijden van veel minder publieke middelen zijn overheden zoekende naar hoe men haar rol als stimulator kan blijven invullen. De G32 zoekt in haar steden constant naar het losmaken investeringen via coalities met de markt. Daar waar daartoe beperkte en bovenal andersoortige (bijvoorbeeld revolverende) publieke investeringen als 'trigger money' nodig zijn moet dit mogelijk zijn. De G32 is zeer bezorgd over de effecten die de wet Houdbaarheid Overheidsfinanciën (wet HOF) hierop gaat hebben en pleit ervoor dat dergelijke broodnodige investe-

ringsalternatieven mogelijk zijn en blijven zonder dat gemeenten in dezen worden 'gestraft voor goed gedrag'.

Tot slot

De G32 ziet redenen te over om over te gaan tot enige structurele verbetering van de werking van de woningmarkt. Daarom geven we hier onze visie en randvoorwaarden mee. Deze komen voort uit een reeks zorgen:

- De stagnatie op de woningmarkt is primair een probleem voor de woonconsument die haar verhuisbehoefte niet kan realiseren. Het aantal mutaties in de koopsector is dramatisch gedaald, er is een sterk stijgende vraag naar huurwoningen in het middensegment waar het aanbod nog onvoldoende op inspeelt;
- Projectontwikkelaars en bouwers komen in serieuze problemen door uitblijvende vraag naar (koop-)woningen. Het aantal faillissementen blijft hoog, de werkgelegenheid in de sector neemt af;
- De voortgang van stedelijke vernieuwing ondervindt in steeds sterkere mate de negatieve gevolgen van een afnemende investeringscapaciteit van het Rijk, de gemeenten en de corporatiesector, van oudsher één van de drijvende krachten in dit proces.

In een nadere uitwerking van een samenhangend pakket maatregelen op de woningmarkt en aangaande de stedelijke vernieuwing, moet het belang van gemeenten inzake de betaalbaarheid van, en haar rol in deze (grondexploitaties) worden meegenomen. Als gevolg van een terugvallende nieuwbouw raken gemeenten hun in grondexploitaties betrokken gronden niet meer kwijt tegen de verwachte prijzen en/of op het geplande tijdstip. De rentetikker in grondexploitaties tikt meedogenloos door. Hieraan gekoppeld doen zich de volgende ontwikkelingen voor:

- Naast de directe negatieve effecten op de grondexploitaties ondervinden gemeenten negatieve secundaire effecten zoals lagere OZB inkomsten, die vaak al wel waren meegenomen in de meerjarenbegrotingen;
- Het accent binnen de productie die wel doorgang vindt verschuift naar goedkopere prijsklassen met negatieve gevolgen voor de grondwaardes;
- Daar waar de negatieve invloed van grondexploitaties op de totale gemeentebegroting substantieel wordt is de naderende invloed van de Wet Houdbaarheid Overheidsfinanciën (HOF) die gepland staat voor 1 januari 2013 een bedreiging. De zelfstandige grip van lokale besturen op hun eigen investeringscapaciteit en vermogensopbouw vermindert sterk en daarbovenop komt dat lokale besturen die ten gevolge van investeringen proberen stimuleringen door te voeren kans lopen op een boete...

1. Achtergrond: samenhangende ontwikkelingen vragen om visie

De G32 bepleit het nemen van maatregelen die structurele wijziging van de woningmarkt tot gevolg hebben. Daarnaast benadrukt zij het belang van een sterke corporatiesector en van de voortgang in stedelijke vernieuwing. Zij staat hierin niet alleen. Hieronder wordt in *paragraaf 2* een overzicht geboden van recent ingevoerd overheidsbeleid en een aantal meer of minder integrale hervormingsplannen uit het maatschappelijk veld. Voor zover de effecten zich nog niet hebben bewezen worden de beoogde effecten bij de plannen inzichtelijk gemaakt. In *paragraaf 3* wordt ingegaan op de dynamiek rond de corporatiesector onder de kop 'corporatiedossier'. *Paragraaf 4* beschrijft de overall effecten die verwacht mogen worden als gevolg van de diverse voorstellen. *Paragraaf 5* gaat in op de stedelijke investeringsopgave, gevolgd door een schets van oplossingen en zoekrichtingen in *paragraaf 6*. Afgesloten wordt met de conclusies en aanbevelingen in *paragraaf 7*.

2. Ontwikkelingen woningmarktbeleid en hervormingsplannen

a) *Recent ingevoerd beleid*

Stimuleringspakket woningbouw 2009

Als gevolg van een sterke terugval van de woningbouwproductie in 2008 heeft de toenmalige regeringscoalitie van CDA, PvdA en ChristenUnie in 2009 een pakket tijdelijke stimuleringsmaatregelen ingesteld om de bouwproductie weer op te voeren. De zes tijdelijke maatregelen betroffen:

- Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten
- Tijdelijke verhoging van de NHG-grens
- Tijdelijke subsidieregeling isolatieglas
- Tijdelijke verruiming EIA voor huurwoningen
- Tijdelijke garantstelling energiebesparingskrediet
- Structurele verhoging WSW-borgingsgrens

Effecten

Volgens het economisch instituut voor de bouw (EIB) is met enige slag om de arm te concluderen dat de maatregelen ervoor gezorgd hebben dat de bouwproductie op het dieptepunt in 2010 ruim € 850 miljoen hoger is uitgevallen.

Woonvisie 2011

In de woonvisie 2011 heeft de regeringscoalitie van VVD en CDA een aantal beleidsmaatregelen doorgevoerd om de woningmarkt te stimuleren. Deze woonvisie is vooral gericht op een vergroting van het eigen woningbezit. De belangrijkste punten die hierin zijn opgenomen zijn:

- Aanscherping hypotheekvoorwaarden
- Verlaging overdrachtsbelasting van 6 naar 2 procent
- Kooprecht voor huurders van corporatiewoningen
- Huurverhoging van 5 procent bij 'scheefwoners'
- Verhoging van maximaal 25 punten volgens het Woningwaarderingstelsel bij woningen in schaarstegebieden
- Strikte scheiding Daeb en niet-Daeb bij woningcorporaties

- Verlenging van de tijdelijke verhoging van de NHG-grens
- Het energielabel wordt verplicht bij nieuwbouw vanaf 1 juli 2012

Effecten

De aanscherping van de hypotheekvoorwaarden zorgt ervoor dat de drempel voor huishoudens om een hypotheek af te sluiten is verhoogd, wat een belangrijke reden is voor het verder afgenomen aantal woningverkopten. Met betrekking tot de verlaging van de overdrachtsbelasting is de reactie van emeritus hoogleraar Hugo Priemus met betrekking tot de overdrachtsbelasting steekhoudend, daar hij bij zowel de efficiëntie als de effectiviteit van deze maatregel grote vraagtekens plaatst:

“Het tijdelijk reduceren van de overdrachtsbelasting van 6 naar 2 procent - waarmee een inkomstenderving voor het Rijk van 1,2 miljard euro is gemoeid - heeft nauwelijks effect. Als hierdoor op jaarbasis 4.000 woningen extra zouden worden verkocht (wat vermoedelijk een optimistische schatting is), zou de verkoop van één extra woning de schatkist gemiddeld 300 duizend euro kosten”.

b) Hervormingsplannen

Lenteakkoord 2012

Het CDA, VVD, D66, Groen Links, Christen Unie hebben in mei 2012 een integraal begrotingsvoorstel voor 2013 gepresenteerd waar ook wijzigingsvoorstellen ten aanzien van de woningmarkt onderdeel van uitmaken. Ze beogen de woningmarkt door duurzame herstructurering vlot te trekken én willen bezuinigen op overheidsuitgaven en de overheidsinkomsten verhogen. De belangrijkste voorgestelde maatregelen zijn:

- Alleen rente (nieuwe) annuïtaire hypotheeklen aftrekbaar
- Financiering tot 100 procent waarde woning (overgangsregeling starters, uitzondering waarde verhogende maatregelen)
- Huren inkomens € 33k – 43k inflatie + 1 procent, > € 43k inflatie + 5 procent
- Optrekken streefhuren vrijkomende woningen
- Invoeren verhuurdersbelasting: € 450 mln.
- Kortingen op de huurtoeslag

Beoogde effecten

De maatregelen voor huurverhoging bij scheefwoningers dragen zoals hiervoor al is geconstateerd bij tot de financierbaarheid van stedelijke vernieuwing en verhogen op termijn de marktvrage naar huurwoningen in het middensegment.

Het bij vrijkomende sociale huurwoningen optrekken van huurprijzen naar het niveau ‘maximaal redelijk’ draagt bij aan een financieel stabielere en onafhankelijker corporatiesector. Bij het verlagen van de huurtoeslag moeten de belangen van de zwakste groepen op de woningmarkt geborgd blijven. De verhuurdersbelasting vormt een bedreiging voor de slagkracht van de corporatiesector en vormt daarmee een rem op de voortgang van de sociale vernieuwing.

22 Economenplan

In februari 2012 heeft een 22-tal vooraanstaande economen een plan geopperd met de titel ‘Naar een duurzame financiering van de woningmarkt’. De belangrijkste maatregelen die zij voorstellen zijn:

- Verlaging inkomstenbelasting tarief voor hypotheekrenteaftrek naar 30 procent in 20 jaar
- Afschaffen overdrachtsbelasting
- Grotere rol beleggers op hypotheekmarkt
- Beperken hypotheekschuld huishoudens (100 procent waarde)
- Huren geleidelijk marktconform (inflatie + 2 procent, woontoeslag)
- Verlagen maximale NHG grens (350.000 naar 265.000 en verder)

Beoogde effecten

De economen beogen met hun plan bij te dragen aan een stabiele financiële sector, het beslag op overheidsmiddelen in de woningmarkt te beperken en tegelijkertijd de woonlasten van huishoudens betaalbaar te houden.

Wonen 4.0

Met Wonen 4.0 hebben de Woonbond, Aedes, Vereniging Eigen Huis en NVM (incl. VBO, Vastgoed Pro) een integraal pakket gelanceerd waarmee zij de woningmarkt in beweging willen krijgen door starters en middeninkomens een betere positie op de markt te bezorgen en de kloof tussen koop en huur te dichten. Het voorstel beoogt budgetneutraal te zijn en omvat compensatie voor kwetsbare doelgroepen. De belangrijkste maatregelen in Wonen 4.0 zijn:

- Afbouwen hypotheekrenteaftrek gedurende 30 jaar (voor zowel nieuwe als bestaande hypotheeken), compensatie via inkomstenbelasting
- Afbouwen eigen woningforfait en afschaffen overdrachtsbelasting
- Verhogen huren, compensatie via inkomstenbelasting
- Lage/bescheiden inkomens compensatie (extra) Woontoeslag (voor huur én koop)

De organisaties die dit plan hebben opgesteld, steken hun nek uit in het belang van de woningmarkt. Zij nemen voor zichzelf risico's door zich te verplichten aan de afspraken die in het kader van dit plan zijn gemaakt. Daarbij zijn belangen tegen elkaar afgewogen die het hele spectrum van de woningmarkt raken. Het gevolg is dat voorgestelde maatregelen die betrekking hebben op een bepaald onderdeel van de markt niet los gezien kunnen worden van maatregelen die op een ander onderdeel betrekking hebben. Hoewel er ten aanzien van een aantal aspecten ruimte is voor nadere invulling en politieke keuzes – bijvoorbeeld ten aanzien van de inkomensverdeling – geldt voor de betrokken organisaties op hoofdlijnen het principe: het een kan niet zonder het ander. Ofwel: we doen het integraal of we doen het niet. Van 'selectief shoppen' uit de voorgestelde maatregelen kan wat betreft de organisaties geen sprake zijn.

Beoogde effecten

De beoogde effecten zijn allen voor de lange termijn, maar evenwichtig op elkaar afgesteld. Het beoogde resultaat is dat de markt zelfstandiger kan werken. Invoering als de markt aantrekt, vanaf 2015.

Het doel van dit plan is om mensen meer keuze te bieden in het wonen en de woningmarkt efficiënter te laten functioneren. Het plan heeft niet als doel een bezuiniging of een inkomensherverdeling tot stand te brengen. Uitgangspunt is dat de uitwerking van maatregelen zoveel mogelijk inkomens- en budgetneutraal is.

De partijen die bij het opstellen zijn betrokken denken verschillend over de inkomenspolitieke invulling van maatregelen en realiseren zich dat het uiteindelijk aan de politiek is om ten aanzien van de inkomensverdeling keuzes te maken.

Efficiënter functioneren van de markt heeft wel tot gevolg dat bepaalde kosten worden voorkomen, onder meer doordat subsidies en andere vormen van bevoordeling niet langer neerdalen bij huishoudens en marktpartijen die dat op grond van hun positie niet nodig hebben. Besparingen en extra inkomsten die door de uitvoering van dit plan bij de overheid en marktpartijen neerdalen, dienen volledig te worden teruggesluisd naar de woningmarkt of aangewend te worden voor een generieke lastenverlaging.

De aanzienlijke voordelen die als spin-off van een goed functionerende woningmarkt zijn te verwachten in andere sectoren van de economie, zijn te beschouwen als welvaartswinst voor de samenleving. Gunstige effecten zijn er voor de arbeidsmarkt, de bouwsector en tal van andere sectoren die direct of indirect van de activiteiten op de woningmarkt profiteren. Ook de overheid profiteert hiervan. De maatschappelijke welvaartsbatens kunnen volgens het CPB in een rapport uit 2010 oplopen tot circa 7,5 miljard per jaar.

3. Corporatiedossier

a) Algemene ontwikkelingen en actuele situatie

De corporatiesector zoekt naar wegen om haar investeringskracht te vergroten, nu subsidiestromen zijn opgedroogd, mogelijkheden tot verkoop van woningen door de marktomstandigheden beperkt zijn en haar reserves eindig blijken.

De afgelopen periode heeft de sector zwaar onder vuur gelegen als gevolg van bijvoorbeeld diverse minder gelukkige grote projecten en integriteitsvraagstukken. Daarnaast heeft Vestia als 'systeemcorporatie' niet alleen de eigen organisatie maar de gehele sector op haar grondvesten doen schudden als gevolg van haar omvangrijke derivatenportefeuille. In tegenstelling tot het beoogde doel, namelijk het zich verzekeren tegen ongewenste fluctuaties in de kapitaalmarktrente en beheersing van kasstromen, hebben de derivaten tot ingrijpende financiële instabiliteit geleid.

Inmiddels is gebleken dat meerdere corporaties een derivatenportefeuille hebben opgebouwd waardoor zij in de problemen kunnen raken als gevolg van de lage rentestand. Uit onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat op 31 december 2011 acht corporaties (exclusief Vestia), die gebruik maken van derivaten, onvoldoende buffer hebben om bijstortverplichtingen als gevolg van een rentedaling van 1 procent op te kunnen vangen. De corporaties gezamenlijk hebben per 31 december 2011 een tekort aan financiële buffer van € 216 miljoen. Alle acht corporaties hebben aangegeven dat ze maatregelen treffen om het tekort te laten verdwijnen. Inmiddels is er bij twee van de acht corporaties sprake van een voldoende buffer.

Het CFV gaat opnieuw een stresstest uitvoeren bij corporaties met een derivatenportefeuille. Gekeken zal worden in hoeverre corporaties in staat zijn om op meetdatum 30 juni 2012 te kunnen voldoen aan onderpandverplichtingen bij een rentedaling van 1 procent. Daarbij zal ten opzichte van de eerder uitgevoerde stresstest ook rekening worden gehouden met consequenties van eventuele in de contracten opgenomen breakclauses met een breakdatum in het lopende jaar. Dat betekent

dat als het 'breakrisico' nog open staat, van corporaties wordt verwacht dat zij daar in de omvang van hun buffer ook rekening mee houden.

Daarnaast is er sprake van een extra heffing, die corporaties waarschijnlijk in de tweede helft van 2013 opgelegd krijgen. De bufferverhoging heeft niet direct te maken met de nu volop in de schijnwerpers staande Vestia-affaire, maar het debacle heeft het crisisgevoel bij de autoriteiten wel versterkt.

De buffer — ingericht in 1988 na de huizenmarktcrisis dertig jaar geleden — is gelijk aan 1 procent van de totale huursom van de sector van €12,5 miljard. Dat percentage wordt nu fors opgehoogd, tot 5 procent.

Met de extra heffing reageert het ministerie van Binnenlandse Zaken, waaronder volkshuisvesting valt, op de algehele negatieve ontwikkeling van de vermogens — en liquiditeitspositie — van de corporaties. Die staat door de financiële crisis sinds 2008 sterk onder druk. Ook negatief op de vermogens werkt de jaarlijkse heffing van €760 mln die mogelijk — door het Lenteakkoord — al een jaar eerder, in 2013, van start gaat. Het aantal financiële ongelukken in de corporatiesector zal volgens de autoriteiten stijgen.

Al deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de investeringskracht van corporaties. Daar waar zij in de huidige crisis vaak nog een van de weinige investeerders waren, zal dit beperkt worden door de voorstellen.

b) b. Specifieke richtlijnen uitgelicht

Europese richtlijnen

De (Europese) overheid maant de sector zich sterker te concentreren op het huisvesten van de 'primaire doelgroep'. Overige activiteiten zijn in dit denken geen kernactiviteit en dienen administratief apart gezet te worden van de kernactiviteit. De Europese richtlijnen maken onderscheid tussen Daeb (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-Daeb, waarbij een operationalisering van de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb activiteiten bij woningcorporaties vervolgens nog moet worden geconcretiseerd. Een implementatie van deze regelgeving bemoeilijkt het vereveningsprincipe dat corporaties (mede) hanteerden om onrendabele investeringen in het belang van de volkshuisvesting mee te financieren.

Volgens de Europese mededingingsregels uit 15 december 2009 is staatssteun aan corporaties (zoals het borgen van leningen met lagere rentetarieven tot gevolg) alleen toegestaan voor kosten van de Daeb. Voorwaarden waar een corporatie onder andere aan moet voldoen om staatssteun te ontvangen zijn:

- Ten minste 90 procent van de huurwoningen \leq liberalisatiegrens toewijzen aan huishoudens met een (gezamenlijk) inkomen tot maximaal € 34.085,- (2012).
- De overige 10 procent van de sociale huurwoningen mogen corporaties toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen; hierbij moeten zij voorrang verlenen aan urgent woningzoekenden.
- Woningcorporaties moeten de bouwwerkzaamheden van maatschappelijk vastgoed met een opdrachtwaarde van meer dan € 4,845 miljoen aanbesteden.

Indien de corporatie niet voldoet aan de 90 procentnorm kan de minister besluiten dat de corporatie voor nieuwbouw van huurwoningen op of onder de liberalisatiegrens geen gebruik mag maken van staatssteun / borging van het WSW. Op 1 januari 2011 is een tijdelijke ministeriële regeling ingevoerd omtrent de regels betreffende:

- de activiteiten waarvoor staatssteun is toegestaan (o.a. maatschappelijk vastgoed);
- de woningtoewijzing (90 procent regeling);
- de verplichting om maatschappelijk vastgoed aan te besteden.

De administratieve scheiding bij woningcorporaties en de berekening en afdracht van eventuele overcompensatie worden bij de wet geregeld. Dit is onderdeel van een wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet (Herzieningswet toegelaten instellingen). De wijziging van de Woningwet is in behandeling bij de tweede kamer; de besluitvorming door de Kamer is beoogd op 3 juli.

Huurverhoging op grond van inkomen

Op 1 juni 2012 kondigde het demissionair kabinet het wetsvoorstel aan dat het voor verhuurders mogelijk wordt om bij huishoudens met een inkomen tussen 33.000 euro en 43.000 euro de huur met één procent boven inflatie verhogen. De ministerraad heeft met het wetsvoorstel ingestemd. Het voorstel gaat nu ter beoordeling naar de Raad van State en vervolgens naar de Tweede Kamer.

Naast de bovengenoemde maatregel wil het Lenteakkoord tevens de vijf procent-maatregel voor de hogere middeninkomens (boven 43.000 euro) invoeren. De Tweede Kamer stemde eerder in met dat wetsvoorstel, maar het voorstel moet nog worden goedgekeurd door de Eerste Kamer (behandeling start op 12 juni).

De maatregelen voor huurverhoging bij deze zogenaamde scheefwoners en voor woningen in schaarstegebieden leveren een bijdrage aan de financierbaarheid van stedelijke vernieuwing en verhogen op termijn de marktvrage naar huurwoningen in het middensegment.

Verkoop woningbezit

Huurders van corporatiewoningen krijgen het recht tegen de marktprijs hun woning te kopen. Deze maatregel vergroot de keuzevrijheid voor de zittende huurders. Woningcorporaties worden verplicht minstens 75 procent van de woningvoorraad te koop aan te bieden. De ministerraad (december 2011) heeft met het voorstel van de Minister van BZK ingestemd¹.

Het kooprecht geldt voor huurders die minstens een jaar een woning huren bij een corporatie. Uitzonderingen op de regel zijn onder andere van toepassing bij woningen die ingrijpend dienen te worden gerenoveerd en bij huisvesting van specifieke doelgroepen (ouderen, studenten en gehandicapten).

Deze maatregel heeft het in zich het bezit van corporaties sterk te versnipperen, hetgeen voor geen van de partijen (corporatie, gemeente en bewoners) optimaal is. Niet alleen kan het gevolgen heb-

¹ Het voorstel is terug van de Raad van State en ligt nu weer bij het kabinet. Volgens het Ministerie van BZK is het voorstel nu met aanzienlijke randvoorwaarden voor verkoop opgesteld. Het is nog niet duidelijk wanneer het voorstel aan de Tweede Kamer wordt aangeboden.

ben voor de kwaliteit van wonen en woonomgeving, maar heeft het zeker ook gevolgen voor de bedrijfsvoering van corporaties (enorme toename VvE's). Dit zal de investeringskracht van corporaties direct raken, wat een belemmering oplevert voor de voortgang van stedelijke vernieuwing.

Tussenvormen huur en koop

De corporatie kan haar woningen tegen 90 procent of minder van de marktwaarde verkopen. De koper moet de korting op een later tijdstip terugbetalen en bij de doorverkoop van de woning wordt de winst of het verlies gedeeld tussen de corporatie en de bewoner. Corporaties kiezen zelf de koopvorm en de bijbehorende voorwaarden. Een corporatie kan de huurwoningen op verschillende manieren verkopen. Onderstaand is een overzicht gegeven van de verkoopvarianten:

- Kopen naar Wens (voorheen Sociale Koop);
- Koopgarant;
- Slimmer Kopen;
- Koop Goedkoop;
- Te Woon;
- Starters Renteregeling en
- Starterslening (corporatie).

4. Effecten: overall beeld

Uit genoemde voorstellen vallen de volgende effecten te destilleren:

- De breedte van ingrepen op de woningmarkt verschilt sterk waarbij Wonen 4.0 het meest integrale pakket omvat. Belangrijk gegeven is dat het plan een budgetneutraal karakter heeft en dus geen (Rijks-) bezuinigingsdoelstellingen incorporeert. Wel omvat Wonen 4.0 maatregelen om ongewenste effecten voor kwetsbare doelgroepen in koop én huur te mitigeren;
- De (middeldure) huursector wint terrein van de koopsector doordat diverse maatregelen een prijsdrukkend effect hebben op de koopwoningmarkt en een prijsopdrijvend effect op de huren (scheefwonen aanpakken); er is in de denklijnen in toenemende mate sprake van het 'level playing field' dat commerciële woningverhuurders al sinds jaar en dag bepleiten. Voor de consument biedt het dichten van de kloof tussen koop- en huursector meer keuzemogelijkheden: meer keuzevrijheid, dynamiek en doorstroming;
- Het aanpakken van scheefwonen zorgt op de lange termijn dat een groter aandeel van de sociale huurvoorraad toegankelijk is voor de doelgroep van beleid; daar waar scheefwoners niet in beweging komen, komt de boven inflatoire huurverhoging waarmee zij zich geconfronteerd zien ten goede aan de financiële slagkracht van de sociale huursector;
- Als het gaat om de positieve effecten op lange termijn is met name de maatschappelijke welvaartswinst aan de orde die optreedt ten gevolge van een herstelde dynamiek op de woningmarkt en de (in-)directe economische effecten die daarmee samenhangen;
- De met de verschillende voorstellen beoogde effecten zullen zich pas op langere termijn manifesteren. De voorstellen bieden geen soelaas op korte termijn voor bijvoorbeeld op nieuwbouw gerichte marktpartijen, de invloed die achterblijvende nieuwbouwproductie heeft op de (betaalbaarheid van) stedelijke vernieuwing en de achterliggende gemeentelijke problematiek rond grondexploitaties en onroerende zaakbelasting (OZB). De andere kant van het verhaal is dat er al een sterke noodzaak aanwezig is tot grotere focus op (verbetering van) de bestaande voorraad;
- De vraag hoe de investeringscapaciteit van woningcorporaties zich ontwikkelt is niet eenduidig te beantwoorden. Het antwoord op deze vraag is afhankelijk van het resultaat van het hierboven geschetste complexe krachtenveld. Met name de wijze waarop wordt omgegaan met systeem-schuivingen cq. afroomconstructies is hierin van belang;
- De neerwaartse prijsdruk op koopwoningen brengt het risico op het 'onder water raken' van tophypotheek met zich mee. Dit risico gaat met name relatief jonge doelgroepen aan die in de laatste tien jaar een woning hebben gekocht en niet of relatief weinig aflossen of sparen;
- Het moment waarop en de mate waarin de (aanvankelijke) neerwaartse prijsdruk in de koopsector ten gevolge van wijzigingen in de hypotheekrenteaf trek wordt hersteld zal regionale verschillen te zien geven. In woningmarktgebieden met een hoge vraagdruk (bijvoorbeeld belangrijke delen van de Randstad) zal prijsherstel eerder en naar verwachting in een sneller tempo

optreden². Prijsstijgingen in de huursector zullen hier minder snel tot vergrote doorstroming naar de koopsector leiden, tenzij voldoende nieuw (gewild) aanbod beschikbaar komt in de relevante segmenten. In krimpgebieden daarentegen is te verwachten dat bedoelde prijsdaling niet of pas later en in geringere mate zal herstellen. Het is van belang op deze regionale verschillen te blijven sturen via gerichte stedelijke vernieuwing.

- De effecten van de voorgestelde maatregelen verschillen ook per doelgroep c.q. inkomenscategorie. Voor de laagste inkomensgroepen geldt dat de mate waarin de sociale huurvoorraad voor hen beschikbaar komt toeneemt naarmate de aanpak van het scheefwonen vruchten afwerpt. De toegang tot de koopsector blijft zonder maatregelen als koopsubsidie of korting bij verkoop van bestaand bezit door woningcorporaties moeilijk. Het zijn met name de middeninkomens op wie toenemende kansen voor mobiliteit tussen de koop- en huursector van toepassing zijn. Voorwaarde is dat in de woningproductie tegemoet gekomen wordt aan de vraag die zich in dit segment gaat manifesteren. Hogere inkomensgroepen blijven zich naar verwachting richten op de koopsector, zij het dat deze groep rekening zal moeten gaan houden met een hogere woonquote. Ook op dit punt geldt weer dat de effecten zich op langere termijn gaan manifesteren. Dit is wel mede afhankelijk is van hoe en in welke mate niet alleen nieuwe maar ook bestaande hypotheeklen zullen worden behandeld. Grotere ingrepen zonder mitigerende maatregelen zullen navenant tot grotere negatieve effecten op de kortere termijn leiden.

5. Stedelijke investeringsopgave onder druk

De totale investeringsopgave voor de G32 de komende 10 jaar is door de gemeenten zelf op ca. 47 miljard geschat. Dit is ongeveer 4,7 miljard per jaar. Het aantal hiermee gemoede arbeidsplaatsen (fte) betreft ca. 230.000 (23.000 per jaar), waarvan ca. 70 procent voor lager tot middelbaar opgeleiden. Van het totaal is aangegeven dat 64 procent prioritair is, oftewel 30 miljard totaal, 3 miljard per jaar. Dit is logisch, gegeven het feite dat de investeringsambities de afgelopen jaren (noodzakelijkerwijze) al zijn bijgesteld met gemiddeld 35 procent (ten opzichte van 2010). Daarmee komen de meest prangende en belangrijke investeringen nog meer centraal te staan in de opgave.

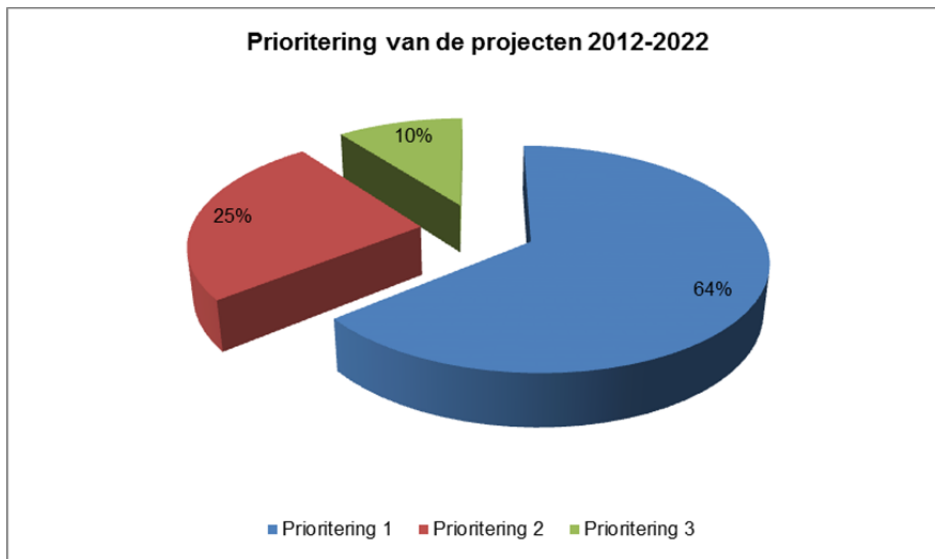
Het hefboomeffect van overheidsinvesteringen ligt gemiddeld op 1:1,4. Gemiddeld wordt 33 procent van de investeringen door verschillende overheden genomen en 47 procent door corporaties/private partijen.

Momenteel is er een gemiddeld resterend tekort van 20 procent (orde grootte ca. 900 miljoen per jaar).

De onderstaande figuren verduidelijken deze patronen.

² Geschetste effecten moeten in relatieve zin gelezen worden. 'Negatieve prijsdruk' kan in de sterkste woningmarktgebieden zich in de praktijk manifesteren als verminderde prijsstijging (in plaats van prijsdaling) ten opzichte van de situatie waarin de woningmarkt geen wijzigingen zou ondergaan.





6. Oplossingen en zoekrichtingen

Om tot een duurzame stedelijke vernieuwingsaanpak te komen moeten er andere wegen gezocht worden. Het scala aan zoekrichtingen dat het Bouwteam presenteerde biedt hier mogelijke richtingen voor de bouwsector zelf (zoals nieuwe routes voor vastgoedfinanciering, en het intensiveren van het slimmer omgaan met de bestaande stedelijke voorraad), maar er dienen ook meer structurele ingrepen te volgen. Ingrijpen in de woningmarktsystematiek is een belangrijke pijler.

In het verlengde hiervan dient de aandacht te verschuiven naar vernieuwing van de bestaande voorraad, met nadrukkelijke aandacht daarbinnen voor de particuliere voorraad. Energiebesparing zou als een belangrijk anker daartoe kunnen gaan dienen, bijvoorbeeld door zowel als Nederlandse overheid hierin te investeren (een voorzet is gedaan via de Lenteakkoord gelden voor dit thema), maar ook door de EU-fondsen aan te spreken die duurzaamheid willen stimuleren. Het Bouwteam zet ook op dit thema in. Vanuit verschillende EU-fondsen is er naar schatting zo'n 1,2-1,7 miljard in de periode 2014-2020 voor Nederland beschikbaar. Dit zou voor een belangrijk deel aangesproken kunnen worden om (duurzame) stedelijke vernieuwing (in toenemende mate revolverend) te financieren. Dit zou direct via energiebesparing of vooral ook indirect via topsectoren/innovatie/ MKB kunnen geschieden. Het is daarbij de vraag of Nederland zelf ertoe beslist in de toekomst ook directe investeringen in stedelijke herstructurering te faciliteren, zoals ook in het recente verleden en het heden wel het geval is (geweest). Dit is van groot belang.

Het is voorts cruciaal voldoende flexibiliteit in de ruimtelijke wet- en regelgeving te borgen. In de veranderende wereld dient ingespeeld te worden op de zekerheid, dat veel juist onzeker is. Tijdelijkheid en flexibiliteit dienen nadrukkelijker in het RO-instrumentarium geborgd te worden. Zeker in de constante marktdynamiek (zowel ten aanzien van woningbouw als in de bredere vastgoedmarkt) in onze steden is dit van groot belang.

Momenteel zit de westerse wereld in een systeemcrisis. Dit wordt aangewakkerd door de banken. Maar wat als de gemeentelijke grondbedrijven in een zware systeemcrisis terecht komen, waar volgens sommigen op afgestevend wordt? Er moet dan gezocht worden naar een 'isolatie-aanpak',

conform de bankensector (of de huidige Vestia-aanpak). Gedacht zou dan kunnen worden aan een separate grondbank ("bad bank") waarin de problematische grondportefeuilles met hun financiële problemen geïsoleerd kunnen worden en geleidelijk afgebouwd en daarmee verdere besmetting van de gemeentefinanciën kan worden voorkomen.

Een aanpalend voorbeeld waaraan gedacht kan worden is de regelgeving waarbinnen gemeentes moeten opereren als het gaat om het toch kunnen activeren van gronden die niet meer zullen worden ontwikkeld. Hier speelt de wenselijkheid om gemeenten de mogelijkheid te bieden om dergelijke gronden mogelijk toch te activeren, al dan niet door middels een Algemene Maatregel van Bestuur de BBV-regelgeving aan te passen. Door activering kunnen de lasten van het boekverlies in de tijd worden gespreid en worden de door nu gedwongen afboekingen veroorzaakte fors ingrijpende en acute problemen voor de bredere lokale samenlevingen beter beheersbaar.

Particulieren (individuele huishoudens, bijvoorbeeld onder een bepaald inkomensniveau) die dreigen onder water te komen als gevolg van de problemen op de woningmarkt moeten niet in de kou komen te staan. Waar de Nationale HypotheekGarantie richting banken een back-up biedt, zou ook nagedacht kunnen worden een Particulier steun-/garantiefonds in het leven te roepen, dat onder strenge voorwaarden woningeigenaren hulp kan bieden in hun huidige situatie, ter voorkoming van schrijnende toestanden. Overwogen kan bijvoorbeeld worden hiertoe bijvoorbeeld een (al dan niet verplicht) systeem van Bausparen in te voeren.

7. Conclusies en aanbevelingen

De G32 spreekt haar steun uit voor het een integraal pakket aan maatregelen dat op de lange termijn een gezondere woningmarkt, welvaartswinst en stabielere economie tot gevolg heeft. Van Wonen 4.0 mogen deze effecten worden verwacht. De steun van de G32 betekent een verdere verbreding van het maatschappelijk draagvlak voor de integrale uitgangspunten van Wonen 4.0. Eerder al lieten de G4 en diverse fracties in de Tweede Kamer weten hun steun aan de uitgangspunten van het plan te verlenen.

De G32 ziet een aantal belangrijke randvoorwaarden c.q. flankerende maatregelen:

1. De compenserende maatregelen en het budgettair neutrale karakter moet geborgd worden. Selectief 'winkelen' in het pakket maatregelen moet uitgesloten zijn met het oog op het belang van mitigerende maatregelen voor kwetsbare doelgroepen;
2. Woningcorporaties zijn ook in de toekomst zeer belangrijke partners van de G32 in de stedelijke vernieuwing. De G32 bepleit daarom het borgen van voldoende investeringsvermogen in de corporatiesector;
3. In een nadere uitwerking moet het belang van gemeenten inzake de betaalbaarheid van en haar rol in deze (grondexploitaties) te worden meegenomen.
4. Er moet een intensivering gezocht worden in flankerende richtingen, variërend van focus op verduurzaming van de bestaande voorraad, het benutten van (deels ook revolverende) Europese fondsen, zoeken naar steun voor bewoners-eigenaren in problemen en tot slot ook het verkennen van mogelijkheden tot het mitigeren en isoleren van financiële problemen in grondportefeuilles.

5. Overblijvende cq. alternatieve investeringsmogelijkheden van gemeenten moeten niet onproportioneel verder onder druk gezet worden door stricte inperking vanuit Rijksregelgeving.