via de Helmondseweg en rotonde Binderendreef langs diverse woningbouwlocaties zoals de locatie Stationsstraat naar het IC-station Deurne en verbindt het wonen met voorzieningen en werklocaties in Deurne, Helmond en Eindhoven. De snelfietsroute is een onderdeel van de regionale bereikbaarheidsagenda. De veilige (fiets)overgang van het spoor is noodzakelijk doordat het spoor de kern Deurne verdeelt in noord en zuid. Door het grote aantallen woningen die gerealiseerd worden binnen de kern Deurne, het feit dat de belangrijke voorzieningen aan beide zijden van het spoor liggen en het intensieve gebruik van het spoor is een goede, snelle, veilige overgang van het spoor ook voor fietsers van essentieel belang.In onderstaande bedragen is nog geen gehouden met eventueel mogelijk andere subsidies zoals Regionaal mobiliteitsfonds en Impulsgelden verkeerveiligheid, en de bedragen zijn exclusief BTW en indicatief. De verbetering van de bestaande (fiets)infrastructuur is niet opgenomen in de opgegeven tekorten.

- Snelfietsroute Helmond – IC station Deurne: € 5.1.2.b
- Ongelijkvloerse (fiets)overgang nabij station: € 5.1.2.b

Eindhoven:

Voor Eindhoven gaat het om investeringen die samenhangen met de schaalsprong van de stad en de regio. Hierover lopen al verschillende trajecten met het rijk waaronder de businesscase voor Knooppunt XL. Via de afstemming die al plaatsvindt tussen BZK, provincie en Eindhoven.

Specifiek voor Knooppunt XL gaat het om de volgende bedragen:

Beschrijving publieke maatregelen tbv Knooppunt XL	Categorie publieke maatregel	Investeringssom
Versmalling en herprofilering Fellenoord	Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid	5.1.2.b
Voetgangersbrug over spoor Eindje - Politiekavel	Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid	
Klimaatadaptatie	Duurzaamheidsmaatregelen	
Dommeldal natuurontwikkeling	(her)inrichting openbare ruimte	
Multimodale Knoop - Aanrijdroutes busstation	Bovenregionale lijn-infrastructuur	
Multimodale Knoop - Busstation + fietsenstalling	Bovenregionale lijn-infrastructuur	
Multimodale Knoop - Dommeltunnel en 3e entree treinstation	Bovenregionale lijn-infrastructuur	
Spoorse opgave, station Eindhoven (niet meegenomen)	Bovenregionale lijn-infrastructuur	
Spoorse opgave, buiten station Eindhoven (niet meegenomen)	Bovenregionale lijn-infrastructuur	
Aanpassingen ring (rondweg) Eindhoven	Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid	

Fietsenstalling Neckerspoel	Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid	5.1.2.b
Bovengronds halen Gender	(her)Inrichting openbare ruimte	
Verleggen 'straat Vestdijktunnel'	Uitplaatsing hinderactiviteit	
Fietsenstalling Stationsplein	Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid	
Herinrichten Stationsweg	Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid	
Herinrichten Stationsplein (District E - station - Student-hotel)	(her)Inrichting openbare ruimte	
Herinrichten Stationsplein (zuidkant van stationsweg - Pathé)	(her)Inrichting openbare ruimte	
Herinrichting Mathildelaan - Mediamarkt + parkeergarage	Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid	
Herinrichting Mathildelaan - stuk voor politiekavel	Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid	
Totale kosten		

Daarnaast zijn er ook nog kosten die verbonden zijn aan de bredere schaalsprong. Al deze kosten zijn nog niet in detail in beeld. Hier zitten echter ook regionale investeringen in en kosten die primair bij het Rijk liggen. We hebben die in de totale berekening nu nog buiten beschouwing gelaten omdat we hierover nog in overleg zijn met het Rijk.

Hierbij verwijzen we ook naar de MIRT-afspraken die in uitwerking een preciezer beeld van de kosten zullen gaan leveren.

Helmond:

Wij hebben grofweg de onderstaande infrakosten berekend:
Deze kosten zijn nodig om hetzij extra woningbouw (verdichten)in het centrum/ stationsomgeving mogelijk te maken, hetzij kosten voor andere transformatiegebieden zoals Houtsdonk (600/700 woningen). Om bijv. in het centrum flink te kunnen verdichten moeten we ook een mobiliteitstransitie op gang brengen en het autobezit terugdringen, door in te zetten op hubs, fiets, ov en andere lastmile oplossingen.

Bij transformatie komen natuurlijk ook nog kosten voor verweving/ verplaatsing bedrijven incl bodemkosten.

	Eenheid	Aantal	prijs/eenheid	totaal
Upgrade station	stuk	1		5.1.2.b
Spoorse doodsnijdingen	stuk	1		
Rochade weg	m	3000		
N612	m	6500		
OV lijnen	stuk	4		

5.1.2.b

Verlengde kasteelherenlaan	m	1000
Reconstructie Kasteeltraverse	m	3000
Fietstunnels	stuk	3
Parkeervoorzeiningen	pplaats	5000
reconstructie Zuidende	m	1000
Hubs	stuk	4

Valkenswaard:

Op jouw vraag of wij behoefte hebben om nog een financieel tekort op te voeren voor de realisatie van infrastructuur binnen een woningbouwlocatie wil ik graag het project Ema-terrein opvoeren (deze staat op de lijst, maar ik was vorige keer net wat te laat met het aanleveren van aanvullende gegevens.

Wij willen graag een doorgaande weg (invalsweg van Valkenswaard) over dit terrein doortrekken, zodat de totale infrastructuur veel logischer wordt. Dit is te realiseren over het EMA-terrein (woningbouwproject) heen. Ook zou dit terrein een plek kunne zijn voor een hub (HOV-knooppunt). Het lastige is alleen dat ik nu nog geen bedragen kan opvoeren. Het project zit hiervoor nog in een te pril stadium.
Desondanks hoop ik dat je dit als een P.M.-post kunt meenemen in je contacten.

Bijlage knelpunten en financiële tekorten per gemeente

Gemeente	Knelpunten	Wat is er al aan gedaan?	Financiële tekorten
Zundert	-	-	-
Drimmelen	-	-	-
Altena	Voorbelasting van de grond om projecten sneller uit te kunnen voeren, brengt hogere kosten met zich mee en dit is nu financieel niet haalbaar voor de gemeente.	-	-

Etten-Leur	**Milieufactoren** Voor de plannen Haansberg-Oost en Hoge Haansberg (noordwestkant van de gemeente) geldt de beperking van een geitenmoratorium. Voor realisatie van het plan voor afronding van de wijk Schoenmakershoek-Oost (noordoostkant van de gemeente) is van belang dat een geurprobleem wordt opgelost. **Mobiliteit/verkeersafwikkeling** Voor de woningbouw in het gebied Hoge Haansberg en aan de Lage Vaartkant is van belang dat er een passende oplossingen worden gerealiseerd voor een betere verkeersafwikkeling en -ontsluiting van aangrenzende woonwijken. Oplossingen die nu in beeld zijn: - een (gedeeltelijke) rondweg voor afwikkeling/ontsluiting gebied Hoge Haansberg (noodwestkant) - een tunnel onder het spoor plus rondweg voor afwikkeling/ontsluiting van het gebied Lage Vaartkant (oostkant)	In overleg treden met betrokken partijen zoals Prorail over mogelijkheden aanleg tunnel en eigenaren met 'dierenrechten' om tot afspraken te komen.	Dat geldt wat de gemeente betreft zeker voor het realiseren van een tunnel als onderdeel van het project Lage Vaartkant. Kosten **Oostelijke randweg en tunnel** 5.1.2.b **Noordelijke randweg** 5.1.2.b Aanpak **geitenmoratorium** (bij drie woningbouwlocaties) totaal 5.1.2.b Stedelijke vernieuwing in verouderde wijken en stedenbouwkundige herontwikkeling van met name de bloemkoolwijken.

Oosterhout	-	-	De oplossing rondom de **binnenstad** (meer woningen, minder m2 detailhandel, andere functies toevoegen) vraagt om een gezamenlijke investering van partners, waarbij een bijdrage vanuit provincie en/of het rijk welkom zou zijn. Op dit moment nog niet bekend of project(en) de draagkracht van de gemeente en markt te boven gaan. De ingeschatte gemeentelijke investeringen bedragen in totaal ruim 5.1.2.b Vanuit de gedachte van meer wijkgericht werken kan een (rijks)ivesteringsimpuls helpen om **wijken voor de toekomst** beter 'weg te zetten'
Moerdijk	Voor de locatie Westschans Klundert moet grond worden aangekocht van het rijk. De grondprijs is van invloed op de haalbaarheid.	-	-
Alphen Chaam	-	-	De huidige plannen in de woningbouwplanning en prognose kunnen gerealiseerd worden zonder investeringen of ingrepen van de rijksoverheid. Trajecten in de toekomst plaats vinden zijn mogelijk een ander verhaal. Hierbij gaat het om de ambitie van de gemeenten. Wat hier gaat spelen en noodzakelijk is om te realiseren is nog niet inzichtelijk. Mogelijk moeten bedrijven worden uitgekocht, dan wel instellingen worden verplaatst.

Baarle Nassau	-	-	-

Breda	**Noordelijke Randweg** Om de stad in de toekomst aantrekkelijk te houden is een forse ingreep van de Noordelijke Randweg (NRW) noodzakelijk. Er is een visie op de NRW: https://breda.notubiz.nl/document/9579198/1/Bijlage_Visie_Noordelijke_Rondweg_Breda Het gaat concreet om: - Het verminderen van de barrièrewerking en het verfijnen van langzaam verkeerverbindingen; - Het bieden van een gezonde leefomgeving voor bestaande en toekomstige bewoners; - Het bereikbaar houden van de economische toplocaties, zowel vanuit de stad als vanuit de (eu)regio; - Het mogelijk maken van de gewenste stedelijke (internationale) ontwikkeling; - Verkeer uit het centrum 'weg te trekken' als gevolg van een betere doorstroming op de NRW. **Stikstof** Speelt voor een aantal projecten in het zuidoosten van de gemeente. De verwachting is dat dit met in- en extern salderen kan worden opgelost. Voor de benodigde capaciteitsvergroting van de A58 speelt stikstof een belangrijke rol. **Bodemsanering** Bodemsanering kan spelen op diverse binnenstedelijke locaties. Specifiek voor de ontwikkeling van de locatie CSM terrein wordt een bodemsanering verwacht. **Wateropgave** Breda heeft ook te maken met een wateropgave. Eén van de grootste woningbouwlocaties ligt in een gebied waar alle regionale waterstromen samen komen, een flessenhals. **Aanpak kwetsbare wijken** Aanpak van kwetsbare wijken door te koppelen aan energietransitie en met inzet van het Volkshuisvestingsfonds. Aanpak van particulier en corporatiebezit. Daarmee kunnen ook uitdagingen buiten het fysieke domein worden aangepakt.	Ten behoeve van de versnellingsagenda woningbouw is in 2019 het bestedingsplan impuls voor de woonagenda vastgesteld. Dit betreft een budget van 5.1.2.b 5.1.2.b om voldoende en de juiste woningen te realiseren, voornamelijk woningen ten behoeve van huishoudens met een middeninkomen. Deze middelen worden ingezet om belemmeringen voor de realisatie van onder andere middenhuur weg te nemen.	**Investeren in hoogstedelijke milieus, ook voor de kleinere portemonnee** Inzet Woningbouwimpuls **Noordelijke Randweg** 5.1.2.b **Wateropgave** 5.1.2.b **Aanpak kwetsbare buurten** Inzet Volkshuisvestingsfonds

Geertruiden-berg			Dit is opgenomen in de RIA. Geertruidenberg moet dit nog verder uitwerken, maar het realiseren van betaalbare woningbouw in het project Achter de Hoeven is erg lastig als er ook een grootschalige natuurrealisatie moet plaatsvinden (van tenminste het halve terrein).
Eindhoven			Grootschalige investeringen zullen noodzakelijk zijn om de benodigde woningbouwontwikkelingen te kunnen realiseren (onder andere investeringen in HOV-verbindingen, infrastructuur, voorzieningen, publieke ruimte). De stad moet enorme investeringen doen om deze schaalsprong te kunnen maken. Deze kosten lopen sterk op naarmate de complexiteit van een project stijgt. Aan de rand van Eindhoven wordt het publieke tekort aan kosten voor een gemiddelde woningbouwontwikkeling geraamd op 5.1.2.b per woning (9.000 woningen), binnen of aan de ring op 5.1.2.b (10.000 woningen) en op complexe binnenstedelijke locaties op 5.1.2.b (21.000 woningen). Totaal: Buiten de rand: 5.1.2.b Binnen de rand: 5.1.2.b Complex binnenstedelijk: 5.1.2.b Opgeteld: 5.1.2.b
Asten		-	Voor 1 locatie van 16 woningen speelt een milieuproblematiek.Het financieel tekort bedraagt 5.1.2.b

Bergeijk	-	-	-
Best	Voor de locatie stationsomgeving (800 woningen) spelen knelpunten rond bodemproblematiek, infrastructurele ingrepen, aanpak van de openbare ruimte en de betaalbaarheid van woningen. Voor de locatie Zomereik-Bosseweg spelen infrastructurele vraagstukken, uitdagingen in de openbare ruimte en de betaalbaarheid van woningen. De uitplaatsing van een agrarisch bedrijf speelt bij Steegsche Velden fase C. Voldoende betaalbare woningen realiseren is voor alle grotere locaties in Best een uitdaging. Voor de "overige projecten" en "doorkijk projecten 2030-2040" spelen infrastructurele knelpunten en aanpak van de openbare ruimte.	-	Voor de locaties Stationsomgeving, Zomereik-Bosseweg en Steegsche Velden fase C is er sprake van financieel tekort. De omvang is niet bekend. Ook voor sommige "overige projecten" en " doorkijk projecten 2030-2040" is dit het geval, en is niet bekend hoe groot het financieel tekort is.
Bladel	Er spelen geen knelpunten.	-	Er is geen financieel tekort
Cranendonk	-	-	-
Deurne	Op de locatie Stationsstraat (200 woningen) liggen vraagstukken rond milieu, de spoorontsluiting van de locatie, verplaatsing van bestaande bedrijvigheid en een betaalbaar programma. Ook op andere locaties spelen dergelijke knelpunten. Een betaalbaar programma realiseren, speelt op alle locaties als knelpunt.		Voor de locatie Stationsstraat is het tekort [redacted] Voor de "overige projecten" is een tekort van [redacted] verwacht en voor de "doorkijk projecten 2030-2040" een tekort van 5.1.2.b
Eersel	-	-	-
Geldrop-Mierlo	-	-	-
Gemert-Bakel	-	-	-

Heeze-Leende	De locatie de Bulders geeft een knelpunt rond het realiseren van een betaalbaar woningbouwprogramma.	-	-
Helmond	Op 16 locaties, waaronder centrumlocaties en verschillende fasen van Brandevoort, spelen wisselende vraagstukken rond milieu, infrastructuur en openbare ruimte. Voor deze 16 locaties is het realiseren van een betaalbaar woningbouwprogramma een knelpunt. Een aantal locaties geeft geen knelpunten.		Voor 16 projecten tot 2030 bestaat een financieel tekort van in totaal ca 5.1.2.b
Laarbeek	-	-	-
Nuenen c.a.	Een milieuproblematiek speelt op de locatie Nuenen-West, evenals een infrastructureel vraagstuk. Voor de locatie Vinkenhofjes speelt een knelpunt rond de betaalbaarheid. In een aantal projecten in het centrum is de aanpak van de openbare ruimte een vraagstuk.	-	-
Oirschot	-	-	-
Reusel-de Mierden	Het beleid om 40% sociaal te bouwen is een uitdaging: de financiele haalbaarheid van projecten met een betaalbaar programma is een knelpunt.	-	-
Someren	-	-	-
Son en Breugel	-	-	-
Valkenswaard	-	-	-
Veldhoven	Op de centrumlocatie spelen knelpunten rond infrastructuur, de aanpak van de openbare ruimte en het realiseren van een betaalbaar programma.	-	Er wordt een tekort verwacht op de centrumlocatie. Nog onbekend is hoe groot dit tekort is.

Waalre	De betaalbaarheid van het woningbouwprogramma speelt op alle grotere locaties van Waalre een rol. Voor de locatie Ekenrooi-Zuid speelt een infrastructureel knelpunt. Ook op "overige projecten" en "doorkijk projecten 2030-2040" speelt dit. Voor "overige projecten" kan ook een vraagstuk rond de openbare ruimte spelen.	-	Onbekend is of en hoe groot de financiele tekorten zijn op de verschillende locaties.
Bergen op Zoom	-	-	-
Dongen	-	-	-
Gilze en Rijen	-	-	Onbekend is of en hoe groot de financiele tekorten zijn op de verschillende locaties. Oorzaken voor tekorten worden gezien in versnelling, infrastructuur, capaciteit, procedures.
Goirle	Voor de capaciteit op binnenstedelijke locaties worden knelpunten verwacht rond het realiseren van een sociaal programma.	-	Onbekend is of en hoe groot de financiele tekorten zijn op de verschillende locaties.
Hilvarenbeek	-	-	-
Loon op Zand	-	-	Er is geen financieel tekort.
Oisterwijk	Voor de locatie Klooster Nieuwenhof e.o. spelen knelpunten rond infrastructuur, verplaatsing van sportvelden, de renovatie van cultuurhistorisch erfgoed, sanering van een voormalige stortplaats en een sociaal programma. De locatie Kerkhoven heeft vraagstukken rond het sociaal programma en de transformatie van een bedrijventerrein. Bij Haarendael speelt de renovatie van cultuurhistorisch erfgoed en het realiseren van een sociaal programma.	-	Voor de locaties Haarendael en Klooster Nieuwenhof e.o. is nog onduidelijk of er een financieel tekort is. Op drie andere 100+-locaties is er geen financieel tekort.

Tilburg	De knelpunten per locatie variëren. Belangrijke knelpunten die op meerdere locaties spelen, zijn: - De kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte - Infrastructuur en mobiliteit: aanpassing infrastructuur, parkeren, langzaam verkeersroutes en openbare fietsvoorzieningen, reconstructie ingang parkeergarage - Het realiseren van een sociaal programma, o.a. met meer middenhuur - Complexiteit bouwen in de binnenstad - Klimaatadaptieve maatregelen - Asbest (locatie Koningswei) - Voor de locaties Akker en Heikant speelt stikstof.	-	Tilburg verwacht voor 9 locatieven een financieel tekort van in totaal 5.1.2.b deels zijn de tekorten daarbij nog niet bekend. Voor de locatie Stappegoor is een tekort van 5.1.2.b voorzien, dat wordt afgedekt door een subsidie vanuit de Woningbouwimpuls. Ook voor de locaties Spoorzone (5.1.2.b en Westermarkt oost en west 5.1.2.b worden grote tekorten voorzien. Op een aantal locaties, waaronder particuliere locaties, wordt geen tekort verwacht.
Waalwijk	Knelpunten in Waalwijk richten zich op de inrichting van de openbare ruimte (kwaliteit en vergroening), parkeren, het uitvoeren van onderzoeken, transformatie en het opkopen van panden.	-	Het totaal verwachtte financieel tekort bedraagt 5.1.2.b verdeeld over 5 locaties. De tekorten zijn het grootste op de locaties herontwikkeling De Els en transformatielocaties in het centrum van Waalwijk. Op een aantal locaties is er geen financieel tekort.
's-Hertogenbosch	-	-	Voor de uitwerking van de Brabantse Stedenrij (NOVI-locatie), waar 's-Hertogenbosch onderdeel van is, zijn de gegevens bekend voor de Spoorzone. Voor de andere locaties kan niet aangegeven worden of en hoe groot de financiële tekorten zijn.
Bernheze	Voor de locatie Kamersche Hoef spelen wellicht vraagstukken rond een betaalbaar woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de westzijde van Heesch en Zwarte Molen fase 2 en 3 speelt mogelijk stikstof als vraagstuk een rol.	-	Voor de locatie Kamersche Hoef wordt wellicht een tekort verwacht en is onduidelijk hoe groot dit is. Voor twee andere locaties worden, onder voorbehoud, geen tekorten verwacht.

Oss	De locatie Euterpelaan is een transformatielocatie voor een gemengd stedelijk woonmilieu, met ruimte voor ca 600 woningen. Knelpunten die rond deze locatie spelen, zijn: sanering van milieubelemmeringen, betaalbare woningen, mobiliteitsoplossingen en duurzaamheid (vergroening, hittestress, waterbergend vermogen). In Oss West spelen vraagstukken rond infrastructuur en mobiliteit en de voorzieningenstructuur. Het betreft de vernieuwing van de westelijke ontsluitingsstructuur en mogelijke verplaatsing van station Oss-West. Bij de ontwikkeling van een nieuw groot westelijk woongebied (2.000 woningen, in potentie totaal ca 3000 woningen), is herontwikkeling van de voorzieningenstructuur nodig. In de ontwikkelingen aan de Raadhuislaan (belastingkantoor en vooral Raadhuislaan Zuid) zijn belemmeringen m.b.t. externe veiligheid (nabijheid spoor) en koppelkansen met verduurzaming van het omliggende gebied. Totaal ca. 300 woningen in een gemixt milieu.	Voor de locatie Euterpelaan bereidt de gemeente een nieuwe WBI-aanvraag voor en stelt hiertoe met sleutelpartners een visie op.	Op dit moment is niet concreet hoe groot de investeringen en de financiële tekorten zijn. Met de genoemde knelpunten zijn voor Oss (te) grote investeringen gemoeid.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan De minister van Binnenlandse Zaken
Van De directie Woningmarkt

Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e
Datum
20 november 2020
Kenmerk
2020-0000675647
Bijlage(n)
5

nota

BO Woningbouw Noord-Brabant / Woondeal SGE 26 nov

Aanleiding
Op 26 november 2020 vindt er een gecombineerd bestuurlijk overleg plaats met de provincie Noord-Brabant en de stedelijke regio's. Tijdens het eerste deel van het overleg worden onder andere de resultaten besproken van de opgave om tot een versnelling van de woningbouw tot 2030 te komen. Het tweede deel van het overleg is het Bestuurlijk Overleg woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven.

Advies/actie
In de bijlage treft u de geannoteerde agenda voor het overleg aan. Hierin zijn voorstellen voor spreekteksten en achtergrondinformatie opgenomen. Daarnaast in de bijlage de factsheets over de Woondeal SGE. Om het dossier niet te groot te maken, is na overleg met uw directe ondersteuning de rapportage versnelling woningbouw Noord-Brabant voor uw dossier achterwege gelaten. De ambtelijke ondersteuning heeft deze wel ontvangen.

Kern
- Het eerste halfuur wordt gesproken over de versnelling van de woningbouw. Doel is om de voorgestelde afspraak over plancapaciteit te verzilveren: Noord-Brabant komt met extra plannen voor woningbouw in de stedelijke gebieden voor 2025-2030.
- De provincies en regio's moeten worden uitgenodigd snelheid te maken met deze extra plannen, bij voorkeur ze op tafel te hebben in maart zodat met eventuele kosten rekening kan worden gehouden bij de formatie.
- Het is van belang om als conclusie te kunnen trekken dat Noord-Brabant maximaal zal streven naar 130% plancapaciteit voor de steden en dat de komende jaren structureel informatie wordt gedeeld over de grotere bouwlocaties. Dit om samen deze grote opgave in te kunnen vullen.
- Het tweede halfuur wordt over de Woondeal SGE gesproken (het eerste BO
- sinds ondertekening in maart 2019). De deelnemers wisselen deels.
- Dit jaar blijft de bouwproductie in Eindhoven achter bij de ambitie. De oorzaken worden onderzocht. Tijdens het BO wordt afgesproken/bevestigd dat we samen in gesprek gaan over handelingsperspectieven.
- Wethouder 5.1.2.e biedt u een brief aan met belemmeringen (o.a. hoge tarief OVB bij verkoop onder voorwaarden) voor corporaties om te investeren in onder meer sociale koop. U kunt deze in ontvangst nemen, op een later moment wordt een (ambtelijk) vervolgoverleg georganiseerd.

Datum
20 november 2020

Kenmerk
2020-0000675647

- Op 25-11 was het BO MIRT Zuid, hierbij is gekozen voor de verstedelijking-strategie Brainpoort "binnenstedelijk verdichten": inzet op verdichten in Eindhoven, Veldhoven, Helmond met beperkte groei in de overige kernen.
- Afspraak over de businesscase KNOOPXL als 1 van de 14 woningbouwlocaties.

Annotatie voor bestuurlijk overleg Wonen Noord-Brabant van 26 november 2020

1 Opening

- *Spreektekst*
- Ik heet iedereen welkom
- Dit Bestuurlijk Overleg bestaat uit twee delen.
- Het 1ste halfuur spreken we over de woningbouwopgave en de plancapaciteit voor geheel Noord-Brabant.
- In het 2de halfuur spreken we over de voortgang van de woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven.
- Dit betekent dat halverwege de samenstelling van het gezelschap verandert.

2. Actualiteiten

U kunt uw gesprekspartners informeren over de extra maatregelen voor de woningmarkt en de woningbouw. Hieronder treft u 3 blokken met spreekteksten:

1. een algemeen overzicht van de maatregelen;
2. specifieke teksten voor Noord-Brabant voor de woningbouwimpuls en stikstof;
3. op verzoek van SGE, het vervolgtraject investeringscapaciteit corporaties.

Ad 1. Spreektekst, algemeen overzicht van maatregelen

- Recent is er een pakket aan extra maatregelen voor de woningmarkt aangekondigd.
- Dit komt bovenop de investering van 2 miljard van vorig jaar en de maatregelen van mei.
- Er komen middelen beschikbaar via de WBI. En 20 miljoen voor de transformatiefaciliteit.
- Er komt 450 miljoen voor een Volkshuisvestingsfonds. 50 miljoen extra voor flexibele huisvesting van kwetsbare groepen en 20 miljoen voor geclusterd wonen voor ouderen.
- Daarnaast zijn er o.a. maatregelen genomen om:
    - Kansen van starters te vergroten (differentiatie overdrachtsbelasting).
    - De financiële positie van corporaties voor dit moment op peil te houden.
    - de marktverkenning tijdelijk buiten werking te stellen.
    - de huurstijging in de gereguleerde én de vrije sector te beperken tot 1% + inflatie.
- **Taskforce woningbouw** is ingericht om de bouw door corporaties te versnellen (150.000 w).
- **Noord-Brabant ontvangt 3,76 miljoen euro** (excl. BTW) voor de inzet van **flexpools.**

Ad 2. Spreektekst WBI Noord-Brabant

- Ik ben blij met de toekenningen uit de **eerste tranche** van de woningbouwimpuls in Noord-Brabant voor ruim 3100 woningen.
- Voor de 2de tranche is ook ingediend. Begin 2021 wordt bekend welke worden toegekend.
- Ik bied aan ook te ondersteunen bij de aanvragen voor de 3de tranche (totale 250 miljoen).

Stikstof in Noord-Brabant, spreektekst:

- En er is er 100 miljoen p.j. voor knelpunten rond stikstof, pfas en geluid. Door de snelheidsverlaging en de Brabantse aanpak stikstof (warme sanering veehouderij) ontstaat er in N-B stikstofruimte voor alle woningbouw, die op korte termijn een vergunning nodig hebben.
- Er is nu geen belemmering vanuit stikstof, maar het is goed om vinger aan de pols te houden.

Ad 3. Spreektekst Investeringscapaciteit corporaties

- Tot slot wilde u bijgepraat worden over het vervolg van het onderzoek opgaven en middelen.
- BZK gaat maatregelen uitwerken waarmee het tekort het hoofd geboden kan worden.
- Dat zijn neutrale, technische oplossingen. Besluitvorming is aan een volgend kabinet.
- Het is belangrijk dat de sector aan de politiek duidelijk maakt welke volkshuisvestelijke resultaten zij kunnen verwachten.
- Het is aan de corporaties: kom met een ambitieus en realistisch plan, waarin je benoemt wat je nodig hebt (locaties, bouwcapaciteit) en ook wat je zelf doet.

Achtergrond WBI

- Bijna 28 miljoen uit de 1ste tranche wbi is toegekend aan projecten in Noord-Brabant. Ruim 18 miljoen (ruim 2500 woningen) gaat naar projecten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE woondeal) en bijna 10 miljoen (634 woningen) naar CrossMark Havenkwartier in Breda.

3: Versnelling woningbouw

Context vooraf bij dit agendapunt

Doel bij dit agendapunt is:

- De voorgestelde afspraak over plancapaciteit te verzilveren: Noord-Brabant komt met extra plannen voor woningbouw in de stedelijke gebieden voor 2025-2030.
- De provincies en regio's uit te dagen voor maart 2021 extra plannen te presenteren.
- Het is van belang om als conclusie te kunnen trekken dat Noord-Brabant maximaal zal streven naar 130% plancapaciteit voor de steden.

Context bij agendapunt 3.A.

De provincie heeft voor de periode 2025-2030 niet voldoende plancapaciteit: ongeveer 100%. Het risico is dat daardoor te laat plannen worden ontwikkeld.

Ambtelijk ziet Noord-Brabant dit risico niet. Zij stellen voldoende flexibele plannen achter de hand te hebben. Eric Ronnes aangegeven bereid te zijn voor de stedelijke gebieden de plancapaciteit uit te breiden tot 130%. Voor de landelijke gebieden is dat minder nodig (zo schreef u ook in uw Kamerbrief Versnelling Woningbouw van 6 november).

Ronnes zal een toelichting geven op de methode die Noord-Brabant hanteert. Ronnes heeft in de voorbereiding aangegeven te kunnen toezeggen wel naar de 130% te streven voor de B5. Ongeveer de helft van de opgave van Noord-Brabant ligt de komende 10 jaar in de 5 grote steden.

Overigens vinden enkele gemeenten (in ieder geval Breda en Tilburg) dat de methode van Noord-Brabant voor onvoldoende harde plancapaciteit zorgt. Mogelijk zullen de wethouders dit in brengen.

Spreektekst

- Uit de rapportage Versnelling Woningbouw Noord-Brabant blijk dat Noord-Brabant de afgelopen jaren flink heeft doorgebouwd, volgens de behoefte.
- Het devies zal dus zijn vooral zo door te gaan, v.w.b. realisatie
- Voor de periode van 2020-2025 is er ruim voldoende capaciteit: 136%
- Wel valt op dat voor 2025-2030 de plancapaciteit ruim onder de 130% ligt die we nastreven. Voor stedelijk gebied vind ik dat zorgelijk en ongewenst.
- Ik wil bij graag gedeputeerde Ronnes uitnodigen om een toelichting te geven op de methode die in Noord-Brabant wordt gehanteerd. Daarna kunnen gemeenten en ikzelf daarop reageren.

- In alle provincies dient gestreefd te worden naar een 130% plancapaciteit; ook voor de periode tot 2030. De uitzondering van landelijk gebied heb ik in de Kamerbrief van 6-nov beschreven.
- Ik wil graag afspreken dat Noord-Brabant voor de steden streeft naar een plancapaciteit van 130% voor de komende 10 jaar en dat structureel overleg plaatsvindt tussen BZK en de provincie over de realisatie.
- Ik waardeer het dat de provincie alle opgevraagde informatie over grote woningbouwplannen met ons heeft gedeeld. Laten we dit voortzetten.
- Uitwerking in maart beschikbaar?

<u>Context bij agendapunt 3.B.</u>

In Noord-Brabant liggen twee van de 14 woningbouwlocaties die extra aandacht krijgen van het kabinet: Knooppunt XL Eindhoven en de Brabantse Stedenrij. Ambtelijk wordt nog onderzocht welke gebieden precies tot de laatste locatie behoren (met name Breda en Tilburg of ook Den Bosch). De komende weken wordt er verder gezamenlijk invulling gegeven aan business cases.

Spreektekst

- Het kabinet heeft 14 grootschalige woningbouwgebieden aangewezen waar zij extra energie in wil steken de komende jaren. Twee van deze gebieden liggen in Noord-Brabant. Dit zal in de toekomst ook bijdragen aan een hoger percentage plancapaciteit in de Brabantse steden.
- Om dubbeling met het tweede deel van de agenda te voorkomen wordt Eindhoven Internationale Knoop XL in het tweede deel besproken.
- De Brabantse stedenrij: Rijk en regio werken op dit moment samen aan een verstedelijkingsstrategie voor het stedelijknetwerk Brabant met bijbehorende verstedelijkingsakkoorden per stedelijke regio. Onderdeel van deze verstedelijkingsakkoorden zijn grootschalige woningbouwgebieden en de koppeling met bereikbaarheid.
- Ik stel voor dat Rijk en de provincie de gebiedsafbakening van de grote woningbouwlocaties in de Brabantse stedenrij snel concreet maken en vervolgens de concrete business cases opstellen. Terugkomende op de 130%: kunnen we afspreken dat we in de trajecten die hieruit volgen wel streven naar de 130% plancapaciteit?
- Indien wethouder Paul de Beer (Breda) bepleit om het voormalige CSM-terrein te betrekken bij de business case spoorzone Breda: Dit gebied maakt onderdeel uit van de spoorzone. U kunt toezeggen deze locatie bij de business case te betrekken.

11.30 Einde eerste deel en start tweede deel Woondeal SGE

- De bestuurders die niet verbonden zijn aan het SGE kunnen de vergadering bij start van het tweede deel de vergadering verlaten.
- De bestuurders uit het SGE (5.1.2.e en 5.1.2.e) sluiten aan bij dit onderdeel.

4. Woondeal SGE

Context

- Dit is het eerste bestuurlijk overleg sinds de ondertekening van de woondeal in maart 2019.
- De bespreking vindt plaats langs de pijlers van de woondeal; versnellen (agendapunt 4A), stedelijke vernieuwing (4B) en verstedelijking (4C).
- U wordt met name bijgesproken over de stand zaken. Enkele aandachtspunten:
  - Agendapunt 4.A: **(1)** Dit jaar blijft de bouwproductie in Eindhoven achter bij de ambitie. De oorzaken worden onderzocht. Tijdens het BO wordt afgesproken/bevestigd dat we samen in gesprek gaan over handelingsperspectieven. **(2)** Wethouder Torunoglu biedt u een brief aan (wordt nagezonden) met belemmeringen voor corporaties om te investeren in onder meer sociale koop. U kunt deze in ontvangst nemen, op een later moment wordt een (ambtelijk) vervolgoverleg georganiseerd.
  - Agendapunt 4.C: afspraak over uitwerken businesscase KNOOPXL als 1 van de 14.

4.A. Versnellen in het Stedelijk Gebied Eindhoven

4.A eerste bullet: de actuele stand van zaken op de woningmarkt in onze regio

Context

- Voor dit agendaonderdeel heeft het SGE een bijlage opgesteld die de stand van zaken schetst.
- De aandacht zal met name uit gaan naar de svz versnellingstafel, de woningbouwaantallen die in Eindhoven voor 2020 een dipje laten zien en de WBI.
- In 2019 zijn in het SGE rond 4000 woningen toegevoegd. In de woondeal staat dat tot 2023 gemiddeld 3000 woningen per jaar in Eindhoven worden gerealiseerd, dit wordt in 2020 niet gehaald (max. 2000). Verwachting is dat dit geen gevolgen heeft voor totale ambitie tot 2023.
- Eindhoven onderzoekt nu mogelijke versnellingsopties en heeft al een aantal acties gang gezet.
- U kunt bevestigen dat het binnen het partnersschap past, om gezamenlijk te kijken of er aanknopingspunten zijn om iets aan de oorzaken te doen **[tekst procesafspraak in agenda]**.

U kunt eerst het woord aan de heer Torunoglu geven voor toelichting stand van zaken.

Vervolg 4.A eerste bullet: de actuele stand van zaken op de woningmarkt in onze regio

Spreektekst in reactie op schets stand van zaken

- Er is in het afgelopen jaar veel in gang gezet in het kader van de woondeal.
- Het SGE is hard aan de slag gegaan.Op rijksniveau zijn er veel maatregelen getroffen die bijdragen aan de versnelling van de woningbouw en het wegnemen van knelpunten; bijvoorbeeld de verlening van de termijn voor flexwoningen naar 15 jaar.
- Goed dat wordt geanalyseerd wat de oorzaken zijn. Graag gaan we over de analyse met u in gesprek om te kijken of we kunnen helpen. **[bevestigingen procesafspraak in agenda]**.

4.A tweede bullet: pilot standaard sociale huurwoning

Context

- SGE wil pilot voor bouw van standaard sociale huurwoningen presenteren. Dit is een erg mooi voorbeeld voor conceptueel bouwen. Daarom is het SGE recent geïnformeerd dat er een city-deal Circulair Conceptueel Bouwen wordt gemaakt. Het SGE heeft zich nog niet gereageerd op dit voorstel.

U kunt het woord geven aan wethouder Torunoglu voor een toelichting

Suggesties voor inbreng na toelichting

- Innovatief en flexibel bouwen is van belang voor duurzame en betaalbare woningbouw.
- Ik ben verheugd dat de mogelijkheden hiervoor worden verkend.
- BZK werkt aan de totstandkoming van een city-deal om hier landelijk ook meer stappen in te zetten. De pilot is een mooi voorbeeld.

4.A derde bullet: Aanbieding brief door wethouder Torunoglu Middensegment: bevorderen toegang koop voor midden- en lage inkomens.

Context

- Dit punt is op verzoek van de wethouder van Eindhoven opgevoerd. Hij biedt u een met corporatie Trudo opgestelde brief aan over het bevorderen van de toegang tot de koopmarkt voor lage inkomens. Ze benoemen maatregelen die corporaties belemmeren om sociale en middendure koop- en huurwoningen te realiseren onder meer:
  - de verhoging van de overdrachtbelasting
  - de voorgeschreven berekening van de solvabiliteit door de Aw beperkt de investeringsruimte van corporaties met een grote voorraad woningen met verkoop-onder-voorwaarden.
- U kunt de brief in "ontvangst" nemen en aangeven dat een gesprek wordt georganiseerd.

Spreektekst

- Ik zal de brief goed bekijken en een gesprek laten organiseren om nader over de inhoud door te praten.

4.B. Stedelijke vernieuwingsaanpak, Woensel Zuid

Context

- De aanpak in Woensel Zuid is onderdeel van de Woondeal. Bij de stukken zit een bijlage van de gemeente Eindhoven over de stand van zaken. Wethouder Torunglu geeft een toelichting.
- Mogelijk zal hij aanbieden om over de invulling van het Volkshuisvestingsfonds mee te denken.

Stand van zaken initiatieven

- Onder voorzitterschap van de burgemeester en met deelname van de wethouder Wonen, BZK (Delden) en stakeholders uit Woensel Zuid (corporatie, onderwijs, politie e.a.) is tijdens de eerste Bestuurlijke tafel gesproken over de opgaven in het gebied, wie daarvoor aan zet zijn, en wat aan extra inzet wordt gevraagd. Bij de volgende tafel is de aandacht gericht op waar partijen op vastlopen.
- De impact meting, die een beeld gaat geven van de benodigde inzet op het terrein van wonen, werk, onderwijs en veiligheid, en de effecten die dit oplevert (als onderdeel van uw programma Leefbaarheid en Veiligheid) is voor het eind van dit jaar klaar.

U kunt het woord aan Wethouder Torunoglu geven voor een toelichting.

Spreektekst/inbreng samenhang tussen kansrijke initiatieven

- De rijksinzet bij de aanpak van de opgaven in het gebied is gericht op voortzetting en versteviging van het partnerschap rijk - gemeente, zoals dat begin dit jaar is gestart.
- Gemeente en Rijk zijn, gelet op de urgentie binnen het gebied (versterkt door Covid-19), samen aan zet om de vraagstukken op te pakken en onderling tot een goede afstemming van de inzet te komen. Naast het programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt dit ook ingevuld door de versnellingen die zijn aangekondigd in de kabinetsreactie op het rapport van de werkgroep Halsema en het Manifest van de 15 burgemeesters. Het is ook aan de gemeente Eindhoven om hier met goede voorstellen te komen.

Spreektekst Volkshuisvestingsfonds

- De burgemeesters rond de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden hebben met het Manifest een heel krachtig signaal afgegeven. Mede hierdoor is er veel aandacht deze gebieden.
- Volgend jaar wordt 450 miljoen euro beschikbaar gesteld voor een Volkshuisvestingsfonds. Hiermee kunnen gemeenten (waaronder de stedelijke vernieuwingsgebieden) aan de slag gaan met leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid: dat betekent onder andere het vervangen, opknappen én verduurzamen van verouderde woningen. We slaan daarmee een flinke slag in de herstructurering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad met goede en betaalbare woningen als onderdeel van een integrale totaalaanpak voor Woensel Zuid.
- Er wordt gewerkt aan de inrichting van het fonds. Eindhoven wordt uitgenodigd om mee te denken.

4.C. Verstedelijking

Context

- Gisteren heeft het BO MIRT Zuid plaatsgevonden (in aanwezigheid van Erik-Jan van Kempen). Daarbij is gesproken over het MIRT-onderzoek verstedelijking en bereikbaarheid Brainpoort. Uit het onderzoek blijkt dat inzetten op binnenstedelijk verdichten en op een mobiliteitstransitie in combinatie met H(OV) en fietsen de meest toekomstvaste keuze is.
- Hierbij word ingezet op verdichten in het centrum van Eindhoven, Veldhoven en Helmond met beperkte groei in overige kernen. Van de 62.000 woning komen 29.000 woningen binnenstedelijk in Eindhoven, Veldhoven en Helmond en 6.000 woningen in de overige kernen. Voor de overige 17.000 woningen (realisatie na 2030) moet nog een binnenstedelijke locatie gekozen worden.
- Alles wordt uitgewerkt binnen een verstedelijkingsakkoord en is input voor het adaptief ontwikkelpad en investeringsagenda mobiliteit en verstedelijking. BZK draagt hieraan bij.
- Met name Eindhoven is bestuurlijk nog niet tevreden met de gemaakte (proces)afspraken van het BO MIRT en vraagt om investeringsbeslissingen of in ieder geval een toezegging dat het Rijk (IenW) meefinancieert op het hele pakket. IenW kon tijdens het BO geen toezeggingen doen omdat onvoldoende informatie beschikbaar is voor een beslissing.
- BZK wil de verstedelijking nabij Eindhoven Centraal stimuleren door samen te werken aan de de business case voor de grootschalige woningbouwlocatie KnoopXL (1 van de 14 woningbouwlocaties uit NOVI). **Bevestiging procesafspraak zoals opgenomen in agenda.**

Spreektekst terugkoppeling BO MIRT 25-11

- Gisteren is het MIRT-onderzoek verstedelijking en bereikbaarheid besproken.
- We hebben een mooi resultaat geboekt door al de hoofdkeuze voor verstedelijking en mobiliteit in de Brainportregio met elkaar vast te stellen.
- Het onderzoek laat zien dat de woningbouwambitie tot 2040 uit de woondeal haalbaar is met behoud van ruimtelijke kwaliteit en geeft richting voor woningbouwlocaties in de regio.
- Het komende jaar wordt dit verder uitgewerkt binnen een verstedelijkingsakkoord SGE en vormt input voor het adaptief ontwikkelpad met investeringsagenda.

Spreektekst vaststellen procesafspraak KNOOPXL

- Eindhoven Internationale KnoopXL is voor het Rijk een belangrijke locatie om aan de groeiende woningbehoefte in de regio Eindhoven te voldoen. Daarom is deze locatie genoemd in de woondeal en hebben we als Rijk en regio een samenweringsovereenkomst voor de verdere ontwikkeling van dit gebied ondertekend.
- De volgende stap in deze samenwerking is het gezamenlijk opstellen van een concrete business case in de het kader van de 14 grootschalige woningbouwgebieden uit de NOVI.
- Graag maak ik met de u de afspraak dat Rijk en regio voor de versnellingslocatie KnoopXL zoals benoemd in de de NOVI, op een buisiness case uitwerken. **[procesafspraak in agenda]**.

5. Afronding (12.00 uur)

Gezamenlijk dossier BO Wonen: Versnelling woningbouw en Woondeal SGE

26 november 2020

Dit dossier bevat:

1. Deelnemers
2. Agenda

DEELNEMERS

- 5.1.2.e (gedeputeerde Ruimte en Wonen provincie Noord-Brabant)
- 5.1.2.e (wethouder Wonen, Wijken, Werk en RO gemeente Eindhoven, bestuurlijk trekker woondeal SGE samen met 5.1.2.e)
- 5.1.2.e (wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Vastgoed, Klimaat en Regionale Samenwerking gemeente Breda)
- 5.1.2.e (wethouder Wonen gemeente Tilburg)
- 5.1.2.e (wethouder RO gemeente Tilburg)
- 5.1.2.e (wethouder Wonen, RO en Participatie gemeente 's-Hertogenbosch)
- 5.1.2.e (wethouder Wonen en RO gemeente Best, voorzitter poho wonen SGE)
- 5.1.2.e (wethouder RO, Wonen en Mobliteit gemeente Nuenen, bestuurlijk trekker woondeal SGE samen met 5.1.2.e)

- Kajsa Ollongren (minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) **(voorzitter)**
- Erik-Jan van Kempen, directeur-generaal ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- 5.1.2.e (projectdirecteur Versnelling Woningbouw)

Overige ambtelijke ondersteuning

- 5.1.2.e (Ministerie van BZK, woondeal SGE) en 5.1.2.e (Ministerie van BZK, trekker Versnelling Woningbouw Noord-Brabant)

AGENDA

Datum: **26 november 2020**

Tijdstip: **11.00 tot 12.00 uur**

Locatie: **Cisco WebeEX (link in agendaverzoek)**

TIJD	PUNT	PROGRAMMA-ONDERDEEL	INTRO/ TOELICHTING
11.00		**Opstarten conference call** Het BO bestaat uit twee delen: 1. Het provincie brede deel voor de afspraken over plancapaciteit en versnellen. 2. Het BO woondeal SGE. De bestuurders die niet verbonden zijn aan het SGE kunnen de vergadering bij start van het tweede deel de vergadering verlaten. De bestuurders uit het SGE (5.1.2.e en 5.1.2.e) sluiten aan bij dit onderdeel.	
11.00	**1.**	**Opening**	**Min. BZK**
11.00	**2.**	**Actualiteiten**	**Min. BZK**
		• Maatregelen woningmarkt (recente Kamerbrieven, WGO) • Woningbouwimpuls en de tweede en derde tranche • Taskforce woningbouw corporaties • Investeringscapaciteit corporaties: Toelichting op vervolg onderzoek opgaven en middelen corporaties.	
11.10	**3.**	**Versnelling Woningbouw** Vanaf maart 2020 is door Rijk, provincie Noord-Brabant en de drie grootstedelijke regio's ambtelijk samengewerkt om te komen tot een rapportage waarin de stand van zaken v.w.b. woningbouw in Noord-Brabant tot 2030 wordt beschreven. De gezamenlijke rapportage is	**Min. BZK**

		opgenomen als bijlage. Bespreekpunten:	
	A	Noord-Brabant heeft in de afgelopen jaren ruim voldoende gebouwd. Het devies voor de komende jaren zal zijn om dit tempo en deze aantallen vast te houden. BZK streeft voor de steden naar een plancapaciteit van 130%. Het landelijke gebied in Noord-Brabant is in de Kamerbrief van 6 november benoemd als uitzondering. Toelichting op werkwijze Noord-Brabant v.w.b. planning plancapaciteit en procesvoorstel om hier jaarlijks op te evalueren. Noord-Brabant heeft voor de komende 5 jaar voldoende plancapaciteit; 136%. Voor de periode 2025-2030 ligt het percentage rond de 100%. Noord-Brabant beschikt daarmee op de langere termijn over flexibele ruimte voor plannen die tussentijds opkomen. Dit is de gebruikelijke werkwijze en Noord-Brabant heeft het vertrouwen dat met adaptief programmeren ook in deze periode voldoende wordt gebouwd. Mogelijkheid tot reactie van minister en wethouders.	**Min. BZK** 5.1.2.e, **gedeputeerde**
	B	Toelichting 2 van de 14 grootschalige ontwikkellocaties waar het kabinet extra op wil inzetten. Eén van de gebieden is KnoopXL Eindhoven (komt aan bod in het tweede deel van deze vergadering). Voor het tweede gebied komt een gebied in aanmerking in de Brabantse Stedenrij. Dit gebied moet nog worden afgebakend. Vaststellen procesafspraak om te komen tot de gebiedsafbakening Brabantse Stedenrij.	**Min. BZK**
11.30		**Gelegenheid voor bestuurders buiten het SGE om vergadering te verlaten en SGE bestuurders om aan te sluiten.**	

11.30	**4.**	Woondeal **SGE** Bespreking langs de pijlers van de woondeal	**Min. BZK**
11.32	**A**	<u>Versnellen in het Stedelijk Gebied Eindhoven</u> • Bespreking van de actuele stand van zaken op de woningmarkt in onze regio, waaronder versnellingstafel, aantallen en WBI *Vaststellen procesafspraak:* *Om de ambitie uit de woondeal te behalen moeten er gemiddeld per jaar 3000 nieuwe woningen in Eindhoven worden gerealiseerd. Overwegende dat de woningbouwproductie in Eindhoven in 2020 lager is, en Eindhoven momenteel een analyse opstelt naar mogelijke oorzaken en acties, spreken partijen of om aan de hand van deze analyse te verkennen wat hier samen aan gedaan kan worden.* • Toelichting op pilot standaard sociale huurwoning. • *Aanbieding brief door wethouder* 5.1.2.e Middensegment: bevorderen toegang koop voor midden- en lage inkomens	Informatie van het SGE bijgevoegd **Toelichting door** 5.1.2.e **, wethouder Eindhoven,** 5.1.2.e **wethouder Nuenen en** 5.1.2.e **wethouder Best**
11.45	**B**	<u>Stedelijke vernieuwingsaanpak, Woensel-Zuid</u> • Actuele stand van zaken • Bespreken volkshuisvestingsfonds	**Toelichting door wethouder** 5.1.2.e
11.55	**C**	<u>Verstedelijking</u> Tijdens het BO MIRT (25-11) is gesproken over de hoofdkeuze voor verstedelijking en mobiliteit in de Brainportregio. Voor de meest gespannen woningmarktgebieden zijn in de NOVI zoekgebieden voor grootschalige ontwikkellocaties benoemd. De KnoopXL is een van deze gebieden. *Vaststellen procesafspraak: gemeenschappelijk uitwerken buisiness case KnoopXL*	**Terugkoppeling BZK** **Min. BZK**
12.00	**5.**	**Afronding BO Wonen**	**Min. BZK**

Stand van zaken Woondeal SGE – november 2020

Samenwerking
in het **STEDELIJK GEBIED!**

Pilot standaard sociale huurwoning
We werken met de corporaties aan het versnellen en betaalbaar maken van nieuwe sociale huurwoningen. Dit doen we via een pilot om te komen tot een regionale 'standaard sociale huurwoning' – met mogelijkheden te variëren in de uiterlijke verschijningsvorm. Corporaties gaan de komende periode komen tot de keuze voor een woning. De resultaten tot dusver zijn zeer veelbelovend om te komen tot schaalvoordelen en daadwerkelijke kostenbesparing. Gemeenten geven pilotprojecten prioriteit en we kijken hoe we kunnen komen tot versnelling van procedures (onder meer gemeenschappelijke bouwplantoets).

Woningbouwimpuls
1e tranche
3 van de 6 projecten die we als regio hebben aangedragen zijn gehonoreerd in de 1e tranche. De 2.500 woningen die in de regio versneld worden komen in

- Helmond in Centrum-Noord (900 woningen)
- Eindhoven aan de Castiliëlaan (700 woningen)
- Westveld Emmasingelkwadrant (900 woningen).

2e tranche
In de tweede tranche werken we wederom in regionale samenhang via een regionaal bidbook (nog eens circa 1.800 woningen). Het betreft:

- Geldrop Centrum, ca. 800 woningen (ook ingediend in 1e tranche)
- Helmond Brainport Smart District, ca. 500 tijdelijke woningen
- Eindhoven District E, ca. 500 woningen

Dit helpt ons om te komen tot een breed palet aan woningtypes in diverse woonmilieus, passend bij onze Visie op Wonen. Hierbij helpen gemeenten elkaar onderling. De provincie ondersteunt de regionale aanvragen met een ondersteuningsverklaring.

Volgende tranches:
De tweede termijn volgde kort op de eerste termijn, vandaar dat er onvoldoende tijd was om meer projecten opgelijnd te krijgen richting een aanvraag. Wij gebruiken de langere periode richting de derde tranche om te komen tot een grotere aanvraag met meer impact voor de regionale versnelling van de woningbouw.

In onze regio zit ook veel potentieel in projecten tussen 100-500 woningen: 50 projecten in SGE met 100-499 woningen: 11.000 woningen.

Versnellingstafel
Voor de zomer hebben we een regionale Versnellingstafel met o.a. provincie, BZK, marktpartijen en corporaties georganiseerd. De energie die hier (digitaal) voelbaar was, wordt momenteel omgezet in concrete resultaten. Zo werken we aan het in beeld brengen van 'laaghangend fruit' bij projecten samen met de Neprom en kijken we regionaal hoe we beter gebruik kunnen maken van het landelijke expertiseteam. Met de provincie onderzoeken we een regionale benadering van de Flexpool-middelen. 2 december is de uitwerking van de Versnellingstafel.

Middenhuurtafel
Op 29 oktober is de middenhuurtafel voor de eerste keer bij elkaar geweest. Hierbij is vooral gesproken over de verschillende posities die spelers op de markt voor het middensegment innemen. Op het vervolg van deze tafel zal worden gesproken over manier waarop we de samenwerking op dit dossier kunnen vormgeven, onder meer met corporaties.

Woningbehoefteonderzoek
In het kader van de Woondeal werken we momenteel aan de uitvoering van een regionaal woningmarktonderzoek. Dit is handen van STEC. De resultaten zijn eind dit jaar/begin volgend jaar beschikbaar, zodat we nog beter zicht hebben op de kwalitatieve woonvraag. Daarnaast bieden de regionale uitwerking van het provinciale Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw en de recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose ook meer inzicht in de veranderende kwalitatieve woningbehoefte. De monitoring krijgt steeds meer voeding door o.a. deze onderzoeken. Zie: link.

Investeringscapaciteit
De opgave qua sociale huur hebben we in het onderzoek met BZK naar aanleiding van de Motie Ronnes geraamd op 13.000 woningen. Het onderzoek heeft aangetoond, dat ook in deze regio de corporaties op termijn onvoldoende middelen hebben om de opgave te kunnen realiseren. Wij zien het Rijk bewegen richting het vergroten van de investeringscapaciteit voor woningcorporaties. Hierbij denken we bijvoorbeeld ook aan het volkshuisvestingsfonds. Uiteindelijk blijven we natuurlijk hopen op de afschaffing van de verhuurderheffing.

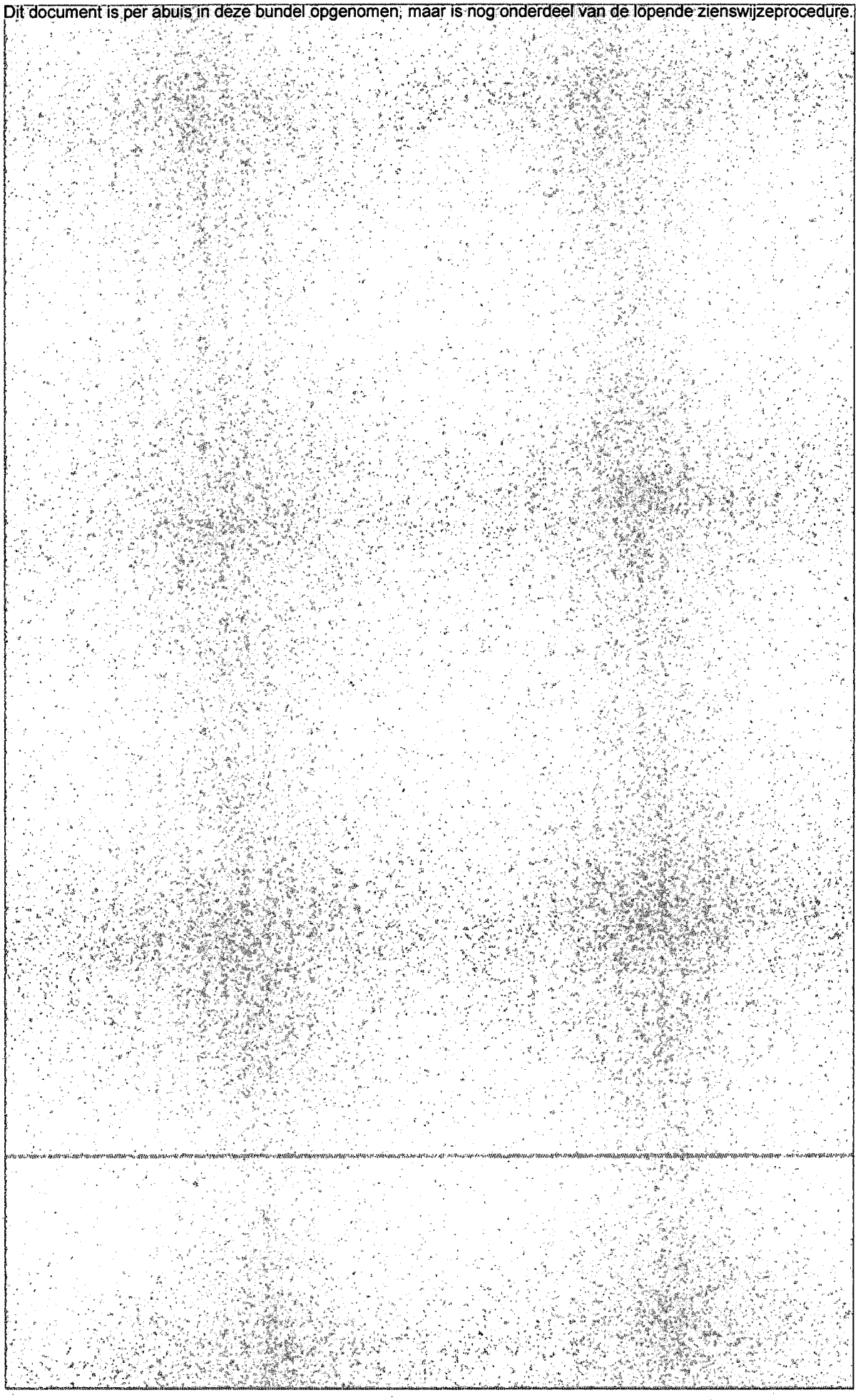
Talent binden, arbeidsmigranten en flexwonen
We werken aan tijdelijke woonvormen en aan mogelijkheden voor flexwonen, voor diverse doelgroepen. Centrale thema hierbij is het binden van talent. Hierbinnen heeft de huisvesting doelgroep arbeidsmigranten specifieke aandacht via een regionaal afsprakenkader.

Woningbouwproductie

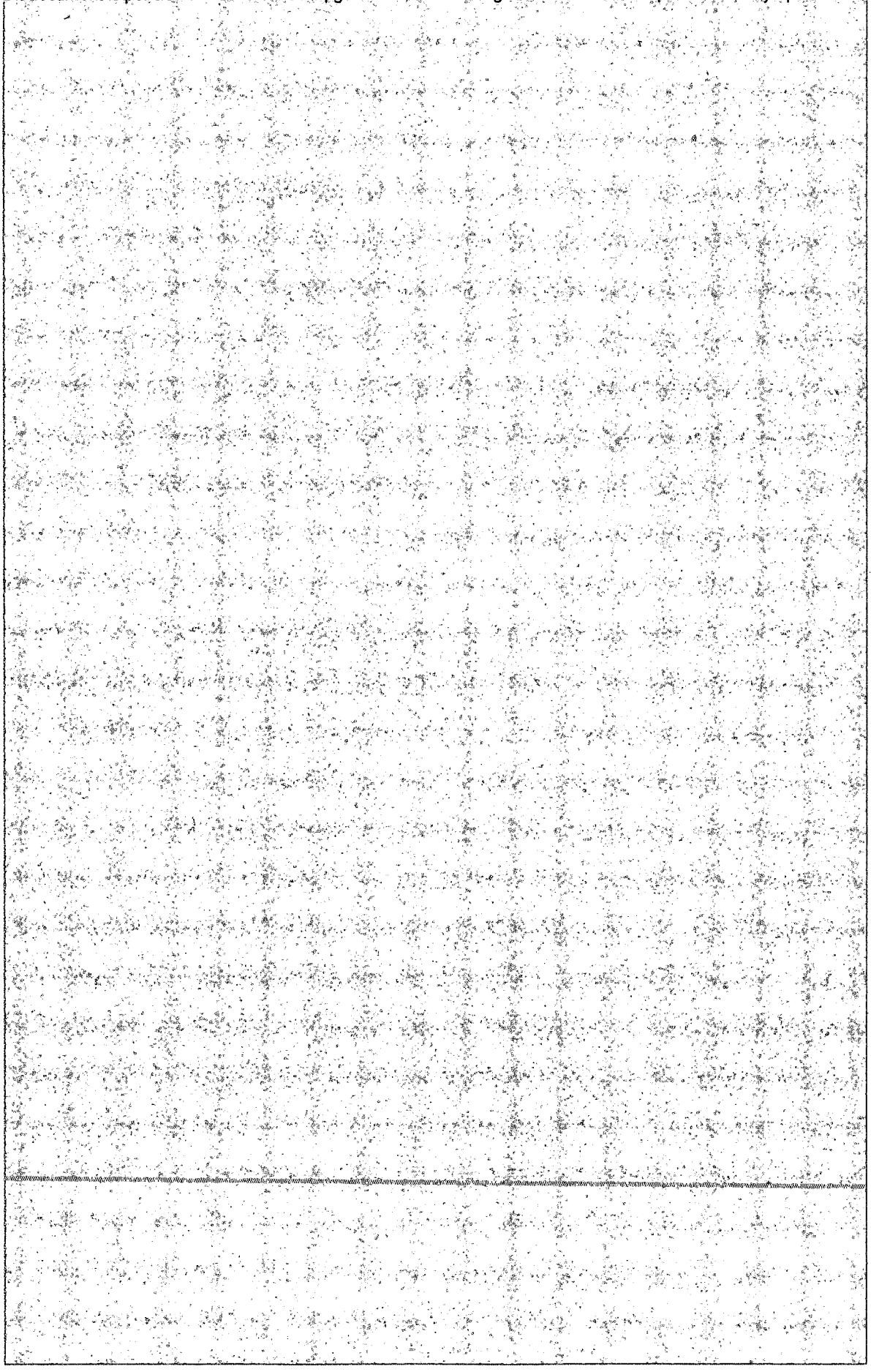
Woondeal korte termijn (2019-2023)	
Vraag Woondeal: opgave is *27.000* woningen in de periode 2019-2023 (5 jaar)	**Aanbod** 2019: *4.138* woningen opgeleverd (nb. Woondeal in voorjaar 2019 vastgesteld) Planvoorraad tot en met 2023 (gemiddeld 6.000 per jaar): circa *24.000* woningen *Verbijzondering Eindhoven: naar verwachting 1.700 woningen in 2000. Hiermee blijft de stad achter op de doelstelling. De aantallen voor de komende drie jaar maken nog steeds een gemiddelde van 3.000 woningen mogelijk. Graag kijken we ook hoe BZK de gemeenten daar bij kan helpen.*
Confrontatie vraag en aanbod Conclusie: we kunnen het halen, maar dat vereist dat bijna alle plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht! Hier is een versnelling noodzakelijk, anders schuift een deel door in de tijd.	

Woondeal lange termijn (2019-2040)	
Vraag Woondeal: *50.000-62.000* woningen in de periode 2019-2040 Inschatting op basis nieuwe provinciale prognose: periode 2019-2040: circa *57.000* woningen	**Aanbod** Plannen 38.000 woningen (grofweg 24.000 woningen t/m 2023 en 14.000 woningen in 2024 en verder)
Confrontatie vraag en aanbod Na 2024 dus een flinke kluif om te voorzien in voldoende planaanbod om in de vraag te kunnen voorzien!	

Dit document is per abuis in deze bundel opgenomen, maar is nog onderdeel van de lopende zienswijzeprocedure.



Dit document is per abuis in deze bundel opgenomen, maar is nog onderdeel van de lopende zienswijzeprocedure.



Actualiteiten

- 450 miljoen in volkshuisvestingsfonds, gericht op herstructurering. Voor de zomer brief ontvangen 16 gemeenten voor aandacht bepaalde wijken. Voor verbetering leefbaarheid dit fonds opgericht.
- Ook voor andere doelgroepen extra geld vrij gemaakt.
- Huurstijging aangescherpt 1%
- Flexpool, 3,76 milj excl btw. Ronnes ziet dit als grote toevoeging
- Ook wethouder Eindhoven spreekt tevredenheid uit over de manier waarop het rijk versnelling tot stand te brengen
- Stikstof: weinig nieuws buiten het extra geld dat beschikbaar is gesteld.
- Investeringscapaciteit corporaties onderwerp voor formatie. Ronnes benoemt dat tijd en zekerheid van belang zijn hierbij. Hij hoopt dat eerder al signalen komen richting corporaties om actief mee te kunnen doen op nieuwe opgave.

Versnelling woningbouw

- Korte termijn gaat goed. Er wordt flink gebouwd. De behoefte is groot.
- In plancapaciteit wel groot verschil tussen eerste 5 jaar en de jaren erna. Zakt richting 100%.
- Ronnes legt uit dat realisatie op hoog niveau is. 12.000 volhouden om in 2030 de achterstand te zijn ingelopen. Overprogrammering altijd voor 5 jaar. Daarin ieder jaar een jaar opschuiven. Reden hiervoor is dat door de tijd nieuwe initiatieven oppoppen die hogere prioriteit hebben. Daarom noodzakelijk niet te lang vooruit programmeren. Opgave in steden is wel groter en deze moet langjariger vooruit gepland worden. Voornemens om splitsing te maken tussen steden: 10 jaar 130%. In gebieden met minder druk iedere 5 jaar en daarna flexibiliteit ingebouwd hebben. Beweegruimte in plattelandsgebieden. Focus op realisatie korte termijn. In hoge drukgebieden langduriger plancapaciteit hard inplannen.
- Breda reageert en vraagt aanadcht voor regionale investeringsagenda en omliggende gemeenten. Middelgrote gemeenten spelen een grote rol in extra opgave. Breda stoeit met tempo. Normale tempo is onvoldoende. Voor hoge WOZ ligt exclusiviteit vd stad onder druk. Met omliggende gemeenten in gesprek. Verhaal met omliggende gemeenten en Tilburg en haar omliggende gemeenten. Verbreding op deze wijze is nodig om tot hogere capaciteit te komen. 800 in Breda nu jaarlijks. Zou moeten gaan richting 1500 als ondergrens.
- Tilburg is het hiermee eens en vult aan. In rapportage lijkt angst voor overprogrammering. Zelf echter nooit substantiele leegstand meegemaakt. Credo moet zijn bouwen, bouwen, bouwen. Maar angst voor te hoge cijfers moet weg.
- Tilburg: Verdichtingsopgave in grote steden. Vooral locaties langs het spoor. NB is in gesprek met I&W over robuust net. Lijkt tussen twee ministeries in te hangen. Lans breken voor gesprek met beide ministeries op korte termijn. Ene ministerie lijkt te duwen, de andere te trekken. Oproep tot meer regie vanuit Den Haag (op onderwerp externe veiligheid op spoor).
- Minister geeft aan dat het goed is als drie overheidslagen op korte termijn om tafel te gaan om verder te spreken over de plancapaciteit.
- Ronnes geeft aan dat de opgave van 124.000 is en dat realisatie prio moet zijn.
- Minister concludeert dat deze afspraak wordt gemaakt.

Brabantse stedenrij

- Samenwerking verstedelijkingsstrategie en –akkoorden. Grootschalige woningbouw en bereikbaarheid als onderdeel daarin. Dit koppelen met afspraak hiervoor over gesprek met 3 overheidslagen.
- Minister vraagt of er extra wensen liggen op dit onderwerp.
- Conclusie: voortzetten.
- DG voegt toe dat Brabantse stedenrij nieuw is en ambitie heeft gezamenlijk hierin op te trekken.
- Tilburg is blij als wordt geconcludeerd wordt dat de rij is Breda, Tilburg, Den Bosch.
- Breda is blij met deze extra inzet. Momenteel prikkelen de lagen elkaar op een goede en bijzondere manier.

- Ronnes geeft aan dat het goed is deze steden mee te nemen. Voorheen lag er vooral focus op Eindhoven/Helmond.
- Den Bosch sluit zich hierbij aan. Eindhoven heeft ook behoefte aan bredere afspraken voor heel Brabant.

SGE

- Woondeal is anderhalf jaar geleden ondertekend.
- EHV geeft overall beeld. Afgelopen anderhalf jaar goede samenwerking geweest met BZK. Ook op SGE-niveau erg verbindend gewerkt. Woondeal heeft veel gebracht. 3000 woningen per jaar in EHV. Dit jaar iets eronder.
- Aantal afspraken over standaard sociale woningen; o.a. tijdelijke woningen. BZK maakt dit concreet mogelijk. EHV is hier erg blij mee.
- Flexpool. Een watermanager wordt gemist. Hoopt dat flexpool hierbij gaat helpen.
- Marktpartijen proberen start bouw voor zichuit te schuiven. Hier vinden gesprekken over plaats.
- Best geeft aan dat verwijten tussen overheid en corporaties over grondprijzen inmiddels achter de rug is. Werkgroep gemeenten en corporatie over definitie sociale huurwoning. Streven is dit jaar handtekening te zetten onder een overeenkomst. Corporaties in stedelijk gebied zullen prijsvoordelen krijgen n.a. hiervan. Procedures worden ook vereenvoudigd. EHV pakt voortouw. Eén gemeente checkt de bouwkundige eisen. Geen dubbelingen meer op check product. Scheelt tijd en geld. Unieke samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Middelen in woondeal hebben dit mogelijk gemaakt. Heymans en BAM werken ook goed mee en zouden dit zelfs landelijk kunnen uitrollen.
- Minister geeft aan dat dit inderdaad een voorbeeld kan zijn voor het hele land.
- Koop midden- en lage inkomens. EHV geeft aan eerste 3 vd 8 jaar als wethouder weinig van doen te hebben gehad met BZK. Afgelopen 4 jaar veel intensievere samenwerking. Mooi partnerschap. Beleid van de minister is zichtbaar. Ook complimenten hierin aan ambtelijk apparaat. Zichtbaar dat in de periode van deze minister iets is gebeurd. Oproep nog in wetgeving iets te doen: goedkope koopmarkt. Dit is een groep die tussen wal en schip vallen. Hypotheken van 250.000 euro. Eén corporatie wil hierin meewerken. Voor specifieke doelgroep: fixed prijs van 250.000 euro. EHV stuurt minister hier een brief over. Schaal 2000-3000 woningen als zaken in parameters anders kunnen worden geboekt om dit voor elkaar te krijgen. Oproep persoonlijk hier even naar te kijken. Minister zegt dit toe.
- Ronnes steunt oproep EHV. In loop voorjaar nieuwe afspraken met SGE. Nadrukkelijk kijken naar prognoses en actualiteit. Tegenvallers compenseren met sneller bouwen.

Woensel-Zuid

- EHV: als wethouder Wonen en WIJKEN: Blij met vrijgemaakte middelen. Impact decentralisatie: buurtbewoner merken meer gekken in de buurt. Professionals vooral met zichzelf bezig vanwege reorgs. Wijkagent was meer bezig met eigen toekomst na reorg politie dan problematiek in de eigen wijk.
- Er lijkt een verdeelsysteem te komen, projectmatig ingestoken. Graag veranderen naar programmatisch. Wijkaanpak is lange aanpak. Rotterdam-zuid-achtige aanpak. Verdeling budget liever programmatisch dan projectmatig.
- Minister geeft aan dat uitwerking nog plaatsvindt. DG beaamt dit.
- Minister: Volkshuisvestingsfonds wordt nader uitgewerkt.
- EHV: langjarige commitment en afstemming hierover.
- Minister: eens. Voorbeeld Rdam Zuid laat behoefte aan meerjarigheid zeker zien.

Verstedelijking

- BO MIRT was gisteren; minister en DG niet aanwezig daarbij. DG geeft aan dat het vooral over stedelijke verdichting ging en dat is teruggekoppeld dat een akkoord wordt uitgewerkt. Ook Ronnes niet aanwezig. Maar zelfde beeld teruggekoppeld gekregen.
- Best geeft aan dat BO MIRT samenwerking zeer intensief is en dat de begeleiding goed is. Verstedelijken, bereikbaarheid en leefbaarheid: grote opgave. Ruimte benutting. Lastige afwegingen.

- EHV: proces richting BO MIRT was verbroedelijk op regionaal niveau 21 gemeenten. Aanhaken BZK bij BO MIRT blijft van groot belang. Oproep in de formatie woningbouw niet te laten wachten op mobiliteitsvragen. BZK meer in positie brengen t.o.v. I&W.
- Minister geeft aan dat sinds deze kabinetsperiode de samenwerking is verbeterd tussen beide ministeries. Goede stappen zijn gezet. I&W kent tekort vanwege beheer en onderhoud. Minister benoemt dat groeifonds nog moet worden uitgewerkt. Mogelijk zit hier een oplossing deels in.
- EHV: WBI helpt erg goed. Beperkt aantal projecten ingediend. Op stedelijk gebied niveau zal ook 3e tranche worden gevraagd (groot beroep). Hierbij mobiliteit en woningbouw combineren, op SGE-niveau.
- Minister geeft aan dat 3e tranche nog niet formeel is aangekondigd. Afstemming met MinFin vindt nog plaats.

Knoop XL

- Langjarige samenwerking. Raamovereenkomst wordt binnenkort getekend tussen EHV en prov.
- Raad stelt plan binnenkort vast. Zelfde geldt voor prov richting staten.
- 4 locaties, waarvan 2 komend jaar start bouw hebben. 1 locatie laatste fase ontwikkeling. 1 voor 3e tranche WBI (gekoppeld aan mobiliteitsopgave). Samenwerking op versnellingstafel met BZK loopt goed.
- Komende 4/5 jaar productie naar 3000. Daarna voor Knoop XL mogelijk hoger.
- ROnnes: business case snel scherp krijgen met 3 overheden. Hoe realisatisch zijn bepaalde aspecten in ontwikkeling. Minister sluit zich hierbij aan.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 14:10
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Middenhuur Utrecht
Bijlagen: 210107Bespreeknotitie Advies AKD.doc; Conclusies en samenvatting Borging prijsdifferentiatie middenhuur versie 7 december 2020_19913437_1.DOCX; Memo borgen prijs-kwaliteitverhouding middenhuur versie 7 december 2020_19913731_1.DOCX; Afstemmen middenhuur Utrecht

Hoi 5.1.2.e

Een tijdje terug had ik een advies van AKD naar je doorgestuurd over het opnemen van prijs/kwaliteitseisen in een bestemmings- of omgevingsplan (zie ook bijgevoegde documenten, beginnend met conclusies en samenvatting en memo borgen). Daarop heeft een overleg met de provincie Utrecht en gemeente Utrecht plaatsgevonden, wat op niets is uitgelopen. Daarna zou nog een vervolgoverleg plaatsvinden, maar aangezien BZK onvoldoende voorbereid was en binnen Woningmarkt nog geen eenduidigheid bestond over hoe hierover moest worden omgegaan, hebben we dat afgezegd.

Utrecht wil dit traject graag afronden, daarnaast heeft 5.1.2.e volgende week vrijdag heeft 5.1.2.e een overleg met verschillende wethouders uit de regio en de gedeputeerde.
Aanstaande dinsdag van 13.30 tot 14.30 is er een voorbespreking met collega's van Woningmarkt hierover. Zie jij kans om hier nog je middenhuur-licht hierover te laten schijnen of aan te schuiven? Hoor het graag.

Het agendaverzoek wat ik zojuist heb ontvangen heb ik even bijgevoegd.

Groeten,
5.1.2.e

Memo

Datum	: januari 2021	
Van	:	Tel.: 5.1.2.e
Onderwerp	: Bijeenkomst 14 januari Advies AKD 'Borgen prijs/kwaliteitsverhouding middenhuur'	

Bijeenkomst Advies AKD 'Borgen prijs/kwaliteitsverhouding middenhuur'

Donderdag 14 januari bespreken wij het conceptadvies van AKD over middenhuur. Hierbij een korte bespreeknotitie..

Aanleiding

In de Woondeal Regio Utrecht zijn afspraken vastgelegd over het 'functioneren van de woningmarkt:

> *Door de oververhitte woningmarkt in de regio Utrecht staan betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk. Gevolgen zijn onder andere, excessieve huurprijzen, toename van malafide verhuurders en een gebrek aan doorstroming. Dit vraagt samenwerking van partijen om de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt te borgen. Ook vraagt dit om gerichte interventies om excessen te voorkomen.*

Eén van de afspraken uit de Regiodeal (afspraak 10) gaat specifiek over de vraag of/hoe het oppervlak van middeldure huurwoningen juridisch kan worden vastgelegd

> *Partijen interpreteren de mogelijkheden om het oppervlak van middeldure huurwoningen juridisch vast te leggen verschillend. Hierover is geen jurisprudentie beschikbaar. Om meer grip te krijgen op de juridische mogelijkheden wordt de landsadvocaat of een andere gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke deskundige om advies gevraagd over de publiekrechtelijke mogelijkheden om te sturen op middenhuur in relatie tot oppervlakte van de woningen. De kosten hiervoor worden gelijk verdeeld tussen de Regio en de minister. Indien de landsadvocaat c.q. de onafhankelijke deskundige aangeeft dat gemeenten het gebruiksoppervlak niet publiekrechtelijk te kunnen borgen, dan gaan partijen opnieuw in overleg ten einde te komen tot passend instrumentarium.*

In opdracht van het ministerie van BZK, de regio U16 en de provincie Utrecht is aan bureau AKD gevraagd dit onafhankelijk advies op te stellen.

Belangrijkste conclusies Advies AKD

- *In het advies concluderen wij dat het mogelijk is om in een bestemmingsplan of het omgevingsplan (onder komend recht) een minimale oppervlakte voor middenhuurwoningen voor te schrijven, mits die minimale oppervlakte gemotiveerd wordt vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening c.q. de fysieke leefomgeving;* de motivering moet dan wel steeds op de concrete situatie moeten worden toegesneden. Gedacht kan worden aan een motivering waarbij beoogd wordt om met een minimale oppervlakte een bepaalde doelgroep te faciliteren, zoals starters, doorstromers, gezinnen en/of middeninkomens. In deze gevallen geldt voor al die middenhuurwoningen met gedifferentieerde minimale oppervlakte in beginsel één en dezelfde maximale aanvangshuur zoals vastgelegd in de doelgroepenverordening

- *In ons advies hebben wij onderzocht of het mogelijk is om de huurprijs in beperkte mate te differentiëren naar oppervlak over de band van de doelgroep. De vraag is gerezen of middenhuurwoningen voor bijvoorbeeld starters (ca 45m2) en gezinnen (ca 75m2) qua huurprijs te*

kunnen differentiëren. Het differentiëren is dan niet zozeer bedoeld als prijs/kwaliteitseis maar ingegeven vanuit het belang van de volkshuisvesting; men wil woningen bouwen waar behoefte aan is (specifieke doelgroepen) en de woning moet voor die doelgroep ook betaalbaar zijn. Het is onzeker of dit mogelijk is.

- *Het treffen van een sluitende (publiekrechtelijke) regeling voor het reguleren van een minimum oppervlakte gekoppeld aan verschillende huurprijsniveaus is naar onze mening niet mogelijk.*
- *Kortom, het in een doelgroepenverordening differentiëren van de aanvangshuur naar rato van het oppervlak, waarbij de aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens voor een oppervlak van 50m2 oploopt tot bijvoorbeeld een aanvangshuur van EUR 950,- voor een oppervlak van 80m2, is niet mogelijk. Deze conclusie geldt naar onze mening zowel voor huidig als voor toekomstig recht.*

- *Indien gemeenten met een voldoende mate van zekerheid toch een bepaalde verhouding oppervlakte/huurprijs willen kunnen borgen in het bestemmingsplan of omgevingsplan, dan is naar onze mening een wetswijziging aangewezen. Het ligt voor de hand dat dan wordt bezien of onder de Omgevingswet de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving op dit punt kunnen worden aangevuld. Immers, op korte termijn zal die wet al in werking treden*
- *Gedacht kan worden aan de toevoeging van een lid aan artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving met de strekking dat het mogelijk is om in het omgevingsplan minimale oppervlaktes voor te schrijven waarbij ook een gedifferentieerde maximale aanvangshuur per oppervlaktegrens kan worden vastgelegd.*

Beleidsmatige aandachtspunten

- Een van de centrale conclusies is dat het niet mogelijk is om in een doelgroepenverordening de aanvangshuur te differentiëren naar rato van het oppervlak. Deze conclusie geldt zowel voor huidig als voor toekomstig recht.
- Dit betekent ook dat gemeenten op dit moment geen toereikend publiekrechtelijk instrumentarium hebben waarbij juridische mogelijk is van betaalbare middenhuurwoningen met een goede prijskwaliteitverhouding. Juist deze goede prijskwaliteitverhouding is van belang om middeninkomens ook een reëel alternatief te kunnen bieden en te kunnen binden aan de gemeenten.
- In het AKD advies worden (beperkte) mogelijkheden geschetst om op basis publiekrechtelijk instrumentarium onderscheid te maken in verschillende prijssegmenten gekoppeld aan oppervlaktes en huishoudinkomens , maar in het advies is ook aangegeven dat dit op het terrein van uitvoerbaarheid en handhaving bijzonder complex is
- Daarnaast is er een sterke twijfel of de mogelijkheid die door AKD wordt geschetst (16) om een middenhuurregeling in een bestemmingsplan vast te leggen, in de praktijk goed uitvoerbaar is. Dit zou binnen de huidige wetgeving alleen kunnen door het gedetailleerd vastleggen van de woonbestemming of door gebiedsplannen op te knippen in verschillende postzegelplannen, dat lijkt op gespannen voet te staan met de bedoeling van de Omgevingswet om meer ruimte te geven voor organische gebiedsontwikkeling.

- Door de minister is in de afgelopen jaren beleid ingezet en zijn verschillende maatregelen genomen om het middenhuursegment te versterken. Hierbij is het ook belangrijk dat er een goede publiekrechtelijke borging plaatsvindt, zodat middenhuurwoningen ook daadwerkelijk voor de langere termijn eenvoudig worden vastgelegd. Dit is van belang bestuurders, inwoners en andere belanghebbenden zoals notarissen. Op basis van het advies van AKD kan worden geconcludeerd dat het beschikbare publiekrechtelijk instrumentarium 'knellend' is en aan gemeenten onvoldoende mogelijkheden geeft om te sturen op kwaliteit en prijs in het

middensegment. Er is behoefte aan aanpassing van het publiekrechtelijk instrumentarium om het ingezette beleid te concretiseren.

Bespreekpunten

- Welke vragen/onduidelijkheden zijn er t.a.v. het AKD Advies?
- Worden de conclusies van AKD door de verschillende partijen gedeeld?
- Levert het advies van AKD voldoende onderbouwing om, zoals afgesproken in de Regiodeal, in overleg te gaan *'ten einde te komen tot passend instrumentarium.*
- In hoeverre is de voorgestelde optie van AKD (24) haalbaar ? (*Gedacht kan worden aan de toevoeging van een lid aan artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving met de strekking dat het mogelijk is om in het omgevingsplan minimale oppervlaktes voor te schrijven waarbij ook een gedifferentieerde maximale aanvangshuur per oppervlaktegrens kan worden vastgelegd.)*
- Wat zijn de vervolgstappen voor het geplande bestuurlijke overleg in het kader van de Regiodeal?

5.1.2.e

Onderwerp: Afstemmen middenhuur Utrecht
Locatie: Webex

Begin: di 16-2-2021 13:30
Einde: di 16-2-2021 14:30

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Geaccepteerd

Organisator: 5.1.2.e
Verplichte 5.1.2.e 5.1.2.e

Hallo allemaal,

Onlangs hebben wij het overleg met Utrecht over de AKD-notitie afgezegd. Wij waren onvoldoende voorbereid en daarnaast zou er nog een gesprek plaatsvinden tussen Isabel van de Geer en Jeske de Lint (afdelingshoofden binnen directie WM) over deze kwestie.

Ondertussen wil Utrecht dit traject graag afronden en wil ook een reactie van BZK. Bovendien spreekt 5.1.2.e vrijdag a.s. met diverse wethouders uit de regio en de gedeputeerde.

Lijkt me daarom goed om dinsdag even e.e.a. af te stemmen en een lijn voor een reactie van BZK en/of een korte notitie voor het overleg van vrijdag a.s. af te stemmen. Bijgevoegd de gespreknotitie die Utrecht voor het afgezegde overleg had opgesteld.

Tot dinsdag!

Groeten,

5.1.2.e

-- De volgende tekst niet verwijderen of wijzigen. --

Wanneer het tijd is, kunt u hier deelnemen aan uw Rijksvideo Vergadering.

Vergaderingnummer (toegangscode): 181 905 6074
Wachtwoord voor vergadering: sQ4Ncb9YFD2

Deelnemen aan vergadering

Tik om deel te nemen vanaf een mobiel apparaat (alleen deelnemers)
+31-2072-19842,,1819056074## Netherlands Toll
+1-650-215-5226,,1819056074## United States Toll

Deelnemen via telefoon
+31-2072-19842 Netherlands Toll
+1-650-215-5226 United States Toll
Algemene inbelnummers

Deelnemen via een videosysteem of -toepassing
Kies 1819056074@rijksvideo.webex.com
U kunt ook 62.109.219.4 kiezen en uw vergaderingnummer invoeren.

Deelnemen met Microsoft Lync of Microsoft Skype voor Bedrijven

Kies 1819056074.rijksvideo@lync.webex.com

Als u een host bent, klik dan hier om hostgegevens weer te geven.

- Hebt u hulp nodig? Ga naar http://help.webex.com

Doelgroep	Actieprogramma	Stakeholders	Kernelementen	Onderdeel van woondeals
Studenten	Landelijk actieplan studentenhuisvesting	OCW, LSVb, Kences, Vastgoedbelang, G4, Netwerk Kennissteden, VSNU, VH, Nuffic	Lokaal evenwicht vraag en aanbod binnen 10 jaar, lokaal overleg versterken, (productie)afspraken, cijfermatig inzicht vergroten, verbetering informatiepositie studenten	Ja, studentenhuisvesting is onderdeel van alle woondeals.
Ouderen	Programma Langer Thuis	O.a. VWS, Aedes, VNG	Lokale opgave in beeld brengen, stimuleren van aanbod (geclusterde) woonzorgvormen en minder mensen die in een ongeschikte woning wonen	Ja, van enkele
Beschermd wonen/ maatschappelijke opvang/dak- en thuislozen	Meerjarenprogramma beschermd wonen + actieplan dak- en thuisloze jongeren	O.a. VWS, Aedes, Divosa, FO, GGZ NL, RIBW-Alliantie, VNG, ZN en BZK, SZW en JenV	Stimuleren woonvisie en prestatieafspraken, ondersteuning actieprogramma Weer Thuis!, open blik en creativiteit gebruiken (link met flexwonen)	Ja, van enkele
Statushouders	Geen	JenV, COA, Provincies/IPO	Zorgdragen dat gemeenten vergunninghouders huisvesten cf. halfjaarlijkse taakstelling	Ja, van enkele
Arbeidsmigranten	Aanpak misstanden arbeidsmigranten	SZW, EZK, VHA, VNG, IPO	Brede aanpak om de positie van arbeidsmigranten in Nederland te verbeteren. Huisvesting is daar een onderdeel in	Ja, van enkele
Vrijwillige repatrianten	Geen	VWS, BZ, JenV, BZK, SZW, VNG en gemeenten	Scenario's en handelingsperspectief hoe om te gaan met toenemende aantallen huishoudens uit buitenlang met NL-paspoort	Nee
Woonwagens	Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsen	Bewonersvertegenwoordigers, VNG, P31	Alle gemeenten moeten bezien of zij hun beleid aanpassing vereist	Nee
Vakantieparken	Actieprogramma vakantieparken	VNG, provincies, Recron, Federatie Opvang, GGD, LdH, LIEC	Ongeveer 50 acties verdeeld over de verschillende ondertekenaars	Nee
Flexwonen	Stimuleringsaanpak flexwonen	Provincies/IPO, gemeenten/VNG, corporaties/Aedes, private verhuurders en aanbieders, VWS, JenV.	O.a. tijdelijke vrijstelling VHH, een regionale versnellingsaanpak en veel beleidscommunicatie.	Ja, van enkele

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2018-0000865611

Uw kenmerk

Datum
Betreft Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt

De woningmarkt is krap en op sommige plekken in het land leidt dit tot onwenselijke situaties. Dit kabinet heeft vanaf het begin prioriteit gegeven aan de woningbouw, met specifieke aandacht voor de ontwikkeling van het middenhuursegment. Het middenhuursegment is een belangrijk onderdeel van de woningmarkt en biedt voor veel mensen de gewenste flexibiliteit. Ik vind het daarom van belang dat deze woningen worden toegevoegd aan de voorraad en dat deze ook beschikbaar blijven in dit segment. Beleggers spelen daar een belangrijke rol in. Excessieve gedragingen of verdringing van andere groepen op de woningmarkt moeten daarbij zoveel mogelijk voorkomen worden. Met deze brief informeer ik uw Kamer over middenhuur, de rol van beleggers op de woningmarkt en de positie van koopstarters. Daarmee voldoe ik aan het verzoek van uw Kamer om voor het Wetgevingsoverleg over wonen een brief te verzenden. Gelet op de samenhang tussen de inhoud van deze brief en de Kamervragen van het lid Beckerman (SP) met kenmerk 2018Z18167 treft u bij deze brief ook de beantwoording van deze Kamervragen (bijlage 4).

1. Middenhuur

Update lokale samenwerkingstafels
In 2017 zijn onder leiding van dhr. Van Gijzel lokale samenwerkingstafels opgestart in gemeenten met een gespannen woningmarkt om samen te bezien wat in die gemeenten nodig was om meer middenhuur te realiseren. Lokale partijen zoals investeerders, ontwikkelaars en woningcorporaties namen plaats aan de tafels om concrete casussen te verkennen. Hierbij geef ik een update over de stand van zaken die ik van gemeente heb vernomen van de lokale samenwerkingstafels, zoals ook toegezegd tijdens het AO Middenhuur op 17 mei 2018[1].

Uit de inventarisatie blijkt dat gemeenten de lokale samenwerkingstafels middenhuur als waardevol hebben ervaren. Er werd verwezen naar de samenwerkingstafels als '*pressure cooker*', 'snelle leerschool' of '*eyeopener*'. De lokale samenwerkingstafels hebben middenhuur in verschillende gemeenten een impuls gegeven en zowel politiek als bestuurlijk op de agenda gezet. Aan tafel zijn verschillende partijen bij elkaar gebracht, waardoor onderling vertrouwen is ontstaan en samenwerking op gang is gekomen. Meerdere gemeenten hebben aangegeven opnieuw een lokale samenwerkingstafel te gaan organiseren of andere permanente overlegconstructies in te richten naar voorbeeld van de samenwerkingstafel.

[1] kamerstuk: 32 847, nr. 405

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Alle gemeenten waarmee is gesproken werken aan de realisatie en het behouden van middenhuur woningen. Over het algemeen wordt veel gebruik gemaakt van anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars om te sturen op oppervlakte van de woning, de hoogte van de huur en de instandhoudingstermijn. Enkele gemeenten, waaronder Haarlem en Zaanstad, overwegen om of gebruiken al publiekrechtelijke instrumenten in te zetten zoals het bestemmingsplan of een huisvestingsverordening. Ook zijn verschillende gemeenten onderzoeken gestart naar de behoefte aan middenhuur. Zo heeft de gemeente Nijmegen, in samenwerking met andere partijen, onderzoek laten doen naar de bestendigheid van de behoefte aan middeldure huur, de ontwikkeling van de vraag en de fysieke woonwensen waaraan dergelijke woningen moeten voldoen.

Daarnaast worden woningcorporaties op verschillende manieren betrokken bij de realisatie van middenhuur, waarbij ook de samenwerking met lange termijn beleggers wordt gezocht. Zo onderzoekt de gemeente Zaanstad de doorstroming van corporatiewoningen naar vrijesectorhuur en bekijken woningcorporaties in Maastricht de mogelijkheden om meer middenhuur bij te bouwen. Gemeenten zoeken naar mogelijkheden voor doorstroming door middel van gesprekken en afspraken met verhuurders in het middensegment en sociale segment.

Een andere opbrengst van de lokale samenwerkingstafel vinden we terug in Den Haag, waar een markttoets is gedaan voor een renovatie project. Daar is tegen de verwachting in een private investeerder gevonden, die hier in wilde stappen. Inmiddels werkt de investeerder samen met een lokale woningcorporatie aan de realisatie van het project. Zie voor andere voorbeelden van de inzet van gemeenten op het gebied van middenhuur de tabel in bijlage 1.

Gemeenten vervullen een cruciale rol voor het behouden en realiseren van middenhuurwoningen. Ik ben verheugd om te zien dat uit de inventarisatie blijkt dat gemeenten hier druk mee bezig zijn en wil gemeenten aanmoedigen de huidige lijn voort te zetten, in goede en open samenwerking met marktpartijen en corporaties. Uit de resultaten blijkt ook dat een groot aantal lokale samenwerkingstafels het gewenste effect hebben gehad. Desondanks kampen veel gemeenten nog met een tekort aan middenhuurwoningen, maar bouwen kost tijd. Dit vraagt daarom ook de komende periode een blijvende inzet om de marktpartijen, woningcorporaties, gemeenten en het Rijk blijven inspannen voor het behouden en realiseren van middenhuur.

Inkomenseisen in de vrije sector

Op 29 mei 2018 heeft uw Kamer de motie van het lid Van Eijs over inkomenseisen die gelden voor middenhuur aangenomen[2]. In deze motie wordt de regering verzocht met Aedes, de koepel van woningcorporaties, en particuliere verhuurders in gesprek te gaan over de inkomenseisen die gelden voor middenhuur om te voorkomen dat mensen met een middeninkomen geen toegang hebben tot middenhuurwoningen. In deze brief bericht ik u over de gesprekken, waarmee wordt voldaan aan het verzoek in de motie.

In de vrije sector worden inkomenseisen gesteld aan huurders door zowel particuliere verhuurders als corporaties. Verhuurders en woningcorporaties trachten zich hiermee te verzekeren van een huurder die de huur kan betalen die past bij de inkomens- of vermogenspositie van de huurder en het perspectief dat hij heeft. Uit

[2] Kamerstuk 32 847, nr. 383

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

de gesprekken met Aedes en IVBN volgt het beeld dat de meeste verhuurders een inkomenseis hanteren van een maandelijks bruto inkomen dat ongeveer vier keer zo groot als de huur is. Bij een inkomenseis van vier keer de maandhuur, komt dat neer op een vereist bruto-inkomen van €36.000 bij een huur van € 750 per maand en een vereist inkomen van € 48.000 bij een huur van € 1000 per maand. Huishoudens met een middeninkomen verdienen tussen de €35.000 en €70.000 per jaar. Dat betekent dat middeninkomens toegang hebben tot een middenhuurwoning bij een inkomenseis van het viervoudige van de huur.

Daarnaast bleek uit gesprekken met Aedes en de IVBN dat deze verhuurders ook maatregelen bekijken voor maatwerk rondom de inkomensvereisten voor middenhuur of dit al hanteren. Zo geeft IVBN aan dat leden kijken naar de individuele situatie van huurders, bijvoorbeeld naar een redelijk te verwachten inkomensstijging bij starters of beschikbaar vermogen. Aedes heeft aangegeven een oproep te doen aan de sector om niet meer dan het viervoudige van de huur te vereisen bij woningtoewijzing.

Lokaal maatwerk voor middenhuur

De motie Van Eijs/Ronnes verzoekt de regering om voor bestaande huurwoningen te onderzoeken hoe exorbitante huurstijgingen tegen kunnen worden gegaan.[3] Hierbij moet oog zijn voor de kostenstructuur van de verhuurder, zodat de maatregel niet ten koste gaat van de nieuwbouw. De parallel die uw Kamer met deze motie trekt tussen het bouwen van voldoende middenhuurwoningen en tegelijkertijd zorgen dat de bestaande bouw beschikbaar blijft, zien wij ook in de praktijk naar voren komen.

Gemeenten voelen zich in sommige gevallen genoodzaakt om stevige eisen te stellen aan de nieuwbouw om op die manier middenhuurwoningen (naast dure huurwoningen) toe te voegen en de prijsstelling van die voorraad voor de langere termijn in controle te houden. Het nadeel van deze eisen is dat de mogelijkheden van investeerders worden beperkt en het risico bestaat dat er juist minder aanbod tot stand komt. Bij die investeerders is onderscheid te maken tussen partijen die een duurzame verbinding aan willen gaan met de Nederlandse woningmarkt en partijen die vanuit speculatieve oogmerken handelen. Uiteindelijk is meer aanbod de structurele oplossing die leidt tot meer middenhuur en evenwichtigere prijzen, daarom onderzoek ik de mogelijkheden om dit dilemma te doorbreken. Het middel om deze doorbraak naar de structurele oplossing te forceren zal daarom ook altijd tijdelijk van aard zijn.

De afgelopen tijd zijn verschillende mogelijkheden onderzocht voor lokaal maatwerk, ook wel de 'noodknop' genoemd. Daarbij heb ik een aantal uitgangspunten aangehouden, die ook in de kabinetsreactie op het rapport van de Samenwerkingstafel zijn genoemd. Zo is dit instrument bedoeld voor gemeenten met schaarste in dit specifieke segment, die op termijn moet worden opgelost. Daarom moet er sprake zijn van een concrete en toekomstbestendige aanpak van middenhuur in samenwerking met marktpartijen en corporaties. Op die manier blijft er voldoende ruimte voor nieuwbouw, en zal lokaal maatwerk altijd tijdelijk van aard zijn. Voorkomen dient te worden dat lokaal maatwerk een averechts effect heeft en de nieuwbouw in gevaar brengt, zoals ook de motie Van Eijs/Ronnes verzoekt. Een 'noodknop' heeft immers impact op de investeringsmogelijkheden van verhuurders met mogelijke gevolgen voor de nieuwbouw. De belangen van 'duurzame' investeerders dienen daarom ook op lokaal niveau te worden meegewogen in de beslissing om een dergelijk instrument in te zetten. Partijen die een duurzame

[3] Tweede Kamer, 32847, nr. 401

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

verbinding met onze woningmarkt aan willen gaan moeten dat immers ook kunnen blijven doen. De eisen aan de nieuwbouw moeten dezelfde ruimte bieden als de bestaande voorraad.

De hiervoor genoemde kaders leiden er toe dat gezocht is naar een lokaal instrument met landelijke kaders. Het is cruciaal dat 'duurzame' investeerders nog steeds marktconforme huren kunnen vragen, zodat zij een marktconform rendement kunnen halen en ook in de toekomst blijven investeren in nieuwe woningen en in de verbetering en verduurzaming van bestaande woningen. Echter, excessieve rendementen die leiden tot excessieve huren willen we, zoals de motie ook stelt, tegengaan. In deze eerste verkenning zijn om te beginnen drie onderdelen onderzocht: welke opties zijn er, hoe kunnen we deze verder uitwerken en hoe zorgen we ervoor dat dit een lokale afweging is, waarbij investeerders nauw betrokken zijn.

Bovenstaande overwegende lijkt de beste nader te onderzoeken optie te zijn om het binnen strikte wettelijke kaders voor gemeenten lokaal mogelijk te maken om de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde van de woning om 'woekerhuren' te voorkomen. De meer gedetailleerde afwegingen die tot deze optie hebben geleid zijn uiteengezet in bijlage 2.

Ook met het stellen van deze randvoorwaarden blijft deze mogelijkheid voor lokaal maatwerk voor middenhuur bij onzorgvuldige uitwerking een uiterst ingrijpende maatregel in de vrije markt. Op korte termijn zal ik daarom twee onderzoeken starten. Een over de huurprijsontwikkelingen in de vrije sector van de laatste jaren en een tweede zal gaan over de economische effecten en mogelijke vormgeving van een dergelijke 'noodknop'. Daarbij zal ook aandacht zijn voor de nieuwbouw mogelijkheden van 'duurzame' investeerders. Ik wil gemeenten en marktpartijen intensief betrekken bij deze onderzoeken. Dit zal nog enige tijd in beslag nemen. Ook in de tussentijd moet er echter gezocht worden naar mogelijkheden om de voorraad te beschermen van excessen en tegelijkertijd te blijven bouwen. Daarover blijf ik met gemeenten en marktpartijen in gesprek en zal ik ook aandacht hebben in de woondeals die ik zal sluiten.

Te liberaliseren voorraad

Naast het tegengaan van 'woekerhuren' in de bestaande vrije sector, is ook van belang na te gaan wat er gebeurt als bestaande woningen naar de vrije sector zijn over te brengen. Het aantal WWS-punten vormt hiervoor de basis, maar de uiteindelijk gevraagde huur is doorslaggevend voor het feit of een woning daadwerkelijk geliberaliseerd wordt. Bij de totstandkoming van de huidige WWS-systematiek is weloverwogen gekozen voor het meetellen van de WOZ-waarde in het WWS. Ook is toen weloverwogen gekozen voor de thans toegepaste systematiek. Zo besteedt de brief van 18 februari 2014 aandacht aan een aantal andere mogelijke varianten dan die nu is toegepast. De keuze voor de toegepaste variant vloeit voort uit een keuze voor een herverdeling van de huurruimte: meer huurruimte voor regio's met gemiddeld hoge WOZ-waarden terwijl regio's met gemiddeld lagere WOZ-waarden er op achteruit gaan. Tegelijkertijd is gekozen voor de huidige variant om schokeffecten te vermijden.

De resultaten van de thans toegepaste variant zullen blijken uit het evaluatieonderzoek. Op basis van deze evaluatie zal het huidige WWS worden bezien. Daarbij zal ik ook beoordelen of in specifieke regio's grote uitslagen ten

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

opzichte van het beoogde gemiddelde van 25% zijn opgetreden die een aanleiding geven om de werking van de WOZ-waarde bij te stellen. Een eventuele bijstelling van het WWS wil ik dan bezien in een breder palet van maatregelen voor de woningmarkt.

2. Particuliere beleggers en koopstarters op de woningmarkt.

De aandacht van particuliere investeerders voor woningmarktbeleggingen is sinds 2010 toegenomen. Het aandeel in woningtransacties is landelijk gestaag gestegen van een lange tijd stabiele 4 procent naar bijna 11 procent in 2018, mede omdat andere beleggingen door de situatie op de kapitaalmarkt minder renderen[4].

Starters op de koopwoningmarkt hebben de afgelopen jaren meer concurrentie gekregen van doorstromers en particuliere verhuurders. Tijdens de crisis was het aandeel starters op de koopwoningmarkt sterk toegenomen en werd één op de twee woningen gekocht door een starter. Inmiddels wordt ongeveer één op de drie woningen gekocht door een starter. De relatieve afname komt vooral door de sterke inhaalvraag van doorstromers en de stijging van het aandeel van particuliere verhuurders[5].

Ondanks de toegenomen concurrentie, ook ten opzichte van voor de crisis, en stijgende huizenprijzen valt het op dat koopstarters ongeveer even oud blijven, zo rond de 30 jaar, en het aantal (tussen de 25 en 35 jaar) ook nagenoeg gelijk blijft rond de 80.000. Alleen de groep starters jonger dan 25 jaar is afgenomen[6], mogelijk omdat jongeren langer studeren, veelal starten met flexibele arbeidscontracten en langer onzelfstandig blijven wonen[7].

Ook blijven starters met 14.000 transacties de grootste groep kopers in de vier grote steden, al nemen de activiteiten van beleggers daar gestaag toe en die van koopstarters en doorstromers het laatste jaar juist af[8]. In de steden kopen starters niet beduidend duurdere woningen dan daarbuiten, vooral omdat starters in de stad vaker een appartement kopen. De financieringslasten voor koopstarters liggen landelijk nog circa 20 procent onder het niveau van voor de crisis, met uitzondering van de vier grote steden. Daar zijn de financieringslasten nu bijna even hoog (95 procent). De lage rente draagt daar aan bij. Ook neemt het aandeel starters met een hypotheek met een hoge LTV (groter dan 90 procent) sinds medio 2016 geleidelijk af[9].

Huren in de vrije sector kan een gewenste oplossing zijn voor huishoudens met een flexibelere woonvraag, zoals voor starters in het nog schaarse middenhuursegment. Verhuur in het ongereguleerde segment is nodig voor een goede balans op de woningmarkt en kan een oplossing zijn voor vele huishoudens die voor het eerst onzelfstandig wonen en een meer flexibelere woonvraag hebben. Particuliere verhuur moet wel voldoen aan de basisprincipes van een leefbare woonomgeving. Het moet bijdragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leerbaar woonmilieu, en geen onaanvaardbare risico's creëren voor de (financiële) stabiliteit. De komende tijd houd ik dit nauwlettend in de gaten.

[4] Kadaster
[5] Kadaster
[6] Kadaster. Vergelijking tussen 2008 en 2017.
[7] CBS, diverse bronnen
[8] Kadaster (2018)
[9] DNB (2018) Overzicht financiële stabiliteit voorjaar 2018, Woningmarktmonitor.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Hoewel de positie van starters ten opzichte van voor de crisis niet is verslechterd blijf ik de toegankelijkheid van de woningmarkt voor deze groep secuur volgen, ook met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Door de toenemende krapte neemt het aantal beschikbare betaalbare woningen voor starters sterk af[10]. Waar een doorstromer kan kiezen tussen vijf woningen, kan een starter nog maar kiezen tussen minder dan drie woningen[11]. Omdat weinig woningen in dit segment aan de woningvoorraad worden toegevoegd, nieuwbouwwoningen steeds duurder worden en corporaties de laatste jaren minder woningen uitponden, is het aannemelijk dat de schaarste in het segment voor koopstarters aanhoudt. Naast de toegankelijkheid zijn de betaalbaarheid en stabiliteit van de woningmarkt kernvoorwaarden die ik ook aandachtig in de gaten blijf houden. In deze brief ga ik op elk onderdeel in.

De schaarste van woningen voor koopstarters neemt mogelijk verder toe door de concurrentie met particuliere verhuurders. Particuliere investeerders kopen vooral kleinere, goedkopere appartementen in stedelijke gebieden[12], woningen waar ook starters in geïnteresseerd zijn. Lokaal zijn er indicaties dat in Amsterdam, Leiden en Groningen het aantal jonge koopstarters afneemt[13], met daarbij de kanttekening dat niet duidelijk is in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van verdringing of dat er ook andere factoren in deze steden een rol spelen. De problematiek lijkt vooralsnog lokaal van aard.

Voor de toegankelijkheid van de lokale woningmarkten spelen gemeenten een belangrijke rol. Ik roep gemeenten op om goed gebruik te maken van de beschikbare mogelijkheden om huishoudens te laten starten op hun lokale woningmarkt. Gemeenten beschikken over diverse mogelijkheden daarvoor. Het is van belang dat gemeenten actief afwegen welke wettelijke mogelijkheden voor hen passend zijn, en daarnaast ook stevig handhaven op de naleving ervan om de toegankelijkheid langdurig te borgen. In bijlage 3 is in beeld gebracht welke mogelijkheden er zoal zijn. Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan bijvoorbeeld kiezen voor het gebruik van de categorie starterskoop, waarmee woningen van maximaal 200.000 euro worden gebouwd en maximaal tien jaar in de categorie blijven behouden. Platform 31 heb ik gevraagd in beeld te brengen in hoeverre gemeenten gebruik maken van deze mogelijkheid en hoe zij handhaven om de toegankelijkheid voor starters te vergroten.

Beleggers die excessief gedrag vertonen moeten aangepakt worden. Samen met stakeholders werk ik aan de aanpak Goed Verhuurderschap. Deze aanpak kan leiden tot versterking van bestaande regelgeving of nieuwe regelgeving, en moet gemeenten helpen om excessief gedrag van bijvoorbeeld particuliere verhuurders, maar ook andere partijen, te bestrijden. Ook de hiervoor genoemde verdere onderzoeken naar de mogelijkheden voor het tegengaan van excessieve huurprijsstijgingen, is hier een voorbeeld van.

De betaalbaarheid voor starters wordt ook geholpen met de verlaging van de NHG-premie. Ik heb onlangs besloten om de NHG-premie per 2019 te verlagen. Dat helpt om te borgen dat het financieren van de kostenkoper met eigen middelen een niet al te grote drempel vormt voor starters om te kiezen voor een hypotheek met NHG-

[10] Kennisinstituten zoals het Kadaster, CBS en NVM gaan bij het bepalen van de omvang van het aantal beschikbare, betaalbare woningen voor starters uit van de gemiddelde woningaankopen door de groep starters. Het gaat in de regel om woningen met een waarde van circa €200.000.
[11] NVM (2018) Monitor koopwoningmarkt
[12] Kadaster (2017) Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt?
[13] Kadaster (2017) Regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal jonge koopstarters

garantie. Daarnaast is de NHG-kostengrens in 2019 verhoogd naar 290.000 euro. Ook zal komend jaar het onderzoek worden afgerond naar een premiesystematiek die leidt tot een premie die stabiel is over de economische cyclus heen. De toegang tot woninghypotheken voor starters blijf ik verder in de gaten houden via het Platform hypotheken.

Naast de toegankelijkheid en betaalbaarheid is de financiële stabiliteit van de woningmarkt een belangrijk aandachtspunt. De Nederlandsche Bank (DNB) en het Internationaal Monetair Fonds waarschuwen voor het effect van de toename van beleggers met geleend 'goedkoop' geld voor de stabiliteit van de woningmarkt. Een toenemende activiteit van beleggers kan reguliere kopers aanzetten tot riskanter leengedrag, zoals het bieden op een woning zonder voorbehouden in het koopcontract[14]. Uit onderzoek dat ik heb laten uitvoeren blijken echter dat kopers niet anders omgaan met voorbehouden in het koopcontract in een gespannen of ontspannen markt, en ook niet in de tijd (tussen 2012-2017)[15].

Ik vind het van belang om goed in beeld te krijgen wat de toenemende activiteiten van beleggers betekenen voor de financiële stabiliteit en toegankelijkheid van de woningmarkt. Samen met onder andere het Kadaster en DNB onderzoek ik daarom in hoeverre sprake is van een prijsopdrijvend effect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Een prijsopdrijvend effect kan een aanwijzing zijn voor de verdringing van starters van de woningmarkt, en voor andere risico's. Ik zal uw Kamer hierover, en over het onderzoek naar het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop door gemeenten, komend jaar informeren.

De toegankelijkheid, betaalbaarheid en financiële stabiliteit van de woningmarkt heeft mijn aandacht. Deze kernwaarden van de woningmarkt worden het meest effectief geholpen door meer en passende woningen toe te voegen aan de voorraad, in zowel de koop- als de huursector. Hier zijn ook starters uiteindelijk het meest bij gebaat. Met de Transitiewet, het Expertteam woningbouw, de toevoeging van middenhuur als categorie in het Besluit Ruimtelijke Ordening, de Wet maatregelen middenhuur en de 38 miljoen euro voor een transformatiefaciliteit heb ik daar de eerste stappen voor gezet. Met de regioafspraken die binnenkort volgen wordt mijn inzet voor het versnellen van meer passende woningbouw voortgezet.

Wonen is een groot goed. De toegankelijkheid van woningen in de koop- en huursector heeft mijn aandacht. Met een breed pakket aan maatregelen werk ik aan het verstevigen ervan. En hou ik scherp in de gaten waar bijsturing noodzakelijk en proportioneel is.

3. Motie Van der Lee

Uw Kamer heeft op 5 juni 2018 de motie Van der Lee (32847, nr. 386) aangenomen, waarin de regering wordt verzocht aan de Autoriteit Consument en Markt (ACM) te vragen een actuele marktscan van de geliberaliseerde huurmarkt uit te voeren. Deze motie was tijdens het VAO Middenhuur van 29 mei 2018 ingediend. Ik heb de ACM op 16 oktober 2018, mede namens de staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat, per brief verzocht een actuele marktscan van de geliberaliseerde huurwoningmarkt uit te voeren. Daarmee heb ik uitvoering gegeven aan de motie.

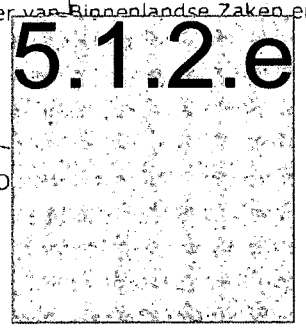
[14] DNB (2018) Verslag Financieel stabiliteitscomité 31 mei 2018.
[15] Kamerbrief *Voorbehouden bij de woningaankoop, 28 juni 2018.*

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Zoals ik in het VAO Middenhuur heb aangegeven, gaat de ACM over haar eigen onderzoeken en garandeert dit verzoek van de staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat en mij niet dat de ACM deze marktscan gaat uitvoeren. Ik zal uw Kamer over het vervolg informeren.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



drs. K.H. O

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Bijlage 1 – Overzicht lokale samenwerkingstafels

Gemeenten	Acties op middenhuur
Groningen	• Wijkvernieuwing • Projecten voor middenhuur • In gesprek met investeerders
Haarlem	• Anterieure overeenkomsten • Bestemmingsplannen • Huisvestingsverordeningen
Nijmegen	• Anterieure overeenkomsten • Onderzoek gestart naar de bestendigheid van de behoefte aan middeldure huur, de ontwikkeling van de vraag en de fysieke woonwensen. • Praat met woningcorporaties over verkopen grotere woningen en terugbouwen kleinere woningen.
Zaanstad	• Anterieure overeenkomsten • Samen met woningcorporaties onderzoek naar doorstroming • Overwegen huisvestingsverordening
Den Haag	• Markttoets gedaan • Haagse tafel Wonen naar voorbeeld van de samenwerkingstafel • Anterieure overeenkomsten • Middenhuur krijgt een plaats in de Woonagenda
Helmond	• N.a.v. de samenwerkingstafel onderzoekt de gemeente nu eerst waar behoefte aan is in de stad, wat daarbij hoort en ontwikkelt dan pas een project. • Commissie Wonen wordt vormgegeven naar voorbeeld van de samenwerkingstafel • Anterieure overeenkomsten
Maastricht	• Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om meer middenhuur aan hun vastgoed toe te voegen • Overleg Woningmarkt Maastricht in oktober
Delft	• Samenwerkingstafel wordt omschreven als een snelle leerschool • Middenhuur staat prominent in de woonvisie
Tilburg	• De samenwerkingstafel als pressure cooker. • De drie locaties die zijn behandeld tijdens de samenwerkingstafel lopen volgens plan. • Gemeente wil bestemmingsplan gaan inzetten indien middenhuur passend is voor een locatie
Den Bosch	• Brabantse agenda Wonen ontwikkeld, waarin middenhuur een plaats heeft gekregen. • Anterieure overeenkomsten • Nieuwe samenwerkingstafel 2019

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Amsterdam	• Eisen aan nieuwbouw (inflatievolgend huurbeleid, instandhoudingstermijn van 25 jaar) • Huisvestingsverordening: voorrang voor middeninkomens: doorstromers sociale sector, gezinnen, en beroepsgroepen • Doelgroepenverordening in voorbereiding als aanvulling op anterieure overeenkomsten • Middenhuur heeft een prominente plek in de Woonagenda. • Structureel gesprek met investeerders over middenhuur • Gemeente zet actief tenders in de markt voor middenhuur • Gesprekken met corporaties over middeldure huur, in kader van prestatieafspraken. • Verkenning borgen betaalbaar houden van middenhuur in de bestaande voorraad.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Bijlage 2 – Afwegingen voor uitvoering motie Van Eijs/Ronnes

Welke opties zijn er?

De motie Van Eijs/Ronnes verzoekt om de mogelijkheden te onderzoeken om exorbitante huurprijsstijgingen tegen te gaan. Deze lijken zich met name voor te doen wanneer een woning een nieuwe huurder krijgt - bij mutatie. Dat kan komen doordat de huur wordt herijkt op de markthuur. Die kan in sommige gevallen flink hoger liggen dan de huur die de vorige huurder betaalde, bijvoorbeeld doordat die er een lange tijd heeft gewoond. In dat geval is de huurstijging gelegitimeerd en is er een duidelijke link tussen de huurprijs en de marktwaarde. In sommige gevallen wordt er echter misbruik gemaakt van de krapte op de woningmarkt om hoge huurprijsstijgingen door te voeren. Wanneer de prijs niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van een woning, kan gesproken worden over een exorbitante huurprijs, een 'woekerhuur'.

Ik heb verschillende manieren onderzocht om dit te doen en heb ervoor gekozen om de derde optie uit te werken:

- De eerste is om de maximale stijging van huurprijzen bij mutatie te bepalen. Daarmee zou de huurprijs voor de nieuwe huurder niet hoger kunnen worden dan de laatst betaalde huur of aanvangshuur van de vorige huurder plus een opslag. Hoewel deze methodiek rekening houdt met verschillen tussen woningen, kent deze optie ook nadelen. De gemeente moet, om dit te kunnen controleren, inzicht hebben in het vorige huurcontract. Dat is een private overeenkomst tussen twee partijen, waar een derde partij niet per definitie toegang tot heeft. Ook houdt deze optie geen rekening met de herijking van de huur in het geval dat een huurder voor een lange periode in woning heeft gewoond of wanneer er grootschalige renovaties hebben plaatsgevonden.
- De tweede optie is om precies vast te leggen wat een woning mag kosten in het middenhuursegment via bijvoorbeeld het gebruik van het woningwaarderingsstelsel (WWS). De motie sluit het gebruik van het WWS expliciet uit. Voor de volledigheid noem ik deze optie wel als één van de manier om huurprijsstijgingen tegen te gaan. De prijsbepaling voor het WWS is voor het grootste deel afhankelijk van kenmerken in de woning. De 'marktwaarde' speelt een beperkte rol via de WOZ component. Woningen krijgen zo een zeer specifieke huurprijs opgelegd, waardoor er weinig ruimte meer is voor de markt.
- Een derde optie is om de aanvangshuur te maximeren. Om een dergelijk plafond te kunnen handhaven is geen inzicht nodig in de huidige huurprijs, maar het prijsplafond biedt wel de mogelijkheid om excessen te voorkomen. Via een specifieke rekenregel kan de maximale aanvangshuurprijs worden bepaald. Met deze optie kan een plafond in de markt worden gelegd, waaronder verhuurders de vrijheid om de huurprijs te bepalen. Zo kan de gewenste ruimte worden geboden aan investeerders en kan ook rekening worden gehouden met de marktwaarde en bijvoorbeeld renovatie.

Ik heb ervoor gekozen om de laatste optie verder uit te werken.

Verdere uitwerking van het maximeren van de aanvangshuur

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

De maximale aanvangshuurprijs kan worden bepaald op basis van een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Het voordeel van de WOZ-waarde is dat deze transparant is voor huurder, verhuurder en handhavende instantie. Daarnaast geeft het een weerspiegeling van de marktwaarde doordat bijvoorbeeld gekeken wordt naar de locatie van de woning en verkopen in de buurt. Een dergelijk percentage kan zodanig worden vast gesteld dat verhuurders die nu middenhuurwoningen verhuren dat tegen dezelfde condities kunnen blijven doen, maar dat verhuurders die exorbitante huurprijzen vragen hun nieuwe aanvangshuur naar beneden zullen moeten bijstellen.

Hoe wordt het een lokale afweging?

Ik heb eerder aangegeven dat lokaal maatwerk alleen vorm kan krijgen door een gezamenlijk verzoek van partijen dat voldoet aan de eerdergenoemde voorwaarden. Lokaal afwijken van specifieke regelgeving is op dit moment mogelijk via de Crisis en Herstelwet. Daarbij wordt een aanvraag gedaan bij het Rijk om lokaal af te wijken of te experimenteren en wordt dit vervolgens toegekend. Wetten rondom huurprijsregelgeving zijn daarin echter niet opgenomen.

Echter, bij lokaal maatwerk voor middenhuur stel ik onder andere de randvoorwaarde dat er schaarste dient te zijn op de markt voor deze woningen en dat er partijen zijn die hier door het vragen van 'woekerhuren' buiten iedere redelijkheid van profiteren. Niet in iedere gemeente in Nederland is er schaarste aan middenhuur en leidt dit tot grote huurprijsstijgingen. Het is daarom van belang dat op lokaal niveau samen met betreffende marktpartijen de afweging wordt gemaakt of een dergelijk instrument noodzakelijk en proportioneel is. Daarnaast kan op die manier het democratische proces op het lokale niveau doorlopen worden om een dergelijke ingrijpende beslissing te maken.

Vervolg

Ook met het stellen van deze randvoorwaarden blijft deze mogelijkheid voor lokaal maatwerk voor middenhuur een uiterst ingrijpende maatregel die beperkingen oplegt in de vrije sector. Op korte termijn worden daarom, samen met gemeenten en marktpartijen, twee onderzoeken gestart. Een over de huurprijsontwikkelingen in de vrije sector van de laatste jaren en een tweede zal gaan over de economische effecten en mogelijke vormgeving van een dergelijk prijsplafond. Daarmee kan ook meer inzicht worden vergaard over de vraag hoe marktpartijen zullen reageren op een dergelijke maatregel.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Bijlage 3

Het gemeentelijk wooninstrumentarium

De stad heeft op dit moment een grote aantrekking op mensen om te wonen. Dat zal de komende jaren niet veranderen. De verwachting is dat de trek naar steden onverminderd door zal gaan[16]. Dit leidt tot uitdagingen in de toegankelijkheid van de lokale stedelijke woningmarkten, voor starters maar ook voor senioren en gezinnen. Gemeenten hebben het beste zicht op de uitdagingen die zich lokaal voordoen en vervullen een belangrijke rol om daarop in te spelen, bijvoorbeeld door de keuzes die een gemeente maakt in de inrichting van een woonomgeving.

Gemeenten hebben diverse instrumenten om te sturen op de beschikbaarheid van woningen, bijvoorbeeld als een gemeente ziet dat de schaarste van bepaalde woningen leidt tot onevenwichtigheden voor bepaalde groepen. In de nieuwbouw en bestaande bouw kunnen gemeenten maatregelen nemen om een impuls te geven aan het lokale woonbeleid voor starters, al dan niet door particuliere verhuur te remmen. In deze paragraaf sta ik stil bij enkele voorbeelden.

Een gemeente kan in een *woonvisie* opnemen dat een bepaald percentage van de nieuwbouw of van (vrijkomende) huurwoningen van corporaties bestemd is voor starters. De prijs van nieuwbouwwoningen kan aan een maximum worden gebonden. De gemeente maakt voor het realiseren van de woonvisie privaatrechtelijke afspraken met bijvoorbeeld een ontwikkelaar. Juridisch is de ontwikkelaar niet gebonden aan het realiseren van de woonvisie, wel aan de privaatrechtelijke afspraken.

Als een gemeente in het *bestemmingsplan* opneemt dat woningen in de categorie sociale koop worden gebouwd, dan kan een woning voor maximaal tien jaar behouden blijven in het koopsegment met een prijs tot maximaal 200.000 euro. Een projectontwikkelaar kan dan niets anders bouwen dan dit type woning op de desbetreffende bestemming. Een gemeente kan het aantrekkelijker maken om te bouwen voor een bepaalde doelgroep door *residueel grondbeleid* te voeren. Dan houdt een gemeente bij het bepalen van de grondwaarde rekening met de waarde van het object dat erop wordt gebouwd. Verder kan een gemeente in *erfpachtvoorwaarden* vereisten opnemen waar een woning aan moet voldoen, zoals de doelgroep, maar ook het aantal vierkante meters en de prijs. Als een gemeente geen gronden in eigendom heeft, dan kan de gemeente in een *exploitatieplan* het percentage en de locatie van goedkope koopwoningen afdwingbaar vastleggen.

Via een *huisvestingsverordening* kan een gemeente een *woonplicht* instellen, waarbij de koper van de woning voor enkele jaren daadwerkelijk zelf in het huis moet wonen. De gemeente kan verder sturen op activiteiten van beleggers door in de huisvestingsverordening een *ontheffingsmogelijkheid* op te nemen, waardoor een deel van de koopwoningen met een zelfbewoningplicht alsnog verhuurd kan worden, maar dan alleen na expliciete toestemming van een gemeente. In de bestaande bouw kan de huisvestingsverordening worden gebruikt om het splitsen of verkameren van woningen *vergunningplichtig* te maken.

In de bestaande bouw kan een gemeente in de *prestatieafspraken* met lokale corporaties op verschillende manieren borgen dat het aanbod voor starters wordt vergroot. Zoals in de woningtoewijzing, maatregelen om doorstroming te stimuleren,

[16] Staat van de Woningmarkt (2018)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

omzetting van dure huurwoningen van de DAEB naar de niet-DAEB, of de verkoop van woningen om vervolgens passende nieuwbouwwoningen voor de doelgroep te bouwen. Een gemeente kan verder leegstaande panden die op dit moment nog geen woonbestemming hebben inzetten voor de lokale woningvoorraad. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig, waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van de specifieke bestemming voor goedkope koopwoningen.

Gemeenten blijven het beste zicht hebben op de lokale woonbehoeften en mogelijkheden, hier zijn enkele voorbeelden beschreven wat een gemeente kan doen om te sturen op de toegang van doelgroepen als starters tot de lokale woningmarkt. Hoe een gemeente deze instrumenten inzet is aan de gemeente zelf, ook is het aan de gemeente om te borgen dat de navolging van regels en afspraken wordt gehandhaafd.

Het is van belang dat gemeenten, corporaties en marktpartijen samen afspraken maken over het bouwen van meer woningen, de inzet van de bestaande voorraad en doorstroming. Ik hoop te zien dat deze partijen goed met elkaar samenwerken, luisteren naar elkaars perspectief, samen naar oplossingen zoeken en hun verantwoordelijkheden nemen om het woningtekort terug te dringen en daarbij oog te houden voor de kwaliteit van de woonmilieus.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Bijlage 4

2018Z18167

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat in de vier grote steden 1 op de 5 huizen wordt verkocht aan beleggers. (ingezonden 11 oktober 2018)

Vraag 1
Deelt de minister de mening dat verkoop van woningen in de flat Lichtboei in de wijk Lewenborg Groningen via een openbare aanbiedingsprocedure zeer ongewenst is, omdat waarschijnlijk beleggers deze huizen opkopen wat leidt tot huurstijgingen? Hoe voorkomt u dat? 1)

Antwoord op vraag 1

De gemeente Groningen en de corporatie Mooiland hebben gehandeld volgens de wet. Op basis van artikel 39 van het Besluit toegelaten instellingen (Btiv) en op basis van artikel 43 van de herziene Woningwet moeten corporaties in hun voorgenomen activiteiten, die zij jaarlijks aan gemeenten en huurdersorganisaties sturen, aangeven welke woningen zij voornemens zijn te verkopen. De corporatie moet de voorgenomen verkopen specificeren op het niveau van wijken of buurten aan de hand van de cijfers van de postcodes. Deze voorgenomen activiteiten zijn de opmaat naar prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeenten.

Het Btiv stelt voorts een openbare aanbieding van corporatiewoningen verplicht in die gevallen dat de woningen worden verkocht aan een koper die er niet zelf gaat wonen. De openbare aanbieding komt de transparantie van het verkoopproces en de adequate prijsvorming ten goede. Voor verkoop door de corporatie van woningen aan derden, dat wil zeggen eigenaren die daar niet zelf gaan wonen, heeft de corporatie toestemming nodig van de Autoriteit woningcorporaties. Bij huurwoningen met een maximale huurprijs in het gereguleerde prijssegment (dat wil zeggen onder de liberalisatiegrens van €710,68), zoals aan de orde is bij het complex de Lichtboei, is een zienswijze van de gemeente en van de huurdersorganisatie verplicht. De zienswijze van de gemeente en van de huurdersorganisatie wegen zwaar mee bij de beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties van het verkoopverzoek.

Het is aannemelijk dat de woningen in de flat Lichtbloei in de wijk Lewenborg in het gereguleerde segment blijven na de verkoop. De huurprijsstijgingen blijven derhalve aan regels gebonden.

Vraag 2
Hoe vaak worden in Nederland sociale huurwoningen verkocht via vergelijkbare aanbestedingen? Hoe vaak vallen deze sociale huurwoningen vervolgens in handen van beleggers en wat zijn daarvan de gevolgen voor de prijs?

Antwoord op vraag 2

Ik beschik niet over cijfers hoe vaak een sociale huurwoning via een vergelijkbare aanbesteding wordt verkocht. In 2016 zijn van alle verkopen van sociale huurwoningen 5.600 woningen gekocht door (particuliere) beleggers. Datzelfde jaar zijn echter ook 5.000 woningen van (particuliere) beleggers gekocht door de

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

corporatiesector. In 2017 is het totaal aantal verkopen door corporaties met circa 20 procent afgenomen.

Ook beschik ik niet over de huurprijsontwikkeling van corporatiewoningen die via openbare aanbestedingen zijn gekocht door beleggers. In 2018 was de huurontwikkeling inclusief het effect van bewonerswisseling (harmonisatie-effect) in gereguleerde woningen van particuliere verhuurders 3,3 procent en van particuliere verhuurders in het vrije huursegment 3,0 procent. Voor alleen zittende huurders was de huurontwikkeling in gereguleerde woningen van particuliere verhuurders 2,9 procent en van particuliere verhuurders in het vrije huursegment 2,0 procent.

Vraag 3
Deelt u de mening dat het feit, dat - volgens De Nederlandsche Bank - in 2017 particuliere beleggers zorgen voor 21 procent van het aantal woningaankopen in de vier grote steden, een explosie is gezien het feit dat in 2016 nog één op de acht huizen in handen van particuliere beleggers viel? Deelt u de mening dat 'oververhitting van de woningmarkt' een reëel risico is? Bent u naar aanleiding van deze hernieuwde waarschuwing wel bereid maatregelen te nemen? 2)

Antwoord op vraag 3
Particuliere verhuur groeit in Nederland. De lage hypotheek- en spaarrente, in combinatie met stijgende huizenprijzen maken woninginvesteringen aantrekkelijk. Ook de wijziging van de Leegstandswet heeft tot een impuls voor particuliere verhuur gezorgd.

Huren in de vrije sector kan een gewenste oplossing zijn voor huishoudens met een flexibelere woonvraag, zoals voor starters in het nog schaarse middenhuursegment. Verhuur in het ongereguleerde segment is nodig voor een goede balans op de woningmarkt en kan een oplossing zijn voor vele huishoudens die voor het eerst onzelfstandig wonen en een meer flexibelere woonvraag hebben. Particuliere verhuur moet wel voldoen aan de basisprincipes van een leefbare woonomgeving. Het moet bijdragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leerbaar woonmilieu, en geen onaanvaardbare risico's creëren voor de (financiële) stabiliteit. De komende tijd houd ik dit nauwlettend in de gaten.

De Nederlandsche Bank (DNB) en het Internationaal Monetair Fonds waarschuwen voor het effect van de toename van beleggers met geleend 'goedkoop' geld voor de stabiliteit van de woningmarkt. Een toenemende activiteit van beleggers kan reguliere kopers aanzetten tot riskanter leengedrag, zoals het bieden op een woning zonder voorbehouden in het koopcontract[17]. Uit onderzoek dat ik heb laten uitvoeren blijkt overigens dat in de periode 2012-2017 kopers niet anders zijn omgegaan met voorbehouden in het koopcontract in een gespannen of ontspannen markt, en ook niet in de tijd.

Ik vind het van belang om goed in beeld te krijgen wat de toenemende activiteiten van beleggers betekenen voor de financiële stabiliteit en toegankelijkheid van de woningmarkt. Samen met onder andere het Kadaster en DNB onderzoek ik daarom in hoeverre sprake is van een prijsopdrijvend effect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Een prijsopdrijvend effect kan een aanwijzing zijn voor de verdringing van starters van de woningmarkt, en voor andere risico's. Ik zal uw Kamer komend jaar over dit onderzoek informeren.

[17] DNB (2018) Verslag Financieel stabiliteitscomité 31 mei 2018.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Vraag 4
Bent u bereid belastingvoordelen van expats af te schaffen om te voorkomen dat alleen zij nog de huurprijzen kunnen betalen van de beleggers die de huizen hebben opgekocht en vervolgens zeer duur verhuren?

Antwoord op vraag 4
De 30%-regeling is een regeling om op een administratief eenvoudige wijze tegemoet te komen aan de extra kosten die werknemers uit het buitenland hebben door de tewerkstelling in Nederland. Uit de evaluatie van vorig jaar (Kamerstukken 2016/17 II, 34552, nr. 84.) blijkt dat de hoogte van het forfait passend is bij de extra kosten die deze werknemers maken. Wel maakt het kabinet deze regeling doelmatiger door de looptijd van de regeling te verkorten van acht naar vijf jaar. De staatssecretaris van Financiën geeft binnenkort een nadere toelichting over de voorgenomen aanpassing van de 30%-regeling.

Vraag 5
Deelt u de mening dat ook de toestroom van internationale studenten doorgeslagen is en mede oorzaak is van de prijsopdrijvende effecten van gekochte huizen, omdat deze vervolgens vaak verkamerd aan meerdere studenten worden verhuurd?

Antwoord op vraag 5
Zoals door de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap aangegeven in haar Kamerbrief "internationalisering in evenwicht" (TK, 2017-2018, 22 452, nr. 59, 4 juni 2018) heeft het aantrekken van internationale studenten toegevoegde waarde voor de Nederlandse student, onderwijsinstelling en voor onze kenniseconomie. Hierbij is wel essentieel dat een aantal randvoorwaarden op orde is, waaronder studentenhuisvesting.

De mate van toestroom van internationale studenten en druk op de studentenhuisvesting verschilt per studentenstad. Oplossingen vragen om lokaal maatwerk. Kern van het recent afgesloten actieplan studentenhuisvesting 2018-2021 is dan ook dat gemeenten, huisvesters, onderwijsinstellingen en studentenorganisaties op lokaal niveau gezamenlijk overleggen over afstemming van vraag en aanbod en productieafspraken maken, met als doel om binnen 10 jaar vraag en aanbod structureler in evenwicht te brengen.

Vraag 6
Hoe kan een gemiddelde starter hiermee concurreren? Erkent u dat hier sprake is van verdringing van de starter en/of de lokale student?

Antwoord op vraag 6
Het is van belang dat particuliere verhuur bijdraagt aan een betaalbare en toegankelijke lokale woningmarkt, en geen onaanvaardbare risico's creëert voor de (financiële) stabiliteit van de woningmarkt.

In zowel de huur- als de koopsector is sprake van schaarste in het betaalbare woningaanbod. Daarom is het belangrijk om de bouw van nieuwe woningen te versnellen om de druk van de ketel te halen, ook in het huursegment.

Particuliere investeerders kopen vooral kleinere, goedkopere appartementen in stedelijke gebieden[18], woningen waar ook starters in geïnteresseerd zijn. Lokaal zijn

[18] Kadaster (2017) Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt?

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

er indicaties dat in Amsterdam, Leiden en Groningen het aantal jonge koopstarters afneemt[19], met daarbij de kanttekening dat niet duidelijk is in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van verdringing of dat er ook andere factoren in deze steden een rol spelen. De problematiek lijkt vooralsnog lokaal van aard.

Voor de toegankelijkheid van de lokale woningmarkten spelen gemeenten een belangrijke rol. Ik roep gemeenten op om goed gebruik te maken van de beschikbare mogelijkheden om huishoudens te laten starten op hun lokale woningmarkt. Gemeenten beschikken over diverse mogelijkheden daarvoor. Het is van belang dat gemeenten actief afwegen welke wettelijke mogelijkheden voor hen passend zijn, en daarnaast ook stevig handhaven op de naleving ervan om de toegankelijkheid langdurig te borgen.

Een gemeente kan in een *woonvisie* opnemen dat een bepaald percentage van de nieuwbouw of van (vrijkomende) huurwoningen van corporaties bestemd is voor starters. De prijs van nieuwbouwwoningen kan aan een maximum worden gebonden. De gemeente maakt voor het realiseren van de woonvisie privaatrechtelijke afspraken met bijvoorbeeld een ontwikkelaar. Juridisch is de ontwikkelaar niet gebonden aan het realiseren van de woonvisie, wel aan de privaatrechtelijke afspraken.

Als een gemeente in het *bestemmingsplan* opneemt dat woningen in de categorie sociale koop worden gebouwd, dan kan een woning voor maximaal tien jaar behouden blijven in het koopsegment met een prijs tot maximaal 200.000 euro. Een projectontwikkelaar kan dan niets anders bouwen dan dit type woning op de desbetreffende bestemming. Een gemeente kan het aantrekkelijker maken om te bouwen voor een bepaalde doelgroep door *residueel grondbeleid* te voeren. Dan houdt een gemeente bij het bepalen van de grondwaarde rekening met de waarde van het object dat erop wordt gebouwd. Verder kan een gemeente in *erfpachtvoorwaarden* vereisten opnemen waar een woning aan moet voldoen, zoals de doelgroep, maar ook het aantal vierkante meters en de prijs. Als een gemeente geen gronden in eigendom heeft, dan kan de gemeente in een *exploitatieplan* het percentage en de locatie van goedkope koopwoningen afdwingbaar vastleggen.

Via een *huisvestingsverordening* kan een gemeente een *woonplicht* instellen, waarbij de koper van de woning voor enkele jaren daadwerkelijk zelf in het huis moet wonen. De gemeente kan verder sturen op activiteiten van beleggers door in de huisvestingsverordening een *ontheffingsmogelijkheid* op te nemen, waardoor een deel van de koopwoningen met een zelfbewoningplicht alsnog verhuurd kan worden, maar dan alleen na expliciete toestemming van een gemeente. In de bestaande bouw kan de huisvestingsverordening worden gebruikt om het splitsen of verkameren van woningen *vergunningplichtig* te maken.

In de bestaande bouw kan een gemeente in de *prestatieafspraken* met lokale corporaties op verschillende manieren borgen dat het aanbod voor starters wordt vergroot. Zoals in de woningtoewijzing, maatregelen om doorstroming te stimuleren, omzetting van dure huurwoningen van de DAEB naar de niet-DAEB, of de verkoop van woningen om vervolgens passende nieuwbouwwoningen voor de doelgroep te bouwen. Een gemeente kan verder leegstaande panden die op dit moment nog geen woonbestemming hebben inzetten voor de lokale woningvoorraad. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig, waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van de specifieke bestemming voor goedkope koopwoningen.

[19] Kadaster (2017) Regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal jonge koopstarters

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000865611

Gemeenten blijven het beste zicht hebben op de lokale woonbehoeften en mogelijkheden, hier zijn enkele voorbeelden beschreven wat een gemeente kan doen om te sturen op de toegang van doelgroepen als starters tot de lokale woningmarkt. Hoe een gemeente deze instrumenten inzet is aan de gemeente zelf, ook is het aan de gemeente om te borgen dat de navolging van regels en afspraken wordt gehandhaafd.

Het is van belang dat gemeenten, corporaties en marktpartijen samen afspraken maken over het bouwen van meer woningen, de inzet van de bestaande voorraad en doorstroming. Ik hoop te zien dat deze partijen goed met elkaar samenwerken, luisteren naar elkaars perspectief, samen naar oplossingen zoeken en hun verantwoordelijkheden nemen om het woningtekort terug te dringen en daarbij oog te houden voor de kwaliteit van de woonmilieus.

Vraag 7
Deelt u de mening dat het op de vrije markt aanbieden van voormalige sociale huurwoningen ongewenst is, gezien het feit dat dit leidt tot extra verkopen aan beleggers? Bent u bereid maatregelen te nemen, die voorkomt dat woningcorporaties sociale huurwoningen verkopen?

Antwoord op vraag 7
Bij de verkoop van sociale huurwoningen zijn corporaties gebonden aan de verkoopregels welke zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Hierin is opgenomen dat blijvend gereguleerde huurwoningen eerst moeten worden aangeboden aan zittende huurders en andere toegelaten instellingen alvorens deze aan een derde (waaronder ook buitenlandse beleggers vallen) mogen worden verkocht. Daarbij geldt dat voor deze woningen gemeenten en huurdersorganisaties een zienswijze moeten geven welke toeziet op de te verkopen woning en de koper. Voor de potentieel te liberaliseren woningen geldt de aanbiedingsvolgorde niet. Wel geldt dat voor deze woningen ook een zienswijze van de gemeente verplicht is, tenzij de woningen worden verkocht ten behoeve van het middenhuursegment met een huur tot € 850, met een minimale voortzetting van de exploitatie van 7 jaar en in de prestatieafspraken afspraken zijn gemaakt over het terugbouwen van ten minste een zelfde aantal goedkope sociale huurwoningen. Daarnaast geldt dat verkoopvoornemens van een corporatie onderdeel zijn van de prestatieafspraken die tussen een gemeente, huurdersorganisatie en een corporatie worden overeengekomen. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen op deze manier ook vooraf met de prestatieafspraken nadere afspraken maken over voorgenomen verkopen. Het hangt af van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen die door corporatie, gemeente en huurdersorganisatie worden overeengekomen hoeveel en welke woningen worden verkocht. Indien er een geschil is tussen de partijen die het maken van prestatieafspraken in de weg staat, kan dat worden voorgelegd aan een onafhankelijke adviescommissie. Op basis van dit advies zal ik in het geschil een uitspraak doen.

1) https://www.parool.nl/amsterdam/dnb-1-op-de-5-huizen-verkocht-aan-beleggers~a4605736/
2) https://www.rtvnoord.nl/nieuws/199822/Verhuurder-Mooiland-vertrekt-uit-Groningen-600-sociale-huurwoningen-verkocht

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147

Den Haag

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000134134

Uw kenmerk

Datum 13 maart 2019

Betreft Stand van zaken van beleggers op de woningmarkt

Geachte Voorzitter,

Middels deze brief reageer ik op het verzoek van uw Kamer om voorafgaande aan het dertigledendebat over het opkopen van huizen door beleggers van hedenavond, te informeren over het bericht in het Financieele Dagblad van 12 maart jl. over 'een Amerikaanse belegger [die] aast op huurpanden in Amsterdam en Rotterdam'.

Op sommige plekken hebben mensen moeite om een woning te vinden. Meer woningaanbod heeft mijn prioriteit, juist op de plekken waar het aanbod nu en in de nabije toekomst knelt, met specifieke aandacht voor de ontwikkeling van het middenhuursegment. Dat doen we met veel partijen samen, provincies, gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en ook beleggers. Ieder heeft een eigen rol, en we moeten het samen doen. Want prettig en betaalbaar wonen moet voor iedereen bereikbaar zijn. Voor alleenstaanden, gezinnen of andere woonvormen. In een huis met tuin of balkon, in een levendige of rustige omgeving, in de huur of koop. Wat ervoor nodig is om dit te bereiken, verschilt per plaats.

De rol van de belegger op de woningmarkt krijgt de laatste tijd bijzondere aandacht. Mede omdat de afgelopen jaren het aandeel van particuliere verhuurders in woningtransacties is toegenomen tot ongeveer 11 procent in het begin van 2018, en in sommige steden zelfs aanzienlijk meer[1]. Tegelijkertijd is het aandeel van starters in woningtransacties de afgelopen tijd juist gedaald. Dit komt deels door de groeiende activiteiten van beleggers, maar vooral ook door het sterk gestegen aantal woningeigenaren dat doorstroomt naar een andere woning. Want landelijk blijft het aantal starters dat een woning koopt nagenoeg gelijk.

Bij de beleggers is onderscheid te maken tussen partijen die een duurzame verbinding aan willen gaan met de Nederlandse woningmarkt en partijen die vanuit speculatieve oogmerken handelen. We moeten niet alle beleggers over één

[1] Bron: Kadaster

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
13 maart 2019

Kenmerk
2019-0000134134

kam scheren. Een stabiel beleggingsklimaat is nodig voor de beschikbaarheid van voldoende kapitaal om woningen te kunnen bouwen. Het gaat om de balans tussen het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen en de aanpak van speculanten. Daar zet ik op in.

In 2018 investeerden institutionele, particuliere en private beleggers circa 8,5 miljard euro in huurwoningen, een recordbedrag. Institutionele beleggers blijven de grootste groep investeerders met een aandeel van 60 procent in het transactievolume en zij investeren vooral in nieuwbouw in het middeldure segment (tussen de circa € 700 en € 1.000). Internationale beleggers investeerden voor 3 miljard euro in Nederlandse woningen[2]. Een deel van het transactievolume wordt verklaard doordat beleggers hun portefeuille optimaliseren en delen doorverkopen aan anderen[3]. Zo verkocht Patrizia voor circa 200 miljoen euro ruim 1.700 woningen uit het overgenomen Vestia-bezit door aan Amvest en Woonzorg Nederland, vooral woningen buiten de Randstad. De verwachting is dat de interesse van internationale beleggers de komende jaren aanhoudt. Uit onderzoek blijkt dat internationale beleggers in Nederland steeds vaker investeren met gelden van pensioenfondsen. Bijna 85 procent van de huidige buitenlandse beleggers investeren zodoende voor de langere termijn[4].

Nu zijn er berichten dat de Amerikaanse investeerder Blackstone voor 200 miljoen euro panden koopt van particuliere verhuurders in de steden Rotterdam en Amsterdam om zelf te verhuren[5]. Er is nog weinig bekend over deze specifieke casus. Ik ben wel bekend met de berichten dat durfkapitaalinvesteerders de afgelopen jaren hoge rendementen hebben gehaald met woningbeleggingen. Deze partijen hebben hun portefeuille gekocht in een onzekere periode toen de woningmarkt net uit een diep dal kwam. Het behalen van rendement is op zichzelf geen verkeerd verschijnsel in een normale markt. Wel is het belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de betaalbaarheid en kwaliteit van huurwoningen, en dat de bescherming van de rechtpositie van huurders gewaarborgd blijft.

Diverse partijen hebben recent actieplannen opgesteld waarin zij aandacht geven aan de situatie van de woningmarkt. Om steden en dorpen betaalbaar en leefbaar te houden. En om verdringing door beleggers tegen te gaan. Daar vinden wij elkaar. Want ook beleggers moeten bijdragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leefbaar woonmilieu. In de nieuwbouw en bestaande bouw. Ongeacht of het kapitaal van de belegger uit het binnenland of het buitenland komt.

Voor voldoende woningaanbod is een goede balans tussen woningcorporaties, beleggers, bouwers, ontwikkelaars en andere stakeholders van belang. Ook beleggers spelen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Ik verwelkom initiatieven voor nieuwe woonconcepten, passend bij de woonwensen van mensen. Diverse beleggers hebben het voortouw genomen in

[2] Capital Value (2019) De woning(beleggings)markt in beeld 2019
[3] Rabobank (2018) Vastgoedbericht 2018 huurwoningmarkt
[4] Capital Value (2019) De woning(beleggings)markt in beeld 2019
[5] FD (2019) Amerikaanse belegger aast op huurpanden in Amsterdam en Rotterdam, 12 maart 2019

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
13 maart 2019

Kenmerk
2019-0000134134

speciale woonconcepten voor jonge starters die graag in de grote stad willen wonen. Zoals huurkoopconstructies, of dat naast betaalbare woningen diverse deelvoorzieningen worden geboden, zoals deel-wasmachines, deelfietsen of collectieve verzekeringen. Deze woonconcepten komen van de grond in goede samenwerking tussen gemeenten en beleggers. Mede in het kader van de motie Ronnes/Beckerman[6] zal ik dit soort creatieve oplossingen van de markt en gemeenten in beeld brengen.

In de bestaande bouw vind ik het belangrijk dat meer middenhuurwoningen worden toegevoegd aan de voorraad en dat deze ook toegankelijk en betaalbaar blijven in dat segment. Ook als de middenhuurwoningen van buitenlandse beleggers zijn. Zonder dat de huren excessief worden verhoogd. In het geval dat bestaande koopwoningen worden opgekocht, is er een risico dat dit tot verdringing leidt van koopstarters, omdat die veelal in hetzelfde prijssegment zitten. Deze risico's verdienen aandacht en de berichtgeving neem ik serieus. Het is belangrijk een goede balans te vinden in de toevoeging van meer middenhuur en de aanpak van excessen. Ik houd scherp in de gaten waar bijsturing noodzakelijk en proportioneel is.

Aan de bijsturing werk ik via diverse sporen. Want beleggers die in hun rol als verhuurders excessief gedrag vertonen moeten aangepakt worden. Hiervoor werk ik samen met stakeholders aan de aanpak "goed verhuurderschap". Ik heb u onlangs via een brief[7] geïnformeerd over de goede samenwerking met partijen. We werken aan het versterken van bestaande regelgeving, en indien nodig nieuwe regelgeving, voor de aanpak van huisjesmelkers. Investeringen in uitbreiding van het woningaanbod blijven noodzakelijk. Investeerders moeten daarom nog steeds een marktconform rendement kunnen halen en ook in de toekomst blijven investeren in nieuwe woningen. Echter, excessieve rendementen die leiden tot woekerhuren wil ik tegengaan. Zoals gezegd werk ik in het kader van de motie Van Eijs/Ronnes de mogelijkheden voor een 'noodknop' uit en zal daar ook verder onderzoek naar doen. Deze onderzoeken zijn voor de zomer gereed. Ook overweeg ik het puntenaantal voor de WOZ in het woningwaarderingsstelsel te maximeren. Ik heb dat benoemd in mijn brief van 22 februari jl.[8], waarover uw Kamer nog komt te spreken. Daarnaast vind ik het van belang om goed in beeld te krijgen wat de toenemende activiteiten van beleggers betekenen voor de toegankelijkheid en financiële stabiliteit van de woningmarkt. Samen met het Kadaster, Amsterdam Business School Finance Group van de Universiteit van Amsterdam en de Nederlandsche Bank onderzoek ik daarom in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Dit geeft ook inzichten over de mogelijke verdringing van koopstarters uit de markt.

Deze maatregelen richten zich op het beter benutten van de bestaande voorraad. Het is ook van belang dat de rol van gemeenten in de samenstelling van de

[6] Motie 35000-VII, nr. 51
[7] Kamerbrief over aanpak goed verhuurderschap, 9 november 2018
[8] Kamerbrief over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet, 22 februari 2019

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
13 maart 2019

Kenmerk
2019-0000134134

nieuwbouwvoorraad wordt verstevigd. Hiervoor werk ik via diverse sporen. Zo onderzoekt Platform 31 het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop voor nieuwbouwwoningen, om woningen door gemeenten duurzaam toe te wijzen aan onder andere starters. In 2017 is het besluit ruimtelijke ordening al aangepast, waardoor gemeenten nu in het bestemmingsplan voor nieuwbouw middenhuur als bestemmingscategorie kunnen opnemen. Ook ga ik het voor corporaties makkelijker maken om middenhuur te realiseren met de vereenvoudiging van de markttoets. In de woondeals maak ik verder afspraken hoe meer middenhuurwoningen toegevoegd kunnen worden aan de voorraad. Het is aannemelijk dat een verruimde aanbod van huurwoningen de huurprijzen minder snel zal doen stijgen.

Wonen is een groot goed. De toegankelijkheid van woningen in de koop- en huursector heeft mijn aandacht. Vanavond spreek ik uw Kamer hier verder over in relatie tot de rol van beleggers op tot voldoende woningen te komen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

5.1.2.e5.1.2.e

drs. K.H. Ollo

5.1.2.e

Van: woningbouw
Verzonden: donderdag 3 september 2020 12:07
Aan: Postbus FB Woningmarkt
Onderwerp: Dossier wbi Alkmaar - Overstad
Bijlagen: Aanbiedingsbrief alkmaar Overstad.PDF; Begroting Alkmaar Overstad.XLSX; Beschikking Woningbouwimpuls Alkmaar Overstad.docx; Toekenning aanvraag Woningbouwimpuls 2020.docx

Categorieën: TO DO; 5.1.2.e

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Zoals besproken een dossier voor de woningbouwimpuls. Bestaande uit:

- Aanbiedingsbrief gemeente
- Begroting gemeente
- Beschikking woningbouwimpuls
- Oplegbrief woningbouwimpuls

De besluitvormingsnota komt eind deze week.

Groet,

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
woningbouw@minbzk.nl

Datum
10 september 2020

beschikking

Betreft Beschikking Woningbouwimpuls 2020 Alkmaar - Overstad

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe in het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 2 van het Besluit. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

VERSTREKT DOOR
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TOEGEKEND AAN
Gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

DATUM
10 september 2020

KENMERK
2020-XXXXXXXXXX

Met opmerkingen 5.1.2.e]: Invullen door 5.1.2.e

TYPE
Specifieke uitkering

NAAM
Specifieke uitkering Woningbouwimpuls 2020

CODERING
C9

BEDRAG
€ 6.030.240 exclusief BTW, daarnaast wordt er een afdracht gedaan aan het BTW-compensatiefonds.

Periode
2020 tot en met 2030

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties

Datum
10 september 2020

BASIS VAN DE VERSTREKKING
Woningwet
Besluit Woningbouwimpuls 2020
Regeling Woningbouwimpuls 2020
Financiële-verhoudingswet

BELEIDSDOELSTELLING
Met de Woningbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt, meer specifiek, een belangrijke bijdrage geleverd aan 1) het versnellen van de woningbouw, 2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, inclusief 3) bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het uitvoeren van het beleid waarmee de stikstofuitspraak wordt geadresseerd op het gebied van de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

Met deze beschikking wordt de gemeente Alkmaar in staat gesteld om, in de periode 10 september 2020 tot en met 10 september 2030, de realisatie van 1.029 woningen te faciliteren. De fasering van de te realiseren woningen is conform de in de aanvraag opgegeven planning. Het woningbouwprogramma bestaat uit (ten minste) 626 betaalbare woningen[1]. De realisatie van het genoemde woningbouwprogramma is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage. Om tot realisatie van deze woningen te kunnen komen zijn flankerende maatregelen nodig die leiden tot een publiek financieel tekort.

Voorts wordt de gemeente Alkmaar met deze beschikking in staat gesteld de volgende voor de woningbouw noodzakelijke maatregelen te treffen:
- Infrastructurele ontsluiting
  - Brug Overstad – Centrum
  - Brug Zeswielenstraat – Overstad
- Inrichting openbare ruimte
  - Ontwikkelen van een openbaar park

In bijlage 1 is een uitgebreidere toelichting opgenomen van de activiteiten (conform aanvraagformulier).

Wijze van betaling
De uitkering zal omstreeks 15 november 2020 volledig worden uitgekeerd.

Het bedrag zal worden gestort op bankrekeningnummer XXX t.n.v. gemeente XXX.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: Invullen door 5.1.2.e

FINANCIËLE-VERHOUDINGSWET
U dient het beschikte bedrag uiterlijk op 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar te
verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële-verhoudingswet, artikel 17a.

[1] Betaalbare woningen zoals bepaald in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
10 september 2020

VERANTWOORDING
U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (sisa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sisa. Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, kan het maatregelenbeleid van artikel 17b Financiële-verhoudingswet in werking treden.

TERUGVORDERINGBELEID
De minister vordert terug:
a. voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
b. indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
c. voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan in de, bij de aanvraag ingediende, begroting;
d. voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
e. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.

Indien de realisatie van het woningbouwprogramma of de randvoorwaardelijke maatregelen in aantallen of fasering afwijken van de projectaanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, stelt de minister de uitkering op een lager bedrag vast als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

VERDEELSYSTEMATIEK
Verdeling van het totaalbudget vindt plaats volgens de criteria zoals opgenomen in Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

INDICATOREN[2]
De volgende indicatoren worden uitgevraagd:
☐ Aantal woningen waarvan bouw is gestart in jaar T komt overeen met fasering uit de projectaanvraag
☐ Aantal woningen (t/m Jaar T) gerealiseerd
☐ Realisatie maatregelen verloopt conform fasering projectaanvraag
☐ Bestedingen in jaar t komen overeen met aanvraag ja/nee
☐ Besteding aan afwijkingen in jaar (T)
☐ Toelichting voortgang conform planning projectaanvraag (jaar T)
☐ Prijzen (vrij op naam of kale aanvangshuur) opgeleverde woningen in jaar (T) vallen binnen dezelfde categorie zoals opgegeven in de aanvraag (sociaal, middenhuur en koop)
☐ Percentage betaalbare woningen waarvan bouw is gestart ten opzichte van het totaal aantal woningen waarvan de realisatie is gestart (t/m jaar T)
☐ Cumulatieve totale besteding tot en met jaar T *
☐ Cumulatieve cofinanciering tot en met jaar T)*
☐ Eindverantwoording Ja/ Nee

Indien voorzien is dat de volgende omstandigheden zich voor gaan doen dient u mij per ommegaande te informeren:

[2] Indicatoren met een * dienen op rechtmatigheid gecontroleerd te worden door een accountant

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
10 september 2020

- afwijking van aantal (betaalbare) woningen ten opzichte van de aanvraagdocumentatie
- afwijking van de fasering waarbij de startbouw in een later kalenderjaar wordt aangevangen dan in de aanvraagdocumentatie is opgenomen.[3]
- Afwijking van fasering van de maatregelen die randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van de woningen waar deze beschikking op ziet.

Daarnaast kan u gevraagd worden om conform het Besluit Woningbouwimpuls (artikel 9) tussentijds informatie aan te leveren over de voortgang van het project en specifiek over die activiteiten en gegevens welke nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek. Uw medewerking wordt dan ook verwacht bij het monitoren en evalueren van de effecten van de uitgevoerde projectactiviteiten. Door monitoring en evaluatie toets ik de doelmatigheid van de regeling, en kan ik waar gewenst u verder ondersteunen bij de uitvoering van uw projectplannen.

Overige verplichtingen

Voor het bepalen van de BTW-afdracht van het ministerie van BZK aan het BTW-compensatiefonds dient u binnen zes weken na dagtekening van deze beschikking een inschatting van de compensabele BTW van de in de bijlage genoemde maatregelen te sturen naar woningbouw@minbzk.nl.

Voor het in kaart brengen van uw project is het verzoek om een digitale afbeelding (300 dpi, JPEG) aan te leveren. De afbeelding dient rechtenvrij ingeleverd te worden via woningbouw@minbzk.nl. Indien mogelijk moet de afbeelding voorzien zijn van een link naar een veilige site waar de foto staat.

Voor inhoudelijke vragen over deze regeling kunt u contact opnemen via woningbouw@minbzk.nl
Voor vragen over de verantwoordingsprocedure kunt u contact opnemen via postbusibi@minbzk.nl

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Erik Jan van Kempen
Programma directeur-generaal Omgevingswet

[3] Het melden van vertragingen in de startbouw geldt voor elke jaarschijf dus ook voor latere jaren.

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
10 september 2020

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking betrokken is Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de reden(en) waarom de beschikking niet juist wordt gevonden Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventueel andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
10 september 2020

Bijlage 1: Nadere toelichting maatregelen

Categorie	Specificatie maatregel	Toelichting maatregel
Inrichting openbare ruimte	Ontwikkeling openbaar park	Vergroening van het gebied kan niet op eigen kavels worden gerealiseerd (kwalitatieve woonomgeving) en opvang en infiltratie hemelwater
Infrastructurele ontsluiting	Aanleggen bruggen: Overstad – Centrum en Zeswielenstraat - Overstad	Langzaamverkeersverbindingen zijn benodigd om Overstad aan te sluiten op omliggende wijken.

3.2. Begroting en prognose

Alle bedragen exclusief BTW

Toelichting

* Aanvrager dient de gele cellen in te vullen.
* uitgangspunt bij "de Prognose kosten en opbrengsten in bedragen op prijspeildatum over jaarschijven" dienen bedragen op prijspeilda
* Bedragen worden vervolgens geïndexeerd met de indexatie zoals die door de aanvrager is opgegeven. U kunt dus afwijken van de reed
* U dient separaat de additionele bijdrage van mede-overheden op te geven in de cellen C42 en C43.
* Vervolgens wordt automatisch een netto contante waarde en daarmee het aanvraagbedrag voor de WBI berekend op datum 1 juli 202

Algemene uitgangspunten

Jaar start project	2020
Prijspeildatum	1-1-2020
Discontovoet	2,00%

Begroting project in bedragen op prijspeildatum

Kosten in euro's	Totaal bedragen op huidig prijspeil	Toe te passen indexatie	Prognose kosten en opbrengsten in bedragen op prijspeildatum over jaarschijven 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Verwerving / inbrengwaarde*	41.700.000	2,00%	41.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Standaard sanering en bodemverbetering*	4.913.974	2,00%	1.926.784	803.676	780.121	674.024	609.938	118.247	1.184	-	-
Standaard sloopkosten*	185.671	2,00%	24.087	47.099	44.911	35.293	28.870	5.373	39	-	-
Kosten tijdelijke exploitatie*	-	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten bouwrijp maken*	7.978.472	2,00%	1.721.009	1.892.567	1.502.074	1.462.134	1.267.936	131.196	1.556	-	-
Kosten woonrijp maken*	8.889.161	2,00%	5.338	413.921	1.426.334	1.974.664	1.921.032	1.790.705	1.357.167	-	-
Plankosten en kosten VTU*	3.343.661	2,00%	889.148	460.221	460.221	460.221	383.518	306.814	230.111	153.407	-
Risico reservering*	1.251.771	2,00%	-	213.199	273.996	267.698	250.943	245.935	-	-	-
Niet-verrekenbare/compensabele BTW*	-	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kostenpost 1* #	-	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kostenpost 2* #	-	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten maatregelen waarvoor bijdrage Wi (conform specificatie 3.3)	1.075.000	2,00%	250.000	825.000	-	-	-	-	-	-	-
Totaal kosten op huidig prijspeil	**69.337.710**		**46.516.365**	**4.655.683**	**4.487.658**	**4.874.033**	**4.462.236**	**2.598.270**	**1.590.057**	**153.407**	**-**
Opbrengsten in euro's											
Verkoop bouwrijpe/woonrijpe grond	63.114.663	1,50%	8.447	9.699.547	15.966.197	15.973.647	13.536.007	7.925.187	5.631	-	-
Kostenverhaal	285.000	1,50%	-	142.500	142.500	-	-	-	-	-	-
Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls	-	1,50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tijdelijke exploitatie	-	1,50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije opbrengstenpost 1 #	-	1,50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije opbrengstenpost 2 #	-	1,50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten op huidig prijspeil	**63.399.663**		**8.447**	**9.842.047**	**16.108.697**	**15.973.647**	**13.536.007**	**7.925.187**	**5.631**	**-**	**-**

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kasstroom project op huidig prijspeil in euro's	**-5.938.047**	-46.507.918	5.186.364	11.621.039	11.099.614	9.073.771	5.326.917	-1.584.426	-153.407	-
Kasstroom project inclusief inflatie in euro's	**-4.774.178**	-46.970.715	5.268.272	12.004.168	11.604.275	9.595.843	5.704.226	-1.802.278	-177.970	-

Publiek tekort als contante waarde netto kasstroom op prijspeil	1-7-2020	**7.056.479**	€
Gemeentelijke bijdrage en subsidies	1-7-2020	3.528.239	€
Bijdragen en subsidies overige overheden	1-7-2020	-	€
Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls	**1-7-2020**	**3.528.239**	€

* Kosten exclusief/geschoond van de kosten zoals gespecificeerd onder 3.3 specifieke maatregelen

Onder vrije kosten- en opbrengstenposten kunnen kosten opgegeven worden uit de financiële business case of grondexploitatie die niet onder andere invoervelden te plaatsen zijn.

AUTOMATISCHE DOORREKENING OP BASIS VAN INGEVOERDE GEGEVENS

Factor contant maken		*0,990148*	*0,970733*	*0,951699*	*0,933038*	*0,914743*	*0,896807*	*0,879223*	*0,861983*	*0,845081*
Aantal jaren t.o.v. prijspeil		*0,5*	*1,5*	*2,5*	*3,5*	*4,5*	*5,5*	*6,5*	*7,5*	*8,5*
Kosten inclusief kostenstijging in euro's	**CW op prijspeil**	**Geïndexeerde bedragen**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Verwerving	41.700.000	42.114.936	42.114.936	-	-	-	-	-	-	-	-
Standaard sanering en bodemverbetering	4.913.974	5.115.960	1.945.956	827.906	819.714	722.397	666.786	131.853	1.347	-	-
Standaard sloopkosten	185.671	195.458	24.326	48.519	47.190	37.825	31.560	5.992	45	-	-
Kosten tijdelijke exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten bouwrijp maken	7.978.472	8.367.310	1.738.134	1.949.627	1.578.308	1.567.067	1.386.111	146.292	1.770	-	-
Kosten woonrijp maken	8.889.161	9.687.328	5.391	426.400	1.498.724	2.116.381	2.100.078	1.996.756	1.543.599	-	-
Plankosten en kosten VTU	3.343.661	3.549.992	897.995	474.097	483.579	493.250	419.263	342.118	261.721	177.970	-
Onvoorzien	1.251.771	1.343.004	-	219.627	287.902	286.910	274.331	274.234	-	-	-
Niet-verrekenbare/compensabele BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kostenpost 1* #	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kostenpost 2* #	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten maatregelen waarvoor bijdrage Wi wordt gevraagd	1.075.000	1.102.361	252.488	849.873	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten inclusief opbrengstenstijging in euro's											
Opbrengsten verkoop bouwrijpe/woonrijpe grond	62.068.541	66.408.549	8.510	9.918.603	16.571.682	16.828.106	14.473.973	8.601.471	6.203	-	-
Opbrengsten kostenverhaal	282.214	293.622	-	145.718	147.904	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten tijdelijke exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije opbrengstenpost 1 #	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije opbrengstenpost 2 #	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kasstroom project	**Resultaat**	**Datum**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Geïndexeerde kasstroom project in euro's	-4.774.178	diverse	-46.970.715	5.268.272	12.004.168	11.604.275	9.595.843	5.704.226	-1.802.278	-177.970	-
Contante kasstroom in euro's	**-6.986.955**	d.d. 1-1-2020	-46.507.939	5.114.085	11.424.354	10.827.231	8.777.733	5.115.591	-1.584.603	-153.407	-
	-6.986.955	***controle***									

Resultaten			
Publiek tekort contante waarde datum prijspeil	-6.986.955	**d.d.**	1-1-2020
Publiek tekort contante waarde uitgangspunt	**-7.056.479**	**d.d.**	1-7-2020

tum te worden ingevoerd.
s ingevulde standaardwaarde van 2%.

).

	2029	2030	2031

	2029	2030	2031

0,828511	*0,812266*	*0,796339*
9,5	*10,5*	*11,5*

2029	2030	2031

2029	2030	2031

Indicatief ruimtegebruik waarmee gerekend is in de business cases (uitgangspunte

Plangebied/ontwikkelgebied	
Plangebied in m²	227.927 m²
- Te handhaven delen in m²	0 m²
Ontwikkelgebied in m²	**227.927 m²**
Bestaande situatie	
Ontwikkelgebied in m² (bestaand)	**227.927 m²**
Huidige openbare ruimte in m²	0 m²
Huidig uitgeefbaar gebied in m²	227.927 m²
- Bebouwd oppervlak in m²	0 m²
- Overig uitgeefbaar gebied in m²	227.927 m²
- Bestaand gebruik/functie	agrarisch, voormalig kassengebied
- Bouwvolume in m² bvo	0 m² bvo
- Bestaand gebruik/functie	...
- Bouwvolume in m² bvo	0 m² bvo
Toekomstige situatie	
Ontwikkelgebied in m² (toekomstig)	**227.927 m²**
Nieuwe openbare ruimte in m²	121.140 m²
- Verharding m²	72.150 m²
- Groen m²	28.213 m²
- Water m²	20.777 m²
Nieuw uitgeefbaar gebied in m²	106.787 m²
- Bebouwd oppervlak, footprint in m² bvo	34.938 m² bvo
- Overig uitgeefbaar onbebouwd in m²	71.849 m²
- Nieuw/herontwikkeld bouwvolume in m² bvo (bovengronds)	107.127 m² bvo
- Nieuw/herontwikkeld bouwvolume in m² bvo (ondergronds)	750 m² bvo

Indicatief vastgoedprogramma waarmee gerekend is in de business cases (uitgang

N.B. alle bedragen invullen op huidg prijspeil, zijnde: 1-1-2020
Alle bedragen exclusief BTW

Woningen	*Sociale huurwoningen*
Aantal woningen	72
- Aantal appartementen	72
- Aantal grondgebonden woningen	-

Appartementen		
- **aantal appartementen**		**72**
- bouwvolume in m² bvo		7.200 m² bvo
- marktwaarde appartementen (totaal project, exclusief btw)	€	14.392.562
- grondwaarde appartementen (totaal project, exclusief btw)	€	1.440.000
- gemiddelde grondwaarde per appartement	€	20.000

Grondgebonden	*Sociale huurwoningen*	
- **aantal rijwoningen**		-
- marktwaarde rijwoningen (totaal project, exclusief btw)	€	-
- grondwaarde rijwoningen (totaal project, exclusief btw)	€	-
- gemiddelde grondwaarde per rijwoning	€	-
- **aantal 2^1-kapwoningen**		-
- marktwaarde 2^1-kapwoningen (totaal project, exclusief btw)	€	-
- grondwaarde 2^1-kapwoningen (totaal project, exclusief btw)	€	-
- gemiddelde grondwaarde per tweekapper	€	-

- **aantal vrijstaande woningen**		-
- marktwaarde vrijstaand (totaal project, exclusief btw)	€	-
- grondwaarde vrijstaand (totaal project,exclusief btw)	€	-
- gemiddelde grondwaarde per vrijstaande woning	€	-

Overige functies

Type functie	*m² bvo per functie*
school	4.000 m² bvo
tuinen aan bestaande woningen	2.253 m² bvo
...	0 m² bvo
...	0 m² bvo
...	0 m² bvo
...	0 m² bvo
Totaal marktwaarde / grondwaarde overige functies	6.253

Parkeerprogramma

Parkeeroplossing	*aantal parkeerplekken (stks)*
- Ondergrond gebouwd	50
- Bovengronds gebouwd	282
- Maaiveld terrein	-
Totaal marktwaarde / grondwaarde parkeren	**332**

TOTAAL Verkoop bouwrijpe

:n)

(A)
(B)
(C = A - B)

(C)
(D)
(E = C - D)
(F) - m² bvo totaal*
(G = E - F)

...	...	...
0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo

...	...	...
0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo

(C) 100% (moet 100% zijn!)
(H = I + J + K)
(I) 32% van ontwikkelgebied
(J) 12% van ontwikkelgebied
(K) 9% van ontwikkelgebied
(L = C - H) 47% van ontwikkelgebied
(M)
(N = L - M)

(bovengrondse bebouwing)
(bijvoorbeeld ondergrondse parkeervoorzieningen)

spunten)

Middenhuurwoningen	*Betaalbare koopwoningen*	*Overige woningen*
-	288	323
-	183	72
-	105	251

-	**183**	**72**
0 m² bvo	19.520 m² bvo	10.800 m² bvo
€ -	€ 41.793.600	€ 23.896.800
€ -	€ 11.510.700	€ 4.971.600
€ -	€ 62.900	€ 69.050

Middenhuurwoningen	*Betaalbare koopwoningen*	*Overige woningen*
-	**105**	**53**
€ -	€ 19.985.700	€ 15.635.700
€ -	€ 5.826.600	€ 4.390.500
€ -	€ 55.491	€ 82.840

-	-	**87**
€ -	€ -	€ 39.010.800
€ -	€ -	€ 12.245.250
€ -	€ -	€ 140.750

-	-	111
€ -	€ -	€ 57.673.200
€ -	€ -	€ 22.254.700
€ -	€ -	€ 200.493

marktwaarde exclusief btw	*grondwaarde exclusief btw*	*grondwaarde per m² bvo exclusief btw*
€ -	€ 860.000,00	€ 215,00
€ -	€ 56.313,00	€ 24,99
€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -
-	916.313	€ 146,54

aantal m² (bvo)	*marktwaarde per parkeerplek exclusief btw*	*grondwaarde per parkeerplek** exclusief btw*
750 m² bvo	€ 14.500,00	€ -6.000,00
7.050 m² bvo	€ 14.500,00	€ -500,00
0 m²	€ -	€ -
	€ 4.814.000,00	**€ -441.000,00**

*** of onrendabele top*

:/woonrijpe grond op prijspeil 1-1-2020	**€ 63.114.663,00**

3.3. Specificatie maatregelen

Totaal aan het project toe te rekenen kosten 1.075.000

Omschrijving van de maatregelen

Maatregel	Categorie van maatregelen	Onderbouwing noodzaak voor woningbouw	Bovenplans#	Kosten van de maatregel	Onderbouwing kosten van de maatregel	Aan het project toe te rekenen kosten*	Onderbouwing toe te rekenen deel bovenplanse maatregel
Maatregel A		[toelichting en fasering]	Ja	[bedrag in euro's]	[toelichting incl. bronverwijzing]	[bedrag in euro's]	[toelichting incl. bronverwijzing]
Maatregel B							
Maatregel C							
etc..							
bijdrage inrichting wijkgroen (bosterrein)		betreft benodigd groengebied (parkje met speelvoorzening) nabij het project om de norm voor kwalitatief wijkgroen te behalen.	Ja	550.000	betreft geraamde kosten van bomenkap, bodemsanering (dekla	275.000	Proportionaliteit: naar rato van woningaantal binnen Waelpark toebedeeld naar deelplannen, waaronder Waelpolder
bijdrage reconstructie Rijnvaartweg		hoofdontsluitingvoor plangebied	Ja	1.100.000	SSK-raming bureau Waterpas	550.000	Proportionaliteit: naar rato van woningaantal binnen Waelpark toebedeeld naar deelplannen, waaronder Waelpolder
aanleg extra bouwweg ivm versnelling		Om versnelling van de uitgifte woningbouw c.q. uitvoering (vanuit twee kanten parallel) mogelijk te maken is een extra bouwweg nodig, volledig toe te rekenen aan dit deelplan.	Nee	250.000	Raming bureau Waterpas	250.000	volledig toegerekend

Er is sprake van een bovenplanse maatregel op het moment dat ook andere (deel)gebieden of bestaande wijken profijt hebben van de maatregel.

* Als alleen het projectgebied profijt heeft van de maatregel, dan zijn de kosten voor 100% toe te rekenen. Indien ook andere gebieden profijt hebben, dan wordt het toerekenbare deel op basis van proportionaliteit (evenredigheid) bepaald.

4.3. Planning startbouw woningen

Algemene gegevens

Start project 2020

Programma en planning														
		Planning startbouw in aantallen												
Type aanduiding	Aantal woningen in project	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Later	Totaal	Check Totaal
Betaalbare woningen	360	-	34	73	38	75	140	-	-	-	-	-	360	ok
Overige woningen	323	-	59	95	93	61	16	-	-	-	-	-	323	ok

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan: Minister van BZK

DGBRW-GO
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties

Datum
17 september 2020

Kenmerk
PM

nota

Bestuurlijk Overleg Wonen Groningen en Drenthe

Aanleiding
U voert met alle provincies een gesprek over de woonopgave. Dit is ingegeven op verzoek van de Tweede Kamer en een vervolg op het gesprek dat de Minister voor Milieu en Wonen met alle gedeputeerden RO/ Wonen heeft gevoerd in maart dit jaar. Insteek van de overleggen is om de prognoses en plancapaciteit per provincie te bespreken en kansen/knelpunten in het realiseren van grootschalige woningbouwlocaties door te nemen.

Provincies met een woondeal spreekt U in een apart BO, provincies zonder woondeal worden besproken in de BO MIRT cyclus van dit najaar.

Dit is de oplegnota voor het **Bestuurlijke Overleg Wonen Groningen en Drenthe** dat plaatsvindt op **dinsdag 22 september 2020 tussen 16.00 tot max 17.30 uur**.

De Provincies Groningen en Drenthe zijn gezamenlijk voor dit BO uitgenodigd vanwege het feit dat ze samen één woningmarktregio vormen en omdat er voor de Regio Groningen-Assen een verstedelijkingsstrategie wordt voorbereid. Naast versnelling van de nieuwbouw, is er bestuurlijk verzocht om ook de herstructureringsopgave in de provincies te bespreken.

Tegen die achtergrond is er een driedeling in de agenda aangebracht:
1. Woningbouwopgave in Regio Groningen-Assen
2. Herstructurering (sloop/transformatie)
3. Overige / Actualiteiten

Het dossier bestaat uit de volgende stukken:
- Geannoteerde Agenda
- Bijlage met cijfers over prognoses, plancapaciteit en sloop/transformatie.

Ten behoeve van de leesbaarheid begint elk agendapunt op een nieuwe pagina.

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: bespreekpunten Rotterdam
Datum: vrijdag 10 mei 2019 12:08:58
Bijlagen: bespreekpunten Rotterdam.docx
Discussiepunten Rotterdam Woondeal Zuidelijke Randstad.pdf
aangescherpte voorstellen NPRZ.docx
toelichting GV.docx

Collega's,
Willen jullie even meekijken naar bijgaande notitie voor 5.1.2.e en 5.1.2.e over de bespreekpunten met Rotterdam komende dinsdag?
Dank iig voor jullie inbreng tot nu toe. Hopelijk dinsdag een streep eronder/stap verder...
Groet,
5.1.2.e
Bijlagen bij notitie:

- Notitie Rotterdam
- Laatste tekstvoorstellen
- Toelichting Goed verhuurderschap

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e en 5.1.2.e hebben informeel laten weten tot afronding van de woondeal te willen komen. Op 14 mei a.s. staat er een overleg ingepland met 5.1.2.e en 5.1.2.e om te spreken over NPRZ. Ik adviseer jullie dat overleg te gebruiken om de laatste onderhandelpunten met Rotterdam in de woondeal 'af te kaarten', zodat we daadwerkelijk tot een afronding kunnen komen. Dit is ook afgestemd met de ambtenaren van Rotterdam.

Rotterdam heeft voor de bespreking een notitie opgesteld met de belangrijkste bespreekpunten van hun kant. In deze notitie onze reacties op deze punten en voorstellen voor inbreng in het overleg.

Verder bijgevoegd 2 bijlagen:

- Notitie bespreekpunten Rotterdam
- Actuele voorgestelde woondealteksten
- Extra toelichting inzake Goed verhuurderschap

NPRZ-punten

1. **Goed Verhuurderschap**
   - We zijn het eens over problematiek (malafide verhuurgedrag, huurders voelen zich niet veilig, aanpak verhuurders nodig)
   - Rotterdam wil perse als oplossing toegang van de gemeente tot de huurcommissie voor interventies. Juridisch is dit een onlogisch model: huurcontract is privaatrechtelijke overeenkomst. Publiek orgaan kan niet zonder toestemming van een van de partijen interveniëren.
   - Rotterdam wil daarnaast een bestuurlijke boete kunnen opleggen aan verhuurders als zij herhaaldelijk de redelijkheidsnormen overschrijden (cf WWS). Een hoge huur overeenkomen is echter niet verboden, dus beboeten is dan niet redelijk.
   - BZK ziet oplossing in gezamenlijke gecoördineerde aanpak binnen NPRZ om de positie van de huurder te versterken (oa inzet huurteams), in combinatie met:
   - Een gezamenlijke pilot wat betreft het instellen van een verhuurdersvergunning. Waarbij Rotterdam de 'te hoge huur' daar nadrukkelijk in ziet meegenomen en BZK vooral wil dat de verhuurder zich expliciet committeert aan de regels: geen beletsel voor gang naar HC, geen intimidatie, geen verkamering zonder vergunning, etc.
   - Deze pilot verhuurdervergunning kan wel degelijk ingericht worden om te kunnen sturen op huurhoogte.

BZK-tekstvoorstel, met daarin procesafspraken om samen stappen te zetten:
In de focuswijken met veel particulier verhuurd woningbezit, zoals Carnisse, vertoont de lokale woningmarkt disfunctionele aspecten, mede ingegeven door malafide verhuurgedrag. Dit komt tot uitdrukking in hoge huurprijzen, onduidelijke verhuurconstructies en een groot verloop in bewoning. Het aantal eigenaar-bewoners neemt af en steeds meer woningen worden verhuurd. Extra handhavingscapaciteit is niet toereikend om een goed verhuurderschap af te dwingen en het (ondermijnende) verdienmodel te doorbreken. Om misstanden ten aanzien van huurprijzen in de particuliere sociale verhuursector binnen een aantal specifieke wijken aan te kunnen pakken onderzoeken BZK en de gemeente Rotterdam daarom aanvullende juridische en praktische mogelijkheden. Te denken valt aan:

- Het versterken van de positie van de huurder, bijvoorbeeld door middel van huurteams. Dit kan ertoe kan leiden dat een gecoördineerde en samenhangende aanpak het verdienmodel van malafide verhuurders aantast,

- de inzet van een systeem van vergunningen voor verhuurders waarbij bij malafide gedragingen de vergunning kan worden ingetrokken waarmee de facto de mogelijkheid van een verhuurverbod wordt gerealiseerd;
- een nog te ontwikkelen gebiedsgerichte specifieke aanpak met behulp van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (mogelijk als experiment).

In het 4e kwartaal van 2019 zullen de minister van BZK en de Rotterdamse wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie in overleg gaan over de uitkomsten van deze verkenningen en zullen afspraken gemaakt worden over hoe deze disfunctionele aspecten van de lokale woningmarkt kan worden aangepakt, waarbij de genoemde drie opties in ieder geval een onderwerp van gesprek zijn.

2. Splitsingsvergunning kleine VvE's/Chw

BZK heeft twijfels of een Chw-experiment ook daadwerkelijk een oplossing voor het Rotterdamse probleem gaat bieden, maar is wel bereid dit samen met Rotterdam verder te verkennen, al dan niet via de Chw (punt d.).
Rotterdam vraagt eigenlijk om fundamentele aanpak die raakt aan het Burgerlijk wetboek (eigendomsrecht). Als er een kans is om dergelijke fundamentele aanpassingen te doen ligt dat eerder voor de hand om dat te doen onder de kapstok van het Klimaatakkoord (voor verduurzaming is opschaling van VVE's ook wenselijk). Die koppeling wordt nu gemaakt in de VVE-afspraak (koepel-VVE's, 100% overeenstemming) en vormt dus een goede aanvulling op deze afspraak.

3. Heffingskorting NPRZ-projecten Tweebos- en Mijnkintbuurt

BZK (incl 5.1.2.e wenst cursieve tekstgedeelte te schrappen (punt a.). 5.1.2.e wil dit op tafel hebben. Onduidelijk is waarom Rotterdam het zo belangrijk vindt om de oplossingsrichtingen vooraf te weten, BZK wil maximale ruimte om verschillende oplossingsrichtingen te kunnen aandragen, het betreft hier immers een forse toezegging.

4. Onteigeningswet

Rotterdam vraagt ons de Onteigeningswet aan te passen terwijl hiervoor net een procedure achter de rug is. Deze wijzigingen (via Aanvullingswet grondeigendom) zijn in februari ingediend bij de TK. Er heeft uitgebreide consultatie plaatsgevonden (Rotterdam heeft naar wij weten niets ingebracht) en tevens zijn in de voorliggende wetswijziging al aanpassingen voor versnelling van de onteigeningsprocedure opgenomen. BZK wil die aanpassingen zo snel mogelijk met Rotterdam in praktijk brengen, zoals in tekstvoorstel (punt f.) opgenomen.

<u>Overige punten</u>

5. Noodknop Middenhuur

Dit punt kwam afgelopen week als een duveltje uit een doosje. Rotterdam wil *"aanvullend op wat in Amsterdam is afgesproken terugzien in de een woondeal-afspraak dat de noodknop gebiedsgericht ingezet kan worden, zodat de regulering in het middenhuursegment alleen daar ingezet wordt waar het ook echt nodig is."*

- Rotterdam vraagt om betrokkenheid bij het proces terwijl G4 zelf verdeling/vertegenwoordiging bepaald heeft. Eventuele aanpassing van vertegenwoordiging moet plaatsvinden in G4 verband;
- ... PM 5.1.2.e

6. Tekstuele voorzichtigheden

5.1.2e schreef in zijn email bepaalde tekstfragmenten storend te vinden ivm voorzichtige bewoordingen 'eventuele knelpunten'. Wij stellen de problemen echter NIET ter discussie, wel is in veel gevallen nog onduidelijk of de problemen opgelost kunnen worden via aanpassing van wet- en regelgeving (en zo ja, welke regelgeving) of dat er andere slimme oplossingen zijn. In sommige gevallen willen we meerdere routes openhouden, in andere gevallen kunnen we geen toezegging doen op aanpassing van wet- en regelgeving als er bijvoorbeeld net een procedure loopt of de minister recent anders heeft gecommuniceerd naar de TK.

Over dit punt is in het proces continue wrijving geweest met Rotterdam. De ambtenaren van Rotterdam hebben de indruk dat bijna alles oplosbaar is via wet- en regelgeving en lijken daarbij niet scherp te hebben dat aanpassing van wet- en regelgeving zorgvuldig onderbouwd moet worden, getoetst moet worden in TK en EK en daarmee tijd vergt tot inwerkingtreding en dus niet voor snelle oplossingen kan zorgen. Echte samenwerking brengt ons op de meeste punten naar verwachting veel verder.

Alle tekstvoorstellen zijn opgebouwd met de insteek problemen te onderkennen en samen oplossingen daarvoor te zoeken. Indien er afspraken zijn die op dat punt aanscherping behoeven dan staat dat niet ter discussie. Ik verwacht dat Rotterdam vooraf nog met een lijstje zal komen en die zal ik hier nog even op nalopen.

7. REOS/CRa-advies

Het CRa heeft recent een advies 'Guiding Principles Metro Mix' uitgebracht. RO werkt op dit moment aan de reactie op het advies aan de TK. Rotterdam vraagt om een afspraak in de woondeal waarin aangekondigd wordt dat de volgende elementen uit het advies nader uitgewerkt worden: aanpassingen bouwbesluit, invoeren prestatieafspraken milieu, invoeren Maakwet en regelgeving m.b.t. kostenverhaal.

Betreffende punten zullen op basis van het advies eerst nader uitgezocht moeten worden (onderbouwing, effectiviteit etc) en daarover zijn met de REOS-partners afspraken gemaakt. BZK wil eerst hiermee aan de slag.

BZK-tekstvoorstel:
De minister en betrokken REOS-partners spreken af om tot een verdere concretisering van het advies te komen. De minister en betrokken REOS-partners doen daartoe verdiepend onderzoek naar knelpunten in wet- en regelgeving (op Rijks, Provinciaal en gemeentelijk niveau) bij het realiseren van hoogstedelijke gemengde gebieden. Hierbij worden de knelpunten die het CRa in haar advies "Guiding Principles Metro Mix" heeft gesignaleerd meegenomen. Daar waar uit dit verdiepend onderzoek blijkt dat zich knelpunten in wet- en regelgeving voordoen waarbij een bijdrage van het Rijk gevraagd wordt, zal de minister actief bijdragen om tot een oplossing te komen. Partijen spreken af om belemmeringen – indien mogelijk – met de Crisis- en herstelwet weg te nemen en ook reeds aanwezige flexibiliteit in wet- en regelgeving beter te benutten. Het advies benoemt verder de noodzaak om op het punt van bekostiging nieuwe instrumenten in te zetten. Hierover hebben het Rijk en de G4 reeds verschillende acties afgesproken en beschreven in de Tweede Kamerbrief van 18 januari jl. (Vergaderjaar 2018–2019, kamerstuk 34682, nr. 8). De ervaringen uit de REOS-transformatiegebieden Binckhorst en M4H worden in deze trajecten benut.

Woondeal Rotterdam, onderdeel Goed Verhuurderschap

Tbv overleg 5.1.2.e en 5.1.2.e met de stad Rotterdam

Overeenstemming is er:

- Over de analyse van bijvoorbeeld de wijk Carnisse. De leefbaarheid staat onder druk, mede door malafide verhuurgedrag: groot verloop, hoge huurprijzen, slecht onderhoud van panden en onduidelijke verhuurconstructies. Huurders voelen zich niet veilig om de gang naar de Huurcommissie (HC) of rechter te maken. Aantal eigenaar-bewoners neemt af (dus veel buy-to-let), i.t.t. de rest van Rotterdam.
- De aanpak zou gericht moeten zijn op het agressieve verdienmodel van malafide verhuurders. Door het financieel onaantrekkelijk te maken, jaag je deze verhuurders weg uit dit soort kwetsbare wijken.
- Extra handhaving inzetten helpt, maar lost het probleem niet op. Er is meer nodig.

Verschil van mening is over wat er dan meer nodig is:

- Rotterdam wil inzetten op
  - een zelfstandige toegang voor de gemeente bij de HC;
  - een bestuurlijke boete voor verhuurders voor die sociale huurwoningen herhaaldelijk hogere huren vragen dan maximaal redelijk conform WWS en
  - een mogelijk verhuurverbod voor malafide verhuurders.
- BZK ziet meer in versterking van de positie van de huurder bijv. door meer huurteams van de gemeente in te zetten, zodat de huurder of de gemeente namens de huurder misstanden wel aan de kaak durft te stellen: achterstallig onderhoud, gebreken en te hoge aanvangshuur. Voor al deze zaken kan men namelijk naar de HC of de rechter. En met een gezamenlijke, gecoördineerde aanpak kan de gemeente het agressieve verdienmodel (met bestaand instrumentarium) aanpakken.
- BZK en Rotterdam voelen voor een pilot wat betreft het instellen van een verhuurdersvergunning. Waarbij Rotterdam de 'te hoge huur' daar nadrukkelijk in ziet meegenomen en BZK vooral wil dat de verhuurder zich expliciet committeert aan de regels: geen beletsel voor gang naar HC, geen intimidatie, geen verkamering zonder vergunning, etc.

BZK overwegingen met betrekking tot zelfstandige gang gemeente naar HC en bestuurlijke boete bij te hoge huren:

- Een huurcontract is een private overeenkomst tussen huurder en verhuurder, waarbij de huurder huurbescherming heeft en soms huurprijsbescherming. Qua systeem is het onlogisch de gemeente hier een rol in te geven, zonder dat de huurder aangeeft dat hij dat wil.
- Een hoge huur overeenkomen is dus niet verboden, en dus is het koppelen van een bestuurlijke boete hieraan niet redelijk.
- De crux is dus dat de gemeente deze problematiek niet kan oplossen met maatregelen die de rol van de huurder buitenspel zetten (zoals een zelfstandige toegang bij de HC) of door hoge huren te verbieden (bb bij te hoge huren).

Mogelijke oplossing:

- Opnemen in Woondeal waar we het over eens zijn;
- Rest als proces: we onderzoeken etc.

Tekstvoorstel BZK:

In de focuswijken met veel particulier verhuurd woningbezit, zoals Carnisse, vertoont de lokale woningmarkt disfunctionele aspecten, mede ingegeven door malafide verhuurgedrag. Dit komt tot uitdrukking in hoge huurprijzen, onduidelijke verhuurconstructies en een groot verloop in bewoning. Het aantal eigenaar-bewoners neemt af en steeds meer woningen worden verhuurd. Extra handhavingscapaciteit is niet toereikend om een goed verhuurderschap af te dwingen en het

(ondermijnende) verdienmodel te doorbreken. Om misstanden ten aanzien van huurprijzen in de particuliere sociale verhuursector binnen een aantal specifieke wijken aan te kunnen pakken onderzoeken BZK en de gemeente Rotterdam daarom aanvullende juridische en praktische mogelijkheden. Te denken valt aan:

- Het versterken van de positie van de huurder, bijvoorbeeld door middel van huurteams. Dit kan ertoe kan leiden dat een gecoördineerde en samenhangende aanpak het verdienmodel van malafide verhuurders aantast,
- de inzet van een systeem van vergunningen voor verhuurders waarbij bij malafide gedragingen de vergunning kan worden ingetrokken waarmee de facto de mogelijkheid van een verhuurverbod wordt gerealiseerd;
- een nog te ontwikkelen gebiedsgerichte specifieke aanpak met behulp van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (mogelijk als experiment).

In het 4e kwartaal van 2019 zullen de minister van BZK en de Rotterdamse wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie in overleg gaan over de uitkomsten van deze verkenningen en zullen afspraken gemaakt worden over hoe deze disfunctionele aspecten van de lokale woningmarkt kan worden aangepakt, waarbij de genoemde drie opties in ieder geval een onderwerp van gesprek zijn.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 25 februari 2020 15:46
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: specifieke uitkering GIZ Binckhorst
Bijlagen: Verzonden brief Binckhorst.pdf; Gescand vanaf een MFP.pdf; woondeal Zuidelijke Randstad_getekend.pdf; Conceptrapport - Maatschappelijke kosten-batenanalyse gebiedsontwikkeling Binckhorst_7 september 2018.pdf; agendapunt 3 eindrapport alternatieve bekostiging versie 10 december.docx

Beste allen,
Bijgevoegd naar aanleiding van ons overleg zojuist:
- de woondeal van 3 juni 2019 met de handtekeningen van de bestuurders en de afspraak om het experiment voor de Binckhorst in te richten (afspraak II.4.d)
- de afgegeven beschikking (1.1 mln)
- de bijlage bij de beschikking (criteria waaraan voldaan moet worden)
- het rapport alternatieve bekostiging wat de aanleiding is geweest om het experiment op te starten
- de onderliggende maatschappelijke kosten baten analyse waaruit de problematiek van publieke bekostiging naar voren komt

Vriendelijke groet,
5.1.2.e

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Den Haag
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000662537

Uw kenmerk

Datum	**12 december 2019**
Betreft	**Specifieke uitkering experiment Gebiedsinvesteringszone Binckhorst**

Geachte college,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe aan het experiment Gebiedsinvesteringszone Binckhorst te Den Haag.

Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt. Deze uitkering is verstrekt onder voorwaarde dat deze aan het 'experiment Gebiedsinvesteringszone Binckhorst' wordt besteed en betreft hiermee een specifieke uitkering. In het vervolg in deze brief wordt u over de voorwaarden geïnformeerd.

VERSTREKT DOOR
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

TOEGEKEND AAN
College van B&W van de gemeente Den Haag

DATUM
nntb

TYPE
Specifieke uitkering

NAAM
Bijdrage Experiment Gebiedsinvesteringszone Binckhorst

CODERING
C5

BEDRAG
€ 5.1.2.b

JAAR

- Jaar waarvoor bedrag wordt toegekend: 2019
- Jaar waarin uiterlijk eindverantwoording plaatsvindt: uiterlijk binnen vier jaar na verstrekking van de specifieke uitkering.

BASIS VAN DE VERSTREKKING

Het betreft een incidentele specifieke uitkering op basis van artikel 17, tweede lid, Financiële verhoudingswet juncto artikel 4:23, derde lid, onderdeel d, Algemene wet bestuursrecht.

BELEIDSDOELSTELLINGEN

1. Creëren van langjarig commitment, gezamenlijk draagvlak en het nemen van verantwoordelijkheid van partijen die belang hebben in het project-gebied met het oog op gezamenlijke en publieke voorzieningen cq investeringen.
2. Zorgen voor waardecreatie, doordat de waarde die ontstaat door ontwikkelingen in het project-gebied, ook in het gebied blijven, en dus worden geïnvesteerd in het gebied.
3. Vergroten van het financieel draagvlak voor investeringen in gebiedsontwikkeling.
4. Zorgen voor betere verdeling van kosten over baathebbende en belanghebbende partijen in het project-gebied. Voorkomen van zogenaamde 'freeriders', baathebbers die wel profiteren van de publieke investeringen maar daar geen bijdrage aan leveren.

Voor een andere beschrijving van de doelstellingen van het experiment en de bestedingsvoorwaarden van de uitkering, wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze brief. Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de beschikking.

WIJZE VAN BETALING

U ontvangt het bedrag van de specifieke uitkering ter hoogte van € 5.1.2.b in één keer in december 2019. Het bedrag zal worden gestort op rekeningnummer 5.1.2.e ten name van Gemeente Den Haag DSO Algemeen onder vermelding van OVP 17189 Experiment Gebiedsinvesteringszone Binckhorst.

FINANCIËLE VERHOUDINGSWET

U dient het beschikte bedrag jaarlijks uiterlijk op 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële verhoudingswet, artikel 17a.

VERANTWOORDING

U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (SiSa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking SiSa. Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, treedt het maatregelenbeleid van het ministerie van BZK in werking. Er volgt opschorting van de uitbetaling van de algemene uitkering totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

Datum
12 december 2019

Kenmerk
2019-0000662537

TERUGVORDERINGSBELEID
De minister kan de uitkering geheel of gedeeltelijk terugvorderen:

a. Voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
b. Indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
c. Voor zover de daadwerkelijke gemaakte kosten lager zijn dan de uitkering;
d. Voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
e. Voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende (gemeentelijke) accountant onzeker is.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, stelt de minister de uitkering op een lager bedrag vast als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

VERDEELSYSTEMATIEK
€ 5.1.2.b

INDICATOREN

- Besteding (jaar T) aan project Experiment Gebiedsinvesteringszone Binckhorst (besteding aan publieke of gezamenlijke voorzieningen in het projectgebied) – aard van der controle: *R*
- Cumulatieve besteding t/m Jaar T vanaf verantwoordingsjaar 2020 tot einde looptijd – aard van controle: *Nvt*
- Eindverantwoording: ja (uiterlijk 31 december 2023) - aard van controle: *Nvt*

CORRESPONDENTIE
Voor inhoudelijke vragen over deze uitkering kunt u contact opnemen met 5.1.2.e via postbuswoningmarkt@minbzk.nl. Voor vragen over de verantwoordingsinformatie kunt u contact opnemen via postbusibi@minbzk.nl.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

5.1.2.e

Directeur Woningmarkt

Datum
12 december 2019

Kenmerk
2019-0000662537

BEZWAAR
Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking is betrokken. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de redenen waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.

Woondeal zuidelijke Randstad
SAMENWERKINGSAGENDA VOOR TOEKOMSTBESTENDIGE VERSTEDELIJKING

Partijen
Provincie Zuid-Holland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw 5.1.2.e, gedeputeerde van Zuid-Holland,
hierna te noemen: provincie,

Gemeente Den Haag, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2.e, tevens vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband Verstedelijkingsalliantie;
Gemeente Rotterdam, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2.e;
Gemeente Leiden, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw 5.1.2.e;
Gemeente Dordrecht, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw 5.1.2.e;
hierna te noemen: gemeenten,

De (overige) gemeenten van de Bestuurlijke tafel wonen Haaglanden: gemeente Delft, gemeente Leidschendam-Voorburg, gemeente Midden-Delfland, gemeente Pijnacker-Nootdorp, gemeente Rijswijk, gemeente Wassenaar, gemeente Westland, gemeente Zoetermeer, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2.e;
De (overige) gemeenten van het samenwerkingsverband wonen regio Rotterdam: gemeente Albrandswaard, gemeente Barendrecht, gemeente Brielle, gemeente Capelle aan den IJssel, gemeente Hellevoetsluis, gemeente Krimpen aan den IJssel, gemeente Lansingerland, gemeente Maassluis, gemeente Nissewaard, gemeente Ridderkerk, gemeente Schiedam, gemeente Vlaardingen, gemeente Westvoorne, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2.e;
hierna te noemen: woningmarktregio's,

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw K.H. Ollongren, hierna te noemen: minister,

Overwegingen

Aanleiding en opgave
In de zuidelijke Randstad hebben de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040).
De betrokken gemeenten en de provincie Zuid-Holland zetten reeds volop in op versnellen van de woningbouw, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. In 2017 en 2018 lag de nieuwbouwproductie met 13.000 en 11.000 op een hoog niveau. Het vasthouden van dit niveau is niet vanzelfsprekend.

Zachte planvoorraad omzetten in harde plancapaciteit op veelal complexe binnenstedelijke locaties, inclusief een aanzienlijk betaalbaar woningbouwprogramma, vraagt veel expertise en middelen van alle betrokken partijen. Bovendien stijgen de bouwkosten, kennen

bouwprocedures een lange doorlooptijd, is de personele capaciteit krap en is de investeringscapaciteit van corporaties in de zuidelijke Randstad landelijk het laagst. De toegankelijkheid van de woningmarkt – met name voor de lage en middeninkomens - komt daardoor in toenemende mate onder druk te staan. De grootste druk op de regionale woningmarkten in de zuidelijke Randstad bevindt zich daarbij in de steden Den Haag en Rotterdam. Tegelijkertijd is het de kunst om andere opgaven in het fysieke domein, zoals de klimaatopgave, bereikbaarheidsopgave, mobiliteitstransitie en energietransitie, op een slimme manier te koppelen aan de woningbouwopgave. Als derde component in deze complexe opgave is er de verbinding tussen het fysieke en het sociale domein, waar in de stedelijke regio's van Haaglanden en Rotterdam stevige opgaven liggen in verouderde stadswijken.
De stapeling van deze opgaven pakt regionaal verschillend uit. De opgaven en de daarvoor benodigde investeringen in de zuidelijke Randstad, onder andere vanwege het uitplaatsen van functies met hoge milieucategorie voor binnenstedelijke woningbouw, zijn in disbalans ten opzichte van de beschikbare publieke investeringsruimte in deze regio. Woningbouwprojecten, onder meer binnenstedelijke hoogbouwprojecten, lopen hier nu op vast. Het sluitend krijgen van de businesscases van dergelijke projecten in de zuidelijke Randstad is daarmee een grotere uitdaging dan in andere delen van het land.

Naast voldoende aanbod is het van belang dat de juiste woning op de juiste plek wordt gerealiseerd. Om – in het verlengde van het OESO-advies uit 2015 – de agglomeratiekracht van de zuidelijke Randstad te versterken kiezen Rijk en regio ervoor om aanvullende planvoorraad hoofdzakelijk binnenstedelijk en geconcentreerd rond HOV-infrastructuur en -knooppunten te ontwikkelen. Gezien de hoge woningbehoefte hebben alle gemeenten in de zuidelijke Randstad een woningbouwopgave, waarbij de tekorten aan (centrum)stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam en in de studentenstad Leiden het grootst zijn. Hiertoe hebben acht gemeenten[1] samen met de provincie Zuid-Holland het voortouw genomen om het samenwerkingsverband Verstedelijkingsalliantie op te richten. Binnen de Verstedelijkingsalliantie wordt gewerkt aan het geschikt maken van woningbouwlocaties. In aansluiting op de woningbehoefte in Zuid-Holland is de ambitie om circa twee derde van die behoefte binnen de gemeenten van de Verstedelijkingsalliantie te realiseren.
Voor de versterking van de agglomeratiekracht in de zuidelijke Randstad is het belangrijk dat voor de gehele woningbouwopgave, binnen én buiten de Verstedelijkingsalliantie, gestuurd wordt op de juiste kwalitatieve balansen, waaronder een betaalbaar woningbouwprogramma, en dat goede regionale samenwerking daarin verder wordt ondersteund.

Naast de nieuwbouwopgave ligt er ook in de bestaande woningvoorraad een forse opgave. In een aantal gemeenten is behoud van de bestaande voorraad één van de mogelijke strategieën om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. Daarnaast ligt er, met name in de steden, een forse opgave in de aanpak van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: in de oude stadswijken die worden gekenmerkt door veelal gestapelde en relatief oude voorraad met hoge (slechte) energielabels is een forse kwaliteitsslag nodig om de woningen op een goed en toekomst- en klimaatbestendig niveau te krijgen. Het gaat om zowel de corporatievoorraad als de particuliere voorraad. In beide segmenten vormt de beperkte investeringskracht een knelpunt. De corporaties staan voor een stapeling aan opgaven (nieuwbouw, herstructurering, verduurzaming, betaalbaarheid) terwijl de investeringsruimte van de corporaties in de regio's Haaglanden en Rotterdam zeer laag is.

[1] De acht gemeenten die zich verenigd hebben in de Verstedelijkingsalliantie zijn: Leiden, Zoetermeer, Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam, Rotterdam en Dordrecht.

Daarbovenop stelt de financiële positie van saneringscorporatie Vestia een aantal gemeenten voor additionele opgaven.
In de particuliere voorraad spelen daarnaast onder andere in gebieden zoals Rotterdam-Zuid en een aantal voor- en naoorlogse wijken van Den Haag, een aantal specifieke knelpunten zoals niet functionerende (kleine) VvE's en een toename van malafide verhuurders.
De opgave in de bestaande voorraad vraagt een gezamenlijke (gebiedsgerichte) inzet op de benodigde kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad en het tegengaan van ongewenste effecten van de gespannen woningmarkt.

Lopende trajecten
Momenteel zetten betrokken partijen belangrijke stappen in integrale gebiedsgerichte uitwerkingen in de (MIRT-)verkenningen Oeververbinding regio Rotterdam en Binckhorst. Dit zijn cruciale uitwerkingen, en de eerste stappen om de geconcentreerde verstedelijkingsstrategie en doelen van de Verstedelijkingsalliantie gericht op de integrale ontwikkeling van 12[2] gebieden[3] rond de spoorlijn Leiden-Dordrecht (Oude Lijn) te realiseren. Daarmee samenhangend wordt gewerkt aan een adaptieve ontwikkelstrategie Metropolitaan OV en Verstedelijking rondom de Oude Lijn en E-lijn, waarbij investeringen in mobiliteit en verstedelijking met elkaar worden afgestemd. De volgende stap is om op basis van de uitkomsten van deze trajecten integrale besluiten te nemen over maatregelenpakketten voor bereikbaarheid en gebiedsontwikkeling die bijdragen aan de realisatie van geconcentreerde verstedelijking langs deze 'backbone' van de zuidelijke Randstad. Het Rijk en de Verstedelijkingsalliantie hebben daartoe tijdens het BO MIRT van november 2018 afgesproken in het najaar van 2019 tot een integraal Verstedelijkingsakkoord te komen.
Deze woondeal vormt onder meer een opmaat naar het integrale Verstedelijkingsakkoord voor de zuidelijke Randstad.

Verkenning Rijk – G4 bekostiging integrale Verstedelijkingsopgave
Zoals ook uiteengezet in de Kamerbrief "Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking" dd. 18 januari jl. zijn Rijk en regio het erover eens dat we voor een grote verstedelijkingsopgave staan die heel Nederland raakt en in het bijzonder de grote stedelijke regio's, zowel binnen als buiten de Randstad. Wonen, werken, bereikbaarheid en duurzaamheid moeten in deze gebieden bij elkaar worden gebracht. Door de omvang van de opgave is nauwe samenwerking tussen overheden onderling en tussen overheden en marktpartijen nodig. Bij investeringen is er bij de ontwikkeling van grote binnenstedelijke gebieden goede, inhoudelijke en programmatische, afstemming nodig over besluiten gericht op wonen en besluiten ten aanzien van bereikbaarheid en infrastructuur. Afspraken over woningbouw zijn dan ook niet los te zien van noodzakelijke maatregelenpakketten (waaronder ook investeringen) voor mobiliteit en de klimaat- en energietransitie. De adaptieve ontwikkelstrategie voor Metropolitaan OV en Verstedelijking (MOVV) geeft invulling aan deze wederkerigheid.

De integrale verstedelijkingsopgave vereist een systeemaanpassing waarbij baten die voortvloeien uit verstedelijking ook daadwerkelijk neerslaan in de gebieden waar de hoogste

[2] Deze 12 locaties betreffen: Leiden Campus, Zoetermeer-Entreegebied, Den Haag-CID/Binckhorst, Den Haag-Knoop Moerwijk, Rijswijk-Boogaard/Plaspoelpolder, Delft-Schieoevers-Station Campus, Schiedam-Schieveste/A20 zone, Rotterdam-M4H/Nieuw Mathenesse, Rotterdam-Binnenstad, Rotterdam-Willemsas, Rotterdam-Stadionpark, Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone.
[3] In deze Woondeal zijn 12 van de 13 gebieden van de Verstedelijkingsalliantie overgenomen. Scheveningen is niet overgenomen omdat in Scheveningen minder sterk de nadruk ligt op grootschalige woningbouw en meer op andere (o.a. economische) functies.

kosten daarvoor worden gemaakt, zoals ook beschreven staat in hierboven genoemde Kamerbrief van 18 januari jl. Ook als het huidig beschikbare investeringspotentieel wordt aangeboord met een gecombineerde inzet van Rijk, gemeenten en private partijen, is de verwachting dat deze inzet ontoereikend is om de verstedelijkingsopgave in de zuidelijke Randstad volledig te kunnen bekostigen. In de systeemaanpassing die nodig is gaat het zowel om publieke middelen zoals het infrafonds, de transformatiefaciliteit, of gemeentelijke middelen, als om bijdragen van marktpartijen die direct en indirect profiteren van publieke investeringen zoals de aanleg van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).
Deze systeemaanpassing is niet van de ene op de andere dag geregeld. Rijk en regio gaan een langdurig partnerschap aan om investeringen in binnenstedelijke gebieden af te stemmen, te intensiveren en daarmee het maatschappelijk rendement te vergroten. Daarbij gaan we onorthodoxe maatregelen niet uit de weg.

Rijk en G4 willen de ingezette manier van samenwerken (zie TK-brief "Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking", dd. 18 januari jl.) voortzetten om de komende jaren noodzakelijke aanpassingen aan regelgeving en publieke bekostiging vorm te geven. Ook gaan Rijk en G4 dit voorjaar in gesprek met marktpartijen met als doel om afspraken te maken over de bijdrage die zij kunnen doen aan de verstedelijkingsopgave en wat zij van Rijk en gemeenten nodig hebben. Het succes van de integrale verstedelijkingsopgave is afhankelijk van de voortgang die we samen op dit terrein boeken de komende jaren.

Aanvullend op bovengenoemde trajecten om tot oplossingen te komen voor de complexe verstedelijkingsopgave worden in deze woondeal regiospecifieke afspraken gemaakt. Daarmee komt een intensievere samenwerking tussen de betrokken decentrale overheden en het Rijk tot stand die nodig is om de slagkracht te versterken en de complexe (stapeling van) opgaven aan te kunnen pakken.
Een goed voorbeeld van de beoogde samenwerking in de zuidelijke Randstad is de integrale aanpak van sociaal-fysieke wijkvernieuwing in Rotterdam-Zuid. Het Rijk en de gemeente Rotterdam investeren vanuit die samenwerking 5.1.2.b in Rotterdam-Zuid. Met de gemeente Den Haag is een eerste stap gezet richting een soortgelijke aanpak waarbij het Rijk en de gemeente samen €5.1.2.b investeren in het verbeteren van veiligheid en sociaaleconomische versterking van Den Haag Zuidwest.
Tot slot fungeert deze woondeal als regiospecifieke uitwerking van het Interbestuurlijk Programma (IBP) in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is.

Partijen sluiten met elkaar een Woondeal

- Als wederzijdse erkenning in de zuidelijke Randstad van de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is
- Om de wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen voor die opgaven vast te leggen
- Als startpunt van een meerjarig samenwerkingstraject
- Met als doel om op korte termijn tot doorbraken te komen voor de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is

Partijen maken de volgende afspraken

Kernafspraken

Gemeenten en provincie zetten zich in voor:
- **Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040[4], aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.**
- **De productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 - 2025 waarvan:**
  - **bijna de helft in de gemeenten Den Haag en Rotterdam;**
  - **een aanzienlijk deel in het betaalbare segment.**
- **Evenwichtige verdeling onder doelgroepen en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens.**

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk zich in voor:
- **Instrumentarium om de integrale verstedelijkingsopgave te realiseren en tot oplossingen te komen voor bekostiging van betaalbare woningen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied nabij HOV.**
- **Verbetering van de investeringsruimte voor de corporaties in de zuidelijke Randstad om de volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren.**
- **Aanpassingen in wet- en regelgeving waarmee evenwichtigheid en toegankelijkheid op de woningmarkt bevorderd wordt.**

Deze kernafspraken zijn niet van de ene op de andere dag gerealiseerd, maar vergen grote systeemaanpassingen en forse investeringen van vele partijen zoals ook beschreven staat in de Kamerbrief van 18 januari jl.[5]. De afspraken in deze woondeal zijn erop gericht om de productie van 100.000 woningen tot 2025 in de zuidelijke Randstad te versnellen, om te zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de periode tot 2040 en om een evenwichtig woningaanbod te bevorderen.

Partijen blijven zoeken naar mogelijkheden om de investeringen te bekostigen en gaan dan ook een langdurig partnerschap aan om dit proces, waaronder de systeemaanpassingen, stapsgewijs te doorlopen, vergelijkbaar met de gevolgde werkwijze voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het Rijk herkent en erkent dat de grote verstedelijkingsopgave in het bijzonder de grote stedelijke regio's raakt. De minister kijkt daarom bij het nemen van maatregelen, waaronder inzet van middelen, met voorrang naar deze grote stedelijke regio's, zoals de zuidelijke Randstad.
In de hiernavolgende afspraken worden stappen gezet voor de korte en middellange termijn in het kader van deze kernafspraken.

In halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen worden tussentijdse vorderingen doorgesproken en worden de vervolgstappen geactualiseerd.

---

[4] Woningbouwopgave volgens de WBR 2019 voor de Provincie Zuid-Holland.
[5] TK-brief: Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking

I. Gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie

Verstedelijking in de zuidelijke Randstad vindt met voorrang plaats binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van hoogwaardig OV (geconcentreerde verstedelijkingsstrategie)[6]. Dit vanwege een combinatie van uitbreidingsbehoefte aan (centrum)stedelijke woonmilieus, schaarste aan open groengebieden, de druk op het wegennet, de samenhang tussen verstedelijking en hoogwaardig OV, benutting van voorzieningen, nabijheid van werkgelegenheid, de aanpak van leefbaarheidsproblemen in stadswijken en toenemende aandacht voor een gezonde leefomgeving. Deze verstedelijkingsstrategie, die nader uitgewerkt wordt door de provincie in samenwerking met onder meer de Verstedelijkingsalliantie, vormt de basis voor deze woondeal en het voorgenomen integrale Verstedelijkingsakkoord. Door de gezamenlijke inzet op intensivering van bestaand stedelijk gebied kan de diversiteit van het kwalitatieve aanbod aan woonmilieus in de zuidelijke Randstad uitgebreid en versterkt worden.
Vanuit de gezamenlijke verstedelijkingsstrategie is het vertrekpunt om in te zetten op concentratie van circa twee derde van de toekomstige verstedelijkingsopgave in de verstedelijkingszone langs de Oude Lijn.
Om voldoende woningen te bouwen om in de behoefte te voorzien is het tijdig kunnen realiseren van bestaande woningbouwplannen, zowel voor de korte termijn (tot 2025) als voor de (middel)lange termijn (na 2025) cruciaal. Met andere woorden: **van zachte naar harde plannen en realisatie**. Deze inzet is ook nodig, zodat een stabiele bouwstroom van voldoende omvang in bestaand bebouwd gebied gegarandeerd is en gerealiseerd kan worden.

Binnen deze verstedelijkingsstrategie is onder meer de gezamenlijke inzet om de ambities van de Verstedelijkingsalliantie met specifieke focus op 12 verstedelijkingslocaties te realiseren. Randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van deze gebieden zijn besluiten over de toekomstige energievoorziening en de benodigde mobiliteits-, capaciteits- en infrastructurele ingrepen op en in verbinding met de Oude Lijn, die in beeld worden gebracht in de Adaptieve ontwikkelstrategie binnen de Werkplaats MOVV. Daarnaast vergt de ontwikkeling van deze gebieden publieke investeringen. Op stedelijk niveau is de gemiddelde omvang van de benodigde publieke investeringen bekend en voor onder meer de gebiedsontwikkelingen Binckhorst en Kralingse Zoom-Stadionpark zijn de kosten en baten inmiddels gedetailleerd in beeld gebracht. Het inzicht ontbreekt hoe dit specifiek uitpakt voor een aantal andere grootschalige gebiedsontwikkelingen, waarbij rekening gehouden wordt met de gedeeld ambitie om gemengde inclusieve gebieden van hoge kwaliteit te ontwikkelen.
Aanvullend op de bestuurlijk afspraken over bestaande woningbouwlocaties en gebiedsontwikkeling en focus op de verstedelijkingszone langs Oude Lijn zijn er nog keuzes te maken op welke plekken en in welke mate de overige woningbehoefte geaccommodeerd kan worden.

[6] Uit het MIRT-onderzoek Bereikbaarheid Rotterdam-Den Haag blijkt dat deze verstedelijkingsstrategie de agglomeratiekracht van de metropool Rotterdam-Den Haag versterkt.

I.1
Partijen vertalen in hun omgevingsbeleid door dat verstedelijking in de zuidelijke Randstad zich concentreert binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van HOV, met bijpassend lokaal mobiliteitsbeleid. Het Rijk onderschrijft en ondersteunt de bestuurlijk koers binnen de zuidelijke Randstad bij de eventuele aanwijzing van gebieden in de NOVI.

I.2
De minister stelt het instrument Dashboard Verstedelijking beschikbaar. Ondersteunend aan de verstedelijkingsstrategie van de Verstedelijkingsalliantie en de adaptieve ontwikkelstrategie uit de Werkplaats MOVV, helpt dit instrument om de verstedelijkingsstrategie voor de zuidelijke Randstad te concretiseren en aanvullende keuzes ten aanzien van verstedelijking, waaronder het aanbod van de Alliantie Middengebied (Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Lansingerland), te onderzoeken op maatschappelijke meerwaarde/kosten en op de effecten op bereikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid e.d. De focus ligt op de vraag waar het overige deel van de verstedelijkingsopgave te accommoderen. De minister benut deze inzichten ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming in het MIRT en ondersteunt daarmee de gezamenlijke verstedelijkingsstrategie en te maken afwegingen in het omgevingsbeleid van de provincie.

I.3
Partijen onderkennen het gemeenschappelijk belang om betrouwbare en deelbare gegevens te hebben met betrekking tot de plancapaciteit, planstatus en planlocatie. Gemeenten spannen zich in om deze gegevens te verzamelen en beschikbaar te stellen via de provincie. Voor gemeenten, samenwerkingsregio's, provincie en de minister zijn de gegevens onmisbaar om te komen tot inzicht en overzicht in het totaal aan nieuwe regionale woonontwikkelingen, fasering en kwaliteiten van deze ontwikkelingen. Partijen kunnen aan de hand van deze gegevens knelpunten in realisatie signaleren en mogelijkheden om te versnellen uitwerken.

I.4
Een groene leefomgeving is van belang voor een hoogwaardig (internationaal) vestigingsklimaat. De leefkwaliteit in de sterk verstedelijkte zuidelijke Randstad staat onder druk. De omliggende groene landschappen vervullen een belangrijke rol in het verbeteren van de leef- en verblijfkwaliteit. Partijen erkennen het gezamenlijke belang om ecologische en recreatieve verbindingen, zichtlijnen en wateropgaven te realiseren. Partijen spannen zich in om in hun verstedelijkingsopgaven vanaf de planvorming structureel de relatie tussen de woonopgave en het landschap te leggen. De verkenning Landschapspark Zuidvleugel die door verschillende betrokkenen is opgesteld vormt het uitgangspunt voor deze opgave.

I.5
De stadsranden vormen een belangrijke schakel tussen stad en land. Onderzoek van het PBL toont aan dat de verstedelijkingsdruk op de stadsranden in Zuid-Holland het grootst is, terwijl de groene beschermingsregimes beperkt aanwezig zijn. Partijen spreken af om een aantal pilots te starten waarin wordt uitgewerkt hoe de woningbouwopgave als de motor voor vergroting van de gebiedskwaliteit, tegengaan van verrommeling en opvang van recreatiebehoefte als gevolg van de groei van de steden kan dienen. Inzichtelijk wordt gemaakt wat nodig is aan instrumentarium voor integrale ontwikkeling van deze stadsranden.

II. Operationalisering Verstedelijkingsstrategie

Zoals eerder beschreven vergt de complexe verstedelijkingsopgave een intensievere meerjarige samenwerking, zowel generiek als gebiedsspecifiek.
Het Rijk en de G4-steden hebben recent samen naar een vernieuwing in de aanpak van de grote verstedelijkingsopgaven gekeken. De uitwerkingen van de businesscases Binckhorst en Kralingse Zoom–Stadionpark in dat traject bieden veel inzicht in de voorliggende complexe opgave: deze concrete gebiedsontwikkelingen kennen op lange termijn hoge maatschappelijke baten, maar de beschikbare publieke middelen zijn ontoereikend voor bekostiging op de korte termijn, zelfs als deze door Rijk, provincie en gemeenten gecombineerd worden ingezet. Deze bekostigingsproblematiek betreft de nodige bereikbaarheidsmaatregelen, de (intensivering van de) woningbouwopgaven en collectieve stedelijke voorzieningen. De casuïstiek geeft inzicht in de complexiteit die ook op andere locaties speelt.
Het Rijk en de G4-steden hebben zich eraan gecommitteerd om regels waar mogelijk aan te passen en nauwer samen te werken om de verstedelijkingsopgaven te kunnen realiseren. Rijk en G4 beogen hiermee te komen tot **nieuwe vormen van bekostiging, samenwerking en een instrumentarium met een bredere betekenis** dat ook toepasbaar is voor andere gemeenten.

II.1
Partijen erkennen dat de reservering van extra publieke middelen onvermijdelijk is om de verstedelijkingsopgave in transformatie- en verdichtingsgebieden in de zuidelijke Randstad te bekostigen, die niet met een andere inzet van publieke middelen en samenwerking met de markt te verwezenlijken zijn. Partijen plegen hun uiterste inzet om ervoor te zorgen dat een groter aandeel van de baten die voortvloeien uit verstedelijking ook daadwerkelijk voor de bekostiging hiervan wordt ingezet. Partijen gaan daartoe een langjarige bestuurlijke samenwerking aan waarbij de voortgang op die samenwerking minimaal tweemaal per jaar tijdens bestuurlijke overlegmomenten besproken wordt.

II.2
Partijen spannen zich in om het instrumentarium uit de (ontwerp) nationale omgevingsvisie (NOVI) aan te wenden ten bate van de uitvoering van de gezamenlijke verstedelijkingsstrategie binnen de (in de NOVI) aan te wijzen gebieden in de zuidelijke Randstad. In de NOVI zal gezamenlijk ingezet worden op verdere beleidsontkokering (regelgeving) en bundeling van financiële middelen voor bekostiging van verstedelijking.

II.3
De partijen onderschrijven de aanpak op hoofdlijnen van de adaptieve ontwikkelstrategie uit de Werkplaats Metropolitaan OV en Verstedelijking. Doel van deze strategie is het integreren en afstemmen in de tijd van de verstedelijkingsopgave (woningbouw, arbeidsplaatsen, voorzieningen) en de OV-bereikbaarheid (inclusief fiets en knooppunten) ten behoeve van het voorzien in de grote stedelijke woningvraag, het versterken van de agglomeratiekracht van deze metropool, het ontlasten van de weginfra en bescherming van het buitengebied. De strategie biedt onderbouwing voor samenhangende besluiten voor verstedelijking en OV, en vormt een belangrijke bouwsteen voor het gezamenlijk integraal Verstedelijkingsakkoord zuidelijke Randstad.
Partijen onderschrijven dat goede bereikbaarheid een randvoorwaarde is voor de ontwikkeling van verschillende woningbouwlocaties in de zuidelijke Randstad. In het gebiedsprogramma MoVe is met het instellen van de werkplaats Metropolitaan OV en Verstedelijking deze relatie reeds onderkend en zetten partijen zich tevens in om het stedelijk programma te intensiveren op goed bereikbare locaties. De gemeenten zullen hun

bijdrage aan de woningbouwopgave leveren als op Rijks- en provinciaal niveau, en binnen de MRDH, in aansluiting op het gebiedsprogramma MoVe volgens de adaptieve strategie van de werkplaats Metropolitaan OV + verstedelijking, besluiten worden genomen. Dit richt zich met name op de bereikbaarheid per openbaar vervoer, fiets en ketenmobiliteit in samenhang met sturende (gemeentelijke) maatregelen bijvoorbeeld op het gebied van parkeren. Besluiten hierover vinden plaats aan de tafel van het BO MIRT.

Operationalisering Verstedelijkingsstrategie: Gebiedsontwikkelingen

Gebiedsspecifiek spitst de verstedelijkingsopgave in de zuidelijke Randstad zich toe in verschillende integrale gebiedsontwikkelingen. Rondom deze gebiedsontwikkelingen wordt met deze woondeal een **meerjarig partnerschap** afgesloten gericht op verbetering van publieke samenwerking.
Dit partnerschap richt zich op de volgende gebiedsontwikkelingen:

a. Gebiedsontwikkelingen CID-Binckhorst en Kralingse Zoom-Stadionpark, die binnen de zuidelijke Randstad prioriteit krijgen van de minister bij het nemen van maatregelen, omdat in deze gebiedsontwikkelingen het grootste aandeel van het gevraagde binnenstedelijke woningbouwprogramma gerealiseerd moet worden. Bestaande en toekomstige inzet van overheden wordt hier verder gebundeld om te komen tot efficiencyvoordelen en (onorthodoxe) oplossingen voor de bekostigingsproblematiek, met als inzet extra publieke middelen te genereren;
b. De overige prioritaire locaties van de Verstedelijkingsalliantie die nader uitgewerkt worden om de noodzaak van extra publieke middelen voor de verstedelijkingsopgave te onderbouwen en om (onorthodoxe) oplossingen voor deze bekostigingsproblematiek nader te onderzoeken;

II.4
Tegen de achtergrond van het forse woningtekort van de stad Den Haag en de betekenis van het gebied '**Central Innovation District (CID) en de Binckhorst**' voor de realisatie van deze opgave (tevens REOS locatie) gaan de gemeente Den Haag en de minister van BZK een meerjarig partnerschap aan om de woningbouwrealisatie in het gebied te optimaliseren en te bevorderen. Ambitie is om in totaal circa 25.000 woningen toe te voegen in CID – Binckhorst en waar mogelijk in te zetten op verdere intensivering van het woningbouwprogramma. Het maken van een rendabele business case voor de gebiedstransformatie met voldoende woningdifferentiatie en woonkwaliteit is een grote uitdaging, in combinatie met onder meer de urgentie van de energietransitie, infrastructurele belemmeringen en -opgaven in het gebied, stijgende bouwkosten, behoud van ruimte voor werkgelegenheid en het bewaken van een betaalbaar bouwprogramma.
De gemeente Den Haag maakt bij dit partnerschap het voorbehoud dat tijdig besluitvorming zal moeten plaatsvinden over de noodzakelijke openbaar vervoer- en bereikbaarheidsmaatregelen in het gebied CID - Binckhorst.
Als onderdeel van het partnerschap maken de gemeente Den Haag, de provincie en de minister de volgende afspraken:

a. partijen onderschrijven dat goede bereikbaarheid en passend flankerend beleid een essentiële randvoorwaarde is voor de realisatie van de geoptimaliseerde woningbouwambitie in CID – Binckhorst. Partijen spannen zich in voor voortvarende besluitvorming, op korte termijn, bij Rijk en regio over de verkenning CID - Binckhorst en het daarbij behorende no regret-pakket;
b. in het CID – Binckhorst gebied is sprake van een complexe bouwopgave. Onder andere de nabijheid van spoor- en (Rijks)weginfrastructuur bemoeilijkt de financiële

haalbaarheid van de integrale gebiedsontwikkeling en de woningbouwopgave daarin. Partijen erkennen dat publieke middelen nodig zijn voor de bekostiging van deze binnenstedelijke woningbouw (zie artikel II.1). Daarnaast zal gezamenlijk onderzocht worden hoe binnen de kaders van de Chw gebruik gemaakt kan worden van flexibele milieunormeringen en acceptatie van tijdelijke overlast;

c. verdere verdichting van dit stedelijk gebied ten behoeve van woningbouw hangt nauw samen met milieuknelpunten als gevolg van mobiliteit en bedrijvigheid. Gemeente, provincie en de minister spreken af dat uitvoering en vormgeving van dit proces om tot een oplossing van deze knelpunten te komen wordt vastgelegd in het op te stellen Verstedelijkingsakkoord (najaar 2019). Partijen erkennen voorts dat extra publieke middelen nodig zijn voor de bekostiging van dit proces, waarvoor binnen het partnerschap naar oplossingen gezocht zal worden;
d. om de Binckhorst tot versnelling te brengen zullen de gemeente en de minister voor deze ontwikkeling medio 2019 een pilot starten voor het opzetten van een gebiedsinvesteringszone (GIZ). De minister zal hierbij, mede in het kader van de samenwerking Rijk-G4, een bijdrage leveren voor personele capaciteit en expertise en, indien nodig, zich inzetten voor een wettelijke basis voor een GIZ. Daarnaast verkent het Rijk de mogelijkheden voor een startbijdrage van €5.125 in het GIZ. De inzichten uit dit experiment vormen input voor het vervolggesprek Rijk-G4 over de bekostiging van binnenstedelijk bouwen;
e. de realisatie van het woonprogramma vraagt om een mobiliteits- en energietransitie. Dat vraagt ook versterking van de stationsentrees en de OV-knoop bij de hoofdstations van Den Haag en afstemming met en input vanuit EnergieRijk Den Haag. De minister en de gemeente werken samen uit hoe zij hierin gezamenlijk kunnen optrekken met andere betrokken partijen zoals NS, ProRail, TM, Metropoolregio Rotterdam Den Haag, provincie Zuid-Holland en het Rijksvastgoedbedrijf;
f. de minister zal een beleidsopdracht formuleren voor het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) om in beeld te brengen hoe, in projecten die zich binnen het CID-gebied bevinden (zoals CS Oost en de Campusboulevard), beleidsdoelen verder mee gekoppeld kunnen worden. Vertrekpunt daarbij is dat de gemeente en het RVB samen bereid zijn om de aanwezigheid van Rijkskantoren in deze gebieden te combineren met wonen en aantrekkelijke plintfuncties, om zo een levendig, economisch aantrekkelijk gebied te maken.

II.5

Tegen de achtergrond van de forse woningbouwopgave van de stad Rotterdam en de betekenis van het gebied '**Rotterdam Kralingse Zoom - Stadionpark**' voor de planvoorraad van de stad, gaan de gemeente Rotterdam en de minister een meerjarig partnerschap aan om de woningbouwrealisatie in delen van dit gebied te optimaliseren en te bevorderen. Ambitie is om in dit gebied het merendeel van de in het oostelijke deel van Rotterdam mogelijk te realiseren 15.000-30.000 woningen toe te voegen. Het maken van een rendabele businesscase voor de gebiedstransformatie naar een gemengd stedelijk gebied met voldoende woningdifferentiatie en woonkwaliteit is een grote uitdaging i.v.m. de urgentie van de energietransitie, het inpassen, beëindigen en/of verplaatsen van bestaande functies, infrastructurele opgaven in het gebied, stijgende bouwkosten, behoud van ruimte voor werkgelegenheid en het bewaken van een betaalbaar bouwprogramma. De realisatie van een nieuwe oeververbinding, waarvoor een MIRT-verkenning loopt binnen het gebiedsprogramma MoVe, is daarbij voorwaardelijk om de maximale potentie van het gebied te kunnen benutten. Medio 2019 zal het partnerschap tussen de minister en de gemeente verder uitgewerkt worden. Binnen dat partnerschap zal ingegaan worden op:

a. het belang van multimodale bereikbaarheid via een versterking van de (HOV-) structuur (Zuidplein-station Stadionpark-Kralingse Zoom) en een nieuwe multimodale oeververbinding, mede ter ontlasting van de Van Brienenoord- en Algeracorridor. Binnen de kaders van de in 2018 gezamenlijke gestarte MIRT-verkenning wordt toegewerkt naar een eenduidig bestuurlijk besluit over de te kiezen variant en benodigde aanvullende maatregelen;
b. het belang van een samenhangende gebiedsontwikkeling waarin een gemengd gebied wordt ontwikkeld dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van de gehele stad (agglomeratiekracht) en de inwoners (kansen voor mensen);
c. het belang van een goede fasering van investeringen in publieke voorzieningen en infrastructuur in relatie tot de fasering van het woningbouwprogramma en de beschikbaarheid van middelen, zowel publiek als privaat;
d. de mogelijkheden voor het creëren van extra financiële ruimte voor dergelijke investeringen, in relatie tot de te verwachte effecten als gevolg van de ruimtelijk-economische ontwikkelimpuls van de nieuwe multimodale oeververbinding, conform inzet Rijk en G4 in het kader van de bekostiging van de integrale verstedelijkingsopgave (zie ook II.1);
e. de aansluiting van de realisatie van deze gebiedsontwikkeling op de mobiliteits- en energietransitie. Bij de verdere uitwerking krijgt dit nadrukkelijk aandacht, inclusief de wijze waarop andere partners hieraan kunnen bijdragen.

II.6
Om de ambities van de **Verstedelijkingsalliantie** met de specifieke focus op 12 verstedelijkingslocaties te realiseren spreken partijen af om samen te verkennen welke extra reserveringen van publieke middelen nodig zijn. Hiertoe brengen partijen in de loop van 2019, op basis van de uitkomsten van de 'Realitycheck' voor de 12 locaties, voor dezelfde locaties concreet in beeld hoe de maatschappelijke kosten en baten zich tot elkaar verhouden. Hierbij blijft de ambitie om te voorzien in de regionale woningbehoefte en daarbij gemengde, inclusieve gebieden te realiseren voorop staan. Beoogd resultaat is in beeld te brengen hoeveel middelen nodig zijn om deze locaties te ontwikkelen om het betreffende woningbouwprogramma te kunnen realiseren. De uitkomsten hiervan zullen betrokken worden in het voorgenomen Verstedelijkingsakkoord.

II.7
Om tot oplossingen te komen voor de **ongedekte publieke kosten** (resultaten II.6) worden verschillende publieke bekostigingsbronnen in beeld gebracht en worden relevante oplossingsrichtingen uit het G4-traject verder uitgewerkt, zoals het in kaart brengen van de (maatschappelijke) baten en het vormgeven van een (regionaal) fonds voor verstedelijking (die ingericht wordt om de investeringsruimte van betreffende gebiedsontwikkelingen te vergroten en als voorziening voor ongedekte publieke kosten), passend bij de specifieke bekostigingssituatie in de zuidelijke Randstad. De inzichten uit deze gezamenlijke verkenning geven deels invulling aan de beoogde systeemaanpassing (zie TK-brief "Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking") en vormen een proeftuin voor toekomstige bekostigingsmodellen voor gebiedsontwikkeling. In dat kader zullen deze resultaten ook teruggelegd worden in de werkgroep Alternatieve bekostiging. Gestreefd wordt naar oplevering van deze uitwerkingen in december 2019 en doorvertaling daarvan in het voorgenomen regionale Verstedelijkingsakkoord.

III. Wijkvernieuwing en verduurzaming

De opgave in de bestaande voorraad en de benodigde kwaliteitsslag daarin vergt intensivering van de samenwerking, onder meer in gebieden voor wijkvernieuwing. Deze gebieden komen op basis van leefbaarheidsproblemen in aanmerking voor een integrale aanpak van sociaal-fysieke wijkvernieuwing waarbij een verbinding wordt gelegd met de verduurzamingsopgave, de leefbaarheid en het woonklimaat voor de bewoners in de wijken. De aanpak in Rotterdam-Zuid (NPRZ) strekt daarbij tot voorbeeld.
In het Klimaatakkoord hebben corporaties afgesproken te fungeren als 'startmotor' voor de energietransitie in de gebouwde omgeving. Om deze rol te kunnen invullen is het van belang dat corporaties in staat zijn om de benodigde investeringen te doen (zie paragraaf V). Daarnaast is het van belang enkele specifieke belemmeringen weg te nemen.
Rondom het aardgasvrij maken van wijken hebben partijen reeds samenwerkingen opgestart. Op grond van het Programma 'Aardgasvrije wijken' is in 2018 € 5.1.2.b beschikbaar gesteld voor de proeftuin Rotterdam Pendrecht Zuid, € 5.1.2.b voor de proeftuin Den Haag Zuidwest en € 5.1.2.b voor de proeftuin Zoetermeer Palenstein.

III.1
De minister verruimt de mogelijkheden in de Woningwet voor het opwekken van duurzame energie door corporaties op, aan of in de woongelegenheden. Daaraan gekoppeld wordt bezien of de (directe) binding met de bewoning losgelaten kan worden.

III.2
In het ontwerp-klimaatakkoord wordt voor bestaande woningen een standaard voor verduurzaming, met daarbij behorende **streefwaarden per gebouwdeel**, aangekondigd. De minister zal in afstemming met de VNG een afvaardiging van gemeenten vaststellen voor betrokkenheid in dit proces, in elk geval via botsproeven.

III.3
Tegen de achtergrond van de rol van corporaties als Startmotor voor de verduurzamingsopgave onderzoeken de minister en de gemeenten Leiden en Delft komend jaar de mogelijkheden om de verduurzaming van **studentenhuisvesting** in de studentensteden Leiden en Delft een impuls te geven. In dit onderzoek worden de lokale opgave en de mogelijkheden van corporaties in kaart gebracht, rekening houdend met de passendheid voor de woonlasten van studenten.

III.4
Het onderhoud aan woningen en de verduurzaming daarvan is in principe een aangelegenheid voor VvE's. In kwetsbare wijken blijken overwegend kleinere, slapende VvE's niet in staat deze opgaven op te pakken. Voor de opgaven in de energietransitie, in het kader van het Klimaatakkoord, en het sociale evenwicht in deze wijken is het investeren in goede woningen cruciaal. Opschalen van kleine VvE's naar een **Koepel-VvE** per bouweenheid is noodzakelijk om goed beheer structureel te borgen.
Om tot oplossingen te komen participeert de minister in een Rotterdamse pilot die in 2018 vanuit het NPRZ-programma Stelgers op Zuid is gestart. Op basis van bevindingen uit deze pilot en uit eerdere casuïstiek worden door de minister, de gemeenten Rotterdam en Den Haag gezamenlijk knelpunten in kaart gebracht, en welke maatregelen nodig zijn om deze knelpunten op te kunnen oplossen. Indien hieruit de noodzaak blijkt de knelpunten met een wijziging van wet- en regelgeving op te lossen, brengt de minister wet- en regelgeving in aanpassing.

III.5
In de zuidelijke Randstad wordt een impuls gegeven aan de wijkvernieuwing. In overleg met enkele nader te bepalen gemeenten, waaronder in ieder geval **Schiedam**, zal worden nagegaan welke andere wijken met leefbaarheidsproblemen in de zuidelijke Randstad voor een intensivering van de aanpak in aanmerking komen.

III.6
De opgave in **Den Haag Zuidwest** (inwonersaantal ca. 70.000) is grootschalig, meervoudig, langdurig en zeer urgent. De middenklasse is de afgelopen decennia weggetrokken en de instroom van nieuwe groepen betrof veelal mensen met een laag inkomen en opleidingsniveau. Om deze neerwaartse spiraal tegen te gaan is dringend een grootschalige samenhangende aanpak nodig. In het kader van de nog te sluiten Regio Deal wordt momenteel een programma, gericht op de 3 pijlers: Samenleving en participatie; Vitale inwoners; en Activeren, leren en werken (inclusief wijkeconomie), uitgewerkt. Daarnaast is de fysieke vernieuwing en verdichting van Zuidwest van zeer groot belang. Hiervoor is een ambitieus woningbouwprogramma nodig om tot een betere mix van sociale huurwoningen en duurdere huur- en koopwoningen voor middeninkomens te komen. Daarbij is een hoger voorzieningenniveau en een betere lokale en regionale bereikbaarheid van het gebied noodzakelijk. De gemengde gebiedsontwikkeling wordt gestart in Knoop Moerwijk, omgeving Leyweg en Lozerlaan/Gaarden/Dreven/Zichten. Het Rijk en gemeente Den Haag streven daarbij naar een bijzondere Rijksstatus voor Den Haag Zuidwest.
De gemeente Den Haag en de minister van BZK gaan een meerjarig partnerschap aan om de stedelijke vernieuwing en verdichting in Zuidwest vorm te geven en uit te voeren. Als onderdeel van dit partnerschap maken de gemeente Den Haag, de provincie en de minister de volgende afspraken:

a. in Zuidwest zetten we in op het intensiveren van het woningbouwprogramma. De minister en de gemeente Den Haag spreken af om voor de periode vanaf 2020 een financiële bijdrage van het Rijk aan de gewenste verdichtings-, transformatie-, herstructureringsopgave van de woningvoorraad in Zuidwest te verkennen. Dit in samenhang met een te ontwikkelen integrale aanpak waarbij partijen op grond van de opgave streven naar een bijzondere Rijksstatus voor Zuidwest;
b. in het licht van de integrale (woon)opgave zal ook vanuit het programma aardgasvrije wijken actief met de gemeente worden meegedacht en samengewerkt aan de mogelijkheden voor het aardgasvrij maken van delen van wijken;
c. in het kader van de verdichtingsopgave wordt de minister medeondertekenaar van het convenant Den Haag Zuidwest, dat de gemeente voornemens is medio 2019 af te sluiten met corporaties en marktpartijen ten behoeve van de woningbouwopgave in Den Haag Zuidwest. De minister zet zich in om de achterstand op het gebied van wonen om te buigen naar het G4 gemiddelde.
Als onderdeel van deze samenwerking zet de minister zich proactief in om belemmeringen voor de verdichtings-, transformatie- en herstructureringsopgave van de woningvoorraad weg te nemen;
d. met het oog op de verduurzamingsopgave en de beoogde rol van corporaties als startmotor, heeft de minister de Regeling heffingsvermindering verhuurderheffing voor Verduurzaming (RVV) ingericht om verdergaande woningverbeteringen te stimuleren (>3 labelstappen), deze is inmiddels vanwege het grote aantal aanvragen gesloten. De afgelopen jaren hebben Haagse corporaties relatief weinig gebruik gemaakt of kunnen maken van rijkssubsidies (zoals STEP) en de RVV. De minister en de gemeente Den Haag spreken af in kaart te brengen hoe de RVV-regeling benut wordt in Den Haag Zuidwest, tegen de achtergrond van de wijkvernieuwingsopgaven. Deze inzichten kunnen vervolgens betrokken worden bij evaluaties of de inrichting van eventuele nieuwe regelingen;

e. voor gebieden waar specifieke omstandigheden tot extra uitdagingen voor corporaties leiden, verkennen gemeente Den Haag, de minister en betrokken corporaties samen de mogelijkheden om via een WOM (WijkOntwikkelings-Maatschappij) corporatiewoningen te verduurzamen in wijken waar het aardgas eruit gaat, maar die niet of te laat in de planning van de corporaties voorkomen. Tevens wordt bekeken of InvestNL een passende financieringsbron kan zijn in dit proces.
Op basis van de uitkomsten van deze verkenning nemen bovengenoemde partijen in de tweede helft van 2019 een go/no go beslissing over een op te richten WOM Duurzaamheid. Bij een positief besluit worden de gewenste constructie en de verdeling van rollen- en verantwoordelijkheden vormgegeven. Daarbij kijken de partijen ook kritisch naar de spelregels die toezichthouders van corporaties hanteren ten aanzien van de taken in een WOM, die een belemmerende werking hebben op woningverduurzaming. Deze gezamenlijke verkenning starten we in Zuidwest;
f. de gemeente Den Haag, de provincie en de minister spannen zich in om de bereikbaarheidsopgaven die zijn verbonden aan de samenhangende aanpak van Zuidwest op de daarvoor bedoelde tafels te agenderen.

III.7
De minister en de gemeente Rotterdam zetten de langjarige samenwerking voor wijkvernieuwing in **Rotterdam-Zuid** (NPRZ) onverminderd voort. Als onderdeel van deze samenwerking zetten de minister en de gemeente zich proactief in om belemmeringen voor de wijkvernieuwing weg te nemen. In de Regio Deal Rotterdam-Zuid hebben de gemeente Rotterdam en de minister herbevestigd om met het NPRZ de forse achterstandspositie op de terreinen school, werk en wonen in 2030 om te buigen naar het G4-gemiddelde. Er is voor de periode 2018-2021 financiering vanuit Rijkszijde geregeld. Voor de periode na 2021 spreken partijen af om een financiële bijdrage van het Rijk aan de gewenste transformatie van de bestaande woningvoorraad van Rotterdam Zuid te verkennen.
Voorts maken partijen de volgende afspraken in aanvulling op de Regio Deal dd. 6 december 2018:

a. Indien en voor zover het praktisch onmogelijk blijkt dat de afzonderlijke corporaties de dekking uit de aftrek verhuurdersheffing voor de projecten die ten grondslag lagen aan de toezegging uit de brief aan de Tweede kamer van de minister dd. 1 juli 2016 realiseren, zal de minister in overleg met alle betrokkenen een wenselijke oplossing aandragen voor dit knelpunt. Het gaat daarbij met name om de aanvragen die de corporaties gedaan hebben voor de projecten Tweebos- en Mijnkintbuurt. Deze projecten zijn essentieel voor het behalen van de doelstelling uit de kamerbrief om 600 particuliere woningen aan te pakken in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid;
b. De gemeente Rotterdam heeft de minister verzocht om een uitspraak met betrekking tot het geschil met corporatie Woonbron. De gemeente acht een financiële bijdrage van de corporatie(s) aan de grondige aanpak van de particuliere voorraad in Rotterdam-Zuid redelijk en noodzakelijk. De uitkomst van het advies vergt hoe dan ook gesprekken met betrokken partijen over het vervolg. Gemeente en de minister blijven in het kader van NPRZ in gesprek over oplossingen;
c. De gemeente en de minister blijven in het kader van NPRZ in gesprek over oplossingen inzake de bekostiging van VVE010 voor het aandeel van Vestia;
d. De minister en de gemeente Rotterdam zoeken samen naar de meest effectieve oplossing om de aanwas van kleine VvE's (<10 eenheden) in aangewezen gebieden tegen te gaan als eigenaar-verhuurders binnen een grotere bouweenheid ongesplitst

eigendom willen uitponden. Hiervoor brengt Rotterdam casuïstiek in. Op basis van deze casuïstiek zal de minister samen met de gemeente Rotterdam knelpunten in kaart brengen, en welke maatregelen nodig zijn om deze knelpunten op te kunnen oplossen. Indien hieruit de noodzaak blijkt de knelpunten met een wijziging van wet- en regelgeving op te lossen, brengt de minister wet- en regelgeving in aanpassing;

e. De gemeente Rotterdam brengt casuïstiek in rond tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet (en dan met name uitbreiding van de maximale termijn van 7 jaar) bij samenvoegen van woningen door gemeente, woningcorporaties en marktpartijen in aangewezen gebieden in Rotterdam Zuid. Op basis van deze casuïstiek en een nadere onderbouwing kan een aanvraag gedaan worden voor een experiment op basis van de Crisis- en herstelwet. De minister zal de gemeente Rotterdam ondersteunen bij het doen van de betreffende aanvraag;
f. De minister en de gemeente Rotterdam voeren overleg over mogelijkheden voor versnelling van onteigeningsprocedures, vermindering van juridische kosten bij onteigening en de inzet van de Wvg bij samenvoegen. In het vierde kwartaal van 2019 zullen de minister en de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie van Rotterdam in overleg gaan over de uitkomsten van deze verkenningen en vervolgafspraken maken;
g. De minister zet een periodiek overleg op met de gemeente Rotterdam en andere betrokken gemeenten en instellingen waarin op basis van de door hen ingebrachte casuïstiek bestaande instrumenten worden toegelicht, en zo nodig nieuwe instrumenten worden ontwikkeld, om legale en gewenste bewoning te bevorderen en te monitoren door middel van onder meer informatieverzameling en gegevensdeling binnen de kaders die de AVG biedt;
h. In de focuswijken met veel particulier verhuurd woningbezit, zoals Carnisse, vertoont de lokale woningmarkt disfunctionele aspecten, mede ingegeven door malafide verhuurgedrag. Dit komt tot uitdrukking in hoge huurprijzen, onduidelijke verhuurconstructies en een groot verloop in bewoning. Het aantal eigenaar-bewoners neemt af en steeds meer woningen worden verhuurd. Extra handhavingscapaciteit is niet toereikend om goed verhuurderschap af te dwingen en het (ondermijnende) verdienmodel te doorbreken. Om misstanden ten aanzien van huurprijzen in de particuliere sociale verhuursector binnen een aantal specifieke wijken aan te kunnen pakken onderzoeken BZK en de gemeente Rotterdam daarom aanvullende juridische en praktische mogelijkheden. Te denken valt aan:
   - het versterken van de positie van de huurder, bijvoorbeeld door middel van huurteams. Dit kan ertoe kan leiden dat een gecoördineerde en samenhangende aanpak het verdienmodel van malafide verhuurders aantast,
   - de inzet van een systeem van vergunningen voor verhuurders, waarbij bij malafide gedragingen de vergunning kan worden ingetrokken, waarmee de facto de mogelijkheid van een verhuurverbod wordt gerealiseerd;
   - een nog te ontwikkelen gebiedsgerichte specifieke aanpak met behulp van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (mogelijk als experiment).

   In het 4e kwartaal van 2019 zullen de minister en de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie van Rotterdam in overleg treden over de uitkomsten van deze verkenningen en zullen afspraken gemaakt worden over hoe deze disfunctionele aspecten van de lokale woningmarkt kunnen worden aangepakt, waarbij de genoemde drie opties in ieder geval een onderwerp van gesprek zijn. In dit gesprek zal ook de voortgang op de punten a t/m g worden besproken.

IV. Versnellingslocaties en doorbraaktafels korte termijn

Partijen delen de urgentie van woningbouwversnelling in de periode tot 2025.
Tijdens het BO MIRT in het najaar van 2018 hebben Rijk en regio daartoe afspraken vastgelegd in een *Actieplan,* onderdeel daarvan is de versnelling van de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie, waarvoor onder meer € 5,1 2b beschikbaar is gesteld door de minister voor inzet van de Vliegende brigade in deze projecten. Binnen de afspraken van het *Actieplan* worden verder doorbraaktafels ingericht voor specifieke afspraken over verdere versnelling van concrete projecten en het oplossen van thematische knelpunten.
Instrumentarium dat ingezet kan worden aan de doorbraaktafels betreft onder meer kennis en kunde en juridische expertise via de Crisis- en herstelwet, het Expertteam Woningbouw van BZK of de Vliegende Brigade van de provincie. Indien nodig is er ook medefinanciering beschikbaar voor versnelling van de realisatie.
Voor specifieke vraagstukken rond de implementatie van de energietransitie en de aanleg van een warmtenet biedt het Rijk reeds ondersteuning aan via het Expertise Centrum Warmte (ECW).

IV.1
Om de gebiedsontwikkeling in de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie te versnellen heeft de minister € 5,1 2b beschikbaar gesteld die besteed zal worden aan inhuur van kennis en extra personele capaciteit via de Vliegende Brigade, tevens wordt voor deze locaties gekeken naar het oplossen van knelpunten via de Crisis- en herstelwet (Chw).
Het gaat om de volgende 12 locaties:

a. Leiden-Campus (Stationsgebied/Bioscience Park)
b. Zoetermeer-Entreegebied
c. Den Haag-CID/Binckhorst,
d. Den Haag-knoop Moerwijk,
e. Rijswijk-Boogaard/Plaspoelpolder,
f. Delft-Schieoevers-Station Campus,
g. Schiedam-Schieveste/A20-zone,
h. Rotterdam-M4H/Nieuw Mathenesse,
i. Rotterdam-Binnenstad
j. Rotterdam-Willemsas,
k. Rotterdam-Stadionpark
l. Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone.

IV.2
Buiten de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie doen zich ook kansen voor om binnenstedelijke woningbouwprojecten (binnen BSD[7]) nabij HOV[8], in de regio's Haaglanden en Rotterdam of de gemeenten Leiden of Dordrecht, in de periode tot 2025 te versnellen. Het gaat daarbij om projecten met een concrete hulpvraag, waarbij inzet van de Crisis- en herstelwet, het Expertteam Woningbouw van de minister of de Vliegende Brigade van de provincie of een andere vorm van ondersteuning kan helpen om knelpunten op te lossen en om een betekenisvolle stap richting realisatie te zetten. Medio 2019 organiseren de provincie en de minister voor de volgende **versnellingsprojecten** doorbraaktafels:

a) Leiden, Lammenschanspark
b) Zoetermeer, Binnenstad
c) Rijswijk, Rijswijk-Buiten

[7] BSD definitie Provincie Zuid-Holland
[8] Betekenis van nabij HOV is binnen 1200m van een HOV-halte van trein, metro, tram of R-net-bus

d) Capelle aan den IJssel, Nieuw Rivium
e) Barendrecht, Stationsgebied
f) Lansingerland, Wilderszijde

De minister en de provincie stellen procesgeld en expertise beschikbaar voor de gevraagde ondersteuning. Tijdens de bestuurlijke Verstedelijkingsconferentie eind 2019 zal de voortgang gedeeld worden en kunnen nieuwe versnellingslocaties[9] voor een volgende tranche geselecteerd worden, waarvoor vergelijkbare ondersteuning beschikbaar gesteld zal worden.

De selectie van **versnellingsprojecten** is het resultaat van de input uit werksessies met overheden en marktpartijen die plaatsvonden in februari en maart 2019, telefonische consultaties met projectleiders en een separate beoordeling van onderstaande onderdelen. Projecten moeten, naast de vereiste van ligging binnen BSD en nabijheid van HOV, in ieder geval voldoen aan onderstaande criteria:

- Projectomvang: het project omvat meer dan 500 woningen
- Over het project is geen beleidsmatige discussie tussen gemeente en provincie
- Harde (of op korte termijn uitzicht op harde) bestemming
- Versnellingsmogelijkheden op korte termijn: binnen twee jaar kunnen concrete stappen worden gezet, realisatie is mogelijk voor 2025

IV.3
De minister en de provincie monitoren samen met de gemeente Katwijk halfjaarlijks de voortgang in de planvorming voor gebiedsontwikkeling **Valkenburg**. Indien nodig worden Expertteam Woningbouw en/of Vliegende Brigade ingezet.

IV.4
Vanwege de urgentie om tot versnelling van woningbouwprojecten te komen, organiseren de minister, de gemeente Rotterdam en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in het tweede kwartaal van 2019 een overleg om afspraken te maken over een snelle start van de woningbouwontwikkeling in het **Wilhelminahofcomplex** (inzet: 300 woningen, start bouw 2021). Partijen spannen zich daarbij gezamenlijk in om oplossingen voor binnenstedelijke verdichting, mobiliteitstransitie, energietransitie en klimaatbestendigheid waar mogelijk mee te koppelen in de gebiedsontwikkeling. De minister zal hiertoe een formele beleidsopdracht formuleren voor het RVB.

IV.5
Op de verdichtingslocatie **Leiden-Campus** en rondom Leiden Centraal hebben partijen de ambitie om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de regionale en lokale verstedelijkingsopgave, passend binnen de verstedelijkingsopgave zoals deze in het kader van de Verstedelijkingsalliantie wordt uitgewerkt. Dat betekent dat in dit gebied fors verdicht moet worden, onder andere door hoogbouw te realiseren. Tevens bevinden zich in (delen) van dit gebied molenbiotopen die beperkingen opleggen aan de realisatie van hoogbouw. Partijen staan achter de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie in deze woondeal en hebben tegelijkertijd een verantwoordelijkheid voor het behoud van cultureel erfgoed (de aanwezige windmolens). De provincie Zuid-Holland en de gemeente Leiden zitten in een proces van overleg om tot oplossingen te komen. Partijen maken in 2019 concrete afspraken over de verstedelijkingsopgave en de borging van de molenbiotopen.

[9] Op de longlist voor volgende tranches versnellingslocaties staan in elk geval: Delft-Reinier de Graaf- en Juniusbuurt, Leiden-diverse locaties (o.a. Lead en Groenenoord fase 2), Spijkenisse-Centrum/rond metrostation.

IV.6
Op de verdichtingslocatie **Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone** van de Verstedelijkingsalliantie is sprake van een overschrijding van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Partijen zetten zich gezamenlijk in om ambities voor verdichting en groei van spoorgoederenvervoer beiden te realiseren, waarbij veiligheid voor de omgeving als randvoorwaarde geldt. Deze ambitie voor de groei van het spoorgoederenvervoer kan de verdichtingsopgave (centrum-stedelijk wonen) en de kwaliteitsslag die daarmee gepaard gaat in de weg staan. De minister en de gemeente spannen zich in om, in geval van (verdere) intensivering, effecten daarvan op de voorgenomen planontwikkeling in de spoorzone Dordrecht/Zwijndrecht te beperken via gezamenlijke maatregelen.

IV.7
Voor de verdichtingslocatie **Delft-Schieoevers** geldt dat *artikel 7c besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw)* van toepassing is verklaard. De gemeente Delft wil voor deze ontwikkeling gebruik maken van het experiment voor kostenverhaal uit de Chw artikel 7V besluit uitvoering Chw. In de Aanvullingswet grondeigendom komt per 1 januari 2021 instrumentarium beschikbaar voor kostenverhaal. In overleg wordt bezien of het noodzakelijk is voor de korte termijn te komen tot oplossingen voor dit gebied en zo ja welke oplossingen wenselijk zijn. Indien deze kwestie ook speelt op andere transformatielocaties in de zuidelijke Randstad worden deze ook betrokken bij dit overleg.

IV.8
Partijen onderzoeken gezamenlijk of er transformatielocaties in de zuidelijke Randstad versneld kunnen worden met de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (hierna: Transformatiefaciliteit). Daarin heeft de minister € 5,1-2,5 beschikbaar gesteld, van waaruit geldleningen verstrekt kunnen worden ten behoeve van voorinvesteringen op transformatielocaties.

IV.9
Afhankelijk van de collegeonderhandelingen organiseert de provincie een eigen knelpuntenpot voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Toekenning is afhankelijk van de nog vast te stellen criteria. Deze middelen kunnen daarbij fungeren als cofinanciering in het kader van de Transformatiefaciliteit (IV.5).

IV.10
Vanwege tekorten in de bouwcapaciteit stijgen de kosten voor bouwprojecten. Dit zet de haalbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van binnenstedelijke projecten onder druk. Alle partijen in de bouwkolom hebben belang bij een **continue bouwstroom.**
Gebiedsoverstijgende afspraken zijn daarom nodig aan zowel de vraag- als aanbodzijde. Daarnaast kunnen flexibele, hoogwaardige en industrieel vervaardigde woningbouwconcepten een belangrijke bijdrage leveren aan de continue bouwstroom omdat deze minder afhankelijk zijn van het personeelstekort. Bovendien hebben industrieel vervaardigde woningen een kortere productietijd en een stabielere marktprijs. Door voor een langere periode het gewenste productievolume en -typologie vast te leggen kan de aanbodzijde investeren in innovatie en opschaling van het productievolume.
Om tot een continue bouwstroom te komen, worden de volgende doorbraaktafels gestart:

a. Gemeenten, provincie en marktpartijen zetten in op langetermijnoplossingen om de bouwcapaciteit blijvend te optimaliseren. Dat betekent continuering van de

bouwstroom door langetermijnsamenwerkingen, anticyclisch bouwen en uitbreiding van de capaciteit. Het initiatief om tot een dergelijke samenwerking te komen ligt bij de samenwerkende gemeenten en (regionale) marktpartijen. De provincie heeft waar nodig een faciliterende rol.

b. De minister en de provincie verkennen samen met gemeenten en marktpartijen de kansen en knelpunten voor vergroting van de inzet van de industriële productiecapaciteit van innovatieve en efficiënte bouwvormen in de zuidelijke Randstad, zoals flexibele en/of conceptbouw (beton-, houtbouw) om de bouwproductie te versnellen. Deelnemende partijen streven naar het maken van afspraken over toepassing op locaties.

V. Borging van betaalbaar aanbod: investeringscapaciteit corporaties

De woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam hebben een grote volkshuisvestelijke opgave waarin gedeeltelijk ook een inhaalslag verwerkt is van de woningproductie die is blijven liggen tijdens de crisis. De opgave betreft uitbreiding van de sociale huurvoorraad, kwalitatieve verbetering van de bestaande corporatievoorraad via herstructurering en verduurzaming, verbetering van de leefbaarheid en verbetering van betaalbaarheid. Specifiek voor Rotterdam is verder de aanpak van particuliere woningen van slechte kwaliteit in Rotterdam-Zuid.

De sociale woningbouwopgave is groot. In de *Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021* is vastgesteld dat gemiddeld ruim 31 procent van de inwoners in de woningmarktregio Haaglanden behoort tot de sociale doelgroep. Op basis van de Woningmarktverkenning 2016 komt de toename van de sociale doelgroep in 2025 uit op ruim 17.500 huishoudens. Dit leidt tot 2025 tot een groei in de behoefte aan sociale huurwoningen van de woningcorporaties in Haaglanden van circa 12.230 woningen. In de Rotterdamse regio zijn behoud van voldoende sociale voorraad en betere spreiding van deze voorraad over de regio de grootste opgave.

Uit cijfers van de jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat de additionele investeringsruimte (gebaseerd op de bedrijfswaarde) van de regionaal opererende woningcorporaties per woning in deze woningmarktregio's structureel het laagst is van alle regio's in Nederland. Daarbovenop stelt de financiële positie van saneringscorporatie Vestia, een belangrijke sociale huisvester in deze regio's, een aantal gemeenten voor additionele opgaven en versterkt daarmee het bovengenoemde regionale financiële knelpunt. Er is bij Vestia weinig investeringsruimte (uitbreiding en vervanging, verbetering) en Vestia moet vanwege de financiële gezondmaking woningen verkopen c.q. gereguleerde huurwoningen liberaliseren. **Resumerend is op dit moment het beeld dat de investeringscapaciteit van de corporaties in deze regio ontoereikend is voor de gestelde opgaven. De inzet van partijen is erop gericht dat de betrokken woningmarktregio's in staat worden gesteld hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.**

V.1
Partijen spreken het volgende **stappenplan** af ter verbetering van de huidige investeringscapaciteit van de corporaties in de zuidelijke Randstad:

a. de minister zal in samenspraak met de corporaties de investeringscapaciteit van de corporaties geactualiseerd in kaart brengen, waarbij het effect van de introductie van de beleidswaarde betrokken zal worden. Hiertoe wordt medio 2019 een pilot uitgevoerd, waarbij gemeenten en corporaties in de zuidelijke Randstad in samenspraak hun opgaven definiëren en informatie aanleveren ten bate van de doorrekeningen/varianten;
b. de minister zal in de tweede helft van 2019 de investeringscapaciteit van corporaties in heel Nederland in kaart brengen en op basis daarvan beoordelen of, en op welke wijze, woningmarktregio's in staat zijn hun opgave te realiseren. De minister zal op basis van deze inzichten met voorstellen richting Tweede Kamer komen waarmee ook de corporaties in de zuidelijke Randstad hun opgaven kunnen realiseren. Hierbij zullen ook mogelijkheden voor verevening bekeken worden en zal de invloed van fiscale maatregelen (waaronder ATAD en de verhuurderheffing) op de investeringscapaciteit van woningcorporaties worden bezien[10];

[10] Zie Kamerbrief dd. 9 november 2018 (TK 32847 nr. 441)

c. tegelijkertijd, in de tweede helft van 2019, verkennen partijen samen met corporaties en het WSW hoe collegiale financiering en (financiële) ondersteuning tussen woningcorporaties de regionale sociale huursector kan verbeteren en hoe corporaties hun investeringsvermogen optimaal kunnen benutten, zonder onaanvaardbare risico's te lopen. De minister is daarbij bereid te kijken naar flankerende maatregelen en het wegnemen van belemmeringen;
d. aanvullend verkennen partijen in de tweede helft van 2019 welke extra maatregelen een impuls kunnen geven aan de volkshuisvestelijke opgave voor corporaties in de zuidelijke Randstad. Specifiek voor de nieuwbouwopgave valt te denken valt aan het stimuleren van verstedelijkingslocaties waarin corporaties een opgave hebben, al dan niet via grondbeleid;
e. mocht voor de resterende opgave, na toepassing van voorgaande mogelijkheden en maatregelen, extra oplossingsrichtingen nodig zijn, dan zal de minister eind 2019, gevoed door de adviezen van de bestuurlijk regisseur (zie V.2), bezien hoe deze redelijkerwijs gerealiseerd kunnen worden.

V.2
Om oplossingen aan te dragen voor de additionele opgaven die veroorzaakt worden door de financiële positie van saneringscorporatie Vestia heeft de minister een bestuurlijk regisseur aangesteld. De opdracht van de **bestuurlijk regisseur** moet voor de zomer 2019 leiden tot afspraken tussen gemeenten, corporaties, de provincie en het Rijk over de verdeling van de volkshuisvestelijke opgave ten aanzien van sociale woningbouw in de Vestia-gemeenten. Oplossingen die de bestuurlijk regisseur daarvoor aandraagt zullen uiterlijk eind 2019 in gezamenlijkheid beoordeeld worden op haalbaarheid en toepasbaarheid ten behoeve van vervolgafspraken.

Borging van betaalbaar aanbod: spreiding van sociale woningvoorraad

Zowel in de regio Rotterdam als in de regio Haaglanden wordt gestreefd naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad. In de regio Rotterdam zijn hierover afspraken gemaakt in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2018-2030. Waar nu nog sprake is van een concentratie van deze woningen in de kerngemeenten, is het de bedoeling dat op termijn via het toevoegen van extra sociale voorraad in de omliggende gemeenten meer evenwicht wordt bereikt. In de regio Haaglanden werken de 9 gemeenten aan een verdieping van het convenant "Gaten dichten in Haaglanden" en zullen afspraken worden gemaakt over behoud, toevoeging, spreiding, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad.
Verder zetten partijen in op een betere verdeling van de kwetsbare (zorg)groepen. Omdat veel intramurale voorzieningen in kerngemeenten staan worden kwetsbare mensen in geval van extramuralisering vaak automatisch gehuisvest in kwetsbare stadswijken. Deze wijken kunnen deze toenemende concentratie/druk niet aan, de leefbaarheid in de wijk verslechtert en de woonoverlast in complexen en portieken neemt daarop toe.

V.4
De provincie en de minister ondersteunen het streven naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad binnen de regio Rotterdam. Gemeente, provincie en NPRZ werken hiervoor in het tweede kwartaal van 2019 een stimuleringsregeling uit. Hierbij wordt een financiële bijdrage geleverd vanuit de Regio Deal Rotterdam Zuid en de provincie [redacted]. Doel van de regeling is stimulering van extra nieuwbouw van sociale huurwoningen door woningcorporaties.

V.5
Tegen de achtergrond van het streven naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad in de zuidelijke Randstad spreken de provincie en de minister af om de spreiding samen te monitoren en personele/procedurele ondersteuning te bieden bij de uitvoering van de gemaakte afspraken op dit onderwerp in de regio Rotterdam.
Op basis van de inzichten uit de samenwerking in de Rotterdamse regio zullen in het najaar aanvullende afspraken vastgelegd worden. Deze afspraken zullen gericht zijn op borging van de regionale afspraken, zowel in de Rotterdamse regio als in Haaglanden. Daarbij zal ook bezien worden of voor de regio Haaglanden ook financiële bijdragen beschikbaar gesteld kunnen worden in het kader van een stimuleringsregeling.

V.6
Mocht blijken dat er financiële of juridische beperkingen zijn voor gemeenten om een bijdrage te leveren aan evenwichtiger spreiding van de sociale voorraad (en kwetsbare zorggroepen) binnen de regio's Rotterdam en Haaglanden, en/of mochten de juridische mogelijkheden die de provincie heeft niet afdoende zijn om een evenwichtigere spreiding te bewerkstelligen, dan zal de minister de provincie verder equiperen danwel doeltreffende oplossingen aandragen.

Borging van betaalbaar aanbod: duurzaam middensegment

In de gespannen woningmarkten in Den Haag, Rotterdam, en de studentensteden Leiden en Delft is in bepaalde gebieden sprake van excessief stijgende huurprijzen. Betaalbare middenhuur-woningen worden daarmee steeds schaarser. Deze woningen zijn noodzakelijk om de middeninkomens, waaronder politieagenten, leraren en verpleegkundigen, in de steden te kunnen laten wonen. **Partijen zetten daarom in op een duurzaam middensegment dat voldoende kwaliteit biedt voor de toekomst, zodat de doorstroming tussen verschillende segmenten wordt versoepeld en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen evenwichtig blijft.** Om een duurzaam middensegment te stimuleren wordt in overleg met marktpartijen en corporaties gebruik gemaakt van een mix van maatregelen en instrumenten. De minister van BZK heeft onlangs haar voornemen bekend gemaakt (Kamerbrief 32 847 – 470) om een aantal van die maatregelen uit te werken, waaronder de maximering van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het woningwaarderingsstelsel, de vereenvoudiging van de markttoets en de uitwerking van een noodknop als tijdelijk instrument tegen excessieve huurstijgingen. In het kader van het bevorderen en behoud van het middensegment zijn de gemeenten Den Haag en Rotterdam constructief in gesprek met investeerders en ontwikkelaars om tot goede samenwerking te komen. Dit gesprek kan op een later moment worden verbreed naar de woningmarktregio's.

V.8
De minister werkt de zogeheten '**Noodknop**' uit, waarmee gemeenten aan de hand van een percentage van de WOZ kunnen voorkomen dat er excessief hoge huren gevraagd worden en huurmatiging kunnen bevorderen. Tevens wordt hiermee een positief effect op de beschikbaarheid van goedkopere koopwoningen beoogd. Bij de preciezere uitwerking van het instrument is lokaal maatwerk van belang. De minister informeert rond de zomer van 2019 de Tweede Kamer over de uitwerking van de noodknop en gaat direct daarna met de regio in gesprek over het vervolgtraject. Bij een mogelijke wetswijziging streeft de minister naar invoering van de wet per 1 januari 2021. Bij de uitwerking van deze noodknop wordt tevens gekeken naar gebiedsgerichte toepasbaarheid.

V.9
Ter bevordering van de rol van corporaties in het (lage)middensegment bekijken de gemeenten en de minister, samen met betrokken corporaties, in het tweede kwartaal van 2019 hoe de vereenvoudigde **markttoets**, die onderdeel uitmaakt van het wetsvoorstel maatregelen middenhuur, toegepast kan worden zodra deze van kracht wordt.

V.10
De minister, provincie en de samenwerkingsregio's Haaglanden en Rotterdam delen het belang om meer inzicht te krijgen in de behoefte en het planaanbod in het middensegment en de doorstroming. Partijen spreken daartoe af dat gemeenten de gerealiseerde middenhuurwoningen uit het woningbouwprogramma inzichtelijk te maken. Op basis van deze inzichten en de inzichten uit de kwalitatieve woningbehoefteverkenning van de provincie bepalen partijen of verdiepend onderzoek naar de daadwerkelijke **doorstroming** gewenst is.

VI. Particuliere voorraad, aanpak excessen en huisvesting specifieke doelgroepen

In de gespannen woningmarkten staan betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt onder druk. Hierdoor komen bepaalde doelgroepen op de woningmarkt minder goed aan bod en kunnen malafide verhuurders misbruik maken van de marktomstandigheden. Dit vraagt om **gerichte interventies om excessen aan te pakken en te voorkomen dat bepaalde doelgroepen een structureel lagere slagingskans hebben.**
Voor de huisvesting van studenten zijn recent reeds afspraken vastgelegd in het Actieplan studentenhuisvesting 2018-2021, waarbij het doel is om lokaal vraag en aanbod in evenwicht te brengen binnen 10 jaar.

VI.1
In de studentensteden Leiden en Delft is de vraag naar **studentenhuisvesting** zeer groot. De minister en de gemeenten Leiden en Delft plannen medio 2019 een overleg met als doel de uitwerking van het landelijk actieplan studentenhuisvesting in beide steden een bijzondere impuls te geven. Dit moet bijdragen aan het laten afnemen van de druk op de studentenhuisvesting in Leiden en Delft.

VI.2
De minister zal medio 2019 samen met de gemeenten Rotterdam en Den Haag onderzoek uitvoeren naar of en hoe een – eventueel tijdelijke - **zelfbewoningsplicht** in aangewezen gebieden mogelijk is, om de bevoegdheden van een gemeente ten aanzien van de samenstelling van de schaarse woningtypen in de lokale of gebiedsspecifieke woningvoorraad te verstevigen en/of voor de leefbaarheid in die gebieden. Hierbij wordt gekeken naar toepassingen in kwetsbare wijken, zoals binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, en/of bredere toepassing zoals gewenst in beide gemeenten, waarbij koppelingen gemaakt worden met gebiedsspecifieke urgenties. Onderdeel van het onderzoek is het inventariseren van de (on)mogelijkheid van de inzet van de Wbmgp en van het aanpassen van de Huisvestingswet. Indien uit het onderzoek blijkt dat de aanpassing van wetgeving een oplossing biedt, is de minister bereid hiertoe de nodige stappen te zetten. Hierover zal zij in de tweede helft van 2019 met de betrokken wethouders in overleg gaan.

VI.3
De minister zal bij nieuwe wettelijke maatregelen en aanpassing van bestaande wetgeving zich inspannen de uitleg van de Huisvestingswet te verduidelijken. Het doel hiervan is te bevorderen dat de Huisvestingswet als eenduidige basis kan functioneren voor het inzetten van instrumenten door gemeenten ter regulering van de toegang tot de woningmarkt en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

VI.4
Ter bevordering van **goed verhuurderschap** maken partijen de volgende afspraken:

a. De minister heeft aan de gemeente Den Haag €5.12.b beschikbaar gesteld, via een decentralisatie-uitkering van het gemeentefonds, om een pilot in het kader van de aanpak 'goed verhuurderschap' uit te voeren. Met deze pilot wil de gemeente de rol van de huurteams bij handhaving versterken, werken aan de informatiepositie van huurder en verhuurder en aandacht geven aan hoge huren als symptoom van malafide verhuurderschap.
b. De minister heeft aan de gemeente Rotterdam 5.12.b beschikbaar gesteld in het kader van goed verhuurderschap, via een decentralisatie-uitkering van het gemeentefonds, om op de Rotterdamse woningmarkt de gelijke behandeling te bevorderen en de discriminatie te beteugelen. Deze pilot in Rotterdam heeft onder

meer tot doel het probleem van discriminatie op de woningmarkt in Rotterdam beter in beeld te brengen en instrumenten te ontwikkelen om de voortgang te monitoren.

c. De opgedane kennis en ervaringen uit a. en b. zullen gedeeld worden met onder meer de minister en de G40 ten behoeve van mogelijke toepasbaarheid in andere gemeenten.

VI.5

Ter bevordering van de huisvesting van specifieke doelgroepen maken partijen de volgende afspraken:

a. De minister heeft aan de regio 5.1.2.b beschikbaar gesteld, via een decentralisatie-uitkering van het gemeentefonds, om een **regionale aanpak** rondom de huisvesting van arbeidsmigranten te bevorderen. In een samenwerking met de provincie Zuid-Holland wordt gewerkt aan een regionaal programma, dat gestart is in de regio Haaglanden. Dit programma wordt in gezamenlijkheid verder uitgewerkt op basis van bijlage A, waarbij ook gekeken wordt naar bredere betrokkenheid van gemeenten. De opgedane kennis en ervaringen worden landelijk gedeeld. De minister onderzoekt daarbij of regelgeving in de weg staat. Partijen leveren daarvoor casuïstiek aan;

b. De groei van het aantal **70-plussers** vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen. De gemeenten in de zuidelijke Randstad brengen de lokale opgave in beeld, ondersteunen de realisatie van vernieuwende woonvormen voor ouderen en hebben een lokale aanpak om ouderen te helpen geschikt te wonen. Het Rijk ondersteunt de gemeenten hierbij met een expertteam Wonen en Zorg, een kennisprogramma, een financieringsregeling voor burgerinitiatieven en sociale ondernemers 5.1.2.b per jaar) en een vervolg op de prijsvraag Who Cares van de Rijksbouwmeester. In het eerste half jaar van 2019 verkennen de gemeenten en de minister de inzet van de bovengenoemde instrumenten. Hierbij is aandacht nodig voor de inkomenspositie en de lage verhuisbereidheid.

c. De doelgroep met **psychische zorgvraag** doet, door uitstroom uit de instellingen, steeds vaker aanspraak op een woning in het gereguleerde segment. Het gaat onder meer om GGZ-cliënten, cliënten BW/MO en jeugdzorg. De minister en de provincie ondersteunen onderzoek (Platform31 i.s.m. G40) naar de huisvestingsmogelijkheden voor deze groepen en de vertaalslag naar projecten in gemeenten. Aandachtspunten daarbij zijn het sociaal beheer, de draagkracht en draaglast van de buurt, regionale spreiding, begeleiding, eenzaamheid en sociaal isolement onder deze doelgroep zelf.

VI.6

De minister gaat een pilot uitvoeren met het digitaliseren van de **inkomenstoets** bij woningtoewijzingen door corporaties. Dit heeft tot doel om het reageren op een woning eenvoudiger te maken voor de burger, administratieve lasten van woningcorporaties te verlagen en de kans op fraude met inkomensgegevens zo veel mogelijk te beperken. Bij de pilot zal een corporatie en woonruimteverdeler uit de regio Haaglanden worden betrokken.

VII. Flexwonen

Op dit moment drukt de vraag van spoedzoekers enorm op het bestaande aanbod in de zuidelijke Randstad. Flexwonen helpt deze druk te verlichten, kan bijdragen aan het spreiden van kwetsbare doelgroepen en voorkomt dat mensen te lang en zonder bescherming in dubieuze woonomstandigheden terecht komen. Met flexwonen wordt gedoeld op een divers palet aan tijdelijke woonoplossingen waarmee de huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers toenemen. Het gaat zowel om oplossingen in de bestaande voorraad als om nieuwbouw of verplaatsbare woningen. Ook kunnen er verschillende vormen van tijdelijke huurcontracten worden ingezet. Flexwonen is geschikt voor doelgroepen wiens huisvestingsbehoefte in eerste instantie tijdelijk van aard is[11]. Partijen onderkennen dat de vraag naar tijdelijke en flexibele woonoplossingen structureel is geworden en daarom een duurzame aanpak vergt. **Partijen zetten zich daarom in voor meer mogelijkheden voor flexwonen**. Onderstaande afspraken dragen daaraan bij.

VII.1
De minister, de provincie en de samenwerkingsregio Haaglanden spreken af om in 2019 tot **5 locaties** te komen voor de realisatie van flexibele of tijdelijke woningen. Ook in Rotterdam worden mogelijke locaties onderzocht voor tijdelijk wonen. Van de betreffende locaties worden de doelgroepen, de mogelijke woonarrangementen en de voor- en nadelen in kaart gebracht. Indien nodig helpen de provincie en de minister met het wegnemen van juridische knelpunten of het versnellen van procedures.

VII.2
De minister heeft 5.1.2.b. beschikbaar gesteld aan JenV en COA voor het uitvoeren van pilots op het gebied van flexwonen en de flexibilisering van de asielopvang. In de zuidelijke Randstad zullen de volgende **pilots** worden uitgevoerd:

a. In de gemeente Rotterdam wordt een oplossing gecreëerd waar zowel studenten als statushouders in kunnen worden gehuisvest (mogelijk aangevuld met andere doelgroepen zoals (kwetsbare) jongeren). Het Rijk draagt aan deze oplossing maximaal 5.1.2.b bij;
b. De provincie en een aantal meer landelijke gemeenten werken in een alliantie samen aan het realiseren van meerdere kleinschalige flexwoningen die passen bij de lokale schaal. Deze alliantie kent een samenstelling die breder is dan de zuidelijke Randstad. Het Rijk draagt aan deze alliantie maximaal 5.1.2.b bij;
c. De minister en de provincie gaan op zoek naar een of meerdere oplossingen waar zowel arbeidsmigranten als statushouders of asielzoekers in kunnen worden gehuisvest. Het Rijk draagt voor deze oplossing(en) in totaal maximaal 5.1.2.b bij. Onder andere met gemeente Westland wordt gesproken over een dergelijke pilot;
d. In de regio Haaglanden zal een oplossing worden gezocht voor de huisvesting van grote gezinnen die een verblijfsvergunning hebben gekregen maar nog steeds in de asielopvang zitten, omdat de bestaande voorraad niet in deze huisvestingsbehoefte kan voorzien. Het Rijk draagt aan deze oplossing maximaal 5.1.2.b bij.

VII.3
Om eventuele **juridische belemmeringen** weg te nemen en de realisatie van flexwonen te bevorderen maken partijen de volgende afspraken:

a. De minister onderzoekt in het tweede kwartaal van 2019 de mogelijkheden om de 'tijdelijke' afwijking van het bestemmingsplan toe te staan voor een periode van 15

[11] Te denken valt aan arbeidsmigranten, (internationale) studenten, mensen die uitstromen uit instellingen, de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, jongeren en starters op de woningmarkt, jongeren die uitstromen en statushouders die wachten op nareizigers of met een groot gezin huisvesting behoeven.

of 20 jaar en beziet of daar in de zuidelijke Randstad mee geëxperimenteerd kan worden op basis van concrete casuïstiek die door gemeenten wordt aangeleverd;

b. De minister brengt in kaart welke mogelijkheden er zijn om tijdelijke huurcontracten in te zetten;
c. De provincie beziet welke mogelijkheden er zijn om in de woningbouwprogrammering meer ruimte te laten voor tijdelijke wooneenheden en andere flexwoningen;

VII.4
De minister en de provincie inventariseren het aantal reeds bestaande permanente en tijdelijke en/of flexibele oplossingen voor flexwonen in de zuidelijke Randstad, en de duur dat deze oplossingen beschikbaar zijn, om in beeld te brengen wat de betekenis van flexwonen is voor de volkshuisvestelijke opgave.
De minister en de provincie analyseren de consequenties van de vernieuwing van beschermd wonen voor de woningmarkt en bezien of flexwonen een rol kan spelen bij de huisvesting van de doelgroep die uitstroomt uit een instelling of beschermd wonen.

VIII. Ten slotte

Door ondertekening van dit akkoord committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. In een bestuurlijk overleg in het najaar van 2019 bespreken partijen de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met nadere afspraken.

Aldus overeengekomen en in 8-voud ondertekend,
Den Haag, 3 juni 2019,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e ard, het

Bijlage A van de woondeal zuidelijke Randstad

Inleiding

De provincie Zuid-Holland ziet in de actuele maatschappelijke vragen met betrekking tot de arbeidsmarkt en woningmarkt aanleiding om haar inzet op het onderwerp arbeidsmigranten te intensiveren.

Er is sprake van een krappe arbeidsmarkt. Bedrijven zijn voor hun bedrijfsvoering steeds meer afhankelijk van arbeidsmigranten terwijl bij de keuze om hier te komen werken voor de arbeidsmigrant de beschikbaarheid van huisvesting een essentieel element is. Dus is het zaak om te voorzien in kwalitatief goede huisvesting om de benodigde arbeidsmigranten naar onze provincie te krijgen.

Op de toch al krappe woningmarkt zien we dat verschillende groepen woningzoekenden, waaronder arbeidsmigranten, elkaar beconcurreren. Met name woningzoekenden die afhankelijk zijn van woonruimten in de lagere prijsklassen van de woningmarkt (zowel koop als huur), komen hierdoor in de knel. Bij arbeidsmigranten moet hier onderscheid worden gemaakt tussen degenen die kort en middellang in onze provincie komen werken en degenen die zich hier langdurig of blijvend vestigen. Degenen die hier korten middellang (van een paar maanden tot maximaal 3 jaar) komen werken vragen een snel beschikbare en goedkope huisvestingsvoorziening. Degenen die zich hier langdurig of blijvend vestigen zijn aangewezen op de reguliere woningvoorraad.

De Provincie Zuid-Holland zet vanuit deze maatschappelijke vragen een programma arbeidsmigranten op dat uitgaat van de regionale en lokale samenwerking. Dit programma kent een integrale benadering, dat wil zeggen dat gekeken wordt naar economie, ruimte, wonen en recreatie. Maar in het verlengde daarvan kan het ook gaan om zaken die te maken hebben met mobiliteit, draagvlak, veiligheid en handhaving.

Het programma is gericht op de volgende punten:

- **Inzicht in de aantallen arbeidsmigranten**
  Omdat er nu bij de meeste gemeenten geen of weinig inzicht is in de aantallen arbeidsmigranten, is de huisvestingsopgave niet duidelijk. Door meer inzicht te krijgen in de aantallen kan beter en doelgerichter worden gewerkt aan de noodzakelijke huisvestingsvoorzieningen. Om beter inzicht in de aantallen te krijgen willen wij onder meer samen met gemeenten bezien welke informatie beschikbaar is en willen wij bevorderen dat arbeidsmigranten zich inschrijven als ingezetene in de Basisregistratie Personen (BRP).

- **Huisvesting arbeidsmigranten bezien in relatie tot de regionale arbeidsmarkt en woningmarkt**
  Door de huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten in relatie tot de regionale arbeidsmarkt en woningmarkt te bezien, streven wij naar een integrale aanpak; een aanpak waarbij vanuit de portefeuilles economie (behoefte aan arbeidsmigranten) en wonen (mogelijkheden van huisvesting van arbeidsmigranten) input wordt gegeven. Deze aanpak is gericht op het versneld beschikbaar krijgen van voldoende en kwalitatief goede huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten en vervolgens zo mogelijk het beëindigen van minder gewenste huisvestingsvoorzieningen met het doel om deze ten goede te laten komen aan andere woningzoekenden.
  Verder denken wij aan een aantal pilots die door een integrale benadering in kaart brengen welke locaties geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten en hoe deze binnen het gebied van de pilot versneld beschikbaar kunnen komen. In deze pilots werken de betreffende gemeente of regio en de provincie samen.

- **Regelgeving**
  Het dossier arbeidsmigranten kent veel regelgeving op rijks- en provinciaal niveau. Een deel van die regelgeving is voor verbetering vatbaar. Wij denken daarbij aan regelgeving omtrent registratie (BRP en RNI) en aan de bestemming "wonen" en "logies". Ook bekijken wij of ons omgevingsbeleid ten aanzien van arbeidsmigranten een meer integraal karakter kan krijgen.

- **Flankerend beleid**
  Hierbij vragen wij onder meer aandacht voor het belang van een goed beheer van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten, voor het creëren van begrip en draagvlak bij omwonenden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, voor het belang van eenduidige regelgeving en het handhaven van regelgeving.

Deze vier punten worden in het programma langs de sporen kennisontwikkeling, kennisdelen, het uitvoeren van pilots, ketenbenadering en het ontwikkelen van provinciaal beleid uitgewerkt.

Onder de ketenbenadering verstaan wij het bestuurlijk proces dat is gericht op een integrale aanpak, vanuit zowel de inhoud als de samenwerking tussen de diverse partijen, waarbij de problematiek in samenhang benaderd wordt.

De verschillende partners (denk aan gemeenten, professionele huisvesters, uitzendbureaus en bedrijfsleven), werken samen, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, aan het in beeld brengen van de aantallen arbeidsmigranten, aan het realiseren van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten en aan het handhaven op regelgeving (waardoor o.a. illegaal verkamerde woningen vrij komen voor de reguliere woningmarkt). Tevens kan aandacht worden gevraagd voor zaken als draagvlak, beheer en dergelijke. Deze aanpak gaat ook uit van een interdisciplinaire benadering, waardoor economie, RO, Wonen en recreatie bij het zoeken naar huisvestingsmogelijkheden worden betrokken.

Om de opgave een impuls te geven stelt het ministerie van BZK eenmalig [redacted]er beschikking. De gemeente Westland zal als penvoerder optreden voor deze interbestuurlijke opgave.

Kaderdocument experiment Gebiedsinvesteringszone Binckhorst
3 december 2019

Als onderdeel van de woondeal zuidelijke Randstad hebben de gemeente Den Haag en de minister van BZK afgesproken een pilot te starten met een nieuw te ontwikkelen instrument: de gebiedsinvesteringszone (GIZ). *Het ministerie van BZK zal hierbij indien nodig zich inzetten voor een wettelijke basis voor een GIZ. Verder verkent het Rijk de mogelijkheden voor een startbijdrage van* [redacted] *De inzichten uit dit experiment vormen input voor het vervolggesprek Rijk-G4 over de bekostiging van binnenstedelijk bouwen* (art. II.4d. Woondeal zuidelijke Randstad);

N.a.v. deze afspraak heeft overleg plaatsgevonden met het ministerie van BZK en is afgesproken gezamenlijk enkele criteria op te zetten waaraan het experiment dient te voldoen om de daarvoor beschikbare specifieke uitkering te kunnen inzetten. De criteria dienen enerzijds voldoende ruimte te bieden om het experiment, dat nog vorm moet krijgen, goed op te zetten, maar dienen anderzijds zodanig te zijn dat het ministerie kan beoordelen of de middelen doelmatig besteed worden.

Meerwaarde voor het inzetten van een GIZ is:
- Creëren van langjarig commitment, gezamenlijk draagvlak en het nemen van verantwoordelijkheid van partijen die belang hebben in het gebied met het oog op gezamenlijke en publieke voorzieningen cq investeringen.
- Zorgt voor waardecreatie, doordat de waarde die ontstaat door ontwikkelingen in een gebied, ook in het gebied blijven, en dus worden geïnvesteerd in het gebied.
- Vergroten van het financieel draagvlak voor investeringen in gebiedsontwikkeling.
- Betere verdeling van kosten over baathebbende en belanghebbende partijen in het gebied. Voorkomen van zogenaamde 'freeriders', baathebbers die wel profiteren van de publieke investeringen maar daar geen bijdrage aan leveren.

De volgende randvoorwaarden worden gezamenlijk voorgesteld:
1. De GIZ is een middel ten dienste van gebiedsontwikkeling binnen de bestaande beleidsuitgangspunten, zoals het Omgevingsplan;
2. Bij het instellen van de GIZ wordt zoveel mogelijk inzicht gegeven in doel, gebied en termijn van de GIZ;
3. Het deelgebied waar de GIZ wordt ontwikkeld bevat zowel te handhaven als nieuw te ontwikkelen vastgoed en maakt onderdeel uit van de planontwikkeling van de Binckhorst; in het kader van het experiment kan maximaal 1 (of 2) deelgebieden worden aangewezen;
4. Het experiment moet inzicht geven over instrumenten voor zeggenschap en governance in het gebied van eigenaren, overheid en eventueel andere belanghebbenden;
5. Het experiment moet inzicht geven hoe en onder welke voorwaarden diverse instrumenten voor alternatieve bekostiging succesvol kunnen worden toegepast;
6. Het experiment biedt ruimte om te experimenteren met nieuwe/andere vormen van lokale belastingen of afdrachten. Het bereiken van vrijwillige overeenstemming staat daarbij voorop. Uit het experiment kan echter blijken of en welke inzet van dwingend fiscaal instrumentarium nodig is om tot oplossingen te komen. Indien betrokkenen hier overeenstemming over hebben kan de inzet van fiscaal instrumentarium tevens betrokken worden in het lopende experiment. Afhankelijk van de behoefte worden in dat geval gezamenlijk de juridische mogelijkheden verkend;
7. Voor het experiment is ruimte buiten de thans geldende wet- en regelgeving noodzakelijk, hetzij door middel van een tijdelijke experimentenwet hetzij door aan te sluiten op bestaande wetten/wetswijzigingen. Hiervoor wordt een gezamenlijke begeleiding (BZK en gemeente Den Haag) ingericht;
8. De doorlooptijd voor de besteding van de ontvangen middelen bedraagt maximaal 4 jaar, waarbij eindverantwoording eind 2023 plaatsvindt. De doorlooptijd van het experiment als geheel (de beoogde samenwerking) kan langer doorlopen. Deze, en de evaluatiemomenten, worden in overleg met belanghebbenden vastgesteld en is maximaal 15 jaar. De doorlooptijd sluit daarmee aan bij de looptijd van een grondexploitatie en biedt ruimte om regelingen door

5.1.2.e

te zetten/af te maken die in het kader van het experiment zijn gestart wanneer dat evident noodzakelijk is voor het slagen van het experiment;

9. Inzichten uit het experiment worden gedeeld in de samenwerking tussen Rijk en regio inzake alternatieve bekostiging.

De beschikbare middelen worden mede benut voor het volgen van het experiment op zodanige wijze dat het experiment hierdoor meerwaarde heeft voor derden en sprake is van wetenschappelijk verantwoorde en objectieve beoordeling. De beschikbare middelen worden door middel van een specifieke uitkering beschikbaar gesteld, waarbij sprake is van €5.1.2.b - procesgeld voor evaluatie en kennisdeling en € 5.1.2.b voor het investeren in publieke voorzieningen in het gebied, waarmee voorinvesteringen mogelijk gemaakt kunnen worden en het experiment voor belanghebbenden met perspectief opgestart kan worden, hierbij kan max 5.1.2.e ingezet worden voor apparaatskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de GIZ.

Deze criteria zijn in overleg tussen het ministerie van BZK en gemeente Den Haag tot stand gekomen. De gemeente dient te borgen dat de middelen gedurende de looptijd beschikbaar blijven voor het experiment.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 6 september 2019 13:50

Aan: 'Aan: 5.1.2.e @helmond.nl'; 5.1.2.e '; ';

5.1.2.e @helmond.nl'; 5.1.2.e @gmail.com'; 5.1.2.e 5.1.2.e';

5.1.2.e @planet.nl'

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Vergadering Adviescommissie geschillen prestatieafspraken Woningwet dd 12 september

Bijlagen:

Agenda bijeenkomst adviescommissie geschilbeslechting bijeenkomst 12 september.docx;

Bijlage 1 Kopie brief Gemeente Utrechtste Heuvelrug aan de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijkszaken mevrouw Drs. K.H. Ollongren ~ woningen in Leersum (002).PDF;

Bijlage 1 Signaal Vestia woningen Leersum (kort).docx

Bijlage 2 Concept-verslag bijeenkomst 23 mei 2019.docx;

Bijlage 3 Concept-jaarverslag adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet 2018.docx;

Bijlage 4 Concept-Begroting 2019 adviescommissie geschilbeslechting.cie.docx;

Bijlage 6 Minister Ollongren doet bindende uitspraak in geschil over prestatieafspraken Rotterdam persbericht.docx;

Bijlage 6 persbericht geschil rotterdam 17052019.docx;

Bjilage 7 Klacht Stichting huurdersbelangen Finsterwolde , Oldambt (2019 03).pdf;

RE: gesprek 5.1.2.e dd 16 Juli.;

FW: sectorbeeld en kamerbrief; Bijlage 5 19 09 05 Concept Reflectie adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet vwhr.docx

Geachte dames en heren,

Op 12 september 2019 komt de adviescommissie geschilbeslechting bijeen bij het ministerie van BZK, Turfmarkt 147, Z22 34 in de St Eustatiuszaal, van 14.30 tot 17.00. Bericht van verhindering is ontvangen van 5.1.2.e zal als plaatsvervanger aanschuiven.

Op de agenda staan het Jaarverslag 2018 (concept ter vaststelling), de Begroting 2019 (concept ter goedkeuring) en de Reflectie op functioneren commissie (concept). Daarnaast zal het proces ter voorbereiding van het advies over de casus Rotterdam naar aanleiding van het gesprek tussen 5.1.2.e en 5.1.2.e daarover worden geëvalueerd.
Daarnaast hebben we alweer een klacht ontvangen: een verzoek van de 5.1.2.e 5.1.2.e (SHBF) tot toelating bij de totstandkoming van de prestatieafspraken Oldambt 2020 en verder (2019/3). Het lijkt op het eerste gezicht met name om een juridische vraag te gaan.

Tot slot wil ik namens de voorzitter eenieder vragen om alvast na te denken over wensen ten aanzien van herbenoemingen dan wel aftreding vanaf 1 april 2020. De benoeming geschiedt cf het Instellingsbesluit voor de duur van ten hoogste vier jaar en kan eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden verlengd; voor zover het gaat om aftreden is het daarbij van belang dat de momenten worden afgestemd zodat kennis en ervaring kan worden overgedragen en de continuïteit in
de commissie behouden blijft.

Tot donderdag!
Met vriendelijke groet,
5.1.2.e
Secretaris adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken
Vergaderschema 2019
Donderdag 24 oktober
Donderdag 28 november
Met vriendelijke groet,
5.1.2.e

Senior beleidsmedewerker
Secretaris adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt

5.1.2.e

Bezoekadres:

Turfmarkt 147/ 2511 DP Den Haag

5.1.2.e

vrijdag geen werkdag

5.1.2.e @minbzk.nl

www.rijksoverheid.nl

www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Secretariaat Adviescommissie Geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet
Woningmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000026587

agenda

bijeenkomst adviescommissie geschilbeslechting

Vergaderdatum en -tijd	12 september 2019
Vergaderplaats	MinBZK, Turfmarkt 147, Z 22 34, 14.30-17 00
Deelnemers	5.1.2.e (voorzitter), 5.1.2.e (lid), 5.1.2.e (plv lid voor 5.1.2.e (lid)), 5.1.2.e (lid), 5.1.2.e (juridisch adviseur secretariaat), 5.1.2.e (secretaris)

1. Opening en mededelingen
2. Verslag bijeenkomst 23 mei 2019 (concept)
3. Jaarverslag 2018 (concept ter vaststelling)
4. Begroting 2019 (concept ter goedkeuring)
5. Reflectie op functioneren commissie (concept)
6. Terugblik proces advies Rotterdam (2019/2)
7. Klacht Oldambt (2019/3)
8. Herbenoemingen per 1 april 2020 en schema aftreding
9. Afsluiting en volgende vergadering

Signaal Vestia woningen Leersum

Verzoek tot versnelde actie ingediend door de gemeente Utrechtse Heuvelrug (bij de minister)

Als toezichthouder op de saneringscoöperatie Vestia doet de gemeente een dringend beroep op de minister om versneld over te gaan tot de verkoop van de Vestia-woningen in de gemeente gezien de onhoudbare situatie voor onze inwoners. Vestia komt momenteel prestatieafspraken over verduurzaming en onderhoud woningen niet na.

De gemeente heeft de prestatieafspraken voor 2018 met Vestia slechts gedeeltelijk ondertekend, omdat Vestia geen concrete afspraken wilde maken voor de noodzakelijke verduurzaming van de woningen en het opplussen van de woningen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Voor de prestatieafspraken voor 2019 heeft de gemeente een negatieve zienswijze gegeven op het bod van Vestia op de woonvisie voor 2019 en de prestatieafspraken voor 2019 niet ondertekend. De huurdersorganisatie van de Vestia woningen in Leersum, die vanaf het voorjaar van 2018 betrokken zijn bij de jaarlijkse cyclus voor de prestatieafspraken, hebben de prestatieafspraken 2019 om bovengenoemde redenen eveneens niet ondertekend.

Na versnelde verkoop van deze woningen zou Vestia zich volledig kunnen richten op haar bezit in de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer en Delft. En kan haar woningbezit in gemeente worden afgestoten en onder redelijke financiële voorwaarden worden verkocht aan een (plaatselijke) woningcorporatie.

Het streven van de gemeente is met de beoogde corporatie en koper van de woningen prestatie afspraken te maken over de maatregelen en investering die nodig zijn voor het verbeteren van de kwaliteit van de woningen.

Jaarverslag adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet 2018

Inhoud

1. Inleiding adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet 2
2. Werkwijze, evaluatie en register onverenigbaarheden 2
3. Bijeenkomsten adviescommissie geschilbeslechting 3
4. Gesprek met partijen door leden van de commissie 4
5. Geschilbehandeling en conclusie 4

Bijlage 1 Register onverenigbaarheden 5
Bijlage 2 Stroomschema adviesprocedure geschilbeslechting 6
Bijlage 3 Begroting 2018 en werkelijke uitgaven 2018 7

1. Inleiding adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Ww

De Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet is op 1 juli 2016 ingesteld. Het doel van de commissie is de minister te adviseren over geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet. Uitgangspunten van de commissie ten aanzien van de advisering aan de minister zijn tijdigheid, kwaliteit en onafhankelijkheid. De Woningwet beschrijft het proces om tot prestatieafspraken te komen. Gemeenten, toegelaten instellingen en huurdersorganisaties worden gestimuleerd om jaarlijks prestatieafspraken te maken. In het geval dat lokale partijen er zelf niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen kan het geschil dat de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staat worden voorgelegd aan de minister (artikel 44, vierde tot en met zesde lid van de wet). Geschilbeslechting is geen verplichting, maar een hulpmiddel.

De geschilbeslechting is nader uitgewerkt in artikel 40 van het *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015* en de *Regeling toegelaten instellingen 2015*. Aan de hand van de bindende uitspraak op het geschil door de minister kunnen de lokale partijen vervolgens opnieuw in overleg treden om alsnog tot prestatieafspraken te komen.

Het *Instellingsbesluit Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet* is de grondslag voor het bestaan van de commissie, hoe deze is samengesteld en de wijze waarop de (plaatsvervangende) leden worden voorgedragen voor benoeming door de Minister. De commissie bestaat uit een onafhankelijk voorzitter en een drietal leden op voordracht van respectievelijk Aedes, VNG en de Woonbond. Benoeming van de voorgedragen (kandidaat-) leden en de voorzitter vindt plaats bij benoemingsbesluit van de minister. De plaatsvervangende leden worden op vergelijkbare wijze voorgedragen en benoemd, maar nemen alleen zitting in de commissie bij afwezigheid van een van de leden als gevolg van verschoning, ontstentenis of belet. Plaatsvervangende leden nemen in dat geval deel aan de vergadering. In het *Benoemingsbesluit Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet* zijn de benoemingen vastgelegd voor een periode van 4 jaar voor de onafhankelijke voorzitter, de leden en de plaatsvervangende leden.

2. Werkwijze commissie, evaluatie en register onverenigbaarheden

De commissie legt jaarlijks voor 1 juli haar capaciteitsplanning en begroting voor aan de minister ter vaststelling (zie ook bijlage 3 en 4, begroting 2018 en daadwerkelijke uitgaven 2018 en begroting 2019). De commissie brengt jaarlijks verslag uit aan de minister van haar werkzaamheden in het voorafgaande kalenderjaar.

De onafhankelijk voorzitter, leden en plaatsvervangende leden van de commissie beoordelen de geschillen onpartijdig en onafhankelijk ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid en belangenbehartiging.

De commissie vormt geen vertegenwoordigend overleg. De leden en plaatsvervangend leden handelen zonder last of ruggenspraak. Contact met de organisaties waardoor men is voorgedragen is toegestaan mits geen concrete casuïstiek besproken wordt.

Het domein van de commissie wordt begrensd door de reikwijdte van de Woningwet en onderliggende regelgeving ten aanzien van woningcorporaties. Geschillen die ressorteren onder de *Wet op het overleg Huurders Verhuurder* of andere wetgeving vallen buiten het domein van de

commissie. De commissie hanteert bij de beoordeling van de geschillen een zorgvuldige afweging en heeft in haar adviezen de criteria voor kennelijke onredelijkheid aan de hand van de casuïstiek ontwikkeld en in haar adviezen gemotiveerd.

Hieronder wordt ingegaan op de werkwijze, de evaluatie, het secretariaat en het register van onverenigbaarheden.

2.1. Werkwijze

In 2016 is de werkwijze vastgesteld (Werkwijze Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet): de (plaatsvervangend) leden handelen zonder last of ruggenspraak; de commissie vergadert in beslotenheid over het uit te brengen advies; de commissie nodigt desgewenst één of meer partijen die bij het geschil betrokken zijn uit voor een gesprek; het advies aan de minister wordt gemotiveerd; het openbaar maken van de adviezen is een bevoegdheid van de minister. Deze werkwijze is met kleine wijzigingen aangepast in 2017 en is in 2018 ongewijzigd gebleven.

2.2. Evaluatie

De geschilbeslechting bij de totstandkoming van de prestatieafspraken zou aanvankelijk mede aan de hand van de ervaring van de adviescommissie na het eerste jaar geëvalueerd worden door BZK in goed overleg met VNG, Aedes en Woonbond. De evaluatie is verschoven naar 2019.

2.3. Secretariaat en commissie

Aan het opstellen van pre adviezen, het organiseren van de bijeenkomsten, het regelen van de financiën, het opstellen van dit jaarverslag en andere werkzaamheden van het secretariaat inclusief de administratieve ondersteuning is in 2018 ongeveer 500 uur besteed.

De adviescommissie -onafhankelijk voorzitter en (plaatsvervangende) leden- wordt in de huidige vorm voortgezet; de voorzitter bepaalt in overleg met de (plaatsvervangende) leden hoe vaak de adviescommissie bijeenkomt, mede afhankelijk van het aantal ingediende geschillen.

2.4. Register onverenigbaarheden

Voor wat betreft het register onverenigbaarheden is het uitgangspunt voor de commissie dat belangenverstrengeling en tegenstrijdige belangen voorkomen dienen te worden. Indien sprake is van tegenstrijdige belangen of onverenigbaarheden in een geschil, dan neemt het plaatsvervangend lid voor het geschil deel aan de vergadering van de commissie. Gemelde onverenigbaarheden worden opgenomen in een register. Dit wordt bijgehouden als levend document en toegevoegd als bijlage bij het jaarverslag (bijlage 1). Er was geen sprake van onverenigbaarheid bij geschillen over 2016, 2017 en 2018.

3. Bijeenkomsten adviescommissie geschilbeslechting

In de 2018 is de adviescommissie twee maal bijeen geweest. In april 2018 en in september 2018. In september 2018 was er een informerende bijeenkomst waarin de afdeling woningcorporaties van een presentatie gaf over het rapport prestatie afspraken 2017 en "staat van de volkshuisvesting".

Van de vergaderingen van de commissie zijn zakelijke verslagen gemaakt waarin de hoofdlijnen en conclusies zijn vastgelegd.

4. Gesprek met partijen door leden van de commissie

De commissie nodigt desgewenst op eigen initiatief één of meer partijen uit die bij het geschil betrokken zijn voor een gesprek voorafgaand aan, of naar aanleiding van, de behandeling van het geschil in de commissie. Het doel van een dergelijk gesprek is om aanvullende informatie te verkrijgen ten aanzien van de ingediende stukken.

In het geval de commissie een gesprek met één van de partijen in het geschil wenselijk acht, worden de overige partijen geïnformeerd dat het gesprek plaats vindt. Het gesprek vindt in beslotenheid plaats en de betrokken partij wordt verzocht geen informatie over het gesprek openbaar te maken.

In 2018 zijn er geen partijen uitgenodigd voor een gesprek.

5. Geschilbehandeling

In januari 2018 is er is er geen geschil ingediend dat betrekking had op prestatieafspraken in 2017. Dit houdt mogelijk verband met de gemeenteraadsverkiezingen die in dat jaar (2018) plaatsvonden. Ook in de jaren dat er geen geschillen zijn ingediend, beziet de commissie signalen over de werking van het stelsel van prestatieafspraken. En doet kennis op door het laten houden van presentaties zoals benoemd bij 3. Bijeenkomsten adviescommissie geschilbeslechting.

In december 2018 is een geschil ingediend waarvan de afhandeling in 2019 plaatsvond.

Samenstelling adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet

5.1.2.e , onafhankelijk voorzitter.
Leden: 5.1.2.e (op voordracht van de VNG), 5.1.2.e (op voordracht van AEDES), 5.1.2.e (op voordracht van de Woonbond). Plaatsvervangende leden: 5.1.2.e (op voordracht van de VNG), 5.1.2.e (op voordracht van AEDES), 5.1.2.e (op voordracht van de Woonbond. 5.1.2.e (tot 1 september 2018) / 5.1.2.e (met ingang van 1 september 2018), secretaris).

Bijlage 1 Register onverenigbaarheden

Lid 5.1.2.e :

Geschillen die spelen in de metropoolregio Eindhoven.

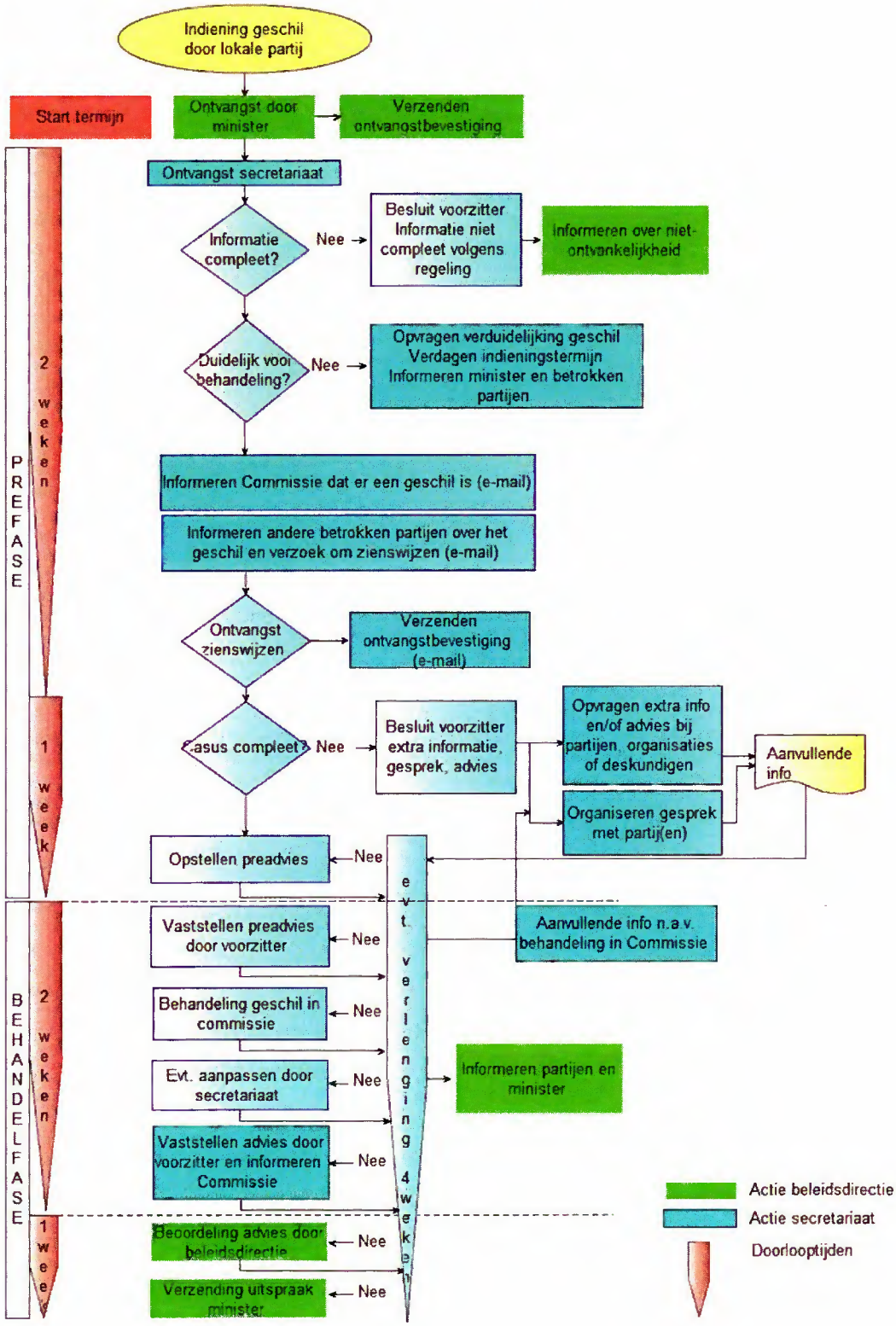
Lid 5.1.2.e :

Lid Raad van Commissarissen van GoedeStede te Almere;

Plaatsvervangend lid 5.1.2.e :

Lid Raad van Commissarissen van Actium per 1 januari 2017.

Bijlage 2 Stroomschema adviesprocedure geschilbeslechting



Bijlage 3 Begroting en werkelijke uitgaven 2018

Begroting 2018 en werkelijke uitgaven Adviescommissie Geschilbeslechting Prestatieafspraken Woningwet

	Werkelijke uitgaven		Begroot	
Bijeenkomsten en zittingen 2018				
afstemmen voorzitter/secretaris maandelijks	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b
Bijeenkomsten commissie (4x)				
vergoedingen aanwezigheid	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b
reiskosten	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b
vergaderkosten	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b
Gesprekken met partijen (4x)				
vergoedingen aanwezigheid	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b
reiskosten	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b
vergaderkosten	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b
Onvoorzien	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b
Totaal	€	5.1.2.b	€	5.1.2.b

Kosten secretariaat en ambtelijke voorbereidingskosten worden niet doorberekend voor 2018.

Begroting 2019

Begroting 2019 Adviescommissie Geschilbeslechting Prestatieafspraken Woningwet

Bijeenkomsten en zittingen 2019		
afstemmen voorzitter/secretaris op basis v vergadervergoeding	€	5.1.2.b
Bijeenkomsten commissie (7x)		
vergoedingen aanwezigheid	€	
reiskosten	€	5.1.2.b
vergaderkosten	€	5.1.2.b
Gesprekken met partijen (4x)		
vergoedingen aanwezigheid	€	5.1.2.b
reiskosten	€	5.1.2.b
vergaderkosten	€	5.1.2.b
Onvoorzien	€	5.1.2.b
Totaal	€	5.1.2.b

Kosten secretariaat en ambtelijke voorbereidingskosten worden niet doorberekend voor 2019

In 2019 zijn reeds twee omvangrijke geschillen ingediend. Gezien de onzekerheid over het aantal nog in te dienen geschillen en hoorzittingen in 2019, stelt de Commissie voor om het bedrag van 5.1.2.b aan te houden voor de begroting 2019.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
drs. K.H. Ollongren

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
5.1.2.e
Secretaris adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet
5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl

Kenmerk
2019-0000342295

Uw kenmerk

Datum 6 september 2019
Betreft Reflectie geschilcommissie prestatieafspraken Woningwet

Hierbij bied ik u de reflectie aan van de adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet over de eerste jaren van de geschilbeslechting na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet.

Prestatieafspraken Woningwet en geschilbeslechting

De Woningwet (Ww)beschrijft het proces om tot prestatieafspraken te komen. Voorwaarde daarbij is dat de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld waarin expliciet is aangegeven welke bijdrage van de toegelaten instelling(en) en andere partijen worden verwacht. Gemeente(n), toegelaten instelling(en) en huurdersorganisatie(s) worden gestimuleerd om jaarlijks prestatieafspraken te maken. Het is belangrijk dat het stelsel op lokaal niveau goed kan functioneren. Als lokale partijen er niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen, dan kan het geschil dat aan de totstandkoming van de prestatieafspraken in de weg staat, ex art. 44, vierde tot en met zesde lid Woningwet worden voorgelegd aan de minister. Het instrument geschilbeslechting vormt het sluitstuk van de cyclus rondom de prestatieafspraken.

Uitgangspunt voor de geschilbeslechting bij de totstandkoming van prestatieafspraken, is dat de minister geschillen ter advisering voorlegt aan een adviescommissie, bestaande uit een voorzitter en een drietal leden op voordracht van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van voor toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties te behartigen. Na advisering doet de minister een bindende uitspraak. De adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet is na inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015 per april 2016 ingesteld (Stcrt 2016, nr.14908). De samenstelling van de adviescommissie is zo gekozen, dat daarin dezelfde partijen vertegenwoordigd zijn als de driehoek waarin de gesprekken op lokaal niveau plaatsvinden, met aanvullend daarop een onafhankelijk, door BZK aangezochte, voorzitter als onderdeel van de commissie. Hierin komt nogmaals naar voren dat het van belang is, dat het proces rondom de prestatieafspraken op lokaal niveau zo moet zijn vormgegeven dat lokale partijen er in slagen om prestatieafspraken te maken.

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

Het Instellingsbesluit regelt in de eerste plaats het bestaan van deze adviescommissie, voor onbepaalde tijd. De voorgedragen en benoemde (plaatsvervangende) leden van de Adviescommissie dienen geen andere belangen te hebben die het werk als (plaatsvervangend) lid van de commissie kunnen raken. Zij dienen geschillen onpartijdig, onafhankelijk en met voldoende distantie van het volkshuisvestingsbeleid en belangenbehartiging te beoordelen. Dezelfde voorwaarden gelden voor de onafhankelijke voorzitter van de Adviescommissie. De voorzitter en leden van de commissie zijn per april 2016 voor de duur van 4 jaar benoemd, en kunnen voor nog eens een periode van 4 jaar worden herbenoemd.

Bij de advisering over een geschil beoordeelt de adviescommissie of de opstelling van een der lokale partijen met betrekking tot de ontwikkeling van de volkshuisvesting kennelijk onredelijk is ten opzichte van de andere lokale partijen. Bij zijn advisering kan de commissie nadrukkelijk ingaan op de vraag of het wenselijk is dat partijen overgaan tot mediation om het geschil weg te nemen. In de Regeling toegelaten instellingen (Rtiv) is vastgelegd welke informatie de adviescommissie kan betrekken bij de beoordeling van het geschil.

De geschilbeslechting bij de totstandkoming van de prestatieafspraken zou aanvankelijk na het eerste jaar geëvalueerd worden door BZK, in goed overleg met VNG, Aedes en Woonbond. Medio 2017 bleek er echter nog onvoldoende ervaring met het instrument te zijn opgedaan. In het Jaarverslag van de adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet 2017 is aangegeven dat de commissie in 2019 zal reflecteren op het instrument geschilbeslechting. De geschilbeslechting is ook bij de wetsbrede evaluatie van de Woningwet in 2018 betrokken. In de evaluatie van de Woningwet die u op 22 februari jl. naar de Tweede Kamer verstuurde, geeft u aan dat de adviescommissie in het voorjaar zal reflecteren op het instrument geschilbeslechting en dat deze reflectie vervolgens zal worden betrokken bij het formuleren van eventuele beleidsvoornemens.

De commissie geeft u in deze reflectie haar visie op de eerste jaren van de geschilbeslechting over de prestatieafspraken Woningwet en geeft u een aantal overwegingen mee over een mogelijk toekomstige taakuitbreiding. Daartoe doet de commissie u tot slot een aantal aanbevelingen.

Terugblik eerste jaren geschilbeslechting prestatieafspraken

In de eerste jaren na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet zijn er in totaal 5 geschillen aan de commissie voorgelegd. In die tijd zijn er ook signalen van moeizame onderhandelingen bij de totstandkoming van prestatieafspraken op lokaal niveau geweest, naar schatting tussen de 10 en 20. Gezien de totale aantallen prestatieafspraken – er zijn enkele honderden corporaties en gemeenten – zijn dat er niet veel.

In 2017 zijn er over het eerste geschilseizoen in 2016 uiteindelijk 3 geschillen ingediend, zoals ook blijkt uit het jaarverslag 2017. Over 2017 is er geen enkel geschil ingediend. Eind 2018 en begin 2019 zijn er twee complexe geschillen aan de commissie voorgelegd waarover in 2019 een advies is uitgebracht.

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

- inkomensafhankelijke huurverhoging en extra investeringen door de corporaties (HBOL, Leiderdorp (2017/1));
- eisen van de gemeente aan de volkshuisvestelijke opgave van een corporatie (Delft, Bergopwaarts (2017/2));
- bod van een saneringscorporatie die binnen haar mogelijkheden een inspanning levert om bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid (Zoetermeer, Vestia (2017/3));
- versnelling in de voorziening in de woonbehoefte van woonwagenbewoners (Woonwagenbelangen, Nuenen (2019/1));
- gemeente Rotterdam verlangt van Woonbron een redelijke bijdrage aan de herstructurering van particulier woningbezit van Rotterdam-Zuid (Gemeente, Woonbron, CPRW (2019/2).

Kenmerken van de geschillen

De thema's waarover in de eerste jaren geschillen over de totstandkoming van prestatieafspraken worden ingediend, blijken de klassieke volkshuisvestelijke thema's in het woningmarkt te zijn: huurbeleid, volkshuisvestelijke opgaven, een saneringscorporatie, aandachtsgroepen van beleid en het leveren van een bijdrage aan herstructurering van oude wijken.

Qua regionale spreiding valt op dat de geschillen zich met name voordoen in de Randstad. Een uitzondering hierop vormt het geschil ingediend door Woonwagenbelangen in Nuenen.

De indieners van de geschillen zijn driemaal gemeenten en tweemaal huurdersorganisaties. Het blijkt dat huurdersorganisaties voor het merendeel als gelijkwaardige partij in de onderhandelingen betrokken worden.

De beslistermijn voor de uitspraak van de minister bedraagt zes weken. Bij de voorbereiding van alle adviezen was enkele malen verlenging van vier weken noodzakelijk.

Alle vastgestelde adviezen van de commissie zijn er op gericht dat de verhuurders, huurdersorganisatie, en gemeente de onderhandelingen om tot prestatieafspraken te komen, hervatten. In de adviezen worden alle indieners overigens in het ongelijk gesteld , in die zin dat in geen van de geschillen de slotsom is dat de corporaties zich in de betreffende kwesties inhoudelijk onredelijk hebben opgesteld. Het oordeel dat het bod van de corporatie (kennelijk) onredelijk is, is nog geen enkele keer geveld. Verder blijkt dat de commissie slechts eenmaal van mening is dat zowel de corporatie (Bergopwaarts) als de gemeente (Delft) zich procedureel onredelijk hebben opgesteld door de gemeente niet uit te nodigen voor een gesprek cq de prestatieafspraken eenzijdig op te stellen. Voor zover af te leiden uit de inzendingen volgen de 3 partijen bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken een adequate procesgang.

In uw uitspraken over de geschillen (en de uitspraken van uw voorganger) is in alle gevallen het advies van de commissie opgevolgd en zijn de overwegingen in

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

de bindende uitspraak over het geschil overgenomen. De reacties op de adviezen en de onderbouwing ervan uit de volkshuisvestingswereld zijn overwegend positief, zoals uit verschillende persreacties blijkt (zie ter illustratie een aantal persreacties in de bijlage).

Reflectie van de commissie op het proces van de geschilbeslechting

Uit deze terugblik blijkt dat er in de eerste jaren na invoering van de herziene Woningwet door lokale partijen weinig gebruik is gemaakt van het instrument geschilbeslechting. Over het geschiljaar 2017 is zelfs geen enkel geschil ingediend. Gemeenten, toegelaten instellingen en huurdersorganisaties dienen over de totstandkoming van de prestatieafspraken niet snel en niet gemakkelijk een geschil in bij de minister. In de jaarverslagen van de commissie is dit natuurlijk ook opgemerkt. Lokale partijen kiezen vaak de weg toch onderling op lokaal niveau naar een oplossing te zoeken. Tot het indienen van een geschil bij de minister komt het uiteindelijk vaak niet. Ook in de evaluatie van de Woningwet wordt dit geconstateerd.

Zeker in de eerste cycli van prestatieafspraken zou de *geringe praktijkervaring* van de geschilbeslechting een mogelijke oorzaak kunnen zijn bij het geringe aantal ingediende geschillen, zo meldt u ook in de evaluatie van de Ww. Een andere in de evaluatie genoemde oorzaak lijkt te zijn dat het voorleggen van een geschil aan de minister door partijen vaak als een te zwaar middel wordt gezien.

In aansluiting hierop heeft de commissie nog een aantal overwegingen.

Het expliciteren van een geschil en het voorleggen daarvan aan een derde partij, de minister zou de *onderlinge verhoudingen* op lokaal niveau kunnen belasten. Het risico dat de onderlinge verhoudingen verstoord worden door uitsluitsel van een landelijke commissie en de minister te vragen, wordt vaak als te groot ingeschat.

Daarnaast zou *gemeentelijke autonomie* en/of de scheiding der machten een rol kunnen spelen bij de terughoudendheid van lokale partijen een geschil in te dienen. Ook de *openbaarheid* van de uitspraken van de minister werkt mogelijk mee aan de terughoudendheid.

Het niet indienen van geschillen over 2017 zou naar inschatting van de commissie mede verband zou kunnen houden met de *gemeenteraadsverkiezingen* die in dat jaar (2018) plaatsvonden.

De commissie concludeert dat er niet lichtvaardig van het instrument gebruik wordt gemaakt en dat kennelijk het stelsel van geschilbeslechting zoals dat in de Woningwet is vastgelegd een sterk preventieve werking heeft. De voorkeur van lokale partijen om op eigen kracht en zonder tussenkomst van de minister conflicten op te lossen, ziet de commissie als een verheugend feit. Dat is namelijk ook precies de bedoeling. De taakomschrijving en werkwijze van de commissie, waarin vooral bezien wordt of er sprake is van een zorgvuldige procesgang en of er sprake is van manifeste onredelijkheid in de opstelling van

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

een of meer van de partijen bij de totstandkoming van de prestatieafspraken, zijn hierop ook afgestemd.

Het feit dat er in de eerste jaren in beperkte mate van de geschilbeslechting gebruik is gemaakt, wil overigens niet wil zeggen dat deze vorm van geschillenbeslechting ook overbodig is. Deze vloeit juist voort uit de publiekrechtelijke in de Woningwet verankerde verplichting voor toegelaten instellingen om naar redelijkheid aan het lokale volkshuisvestingsbeleid bij te dragen en daartoe jaarlijks tri partite afspraken te maken. De wetgever vindt het wenselijk dat er deze prestatieafspraken worden gemaakt, maar kan lokale partijen (gemeente, toegelaten instellingen en huurdersorganisatie) niet verplichten om deze afspraken ook te maken. Het organiseren van geschilbeslechting als te moeizame onderhandelingen aan de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staan, is daardoor onvermijdelijk.

De commissie tekent hierbij aan dat van de preventieve werking van het stelsel ook sprake is indien in een jaar geen geschil hoeft te worden beslecht. Dit komt onder meer tot uiting in de voorkomende signalen van het soms moeizame lokale proces om tot prestatieafspraken te komen. Ook dan doet de commissie kennis op over de veranderende woningmarkt de cyclus van de prestatieafspraken door bijv. het bespreken van signalen over de totstandkoming van prestatieafspraken en het bijwonen van presentaties(bijv. over het rapport prestatie afspraken 2017 en " de Staat van de volkshuisvesting").

De commissie adviseert u om de adviescommissie in huidige vorm in stand te houden zoals ook in het Instellingsbesluit Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet voorzien is.

De commissie plaatst wel een kanttekening bij een aantal termijnen in de wet- en regelgeving. Op dit moment is in de Woningwet geregeld dat onze minister de betrokken toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies binnen zes weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil. Op basis van het BTIV kan de beslistermijn telkens met vier weken worden verlengd. In de praktijk van de geschilbeslechting blijkt dat, zeker in complexere zaken minimaal twee verlengingen nodig zijn voor een zorgvuldig afwegings- en besluitvormingsproces. Ook de in het RTIV genoemde termijn van 2 weken voor een in te dienen zienswijze, blijkt in de praktijk wat krap.

Met name de veelal principiële aard van de voorgelegde geschillen maakt dat er langere tijd nodig is om een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen te maken. Niettemin is een druk tot snelle afhandeling wel gewenst.

De commissie beveelt u aan de huidige wettelijke beslistermijn van zes weken voor het voorbereiden van advies uit de wet te verlengen en de termijn waarbinnen partijen na indiening van een geschil een zienswijze moeten indienen, zo mogelijk in lijn met andere gebruikelijke termijnen.

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

Overwegingen over een toekomstige taakuitbreiding

Nakoming van prestatieafspraken

In de evaluatie van de Woningwet is ook ingegaan op het advies van de commissie Van Bochove en de VTW om geschilbeslechting door de minister ook open te stellen indien lokale partijen zich niet houden aan afspraken die zij onderling hebben afgesloten. Ten aanzien van het advies van de commissie Van Bochove en de VTW om geschilbeslechting door de minister ook open te stellen indien lokale partijen zich niet houden aan afspraken die zij onderling hebben afgesloten, heeft de adviescommissie Geschilbeslechting Prestatieafspraken haar reserves.

De reden hiervoor is dat de adviescommissie en dus ook u dan te zeer in de lokale onderhandelingen tussen partijen zou worden gezogen. Een oordeel over de mate waarin de gemaakte afspraken daadwerkelijk worden nagekomen vergt immers dat de (veranderde) lokale en bovenlokale omstandigheden die op die nakoming van invloed waren in de beschouwing worden betrokken. Bovendien zal dan een oordeel noodzakelijk worden over de balans van nakoming van afspraken over geheel verschillende onderwerpen. Het past niet in de bestuurlijk logica om daar als een Haagse commissie een oordeel over te vellen en wellicht nog minder dat er bindende ministeriele uitspraak over komt. De commissie overweegt dat het geschiltraject is er nadrukkelijk niet op gericht dat de minister sturend optreedt in lokale aangelegenheden en individuele casussen, omdat dit niet past binnen de filosofie die aan het stelsel van de Woningwet ten grondslag ligt (Rtiv, Stcrt 2016, nr. 3897).

Tot slot is er al in voorzien in een variant van geschilbeslechting, door de mogelijkheid om naar de rechter te gaan bij geschillen over niet-nakoming van de prestatieafspraken. Partijen kunnen in de afspraken ook een bepaling opnemen over geschilbeslechting bij niet- of onvoldoende nakoming van de afspraken die recht doet aan de lokale omstandigheden.

Al met al verdient de uitbreiding van de bevoegdheid van de commissie met geschillen over de nakoming van prestatieafspraken naar oordeel van de commissie geen aanbeveling.

Ontvankelijkheid niet-DAEB geschillen

De commissie heeft steeds als haar taak gezien om uitspraken te doen over conflicten die slechts betrekking hebben op het DAEB deel van het werkgebied van toegelaten instellingen. De reden is dat voor dat deel een publieke taakopdracht in de wet is opgenomen en kan de minister derhalve alleen in beginsel over het DAEB deel uitspraken doen. In het niet DAEB deel is er in beginsel sprake van marktwerking, binnen tot op heden vrij strikte wettelijke kaders voor de toegelaten instellingen, met handhaving daarvan door toezicht van het Aw. Dit leidt tot een in beginsel terughoudende houding van de advies commissie over het niet-DAEB gedeelte in de prestatieafspraken te adviseren.

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

De huidige formulering in de WW heeft tot gevolg dat er een verschil bestaat tussen toegelaten instellingen die juridisch zijn gescheiden en toegelaten instellingen die administratief zijn gescheiden. De Ww richt zich alleen tot een toegelaten instelling en prestatieafspraken zien op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, dat dus zowel het DAEB als het niet-DAEB gebied kan betreffen. Door een juridische scheiding heeft een toegelaten instelling haar niet-DAEB ondergebracht bij een aan de toegelaten instelling verbonden onderneming (dochter). Dit betekent dat het proces van prestatieafspraken geen betrekking heeft op de niet-DAEB, die is immers onderbracht bij een dochter. In geval van een administratieve scheiding is de niet-DAEB onder de toegelaten instelling blijven vallen. Door de huidige formulering in de Ww kunnen prestatieafspraken bij administratieve scheiding wel betrekking hebben op het gehele gebied van de volkshuisvesting incl. de niet-DAEB terwijl er tegelijkertijd in de niet-DAEB toch andere spelregels gelden.

Intussen signaleert de commissie dat ook voor het niet-DAEB gebied de maatschappelijke behoefte bestaat tot het maken van prestatie-afspraken., bijvoorbeeld ten aanzien van de middenhuur (huurprijsontwikkeling, woningtoewijzing, productie) en de rol van toegelaten instellingen daarbinnen.

Zoals de commissie ook in de aanbieding van haar advies over Rotterdam (2019/2) signaleerde, is de ontvankelijkheid van de commissie voor DAEB- en niet DAEB momenteel niet uitputtend geregeld in de tekst van de Ww en onderliggende wet- en regelgeving. In de wet (art. 44, tweede lid, Ww) is aangegeven dat prestatieafspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid worden gemaakt. Dit impliceert dat zowel over DAEB als niet-DAEB prestatieafspraken kunnen worden gemaakt. Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid kan immers zowel betrekking hebben op DAEB als niet-DAEB. Tegelijkertijd staat in de Memorie van Toelichting enerzijds dat de geschillen die aan de minister kunnen worden voorgelegd met name de kerntaken van de toegelaten instelling betreffen. Anderzijds volgt uit een andere toelichting dat in geval de toegelaten instelling niet tot afspraken wil komen of onvoldoende invulling geeft aan de door gemeente in haar (regionale) woonvisie geformuleerde uitgangspunten, de weg voor de gemeente openligt om een geschil aan de minister voor te leggen. De commissie tekent hier wel bij aan dat voor werkzaamheden in het niet-DAEB gebied andere spelregels gelden dan voor DAEB-werkzaamheden, zoals een gelijk speelveld met de markt, voorkomen van mededingingsverstoring en geen staatssteun.
De ontvankelijkheid ten aanzien van niet DAEB geschillen zou naar de mening van de commissie moeten worden bezien in lijn met de veranderende woningmarkt. Dat betekent in ieder geval een terughoudende inhoudelijke beoordeling van eventuele niet-DAEB geschillen.

De commissie doet u de aanbeveling met het oog op de veranderende woningmarkt in de wet- en regelgeving te verduidelijken of de geschilbeslechting ook betrekking kan hebben op niet-DAEB geschillen.

Daarnaast speelde in de casus Rotterdam een samenloop met de overeenkomst gesloten in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en ook met de woondeal in Rotterdam. Ten aanzien van beide onderwerpen is thans niet duidelijk hoe de geschilbeslechting is geregeld. Voor alle programma's, deals

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

etc. geniet naar oordeel van de commissie het de voorkeur dat in deze documenten is opgenomen hoe wordt voorzien in geschilbeslechting als partijen het niet eens zijn over de uitvoering van deze programma's, deals etc. De geschilbeslechting over de totstandkoming van prestatieafspraken heeft hierbij slechts een functie als achtervang. Het is van belang dat in de regelgeving wordt verduidelijkt wat de status is van programma's en deals t.o.v. andere kaders in de geschilbeslechting

De commissie beveelt u aan ook deze onderwerpen in wet- en regelgeving vast te leggen en te verduidelijken.

Wetsvoorstel huursom

Op 21 december 2018 hebben Aedes en de Woonbond het Sociaal Huurakkoord 2018 gesloten. Hiertoe heeft u een wetsvoorstel voorbereid. Voor woningcorporaties geldt dat zij gebonden zijn aan een maximale huursomstijging per kalenderjaar. De Autoriteit Woningcorporaties houdt toezicht op een mogelijke overschrijding hiervan. In het Sociaal Huurakkoord is tevens afgesproken dat woningcorporaties hiervan lokaal mogen afwijken als dat gezien de investeringscapaciteit van de corporatie(s) noodzakelijk is. Deze mogelijkheid tot afwijking loopt mee in de prestatieafspraken.

Als het op lokaal niveau niet lukt om tot prestatieafspraken te komen, is een vorm van geschilbeslechting noodzakelijk. De adviescommissie kan alleen een advies geven over de vraag of corporaties in het proces van totstandkoming van prestatieafspraken kennelijk over de hele breedte onredelijk gehandeld hebben, en daarbij ook de opstelling van gemeente en huurdersorganisaties betrekken. Een separaat oordeel over een deelaspect valt echter nadrukkelijk niet binnen het kader van de commissie. Voorkomen moet dat na inwerkingtreding van nieuwe wetsvoorstellen allerlei aspecten die bijv. met huur of energie te maken hebben, aan de minister cq commissie kunnen worden voorgelegd waardoor de bevoegdheden van de commissie steeds meer worden uitgebreid.

Als in de wet- en regelgeving zou kunnen worden verduidelijkt dat de commissie zich alleen zal buigen over situaties waarin geen prestatie afspraken tot stand zijn gekomen, blijven de gevolgen van dit wetsvoorstel naar de mening van de commissie beperkt. Hiermee is namelijk het risico ondervangen dat de commissie zich zou moeten uitspreken over slechts een deelaspect van de prestatieafspraken. Dat geldt overigens niet alleen voor de lokale afwijking van de huursom maar ook over mogelijke andere toekomstige toevoegingen aan de prestatieafspraken. Het ondertekenen van deelafspraken maakt een ingediend geschil over een deelaspect dan niet-ontvankelijk. Dit is een prikkel voor gemeente, verhuurder en huurder om wel onderling tot totaal pakket aan afspraken te komen, aangezien anders het hele pakket aan de commissie moet worden voorgelegd. Voor de partijen betekent dit een drempel om te snel een geschil voor te leggen.

Om de gevolgen van het wetsvoorstel huursom voor de advisering van de commissie te beperken, beveelt de commissie u aan de wet- en regelgeving nader te verduidelijken en zo nodig aan te passen dat de

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
6 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

commissie zich alleen zal buigen over situaties waarin in het geheel geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen.

Slot en aanbevelingen

In de evaluatie van de Woningwet heeft u aangegeven dat de reflectie bij het formuleren van eventuele beleidsvoornemens ten aanzien van het instrument geschilbeslechting zal worden betrokken. Voor wat betreft de toekomst van de adviescommissie adviseert de commissie u om de commissie in huidige vorm in stand te houden, zoals ook in de Woningwet 2015 en in het Instellingsbesluit Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet voorzien is.

Naar aanleiding van de reflectie over de eerste jaren van de geschilbeslechting beveelt de commissie u naar aanleiding van bovenstaande overwegingen aan:

- De commissie in de huidige vorm in stand te houden, met verlenging van enkele termijnen;
- De bevoegdheid van de commissie niet uit te breiden naar de nakoming van prestatieafspraken;
- In de wet- en regelgeving een heldere keuze te verwoorden of de geschilbeslechting in art. 44 Ww ook ziet op niet-DAEB geschillen.
- De geschilbeslechting over de overeenkomst gesloten in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en ook over de woondeals in wet- en regelgeving vast te leggen;
- In de wet- en regelgeving op te nemen dat de commissie zich alleen zal buigen over situaties waarin in het geheel geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. (deel)geschillen die worden ingediend na ondertekening van deelprestatieafspraken zijn dan niet ontvankelijk.

De adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet,

5.1.2.e

Den Haag,

CONCEPT NIEUWSBERICHT GESCHIL ROTTERDAM

Minister Ollongren doet bindende uitspraak in geschil over prestatieafspraken Rotterdam

Corporaties kunnen binnen de grenzen van de Woningwet bijdragen aan wijkherstructurering, inclusief het opkopen van particulier bezit en het vergroten van de diversiteit aan woningtypen in een wijk. Dat blijkt uit de uitspraak van minister Ollongren (BZK) in een geschil dat de gemeente Rotterdam aan haar heeft voorgelegd. Corporaties, in dit geval Woonbron, kunnen echter niet worden gedwongen om investeringen onder elke conditie te doen. In de Woningwet is geen sprake van een hiërarchische verhouding in de lokale driehoek van gemeente, corporatie en huurdersorganisaties.

De minister neemt daarmee het advies van de 'Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet' over. In de herziene woningwet is bepaald dat partijen geschillen over prestatieafspraken kunnen voorleggen aan de minister, die na het advies van de Adviescommissie, een bindende uitspraak doet. De huidige commissie staat onder voorzitterschap van oud-minister Sybilla Dekker en leden die door de VNG, Aedes en de Woonbond zijn voorgedragen.

De gemeente Rotterdam verzocht de minister een bindende uitspraak te doen omdat Woonbron, onder de voorwaarden die de gemeente Rotterdam stelde, geen extra investering wilde doen voor de aanpak van Rotterdam-Zuid. De sociale en fysieke aanpak is onderdeel van de regionale Woonvisie en het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. In dat kader verlangde de gemeente van Woonbron een extra investering van 10 miljoen euro voor de sloop en herontwikkelingen van particuliere woningen.

Daar waar het bouwen, beheren en verhuren van huurwoningen tot een huur van ca. 720 euro per maand voor woningcorporaties geldt als een publiek opgedragen taak en aangemerkt wordt als Dienst van Algemeen en Economisch Belang (DAEB), gelden andere investeringen bijvoorbeeld in commercieel vastgoed of ander particulier bezit als niet-DAEB.

Woonbron betoogde dat zij als woningcorporatie primair aan de lat staat voor de zogeheten DAEB-investeringen en dat de voorgestelde investeringen in de particuliere voorraad gelden als niet-DAEB waarbij bovendien de kosten ten laste zouden komen van de DAEB-activiteiten. Ook de huurdersvertegenwoordiging van Woonbron vreesde dat de investeringen zouden drukken op de sociale huurtak. De gemeente betoogde dat de wet voorschrijft dat corporaties "naar redelijkheid" horen bij te dragen aan het lokale volkshuisvestelijk beleid en dat investeringen in de niet-DAEB tak ook ten goede komen aan de wijk waarin sociale huurwoningen staan.

Volgens de Adviescommissie kunnen investeringen in het niet-DAEB-gedeelte zeker bijdragen aan het verwezenlijken van volkshuisvestelijke doelstellingen, maar kunnen corporaties daartoe niet gedwongen worden. De Woningwet heeft in de verhoudingen geen hiërarchie aangebracht. De commissie oordeelde dat de opstelling van de corporatie, in het licht van de gestelde voorwaarden, "niet kennelijk onredelijk" is.

Het is volgens minister Ollongren nu aan betrokken partijen om opnieuw met elkaar in overleg te gaan. De Rotterdamse corporaties en de gemeente, hebben voorafgaand aan de indiening van het geschil al laten weten dat zij ongeacht de uitspraak gecommitteerd blijven aan de afspraken uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid.

De bindende uitspraak en het advies staan op woningmarktbeleid.nl

Minister Ollongren doet bindende uitspraak in geschil over prestatieafspraken Rotterdam

Datum publicatie: 21-05-2019 16:30

De gemeente Rotterdam en woningcorporatie Woonbron hebben de minister om een uitspraak gevraagd om duidelijkheid te krijgen over investeringen in de grondige aanpak van de particuliere voorraad in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken vindt dat woningcorporaties wel uit eigen middelen een bijdrage mogen leveren aan de aanpak van de particuliere woningvoorraad in Rotterdam Zuid, maar daartoe niet verplicht mogen worden.

Het Rijk, de gemeente en de woningcorporaties investeren flink om de woon- en leefkwaliteit in Rotterdam Zuid te verbeteren. De NPRZ partners hebben afgesproken om de eenzijdigheid in de goedkope particuliere woningvoorraad te doorbreken door een grondige aanpak en realisatie van meer gemengde woonmilieus. De corporaties investeren veel in de eigen woningvoorraad in Rotterdam Zuid. Rotterdam vraagt corporaties om uit eigen middelen ook mee te betalen aan de aanpak van de particuliere woningvoorraad. De corporaties zien het niet als hun taak om huurdersgeld in te zetten voor de herstructurering van woningen die door particuliere eigenaren niet goed onderhouden zijn. De centrale bewonersorganisatie van Woonbron deelt dit standpunt. Woonbron en de gemeente Rotterdam legden het geschil voor aan minister Ollongren om te vragen: mag de gemeente van corporaties verlangen om uit eigen middelen te investeren in de particuliere voorraad?

Een speciale geschillencommissie heeft het geschil tussen de gemeente en Woonbron bekeken en de minister neemt het advies van de commissie over. Dit advies is dat de gemeente woningcorporaties niet kan verplichten om uit eigen middelen te investeren in de particuliere woningvoorraad. Wel mogen de woningcorporaties een bijdrage leveren.

Financiering aanpak particuliere woningvoorraad

De corporaties zijn naast de gemeente en het Rijk financiers van het NPRZ. De beslissing van de minister heeft de komende drie jaar geen gevolgen, omdat over de financiering van de projecten in de huidige coalitieperiode afspraken zijn vastgelegd, in het NPRZ uitvoeringsplan 2019-2022, in het door de gemeenteraad goedgekeurde werkprogramma en in bestaande convenanten zoals de regiodeal en aftrek op de verhuurdersheffing. Deze projecten gaan dus door. Voor de dekking van projecten in een volgende coalitieperiode moeten we in gesprek met het rijk. Dat is overigens altijd het geval bij langlopende projecten.

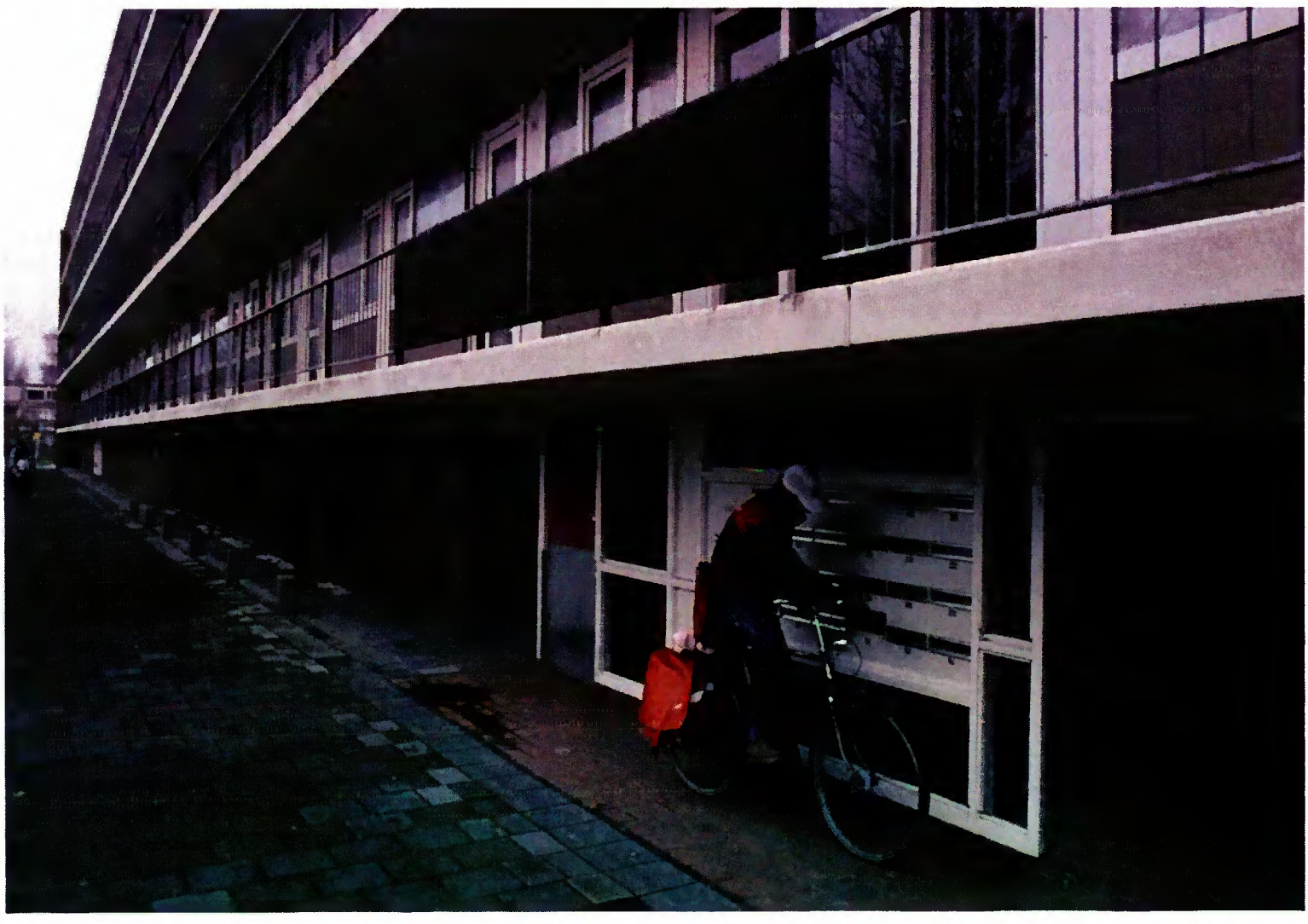
Het NPRZ is een Nationaal programma. De gemeente bestudeert het advies van de geschillencommissie en gaat in gesprek met het Rijk over alternatieve financieringsbronnen.

Onverminderde voorzetting inspanningen NPRZ

Los van het vraagstuk van de financiering van de grondige aanpak van de particuliere voorraad, blijven Woonbron en de gemeente onverminderd achter de ambitie staan om de doelen van het NPRZ te realiseren. In geval van Woonbron betekent dit onder meer dat zij haar inspanningen voor focuswijk Carnisse onverminderd voortzet, nu en in de toekomst.

Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Sectorbeeld 2018



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Sectorbeeld 2018

Datum december 2018

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500 Utrecht
Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

Voorwoord

Sinds 2016 is de Autoriteit woningcorporaties (Aw) binnen de ILT verantwoordelijk voor het toezicht op de woningcorporaties en het corporatiestelsel. Zij ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst.

Conform de Woningwet is het toezicht op de corporaties gericht op meerdere velden: governance, financiën, rechtmatigheid en integriteit. Governance staat hierbij centraal, omdat in de besturing van de corporatie ook de andere velden samenkomen. Een goede besturing is gericht op het anticiperen op risico's, waaronder ook de financiële risico's, de rechtmatigheid en uiteraard de integriteit. Aw en WSW werken meer samen en gaan vanaf volgend jaar aan de hand van een gezamenlijk beoordelingskader ook varen op elkaars werkzaamheden. Hierdoor kan de Aw zich verder ontwikkelen als toezichthouder op de governance en het stelsel van sociale woningbouw in het algemeen.

In het jaarlijkse *Sectorbeeld* geeft de Aw een beeld van het functioneren van de corporatiesector. Mede door de ontstaansgeschiedenis van de Aw was dit in de afgelopen jaren een hoofdzakelijk financiële publicatie. Omdat het toezicht door de Aw breder is dan alleen de financiële aspecten, kiest de Aw ervoor de inhoud van het Sectorbeeld ook te verbreden.

Door de verbreding geeft Sectorbeeld 2018 een meer compleet beeld van hoe de corporaties er voorstaan volgens de Aw. De analyse van de integrale oordeelsbrieven 2017/2018 maakt inzichtelijk dat de basis veelal op orde is. De mogelijkheden van de sector zijn de afgelopen jaren echter wel afgenomen. Overheden en maatschappij verwachten tegelijkertijd veel van de sector. Zowel betaalbare huren als investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen. In een aantal woningmarktregio's zijn er nu al spanningen tussen de maatschappelijke opgave en wat de sector kan realiseren. Er is een risico dat deze spanningen toenemen en ook in andere gebieden gaan optreden.

Om een goed beeld te krijgen van de spanningen tussen maatschappelijke opgaven en beschikbare middelen, is een meer integrale invalshoek in het toezicht noodzakelijk dan in het verleden gevolgd is. Niet alleen de organisatie en de financiën moeten dan beoordeeld worden, maar ook de volkshuisvestelijke component. Het is de ambitie van de Aw om hier in het toezicht en dus ook in het sectorbeeld, meer en meer aandacht aan te geven. Het Sectorbeeld kan zich hierdoor in de komende jaren ontwikkelen richting een Staat van de Sociale Huisvesting. Vooruitlopend daarop wordt in dit Sectorbeeld al aandacht gegeven voor de governance binnen de sector, de specifieke problematiek rond kleine corporaties en de verduurzamingsopgave. Dit sectorbeeld bevat tevens vijf signalen voor de minister van BZK.

Inhoud

Samenvatting **11**

Signalen **15**

1 Beoordeling woningcorporaties 2017/2018 **20**
1.1 Bouwstenen 20
1.2 Resultaten integrale oordeelsbrieven 2017/2018 22
1.2.1 Van geen opmerkingen tot verscherpt toezicht 22
1.2.2 Attenderend op (mogelijke) risico's en verbeteringen 23
1.2.3 Interventies: waarschuwen, verbeteren en herstellen 25
1.3 Tussen 2016 en nu: sector in de basis steeds meer op orde 29
1.3.1 Minder interventies 29
1.3.2 Ontwikkelingen in de sector 30
1.3.3 Beperkte invloed van corporatiegrootte 31
1.4 Verschuivingen naar toezichtterrein 32
1.5 Conclusies 32

2 Teruglopende verdiencapaciteit corporatiesector **34**
2.1 Ontwikkeling balanswaarden en kasratio's 34
2.2 Waardeontwikkeling vastgoed 35
2.2.1 Markt- en bedrijfswaarde 35
2.2.2 Analyse bedrijfswaarde 35
2.2.3 Volkshuisvestelijke bestemming als opmaat naar de beleidswaarde 36
2.3 Ontwikkeling vastgoedexploitatiekasstromen 38
2.3.1 Netto-vastgoedexploitatiekasstroom 38
2.3.2 DAEB-huur in relatie tot WOZ-waarde 40
2.3.3 Relatie afslag op markthuur en WOZ-waarde 41
2.3.4 Netto-vastgoedexploitatiekasstroom 2017 per vhe naar regio 42
2.4 Presteren corporaties 43
2.4.1 Netto bedrijfslasten 43
2.4.2 Huurstijging 43
2.4.3 Toewijzing 44
2.5 Ontwikkeling schuld 46
2.6 Overige opvallende zaken in jaarcijfers 48
2.7 Risico's op verdere verslechtering verdiencapaciteit 50

3 Regionale verschillen in investeringsprogramma DAEB **52**
3.1 Op sectorniveau een licht groeiend investeringsprogramma 52
3.2 Regionale verschillen 53
3.2.1 Voorgenomen groei van DAEB verschilt per regio 54
3.2.2 Investeringsniveau verschilt per regio 55
3.2.3 Financiële ruimte verschilt per regio 56
3.2.4 Verduurzamingsopgave verschilt per regio 58
3.2.5 Financiële ruimte begrenst mogelijkheden voor verduurzaming 60

4 Implementatie scheiding DAEB en niet-DAEB **62**

5 Ontwikkeling van toezicht **66**
5.1 Doorontwikkeling Governance 66
5.1.1 Waarom doorontwikkeling van het toezicht op governance? 66
5.1.2 Hoe gaat de Aw toezicht op governance doorontwikkelen? 67
5.1.3 Governancetoezicht in de samenwerking met WSW 67
5.1.4 Evaluatie governance inspecties en de toekomst van de visitaties 69
5.1.5 Wat gaat de Aw doen binnen het programma governance? 70
5.2 Risico's bij kleine corporaties 72
5.2.1 Aanleiding 72
5.2.2 Resultaten 73
5.2.3 Risicoscore per kleine corporaties 75
5.3 Verduurzaming, CO2-reductie 77
5.3.1 Aanleiding 77
5.3.2 Voorstellen voor verduurzaming corporatiebezit 77
5.3.3 Financiële risico's 79
5.3.4 Normering en risico's 82
5.3.5 Organisatie en risico's 83
5.3.6 Omgeving en risico's 84
5.3.7 Risico's rond wet en regelgeving 84

Bijlage A Bijlage Balans en W&V **86**

Samenvatting

Sinds 2016 rapporteert de Aw in het jaarlijkse Sectorbeeld over het functioneren van de gezamenlijke corporaties en het corporatiestelsel. Mede door de ontstaansgeschiedenis van de Aw was dit in de afgelopen jaren een hoofdzakelijk financiële publicatie. Het toezicht door de Aw omvat evenwel meer. Met ingang van deze rapportage verbreedt de Aw daarom het Sectorbeeld.

Binnen dit Sectorbeeld 2018 bericht de Aw allereerst over de ontwikkelingen die zij via haar toezicht op de corporaties ziet sinds 2016. Daarna komen de ongunstige financiële ontwikkelingen aan bod die zich binnen de sector en woningmarktregio's voordoen onder invloed van onder meer rijksbeleid. Vervolgens gaat de aandacht naar activiteiten waarmee de Aw haar toezicht verbetert. Voorbeelden hiervan zijn het nieuwe programma Governance, het themaonderzoek naar kleine corporaties en de risico's die de Aw ziet rond de verduurzamingsopgave gericht op verlaging van de CO2-uitstoot.

Na deze samenvatting zijn vijf signalen uitgewerkt voor de minister van BZK.

De basis is steeds meer op orde bij de corporaties
Het merendeel van de corporaties heeft de basis inmiddels op orde en voldoet aan de herziene Woningwet. Dit blijkt uit de vergelijking van de integrale oordeelsbrieven uit de ronde 2017/2018 met die uit 2016. In de laatste ronde is het aantal corporaties met interventies de helft van het aantal eind 2016. Vooral het aantal waarschuwingen daalde sterk. Er zijn meer corporaties die zich positief ontwikkelen dan corporaties die achteruit gaan. Bij de meeste corporaties spelen geen noemenswaardige problemen op het gebied van governance, rechtmatigheid, financiën en integriteit. Dat betekent niet dat we er zijn. Er blijven hardnekkige risico's in de sector bestaan en nog steeds treden er gevallen van integriteitsschendingen en governance-problemen op. Deze zijn nooit helemaal te voorkomen, maar er zijn nu nog genoeg verbetermogelijkheden binnen corporaties. 45 Corporaties hebben medio 2018 interventies, en dat is ondanks de relatieve daling nog steeds te veel. Naast positieve opmerkingen die waardering aangeven, bevatten de meeste brieven dan ook nog steeds kritische opmerkingen gericht op verdere verbetering of het attenderen op risico's.

Een op de zeven corporaties heeft een interventie
Bij de 45 corporaties die interventies hebben zijn de toezichtterreinen governance en rechtmatigheid de grootse aandachtspunten, direct gevolgd door financiën. Governance en financiën leiden hierbij het meest tot relatief zware interventies, terwijl bijsturing van knelpunten rond rechtmatigheid veelal via mildere interventies verloopt. De zichtbare afname van het aantal interventies op grond van rechtmatigheid wijst erop dat de sector en de Aw steeds meer gewend zijn aan de nieuwe Woningwet.

Meer focus op corporaties met risico's in het toezicht
Tussen corporaties bestaan duidelijke verschillen, zo blijkt uit de oordeelsbrieven. Een kleine groep corporaties heeft te maken met ernstige problematiek, meestal op meerdere terreinen. Ook kregen 24 corporaties die in 2016 geen interventie hadden, in de jaren daarna alsnog een interventie opgelegd. Verder laat het onderzoek naar kleine corporaties zien dat kleine corporaties meer moeite hebben de governance-normen na te leven. Al lopen ze verder niet noodzakelijkerwijs meer risico's dan andere corporaties.

De verschillen tussen de corporaties betekenen dat het nog meer dan in het verleden zinvol is om toezicht te baseren op geïdentificeerde risico's. Hierdoor is het mogelijk om goede corporaties te belonen, en meer capaciteit en aandacht te richten op die corporaties die deze aandacht behoeven.

De verdiencapaciteit van de sector staat onder druk
De verdiencapaciteit van corporaties staat de afgelopen jaren onder druk. Dit is het gevolg van zowel de sterke focus op betaalbaarheid in het gevoerde huur- en toewijzingsbeleid, als van de forse groei van de verhuurderheffing. Deze groei vindt plaats onder invloed van enerzijds de ingroei naar structurele tarieven en anderzijds de snel stijgende WOZ-waarden die samen met de tarieven de af te dragen heffing bepalen. Het tarief is immers een vastgesteld percentage van de WOZ-waarde. Doordat WOZ-waarden binnen Nederland sterk regionaal verschillen, heeft de verhuurderheffing hierbij ook een regionaal differentiërend effect op de verdiencapaciteit.

De achteruitgang van de verdiencapaciteit blijkt uit de dalende bedrijfswaarde en achterblijvende vastgoedexploitatiekasstroom. Hij manifesteert zich nog niet in de ratio's LTV en ICR. De sector investeerde de afgelopen jaren namelijk relatief weinig. Hierdoor zijn de schulden afgenomen. De continuïteit in enge zin is op dit moment daarom geen groot risico.

En een verdere verslechtering dreigt
Verdere verslechtering van de verdiencapaciteit in de toekomst is een reëel risico. Met name de macro-economische ontwikkelingen met betrekking tot de bouw- en onderhoudskosten en de WOZ-waarde, beïnvloeden de exploitatiekasstromen negatief en daarmee de verdiencapaciteit. De fiscale ontwikkelingen rond vennootschapsbelasting (VPB) en de verminderende aftrekbaarheid van rentelasten (ATAD) leiden daarnaast tot hogere lasten. Corporaties met relatief meer vreemde financiering, ondervinden hierbij meer nadeel van de ATAD-regelgeving. Monitoring van de financiële positie van de sector (landelijk en regionaal) in relatie met investeringsopgave is belangrijk om tijdig te kunnen sturen.

De investeringsruimte staat ook onder druk
Het achterblijven van de verdiencapaciteit zet ook de ruimte voor nieuwe investeringen onder druk. Hoewel de sector de afgelopen jaren veel afloste op haar leningen, verbeterde de loan to value nauwelijks. Dit kengetal is een belangrijke risicomaatstaf bij het aantrekken van nieuwe leningen.

De voornemens voor investeringen tot en met 2022 laten zien dat corporaties inzetten op versterking van de sociale huurvoorraad die valt onder de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De investeringsruimte voor dit DAEB-bezit is recent ingeperkt door de scheiding tussen sociaal en commercieel bezit (niet-DAEB). Het binnen de niet-DAEB tak beschikbare vermogen lijkt hierbij deels onderbenut te blijven (dood kapitaal).

In regio's met financieel zwakke corporaties is er al minder investeringsruimte
Regionaal zijn er grote verschillen in investeringsruimte. In de woningmarktregio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, West-Brabant/Hart van Brabant en Metropoolregio Amsterdam blijven tot en met 2022 de voorgenomen investeringen achter bij die in andere regio's. Ook de ruimte om naast de al voorgenomen investeringen nog iets extra's te doen, is hier beperkt.

De corporaties in deze drie regio's verhuren samen circa 900.000 sociale huurwoningen. Dat hier weinig investeringsruimte is, komt onder meer doordat corporaties hier in het verleden al veel leenden voor investeringen, en door de relatief hoge WOZ-waarden van de woningen. Ook zijn hier enkele corporaties met ernstige financiële problemen.

Tegenover de geringe investeringsruimte in de twee grootste regio's, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Metropoolregio Amsterdam, staat een potentieel hoge verduurzamingsopgave. In het Energieakkoord uit 2013 is afgesproken dat de sociale huurwoningvoorraad van de sector in 2020/2021 gemiddeld uitkomt op energielabel B. Dit is gelijk aan een energie-index tussen 1,2 en 1,4. In beide regio's is de gemiddelde energie-index eind 2017 hoger dan 1,7. Alleen de regio Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee heeft een nog ongunstiger energie-index (1,77).

Ook de zekerheidsstructuur beperkt de investeringsruimte
Op sectorniveau hangt de investeringsruimte samen met de uitwerking van de zekerheidsstructuur bij de borging van leningen. Voor DAEB komen de grenzen van de borg in zicht, meldde WSW in oktober 2018. Tot 2022 kan de sector als geheel naast de huidige voornemens in ieder geval nog € 6,9 miljard extra investeren in verduurzamen. Meer kan ook, maar de financiële risico's nemen dan wel toe signaleert WSW. Voordat de uiterste grens van € 15,7 miljard aan extra investeringen bereikt wordt, kan het van belang zijn maatregelen te treffen die de risico's beheersbaar houden.
De investeringsruimte neemt af, naarmate meer zekerheid wordt gewenst.
WSW signaleert daarnaast dat lang niet elke corporatie ruimte heeft voor extra investeringen.

Momenteel bestaat geen goed beeld hoeveel ruimte er op de lange termijn is in de sector voor nieuwe investeringen binnen Nederland als geheel en per regio daarbinnen.

Er wordt veel verwacht van corporaties
Rijk, lokale overheden en maatschappij verwachten tegelijk veel van de corporatiesector. Corporaties stemmen hun voornemens af met gemeenten en huurdersorganisaties. Indien de corporaties hun investeringsvoornemens voor de periode tot en met 2022 realiseren, neemt de sociale huurvoorraad toe met 2%. Deze voornemens dragen slechts beperkt bij aan het lange termijn doel rond CO2-reductie. Het Rijk bereidt deze verduurzamingsopgave samen met private en publieke partijen voor in het overleg over het Klimaatakkoord, dat in 2018 is opgestart. De partijen voorzien dat de corporatiesector de rol van startmotor neemt voor de gebouwde omgeving.

Daarnaast worden de corporaties met nog andere wensen en ontwikkelingen geconfronteerd, waaronder het bouwen voor de middeninkomens en het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid. Het aantal urgente gevallen neemt toe, onder andere door de extramuralisering van de GGZ, waardoor een gerichte plaatsing binnen de grenzen van de Woningwet bemoeilijkt wordt en eenzijdig samengestelde wijken dreigen.

De investeringsopgave voor de langere termijn is onbekend
Momenteel valt niet eenduidig te bepalen wat de investeringsopgave is die de verduurzaming voor CO2-reductie vergt van individuele corporaties. Het is meer dan blijkt uit de PBL-cijfers, die immers alleen de kosten van nieuwe voorstellen voor de sector kwantificeren. De realisatie van de verduurzamingsopgave vergt echter ook

de uitvoering van vele maatregelen uit eerdere voorstellen. Ook deze maatregelen vergen investeringen van de corporaties.

Daarnaast vergt de verduurzamingsopgave niet van elke corporatie evenveel inzet. De overgang op een warmtenet vergt minder investeringen dan een all electric oplossing. Welke maatregelen waar mogelijk zijn moet nog blijken. Bij nieuwe normering is het belangrijk voldoende ruimte te bieden voor die diversiteit in opgaven. Daarnaast is het van belang te onderkennen dat onder invloed van voortschrijdend inzicht in opgave en maatschappelijke doelen, een bijstelling van normen op termijn nodig kan zijn.

Corporaties en stakeholders zullen de investeringsambities mogelijk scherper moeten prioriteren. De stapeling van alle investeringsambities waar de sector op wordt aangesproken, is potentieel hoger dan realiseerbaar. Ook zal een volgorde aangegeven moeten worden van de problemen die aangepakt kunnen worden, verduurzaming zal dan afgewogen moeten worden tegen problemen achter de voordeur en leefbaarheid.

Corporaties voeren volkshuisvestelijke taken uit conform de wet- en regelgeving
De gezamenlijke corporaties voeren hun publieke taken uit conform de wettelijke normen en kaders. De beheersing van de netto-bedrijfslasten is op orde en huurstijgingen (huursomtoets) zijn beperkt. Ten aanzien van het toewijzen (staatsteun en passend toewijzen) wordt voldaan aan de gestelde normen.

Doorontwikkeling van het governance-programma
De Aw werkt continu aan de verbetering van toezicht. De ervaringen met het toezicht op governance in de afgelopen jaren en overleg met stakeholders, leidden hierbij tot een nieuw governance-programma. Het nieuwe governance-programma sluit aan op het gezamenlijke beoordelingskader dat Aw en WSW ontwikkelden.

Binnen het programma is professionalisering van het governance-toezicht op cultuur en gedrag een belangrijk element. In verband hiermee werft de Aw nieuwe inspecteurs met competenties op het terrein van soft controls en cultuur en gedrag. Daarnaast start in 2019 een leertraject voor de medewerkers van de Aw. Door samen te doen en daardoor samen te groeien leren de inspecteurs een meer uniforme beoordeling van de governance bij corporaties uit te voeren.

Volgens het nieuwe governance-programma wordt een corporatie in beginsel eens in de vier jaar geïnspecteerd, alternerend met de visitatie. Bij meldingen of signalen kan er worden afgeweken van deze frequentie. Bij de geplande (vierjaarlijkse) inspecties wordt ingezet op thematische verdieping van het inspectie-instrument rond onder andere risico's uit het beoordelingskader Aw/WSW binnen het onderdeel governance. De Aw gaat de resultaten van het governance toezicht daarnaast meer zichtbaar maken en delen met de sector.

Signalen

1. Verdiencapaciteit

De interferentie tussen de beleidsinstrumenten voor huur en toewijzing enerzijds en de verhuurderheffing anderzijds, beïnvloedt de verdiencapaciteit van het (DAEB) bezit van individuele corporaties onevenwichtig. Corporaties in gebieden met een hoge leegwaarde en een belangrijke opdracht om verhuur van woningen voor de doelgroep mogelijk te houden, hebben hierbij een structureel slechter verdienmodel dan corporaties in andere gebieden.

Toelichting

Het huur- en toewijzingsbeleid voor gereguleerde woningen (DAEB) gaat samen met het gegeven dat 80% van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de grenzen zoals geformuleerd in de Wet op de Huurtoeslag (WHT). Dit heeft gevolgen voor de huurprijzen. Deze huishoudens dienen bij toewijzing namelijk in beginsel een huurprijs te krijgen die niet hoger is dan de aftoppingsgrenzen uit de WHT. Voor de 70% 1- en 2-persoonshuishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep is dit € 590 en voor de 10% 3-en meer persoonshuishoudens € 630. Slechts 20% van de huishoudens had een hoger inkomen maar wel grotendeels tot de doelgroepgrens van €36.000.

De ruimte die beschikbaar is voor corporaties om te differentiëren in prijs en kwaliteit (WWS-punten, leegwaarde of markthuur) is beperkt. Bij differentiatie dienen immers de aftoppingsgrenzen (met name de lage) in acht te worden genomen. Dit betekent dat deze min of meer als bovengrens fungeren (in ieder geval voor de huishoudens met een inkomen tot de grenzen WHT). Prijsdifferentiatie kan vaak alleen neerwaarts worden vormgegeven.

De verhuurderheffing kent de WOZ-waarde als grondslag. Tot een (leeg)waarde van € 250.000 per woning, stijgt de heffing met de WOZ-waarde. De achterliggende gedachte hierbij is dat gereguleerde huurwoningen een hogere huur kunnen krijgen als de leegwaarde hoger is. Daarnaast is aangegeven dat corporaties met een hoge leegwaarde bij verkoop hogere opbrengsten hebben dan corporaties in gebieden met een lage leegwaarde. Een verdienmodel dat structureel moet leunen op desinvesteringen is evenwel niet gezond. Daarbij komt dat krimp van de DAEB-portefeuille in gebieden met een hoge leegwaarde zelden aan de orde is. Elke verkoop zal moeten worden gecompenseerd door nieuwbouw (of aankoop).

Corporaties in gebieden met een hoge leegwaarde offeren in het kader van hun publieke taakopdracht een groot bedrag van de markthuur op om verhuur van woningen aan de doelgroep mogelijk te maken. De cijfers laten zien dat er nauwelijks een relatie bestaat tussen de gevraagde contracthuur en de leegwaarde. Bij bestendiging van het toewijzingsbeleid zal deze trend zich nog verder doorzetten. Hoe hoger de leegwaarde (tot maximaal € 250.000) des te hoger de afslag op de markthuur om tot de contracthuur te komen. Hoewel de contracthuur dus nauwelijks differentieert naar leegwaarde, hangt de hoogte van de verhuurderheffing wel direct samen met de hoogte van de leegwaarde. Corporaties met een hoge leegwaarde komen hiermee in kas- en waarde-termen structureel op achterstand te staan.

Gevraagde actie

Heroverweeg het overheidsbeleid inzake verhuurderheffing, huurprijsbeleid en passend toewijzen in hun onderlinge samenhang. Let hierbij in het bijzonder op het differentiërende effect dat de combinatie van deze drie beleidsinstrumenten heeft op de verdiencapaciteit van individuele corporaties en de gevolgen daarvan voor de

investeringsruimte van corporaties in gebieden met hoge leegwaarden en een grote doelgroep die huisvesting behoeft.

2. Spreiding investeringsruimte regio's en verduurzamingsopgave

De investeringsruimte in de sector verschilt sterk per regio. Dit is een resultante van historisch opgebouwde schulden en de verdiencapaciteit van het bezit. Het laatste is deels afhankelijk van het beleid van de corporaties en deels van de beleidsvoering door de overheid. De match tussen investeringsruimte en regionale opgaven is niet vanzelfsprekend en momenteel nog niet goed te maken, omdat de daadwerkelijke regionale opgave nog onvoldoende bekend is. Ook individuele normering is hierdoor vooralsnog riskant. Bij de investeringen in verduurzaming vraagt de relatie met huurgebouw en energiekosten bovendien bijzondere aandacht.

Binnen enkele regio's speelt daarnaast dat saneringscorporaties de financiële spankracht op regioniveau sterk dempen. De invloed van de oplossingsstrategie bij sanering op de regionale spankracht dient expliciet een onderdeel te zijn in de afweging van alternatieve strategieën. Indien hoofdzakelijk collega corporaties uit een zwakke regio bijdragen aan de 'oplossing' van de knelpunten bij de saneringscorporatie, verbetert het financiële profiel van de regio immers niet. Daarentegen verbeteren collectieve oplossingen, zoals via saneringsbijdrage of steun van de borg, wel de spankracht van de zwakke regio. De oplossing die voor WSG tot stand is gekomen, past goed in deze strategie.

Toelichting

De regionale opgave (nieuwbouw, verduurzaming) is nog niet scherp uitgelijnd. Voor de reguliere programmering begint deze zich na de scheidingsoperatie en de jaarlijkse ronde van prestatieafspraken meer te verdiepen. De component die geen vertaling krijgt in de programmering van individuele corporaties vanwege een gebrek aan middelen, dient hierbij goed in beeld te komen. Het vaststellen van de verduurzamingsopgave vergt eerst nog een grote slag op landelijk niveau voordat een vertaling naar afzonderlijke regio's en corporaties kan plaatsvinden. Een complicerende factor hierbij is dat de omvang van de investeringsopgave voor verduurzaming sterk afhankelijk is van de in te zetten transitiestrategie. Is een relatief goedkope aansluiting op een warmtenet mogelijk of is inzet op warmtepompen noodzakelijk? Het antwoord op deze vraag is ook belangrijk voor eventuele individuele normering in het kader van duurzaamheid.

De ordening op regionaal niveau maakt het in principe mogelijk dat corporaties binnen één regio gezamenlijk de opgave voor nieuwbouw oppakken. Investeringen in de bestaande voorraad zijn minder makkelijk op deze wijze aan te pakken. Financieel zwakke corporaties kunnen wellicht óf een bijdrage krijgen óf bezit overdragen aan financieel sterkere corporaties zodat de gewenste ingrepen in de bestaande voorraad toch kunnen plaatsvinden.

De voorgestane verduurzamingsoperatie vraagt eveneens om een scherpe (her)positionering van het huurbegrip en het huurgebouw in relatie tot beleidsinstrumenten. Als een hoger uitrustingsniveau qua isolatie en aansluiting op warmtepompen dan wel warmtenetten standaard wordt, is het van belang te weten of dit tot een structurele verschuiving gaat leiden tussen huur en energiekosten. Als dit aan de orde is, dan is ook een bijstelling vereist van het huurgebouw (eventueel in combinatie met EPV). Immers bij handhaving van de huidige aftoppingsgrenzen, zou een deel van de huidige huurruimte moeten worden opgeofferd aan investeringen in woningverbetering/verduurzaming. Dat leidt tot waardedaling dan wel hogere onrendabele investeringen.

De komende periode dient als onderdeel van de uitwerking van de energietransitie het institutioneel bouwwerk, zoals hiervoor aangegeven (WHT, liberaliseringsgrenzen, passend toewijzen) goed tegen het licht te worden gehouden. Voor investeringsbeslissingen is het essentieel dat de kaders zoveel als mogelijk voorafgaand aan de uitvoering van de transitie al zijn geherdefinieerd. Als dit pas tijdens de rit gebeurt, bestaat het risico dat rendementsinschattingen totaal anders gaan uitvallen en vooraf sluitende business cases achteraf alsnog tot verliezen leiden

Ook de modellering rond de zekerheidsstructuur vraagt aandacht. De financiële normen die voor de individuele corporaties gelden zeggen niets over de investeringsruimte op geaggregeerd niveau. De recente doorrekening die WSW maakte op het vlak van duurzaamheid laat dit heel duidelijk zien. De minister zal in samenspraak met de VNG en WSW de uitwerking van keuzes in de risicobereidheid op de financiële spankracht van de sector meer inzichtelijk moeten maken. De jaarlijkse IBW-doorrekeningen voor de spankracht van individuele corporaties hebben immers weinig betekenis voor de landelijke en regionale spankracht. Bij de uitwerking van de risicobereidheid van de achtervangers laat WSW zien dat er nog een extra laag aan buffers in acht moet worden genomen. Juist nu de opgaven duidelijker gaan worden is het belangrijk inzicht te krijgen in de hoogte van deze polsstok op regionaal en nationaal niveau. Voor de middellange termijn zijn de bestaande modellering en keuzes voor de bepaling van vereist en inbaar kapitaal hierbij niet bruikbaar. Het belang van het kunnen bepalen van een match tussen opgave en de spankracht van de sector op verschillende niveaus, roept de noodzaak op iets vergelijkbaars te ontwikkelen als benadering voor middellange termijn projecties.

Gevraagde actie
Verken (of laat verkennen) hoe de potentiële omvang van de totale investeringsopgave (inclusief de transitie vanwege verduurzaming) voor de corporatiesector zich binnen woningmarktregio's verhoudt tot de beschikbare investeringsruimte van de regionale corporatiesector en welke prioriteiten er zijn in de investeringsopgaven. Let hierbij tevens op de invloed van de snel stijgende VPB op investeringsruimte, met name bij corporaties en regio's met relatief een hoge schuld. Besteed daarnaast ook aandacht aan de doorwerking van de zekerheidsstructuur en het saneringskader op de mogelijkheden van individuele corporaties en regio's. Betrek bij deze verkenning ook de lagere overheden en huurdersorganisaties, die immers samen met corporaties prestatieafspraken opstellen. Bij het saneringskader gaat het zowel om de inning van saneringsbijdragen of obligo, als om de effecten die op regionaal niveau kunnen ontstaan bij het oplossen van problematiek van een individuele saneringscorporatie.

3. Verevening

Vereveningsinstrumenten zijn een mogelijke optie bij het realiseren van de opgave in de corporatiesector. Ervaringen met een eerdere inzet van dit instrument (bijzondere projectsteun voor de 40 wijken) hebben geleerd dat dit instrument leidt tot veel bureaucratie en tot gedragseffecten van corporaties. Het stelsel functioneert doelmatiger als corporaties vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en middelen de opgave kunnen oppakken, zo nodig een opgave die in regionaal verband is geformuleerd en niet door collega's kan worden opgepakt.

Toelichting
De cijfers in het sectorbeeld laten zien dat de huidige spreiding in spankracht erg ongelijk is verdeeld tussen regio's. Indien de huidige condities niet veranderen, is de kans groot dat na het verder invullen van de opgave een match op corporatie dan

wel regionaal niveau moeilijk zal zijn, terwijl er een groot publiek belang gemoeid is met het tot stand brengen van de opgave. Mocht na eventuele bijstelling van de condities het vraagstuk nog steeds sterk aan de orde zijn, dan is een zeer zorgvuldige inzet (in tijd en uitwerking) nodig om zoveel als mogelijk ongewenste effecten te voorkomen.

Gevraagde actie
Besteed bij het voorbereiden van een mogelijke inzet van een vereveningsinstrument veel aandacht aan het voorkomen van ongewenste (gedrags-) effecten die nadelig kunnen uitwerken op het functioneren van het corporatiestelsel.

4. Dood kapitaal

Bij de scheidingsoperatie is ingezet op het voorkomen van financiële problemen in de niet-DAEB sfeer die een uitstraling naar DAEB kunnen hebben (staatsteun). Inmiddels is duidelijk dat dit ook nadelen heeft voor DAEB. Voorkomen moet worden dat er vanuit het oogpunt van financiële continuïteit onnodig veel eigen vermogen gealloceerd blijft in de niet-DAEB tak. Dit komt tot uiting indien met name de ratio voor LTV erg laag wordt en de ratio's voor de solvabiliteit en ICR erg hoog worden.

Toelichting
Corporaties maken na de scheiding nog onvoldoende gebruik van de mogelijkheden om goed te sturen op de allocatie van de middelen vanuit de niet-DAEB tak. Door de inzet van 'dividend' (bijdrage a fonds perdu) kunnen corporaties er in beginsel op sturen dat de financiële positie in de niet-DAEB tak niet onnodig goed wordt, zeker als er in de DAEB sfeer opgaven liggen. Corporaties kunnen opgebouwde liquiditeiten uitkeren aan DAEB. Ook kunnen ze leningen aantrekken voor niet-DAEB en deze na storting (deels) doorsluizen naar DAEB zolang de ratio's voor niet-DAEB blijven voldoen aan de gestelde criteria en de leningen niet nodig zijn voor een opgave in niet-DAEB zelf. Het misverstand inzake het niet mogen uitkeren van dividend zolang er sprake is van interne leningen, speelt nog een rol.

Gevraagde actie
Aw en WSW komen over het vraagstuk rond dood kapitaal in de niet-DAEB-tak met voorstellen. Naast het verduidelijken van bestaande mogelijkheden zullen Aw en WSW onderzoeken of er bijstellingen in de normering mogelijk zijn, die het vraagstuk van het dode kapitaal verminderen. De normen op enkelvoudig en geconsolideerd niveau staan hierbij niet ter discussie. De relatie tussen DAEB en het enkelvoudig/geconsolideerd niveau is hierbij een aandachtspunt. Voorwaarde is dat eventuele bijstellingen tegelijk de hoofddoelstelling van de scheiding respecteren, namelijk dat niet-DAEB in een gelijk speelveld als de markt moet opereren (toegang tot de kapitaalmarkt) en geen aanspraken op zekerheidsstructuur zal leggen. AW en WSW vragen u in overleg te treden over dit onderwerp.

5. Aanscherping risicogerichtheid binnen toezicht

De Aw wil verkennen of ze de risicogerichtheid van haar toezicht verder kan aanscherpen en tegelijk meer principle based kan werken. De Aw verwacht daarmee haar beschikbare capaciteit efficiënter te kunnen inzetten. Voor corporaties die hun risico's goed beheersen, kan het daarnaast een vermindering van de toezichtlast brengen. Voor de corporaties die hier niet toe behoren kan het een prikkel zijn om zich verder te verbeteren om alsnog minder toezichtlast te krijgen. De kaders van het verticaal toezicht met WSW blijven ook van belang.

Toelichting
Uit de analyse van de oordeelsbrieven blijkt dat tijdens de twee laatste beoordelingen 29% van de corporaties stabiel goed scoorde zonder dat er aanleiding was voor constructief kritische opmerkingen. Nog eens 34% scoorde eveneens stabiel goed en kreeg wel constructieve kritiek. Daarmee lijkt er een grote groep corporaties te zijn die het al behoorlijk goed doet. De overige 37% van de corporaties had tijdens tenminste een van de twee laatste oordeelsronden te maken met een interventie. De verkenning naar kleine corporaties geeft daarnaast aan dat er bij vele corporaties binnen deze groep signalen zijn voor één of enkele mogelijke risico's, waarbij slechts een klein aantal corporaties relatief veel potentiële risico's heeft. Als het lukt de risicogerichtheid aan te scherpen kan de Aw meer focussen op de corporaties die echt bijsturing behoeven.

Actie
Benut de actuele evaluatie van de Woningwet om de Aw meer ruimte te geven voor een meer risicogerichte en selectieve benadering van haar toezicht en voor het inhoudelijk doorontwikkelen van dit toezicht. Door in artikel 61 van de Woningwet niet limitatief te benoemen over welke onderwerpen de Aw een oordeel af moet geven, ontstaat er ruimte voor de Aw om dit risicogericht te bepalen. Als u tevens discretionaire ruimte geeft aan de Aw om het volkshuisvestelijk belang mee te wegen in haar oordeelsvorming, kan het toezicht bovendien meer principle based worden. Laat de Aw haar werkwijze uitwerken in beleidsregels.

1 Beoordeling woningcorporaties 2017/2018

In vervolg op het onderzoek naar de resultaten van de individuele integrale beoordeling van woningcorporaties in 2016[1], heeft de Aw nu ook de oordeelsbrieven van 2017/2018 geanalyseerd. Deze keer publiceert de Aw de bevindingen binnen het sectorbeeld.

Deze analyse biedt een algeheel overkoepelend beeld van de individuele oordeelsbrieven. Tevens gaat het in op trends en eindigt het met conclusies over het functioneren van de corporatiesector. Deze analyse laat zien dat de sector steeds meer op orde is en gewend raakt aan de Woningwet 2015. Het aantal corporaties met nieuwe interventies, naar aanleiding van het individueel oordeel, is afgenomen ten opzichte van de vorige beoordelingsronde. Wel heeft de Aw, naast positieve opmerkingen, ook aan tweederde van de corporaties kritische opmerkingen meegegeven als stimulans om verder te verbeteren of om (dreigende) risico's te voorkomen.

1.1 Bouwstenen

Jaarlijks beoordeelt de Aw elke corporatie en legt dit vast in een oordeelsbrief. Dit gebeurt op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015. Het betreft een integrale beoordeling van de aspecten good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit en de bescherming van maatschappelijk gebonden vermogen. Ook de bevindingen uit het toezicht op de WNT is opgenomen in dit oordeel. Sinds de oprichting van de Aw in 2016 hebben woningcorporaties twee keer een integrale oordeelsbrief ontvangen. De eerste brief betrof het oordeel over 2016, de tweede brief het oordeel over 2017/2018. Door de voorgenomen uitwerking van het risicogerichte toezicht gaat de Aw de komende jaren over tot het risicogericht beoordelen van corporaties. De beoordeling van corporaties vindt dan selectief plaats, afhankelijk van de uitkomst van deze risicobeoordeling. Hierdoor is het voor de komende jaren mogelijk minder vanzelfsprekend dat iedere corporatie jaarlijks een oordeelsbrief krijgt.

Integraal oordelen en de interventieladder
Voor de beoordeling die verwoord is in de integrale oordeelbrief gebruikt de Aw verschillende bronnen over de betreffende corporatie, zoals de Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag, de jaarrekening, stukken van de accountant en bevindingen uit de governance-inspectie of ontvangen meldingen. Indien deze bronnen daar aanleiding toe geven, wordt de corporatie nader bevraagd. De Aw legt de bevindingen definitief vast in de oordeelsbrief nadat deze is voorgelegd aan de corporatie voor hoor en wederhoor.

De Aw beoordeelt integraal. Dit bekent dat de toezichtterreinen governance, integriteit, rechtmatigheid en financiën in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De financiële thema's zijn tevens separaat verdeeld in omvalrisico, risico's relatie beleid en bescherming maatschappelijk gebonden vermogen. In de publicatie Contouren van Toezicht[2] uit 2016 heeft de Aw verhelderd hoe zij het geïntegreerde toezicht uitvoert. Dit document, en verdere toelichtingen zijn te vinden op de website van de Aw.

[1] Resultaten individuele integrale beoordeling woningcorporaties 2016, (februari 2017), Autoriteit woningcorporaties
[2] Contouren van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (september 2016), Autoriteit woningcorporaties.

Belangrijk onderdeel bij de beoordeling is de vraag of er aanleiding is de corporatie via een interventie aan te zetten tot verbetering op een of meer toezichtterreinen. Een aanleiding kan alleen liggen in geconstateerde tekortkomingen. Daarnaast gaat de Aw bij de beoordeling na of interventies, die vanuit het verleden nog bestaan, opgeheven kunnen worden. De interventieladder (figuur 1) uit de Contouren van Toezicht geeft aan welke mogelijkheden de Aw heeft om corporaties bij te sturen. De meeste interventies zijn onderdeel van de correctieve aanpak. Alleen de bestuurlijke boete heeft een repressief karakter. Binnen de correctieve aanpak is de waarschuwing de meest milde interventie. Naarmate de geconstateerde tekortkoming(en) ernstiger zijn, zet de Aw zwaardere interventies in die hoger op de interventieladder staan. Indien de Aw een interventie op legt, geeft zij daarbij aan binnen welke termijn er een actie wordt verwacht van de corporatie.

Figuur 1: Interventieladder Autoriteit woningcorporaties

Naast de interventies, bevatten brieven ook opmerkingen. Dit zijn positieve of kritische opmerkingen waar de toezichthouder de aandacht op wil vestigen bij de corporaties en haar stakeholders. De positieve opmerkingen zijn bedoeld als waardering en stimulans, de kritische opmerkingen hebben de insteek om verdere verbeteringen te bevorderen en/of te attenderen op risico's.

Analyse onder ruim driehonderd corporaties
In 2018 ontvingen 313 woningcorporatie wederom de jaarlijkse integrale oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties. In de analyse van vorig jaar was nog sprake van 350 corporaties[3].

Het verschil van 37 corporaties kent twee oorzaken:
- de fusiegolf: 36 corporaties zijn gefuseerd, of fuseren nog in 2018. Deze corporaties maakten in de voorgaande rapportage nog deel uit van de analyse en zijn nu buiten beschouwing gelaten. Overigens lag het aandeel interventies in 2016 binnen deze groep met 33% iets hoger dan het gemiddelde onder alle 350 corporaties in 2016. Het ging bovendien meestal om interventies die zwaarder zijn dan een waarschuwende opmerking.
- één corporatie heeft geen oordeelsbrief ontvangen. Dit is door de Aw besloten op basis van recente inzichten. In 2016 ontving deze corporatie een waarschuwende opmerking.

In de analyses van aantallen en soorten interventies, is rekening gehouden met de nog lopende interventies en de nieuwe interventies die de brief benoemt. Zo kan in de periode tussen het versturen van de twee integrale oordeelsbrieven een interventie zijn opgelegd. Bijvoorbeeld doordat tussentijds een governance-inspectie is uitgevoerd, waarvan de uitkomsten aanleiding gaven om de corporatie te verzoeken een verbeterplan op te stellen.
Als een corporatie te maken heeft met meerdere interventies, is bij het scoren van interventies telkens de hoogste interventie van de interventieladder aangehouden. Als een corporatie bijvoorbeeld in de Integrale oordeelsbrief 2017/2018 een maatregel nieuw opgelegd krijgt, terwijl er nog een verbeterplan in uitvoering is, dan is de score bepaald door het verbeterplan omdat dit een zwaardere interventie is dan een maatregel.

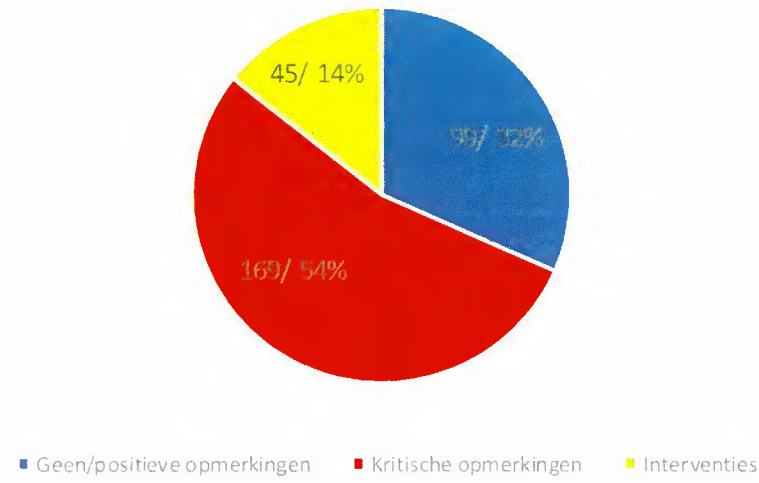
1.2 Resultaten integrale oordeelsbrieven 2017/2018

1.2.1 Van geen opmerkingen tot verscherpt toezicht
Bijna een derde van de corporaties (32%) heeft een positieve of neutrale beoordeling ontvangen. Dit zijn corporaties waar geen interventies lopen, of nieuwe interventies door de Aw zijn opgelegd. In veel van deze oordeelsbrieven maakt de Aw positieve opmerkingen die de waardering aangeven voor een bepaald onderwerp.

Voorbeeld positieve opmerking:
"De Aw concludeert dat de governance van uw corporatie op hoofdlijnen aan de criteria voor good governance voldoet, met enkele positieve punten. De Aw is positief over de goede en constructieve relatie tussen bestuur en RvC. Daarnaast duidt de Aw de wijze waarop [de woningcorporatie] uitwerking geeft aan vastgoedsturing (assetmanagement) positief."

[3] Resultaten individuele integrale beoordeling woningcorporaties 2016 (februari 2017), Autoriteit woningcorporaties.

Figuur 2: Resultaten individueel oordeel 2017/2018 (N= 313)



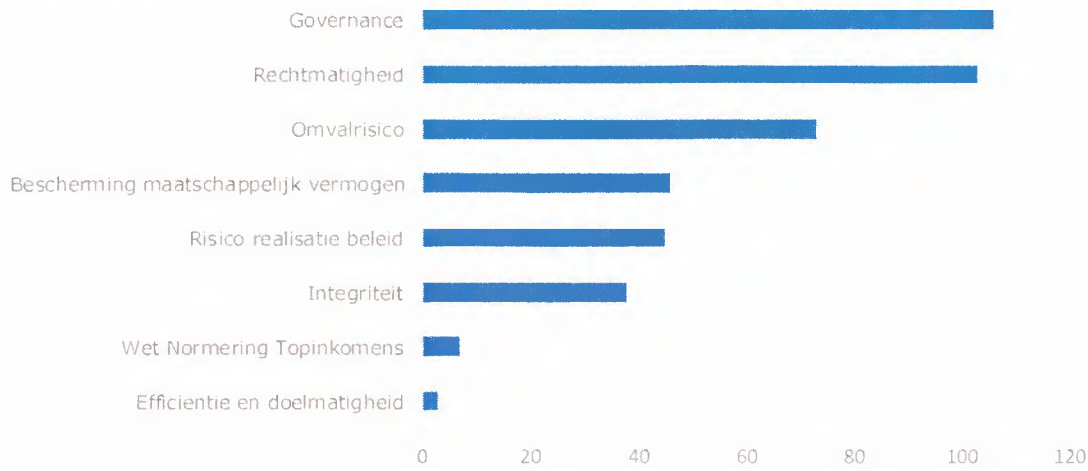
Hierna gaan we achtereenvolgens in op de 54% corporaties met kritische opmerkingen (paragraaf 1.2.2) en de 14% van de corporaties met zowel kritische opmerkingen als opgelegde interventies (paragraaf 1.2.3).

1.2.2 Attenderend op (mogelijke) risico's en verbeteringen

Naast positieve opmerkingen die de Aw maakt in haar oordeelsbrieven, bevat twee derde opmerkingen die een corporatie en haar stakeholders attenderen op risico's en verbeterpunten. Deze kritische opmerkingen kunnen zowel bedoeld zijn om een corporatie te stimuleren tot nog verdere verbetering of als voorbode van een dreigende tekortkoming of risico. Dit soort opmerkingen komt ook voor in beoordelingen, waar er (nog) geen reden is voor interveniëren.

Uiteindelijk hebben 214 (68%) van de corporaties kritische opmerkingen ontvangen, waarvan bij 45 corporaties ook een of meerdere interventies lopen. De meeste corporaties ontvangen meer dan één opmerking, en dit kan over meerdere toezichtterreinen gaan. Vanuit het integrale toezicht leiden vaak opmerkingen en signalen van de financiële terreinen, rechtmatigheid en integriteit ook tot tekortkoming in de governance. Zo is in figuur 3 te zien dat de meeste opmerkingen over governance gaan.

Figuur 3: Kritische opmerkingen naar toezichtterrein (N=421)



Kritische opmerkingen over de governance kunnen bijvoorbeeld gaan over de samenstelling de wisselwerking tussen bestuur en RvC kan aan bod komen.

> *"De beoordeling van de governance van uw corporatie geeft op dit moment aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen (actie- en verbeterpunt). De Aw vraagt u op dit moment om uw Raad spoedig maar op een zorgvuldige wijze weer op volledige sterkte te brengen. Daarbij moet zijn gewaarborgd dat de verschillende competenties, een verschil in klankkleuren (tegenspraak) en diversiteit in samenstelling aanwezig zijn zonder dat dit ten koste gaat van een goede interne samenwerking binnen uw raad."*

In bredere zin is te zien dat veel kritische opmerkingen over de governance direct een relatie hebben met de andere toezichtterreinen. Bij dit soort opmerkingen gaat het dan om zaken als de PDCA-cyclus, het portefeuillemanagement, risicomanagement, de integriteit, compliance en de relatie met stakeholders.

> *"Ik heb geconstateerd dat de governance van [corporatie] voldoet aan de criteria zonder uitschieters. Ten aanzien van een paar onderwerpen heb ik nog aanbevelingen gedaan om uw governance verder te optimaliseren:*
> *• Er kan meer inhoud en aandacht gegeven worden aan de zelfevaluatie van de RvC;*
> *• Het integriteitsbeleid dient actueel en levend te worden gehouden binnen de hele organisatie;*
> *• Na de fusie is [corporatie] verplicht een controller aan te stellen. Ik verzoek uw RvC gebruik van de positie van de controller; en*
> *• Ik vraag u aandacht om periodiek de marktconformiteit van de gekozen aannemers te toetsen."*

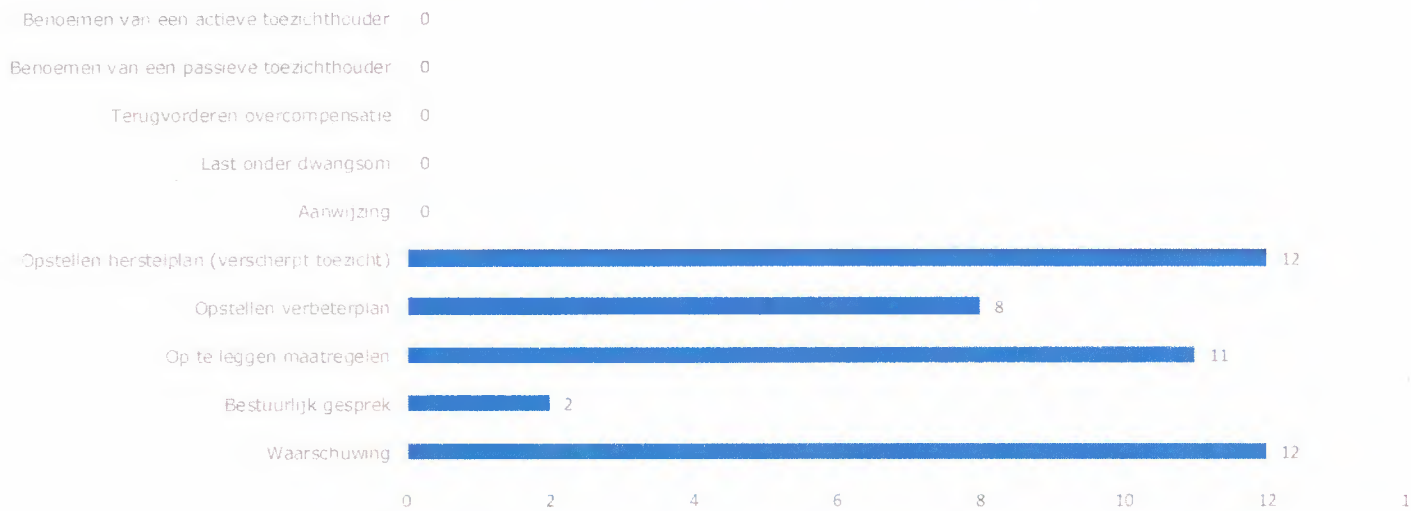
Veel andere van dit soort opmerkingen hebben betrekking op de financiële toezichtterreinen: omvalrisico, risico realisatie beleid en bescherming van het maatschappelijk gebonden vermogen. Zo kan de Aw aan de corporatie aandacht vragen om meer realistisch te begroten, in relatie tot het investeringsprogramma en de beschikbare middelen. Actueel is ook de signalering dat de duurzaamheidsopgave en de ambitie van een corporatie kan leiden tot risico's, zoals verwoord in onderstaand voorbeeld.

> *"Uit het recente visitatierapport haal ik dat uw organisatie moeite heeft om de energetische maatregelen te verwezenlijken. Daarnaast heeft u moeite om uw eigen ambitieniveau waar te maken. Ik wil dan ook uw aandacht vragen voor het maken van een realistische planning en toezien op de adequate uitvoering hiervan."*

1.2.3 Interventies: waarschuwen, verbeteren en herstellen

Momenteel heeft één op de zeven (45; 14%) woningcorporaties te maken met een of meerdere interventies. Bij deze corporaties speelt een zodanige problematiek, dat interventies zijn opgelegd. Hieronder gaan we nader in op deze interventies en de aard hiervan.

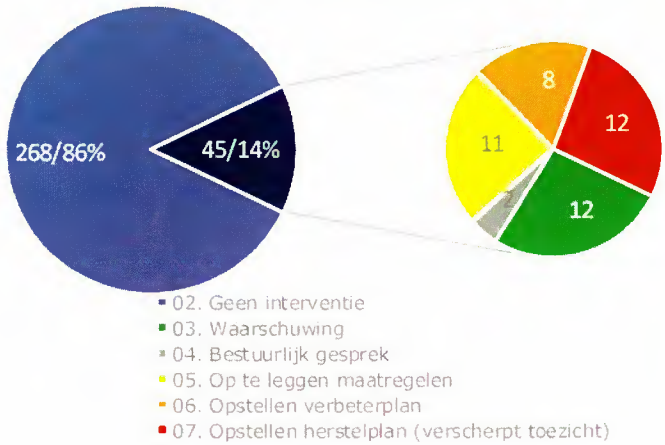
Figuur 4: Aantal interventies naar trede op de ladder (N=45)



Alle interventies zijn gericht op correctie van tekortkomingen of een onrechtmatige situatie. De Aw heeft naar aanleiding van de beoordeling niet de hoogste (punitieve) sporten op de interventieladder beklommen. Anders dan in het verleden, is momenteel bij geen enkele corporatie een passieve of actieve toezichthouder benoemd.

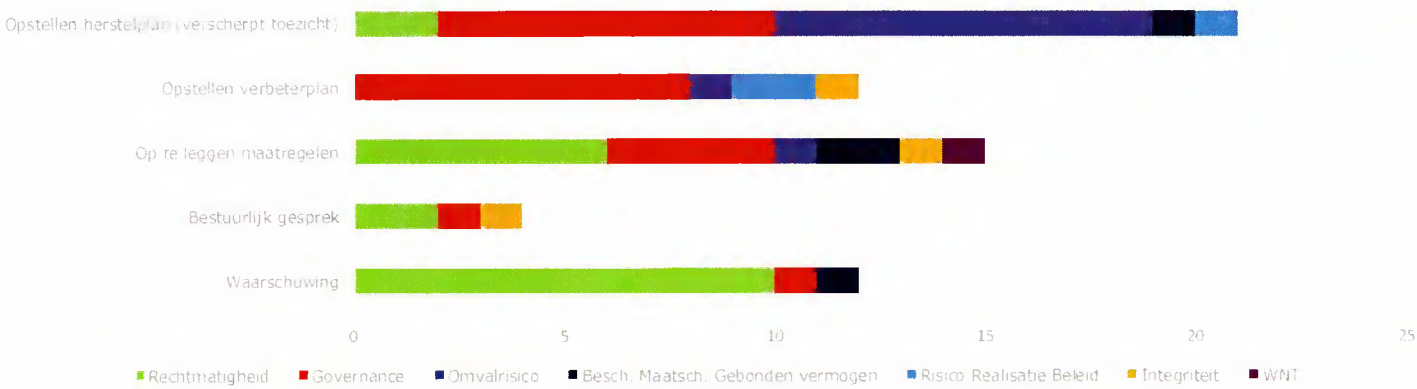
De verbeter- en herstelplan zijn allen eerder opgelegde interventies, bijvoorbeeld naar aanleiding van een governance-inspectie. Van de interventies die in de oordeelsbrief 2017/2018 door de Aw (nieuw) zijn opgelegd, is het merendeel een waarschuwing (12). Ook zijn er maatregelen opgelegd (11) en twee keer is een bestuurlijk gesprek aangekondigd.

Figuur 5: Aantal en percentage interventies naar soort



Herstelplannen, verbeterplannen en bestuurlijke gesprekken zijn zwaardere interventies, die vaak meerdere toezichtterreinen raken. Governance en financiële risico's komen hier relatief veel voor, zoals te zien is in figuur 6.
Verbeterplannen hebben vaak tot doel de governance te verbeteren, terwijl herstelplannen bijna altijd de financiële positie behelzen, al dan niet in combinatie met governance.

Figuur 6: Aantal keren dat de Aw-toezichtterreinen betrokken zijn bij interventie (N= 64).



Herstelplannen (verscherpt toezicht)
De Aw plaatst corporaties met een verhoogd risico onder verscherpt toezicht, als er onvoldoende vertrouwen is dat de corporatie het vereiste herstel geheel zelf kan regisseren. De corporatie krijgt dan de plicht een herstelplan op te stellen en uit te voeren. Momenteel staan dertien corporaties onder Verscherpt toezicht, waarvan er een gaat fuseren en daardoor buiten de analyse in dit hoofdstuk valt. Naast de financiële risico's die bij verreweg de meeste van deze corporaties hebben geleid tot deze interventie, heeft tweedere van hen ook te maken met governance-problemen.

De oordeelsbrieven van de corporaties met een herstelplan beschrijven de voortgang van de periodieke monitoring en de uitvoering van het plan. Bij voldoende herstel volgt in de oordeelsbrief van de Aw de bevestiging dat het verscherpt toezicht is opgeheven, wat in twee brieven het geval is. Als dit niet zo is, continueert de Aw het verscherpt toezicht.

> *"U dient de koers die met herstelplan is ingezet te continueren. Indien er in de komende tijd zaken zijn die een negatief effect hebben op het realiseren van de doelstellingen van het herstelplan, dan wel de risicopositie van [corporatie] doen wijzigen dient u dit met mij te communiceren. Verder verwacht ik dat u actief blijft sturen op - en zo mogelijk versnellen van - de termijn waarop de ratio's aan de normen voldoen. Ook hierover dient u mij actief te informeren. In ieder geval via de trimesterrapportages, maar zo nodig ook eerder."*

Verbeterplannen en governance
Bij alle acht verbeterplannen zijn problemen geconstateerd rondom de governance, al dan niet in relatie tot andere toezichtterreinen. Governance vormt dan ook het centrale onderdeel bij de integrale beoordeling. De oorzaak van een probleem op een ander toezichtterrein ligt immers vaak mede bij de aansturing en het toezicht in een organisatie. De relatie die de Aw ziet tussen governance en overige toezichtterreinen komt bijvoorbeeld tot uiting in de volgende brieftekst:

> *"De beoordeling van uw corporatie geeft de Aw aanleiding tot het maken van opmerkingen en interventiemaatregelen. [Corporatie] is een kleine kwetsbare woningcorporatie. Om deze kwetsbaarheid te ondervangen heeft u een verbeterplan opgesteld en er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met [andere corporatie] op het gebied van: woningtoewijzing, financiële administratie, personeelszaken, privacywetgeving, verkoop en de inzet van een controller. De interventiemaatregelen genoemd in de governance-inspectiebrief worden gehandhaafd. Tevens verwacht de Aw dat zij op de hoogte gehouden wordt van alle ontwikkelingen en de gevraagde risicoanalyse inzake de verduurzamingsopgave."*

Vanuit de vaak nauwe relatie tussen de governance en ontstane problemen is de Aw in 2016 gestart met governance-inspecties[4]. Goede governance bevordert dat een corporatie zijn doelstellingen realiseert en is een belangrijke waarborg voor goed presteren op de toezichtterreinen van de Aw. Het helpt onverhoopte problemen te voorkomen. De uitkomsten van een governance-inspectie ontvangt de corporatie in een aparte brief. De opgelegde verbeterplannen, zijn vaak een gevolg van deze inspecties geweest. De bevindingen naar aanleiding van deze inspectie staan meestal in verkorte vorm beschreven in de oordeelsbrief, zo ook onderstaand positief voorbeeld.

> *"De Aw constateert zowel bij de RvC als het bestuur een open, integere en kritische houding. U bent aanspreekbaar en bereid verantwoording af te leggen over uw functioneren."*

Een oordeelsbrief is ook een medium om een nieuwe governance-inspectie aan te kondigen. Dit is in bijna veertig corporaties het geval. Deze aankondiging kan zijn doordat er reden is om de governance opnieuw tegen het licht te houden naar aanleiding van signalen, of omdat niet recent een governance-inspectie is uitgevoerd.

[4] Zie ook de rapportage: Governance-inspecties bij woningcorporaties in 2017 (april 2018), Autoriteit woningcorporaties

"De Aw zal in het najaar 2018 een nieuwe governance-inspectie uitvoeren, waarin met name wordt ingegaan op de borging van integriteit bij opdrachtverstrekking, de voortgang in de aandachtspunten uit de governance-inspectie uit 2016 en de compliance en de uitkomsten van de fusieverkenning die in het voorjaar van 2018 plaatsvindt."

Bestuurlijke gesprekken en maatregelen
De twee aangekondigde bestuurlijke gesprekken houden verband met zorgen over meerdere risico's die de beide corporaties lopen. Bij één van hen gaat het gesprek in de vorm van een audit plaats vinden. Bij deze corporatie is aangekondigd dat afhankelijk van de uitkomst van deze audit mogelijk een verbeterplan gevraagd wordt. Hier is te zien dat een relatief lichtere interventie, een aankondiging kan zijn voor een zwaardere interventie.

Wanneer de Aw een maatregel oplegt verlangt de Aw een concrete actie van de corporatie. Twaalf corporaties ontvingen een oordeelsbrief met nieuwe of lopende maatregelen. Bijvoorbeeld om een onrechtmatige activiteit te beëindigen of om voor deze activiteit een goedkeuring of ontheffing bij de Aw aan te vragen. Voorbeelden hiervan hebben betrekking op onderwerpen als verkoop of het verstrekken van vermogen aan verbonden ondernemingen.

Een ander soort opgelegde maatregel heeft betrekking op de financiële haalbaarheid van de ambities:

"In de prognose periode verwacht u volgens de dPi circa 600 nieuwbouw verhuureenheden (DAEB/niet-DAEB) te realiseren. De gemiddelde stichtingskosten en het daarmee samenhangende resultaat (ORT) zijn, in vergelijking tot de sector, aan de hoge kant. Met name de cijfers voor de niet-DAEB investeringen laten zeer hoge onrendabele toppen zien die sterk afwijken van de landelijke cijfers. De hoge stichtingskosten worden volgens u veroorzaakt doordat u voornamelijk bouwt in herstructureringsgebieden en hoge kwaliteitseisen stelt. De investeringen zijn ingekaderd in uw strategie en sluiten aan bij het strategisch beleid en de portefeuille strategie van [corporatie]. Het toetsingskader (o.a. rendementseis) dateert van 2012 en is in 2015 geüpdatet. Nu de scheiding is gerealiseerd verwacht ik dat u het toetsingskader actualiseert en aansluiting zoekt bij het huidige begrippenkader."

Één maatregel is opgelegd op grond van een overschrijding van de WNT-norm. Deze corporatie is verzocht om te zorgen dat de bezoldiging die boven de norm uitkomt teruggevorderd wordt van de topfunctionaris. Zes andere corporaties kregen kritische opmerkingen mee over de WNT. Meestal betrof dit het niet meetellen van VPL premie[5] in de bezoldiging.

Waarschuwingen
De meeste waarschuwingen betroffen rechtmatigheidsaspecten: bijvoorbeeld een overschrijding van de maximale zittingstermijn van een commissaris, onrechtmatige uitgaven of onrechtmatige werkzaamheden. Wanneer deze overtredingen bij de volgende beoordeling niet blijken te zijn opgeheven zal een zwaardere interventie worden ingezet.
Acht (van de twaalf) waarschuwingen hebben betrekking op dezelfde onrechtmatige situatie. Hier is een bijdrage verstrekt aan een regionale stichting die zich richt op wonen en zorg.

[5] VPL-premie: de Wet aanpassing fiscale behandeling VUT- en prepensioenregelingen en introductie levensloopregeling.

"Uit navraag van de Aw is medio juni 2018 gebleken dat uw corporatie [een welzijnsstichting] financieel ondersteund. Hier is sprake van een volgens de woningwet (art. 47 Btiv) betreffende het werkdomein van een corporatie) niet toegestane dienst aan bewoners."

1.3 Tussen 2016 en nu: sector in de basis steeds meer op orde

Na de invoering van de nieuwe Woningwet medio 2015 is de sector ingrijpend veranderd. De focus is komen te liggen op de kerntaak. Deze verandering is ook terug te zien in de oordeelsbrieven van deze ronde (2017/2018), en als we deze ronde naast de resultaten van de oordeelsbrieven 2016 leggen. Bij deze vergelijking zijn enkele nuanceringen op zijn plaats. De werkwijze binnen de Aw is aangescherpt. Zo ontwikkelde de Aw in 2017 een nieuw beoordelingskader voor het governance-toezicht. Ook werkt de Aw aan meer uniformering binnen het toezicht opdat gelijke casussen gelijk behandeld worden. Verder zijn er 36 corporaties gefuseerd of gaan ze fuseren en heeft één corporatie in deze ronde geen oordeelsbrief ontvangen (zie ook paragraaf 1.1.). In totaal zijn dus 37 corporaties verdwenen uit de analyse. Bij hen kwamen relatief veel interventies voor die zwaarder waren dan een waarschuwing.

De aandacht van de Aw voor uniformering heeft onder meer effect gehad op de wijze waarop in beide jaren met waarschuwingen is omgegaan bij de oordeelsvorming. Bij de beoordeling van 2017/2018 heeft ook de waarschuwing steeds het karakter van een interventie. Bij de analyse over 2016 was dit minder duidelijk, en hadden de waarschuwingen deels nog het karakter van een kritische opmerking in plaats van een interventie. Vandaar dat er bij de analyse over 2016 werd gesproken van waarschuwende opmerking. In onderstaande vergelijking is overigens gekozen om enkel de term 'waarschuwing' te gebruiken.

In deze paragraaf vergelijken we dan ook de 313 corporaties in deze analyse, met dezelfde groep van 313 corporaties die in 2016 een oordeelsbrief ontvingen.

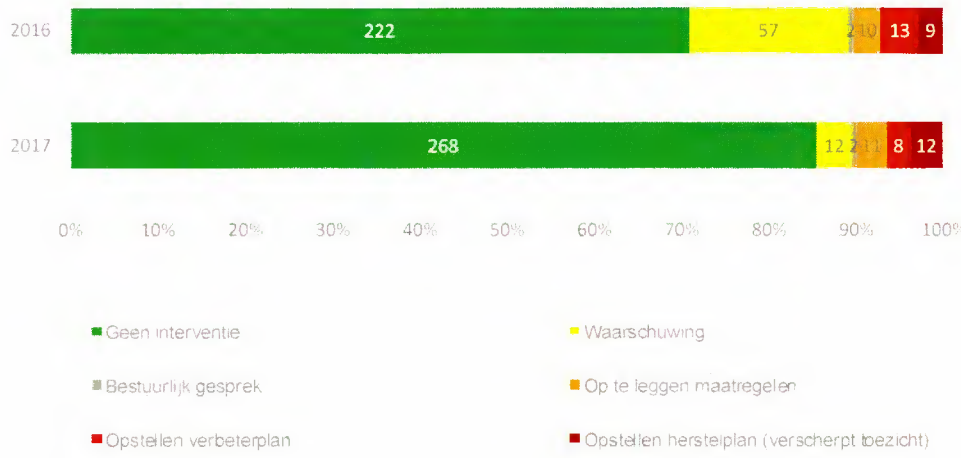
1.3.1 Minder interventies

Figuur 7 toont de verschillen tussen aantallen en soorten interventies uit de beoordeling van 2016 met de beoordelingsronde 2017/2018, van dezelfde groep van 313 corporaties. Te zien is een afname in het totaal aantal interventies, van 91 interventies in 2016 naar 45 interventies in de laatste beoordelingsronde. Maar ook een verschuiving in de interventiezwaarte vindt plaats. De afname van het aantal relatief lichte bevindingen is het sterkst, gezien de grote daling van aantal waarschuwingen (van 57 naar 12). Het aantal zwaardere interventies is nauwelijks gedaald: van 34 naar 33.

Echter, een deel van deze interventies was in 2016 al opgelegd en is nog steeds van toepassing. Zo zijn vijf verbeterplannen opgelegd als gevolg van de governance-inspecties. Van de corporaties onder verscherpt toezicht, had een achttal al deze interventie eind 2016, en zijn vijf corporaties hierna onder verscherpt toezicht gesteld.

In aanvulling van bovenstaande analyse is te vermelden dat ook één van de corporaties die in 2018 fuseert, en buiten de analyse is gehouden, onder verscherpt toezicht staat.

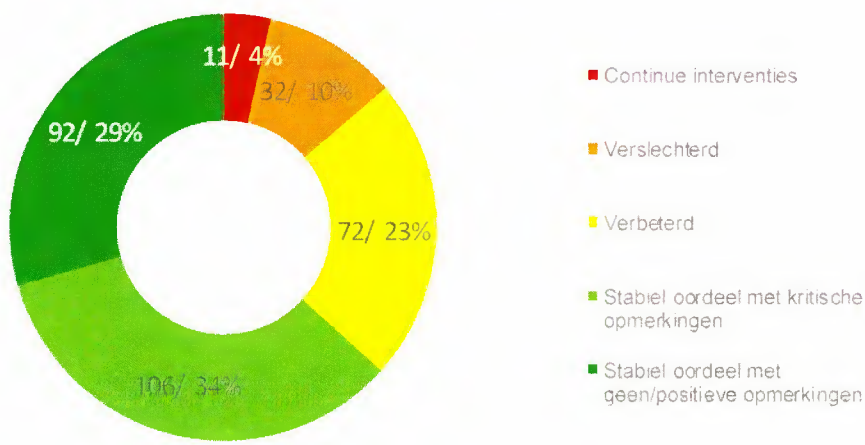
Figuur 7: Overzicht resultaten oordeelsbrieven 2016 en 2017/2018 (N=313)



1.3.2 Ontwikkelingen in de sector

Dat de basis steeds meer op orde is blijkt ook wanneer de ontwikkelingen per corporatie in beeld worden gebracht. Figuur 8 laat zien van welk (aandeel) corporaties sinds de beoordeling van 2016 continu te maken heeft met opgelegde interventie(s), waarvan de situatie verbeterd of verslechterd is en de stabiele corporaties. Deze stabiele groep corporaties is vervolgens onder verdeeld tussen corporaties met en zonder een kritische opmerking in de oordeelsbrief 2017/2018.

Figuur 8: Ontwikkeling corporaties tussen 2016 en 2017/2018 (N=313)



Er is een grote groep van corporaties waarmee weinig tot niets aan de hand was en is. Zo heeft 29% van alle corporaties in de laatste twee oordeelsrondes geen interventies gekregen, en zijn in de oordeelsbrieven 2017/2018 geen of alleen positieve opmerkingen gemaakt. Nog eens 34% heeft, zonder interventies in de laatste brief, wel een of meerdere kritische opmerkingen vanuit de Aw ontvangen. In totaal heeft dus 63% van alle corporaties de afgelopen jaren zodanig goed gefunctioneerd dat de Aw geen aanleiding zag tot interventies.

De groep corporaties die het beter doet ten opzichte van 2016 is groter dan de groep waarvan het beeld is verslechterd. Er is een relatief klein aantal corporaties die voortdurende aandacht nodig hebben en krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van verscherpt toezicht.
Onder de groep verbeterd vallen bijvoorbeeld de twee corporaties die in 2016 nog een herstelplan hadden, dat nu geheel is afgerond en doorgevoerd (geen nieuwe of lopende interventie) en een corporatie die van een herstelplan is overgegaan naar verbeterplan. Deze laatste verandering is een verbetering vanwege de overgang naar een minder zware interventie.

Verslechterd zijn de corporaties die het omgekeerde beeld laten zien: bijvoorbeeld één die in 2016 een verbeterplan opgelegd kreeg en in 2017 naar verscherpt toezicht is over gegaan. Dit is een aanscherping van de interventie zwaarte. Een andere corporatie die in 2016 een maatregel kreeg, is inmiddels onder verscherpt toezicht geplaatst. Andere corporaties ontvingen een waarschuwing.
24 Corporaties die in 2016 niet te maken hadden met interventie(s), kregen in de jaren daarna alsnog een interventie opgelegd.

Corporaties die het niet goed doen en continue interventies krijgen zijn met name die corporaties waarbij verscherpt toezicht in 2016 is opgelegd (of al eerder) en waarbij het oordeel over 2017/2018 geen aanleiding vormde het verscherpt toezicht te beëindigen.

1.3.3 Beperkte invloed van corporatiegrootte

Het beeld dat bijna een kwart van de corporaties verbeterd is, en twee op de drie corporaties stabiel is, is ook terug te zien in tabel 1. Ditzelfde beeld van een sector die steeds meer op orde is, blijft ook overeind als onderscheid naar grootteklasse wordt gemaakt.

Tabel 1: Corporatiegrootte en ontwikkeling 2016- 2017/2018 (N=313)

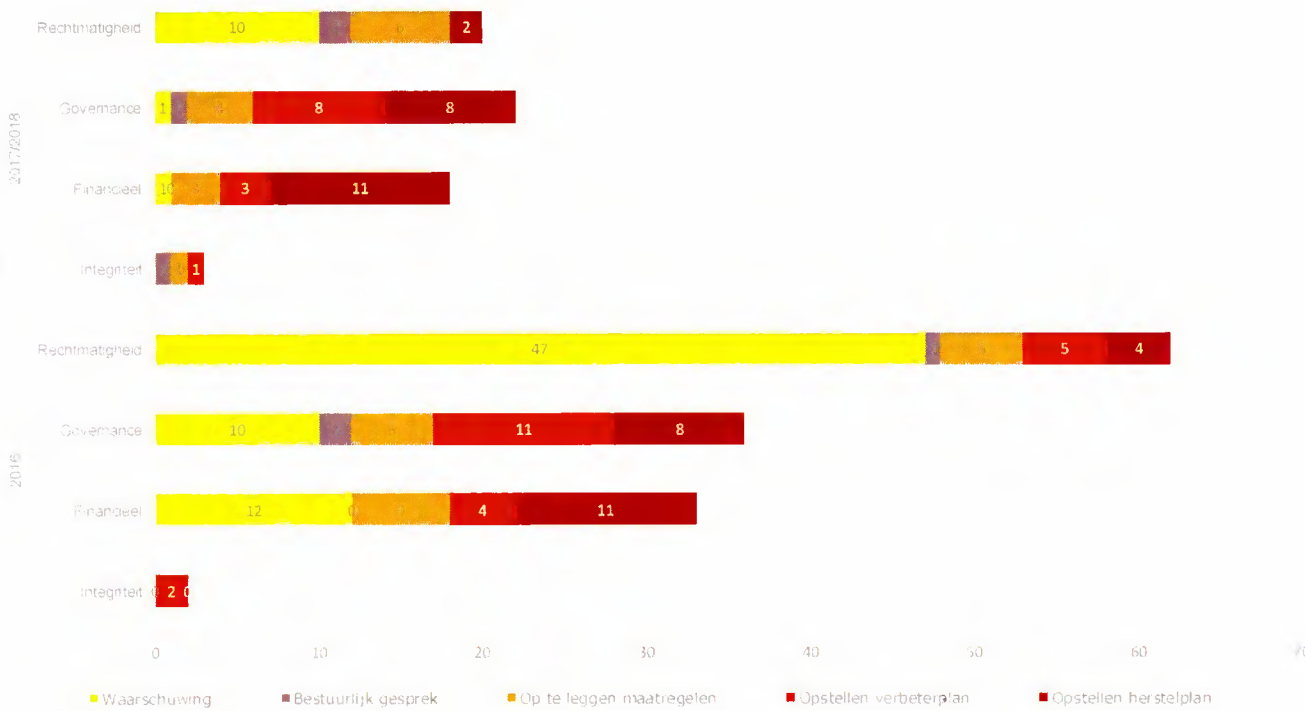
Grootte corporatie	Stabiel oordeel met geen/ positieve opmerkingen	Stabiel oordeel met kritische opmerkingen	Verbeterd	Verslechterd	Continue interventies	**Totaal**
Klein (≤. 5.000 VHE)	29%	34%	21%	10%	5%	**100%**
Middelgroot (5.000-15.000 VHE)	28%	32%	27%	12%	1%	**100%**
Groot (≥ 15.000 VHE)	33%	36%	19%	6%	6%	**100%**
Totaal	**29%**	**34%**	**23%**	**10%**	**4%**	**100%**

1.4 Verschuivingen naar toezichtterrein

De afname van het aantal interventies gaat samen met een daling in het aantal keren dat de diverse toezichtterreinen betrokken waren bij interventies. Het aantal keren dat rechtmatigheid voorkwam daalde het meest: van 59 naar 20. De terreinen governance en financiën kwamen eveneens minder voor. Financiën is hierbij het totaal voor de drie deelterreinen omvalrisico, bescherming maatschappelijk vermogen en risico's realisatie beleid.

De daling van het aantal waarschuwingen over rechtmatigheid is een combinatie-effect van aanpassingen aan het wettelijk kader, betere bekendheid in de sector van de Woningwet en meer uniformiteit in toezicht.

Figuur 9: interventies naar toezichterrein 2016 – 2017/2018 (N 2016 =133, N2017/2018=63, N=313 corporaties)



1.5 Conclusies

Uit deze analyse blijkt dat meer corporaties bij de beoordelingen over de jaren 2017/2018 beter scoorden dan in de voorgaande oordeelsronde uit 2016. De groep corporaties die zich in positieve zin heeft ontwikkeld is daarmee groter dan de groep die een achteruitgang laat zien. Bij de meeste corporaties spelen geen noemenswaardige problemen op het gebied van governance, rechtmatigheid, financiën en integriteit. Naast positieve opmerkingen in brieven die waardering aangeven, is in de meerderheid van de brieven door de Aw kritische opmerkingen gemaakt gericht op verdere verbetering of het attenderen op risico's.

Een kleine groep corporaties heeft te maken met ernstige problematiek, meestal op meerdere terreinen. Ook kregen 24 corporaties die in 2016 geen interventie hadden, alsnog in de jaren daarna een interventie opgelegd.

In de interventies zijn de toezichtterreinen governance en rechtmatigheid de grootste aandachtspunten, direct gevolgd door financiën. Waarbij governance en financiën het meest aanleiding geeft tot relatief zware interventies, en bij rechtmatigheid vaak bijsturing plaats vindt via mildere interventies. De zichtbare afname van het aantal interventies op grond van rechtmatigheid wijst erop dat de sector en de Aw steeds meer gewend zijn aan de nieuwe Woningwet

Net als elders in dit sectorbeeld, laten deze resultaten ook zien dat binnen de sector duidelijke verschillen zijn tussen corporaties. Zo is bij 29% van de corporaties al geruime tijd een stabiel en positief beeld zichtbaar in de integrale beoordeling. Tegelijkertijd is er ook een groep van 14% corporaties die te maken heeft met een of meerdere door de Aw opgelegde interventies vanwege geconstateerde problemen.

2 Teruglopende verdiencapaciteit corporatiesector

De sector heeft in de afgelopen jaren de schuldpositie aanzienlijk verlaagd. De ratio 'Loan to Value' (LTV) is desondanks niet tot nauwelijks verbeterd. De daling van de bedrijfswaarde is de belangrijkste verklaring van deze ontwikkeling. Het gevolg is dat ondanks de schuldaflossing de investeringsruimte voor de sector niet is toegenomen.
De cijfers over de sector betreffen het enkelvoudige niveau van de gezamenlijke corporaties, tenzij anders vermeld. Zowel de markt- als de bedrijfswaarde komen aan de orde om een beeld te schetsen van de verdiencapaciteit van het bezit. De beleidswaarde vervangt vanaf het komende jaar de bedrijfswaarde. De processtappen die in dit verband nog moeten worden gezet komen apart aan de orde. De verantwoording 2017 biedt al beperkt een inkijkje in twee van de vier stappen die in de beleidswaarde als afslagen op de marktwaarde zijn geformuleerd.

2.1 Ontwikkeling balanswaarden en kasratio's

Tabel 2 laat zien dat twee tegengestelde bewegingen de financiële positie van de sector kenmerken. Enerzijds een sterke verbetering van de dekkingsratio en de solvabiliteit[6] en anderzijds stabilisatie van de LTV en de ICR (rentedekkingsgraad) vanaf 2015. Deze tegengestelde ontwikkeling is reden voor zorg.

De tegengestelde ontwikkeling wijst op het verschil tussen de ontwikkeling van de sectorale kasstromen en de marktwaarde van het vastgoed. LTV en ICR houden beide verband met de kasstromen in de sector. Dekkingsratio en solvabiliteit daarentegen reflecteren vooral de ontwikkelingen in de commerciële verhuurmarkt en koopmarkt. Binnen de LTV is de 'value' gelijk aan de bedrijfswaarde, het saldo van de door corporaties geraamde vastgoedexploitatiekasstromen voor de ingeschatte resterende levensduur tegen een vaste disconto van 5%.
De ICR heeft betrekking op de gerealiseerde kasstromen in de onderscheiden jaren voor het vastgoed, de rente en de VPB.
De dekkingsratio en de solvabiliteit daarentegen zijn beide afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat die sterk wordt beïnvloed door de WOZ-waarde. Juist deze WOZ-waarde is in de afgelopen jaren zeer sterk gestegen. Dit werkt door in de marktwaarde en de daarvan afgeleide ratio's. De volgende paragrafen geven meer informatie over de achtergronden van de ontwikkeling in de vastgoedwaarden en kasstromen.

Tabel 2: Balans- en kasratio's Sector (enkelvoudig)

	2014	2015	2016	2017	Norm
LTV	64,0%	61,9%	62,1%	61,8%	75%
Dekkingsratio	38,4%	36,0%	32,4%	30,0%	70%
Solvabiliteit	57,9%	60,9%	64,1%	66,6%	
Solvabiliteit obv vhv-bestemming		48,5%	49,7%	53,9%	20%
ICR	1,70	2,10	2,13	2,16	1,40

[6] Het verschil tussen solvabiliteit en solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijke bestemming is gevolg van het waarde-effect vanwege voortgezette verhuur (beschikbaarheid) en sociale huren (betaalbaarheid). Zie verder box 1 in de tekst.

2.2 Waardeontwikkeling vastgoed

2.2.1 Markt- en bedrijfswaarde

De marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed van de corporaties hebben zich in de afgelopen jaren geheel anders ontwikkeld. De bedrijfswaarde is in vier jaar tijd gedaald terwijl de marktwaarde sterk steeg met percentages hoger dan de inflatie. Gecorrigeerd voor inflatie is de daling van de bedrijfswaarde nog groter. De belangrijkste factor in de groei van de marktwaarde in verhuurde staat is de sterke stijging van de WOZ-waarde.

Tabel 3: Bedrijfs- en marktwaarde van de vastgoedportefeuille

	2014	2015	2016	2017
Bedrijfswaarde (x € miljard)	134,6	135,7	130,6	129,1
Bedrijfswaarde p/vhe (x € 1.000)	54,8	55,2	53,2	52,6
Marktwaarde (x € miljard)	234	243	250	266
Marktwaarde p/vhe (x € 1.000)	95,2	98,9	101,8	108,2
Ontwikkeling bedrijfswaarde		0,8%	-3,7%	-1,0%
Ontwikkeling marktwaarde		3,8%	3,0%	6,1%
Inflatie	1,0%	0,6%	0,3%	1,4%
Stijging WOZ-waarde	0,8%	2,9%	5,0%	7,6%

2.2.2 Analyse bedrijfswaarde

Nadere analyse van de daling van de bedrijfswaarde leert dat vooral twee kwesties hierin dominant zijn geweest. De eerste is de toegenomen aandacht voor betaalbaarheid binnen het huurbeleid. Hierdoor hebben corporaties hun ramingen voor toekomstige huurinkomsten steeds meer gematigd in de afgelopen jaren. De tweede is de sterke stijging van de verhuurderheffing in dezelfde periode en de doorwerking in de ramingen voor de toekomstige afdrachten. Beide worden hieronder toegelicht.

Bij de aandacht voor betaalbaarheid binnen het huurbeleid zijn drie, deels samenhangende, factoren relevant. De eerste is het Rijksbeleid inzake het passend toewijzen dat vanaf 2016 geldt. Doel hiervan is de betaalbaarheid voor huishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep. Tenminste 95% van deze huishoudens dient, bij het aangaan van een huurovereenkomst, een huurprijs te krijgen die niet hoger is dan de aftoppingsgrens die geldt voor het betreffende huishouden (in 2017 voor een of twee persoonshuishoudens € 592,55 en voor drie of meerpersoonshuishoudens € 635,05). Corporaties hebben hun verhuurbeleid hierop moeten aanpassen. In de praktijk betekent dit dat bij nieuwe verhuringen de huren van woningen soms moeten worden verlaagd om te voldoen aan deze eis. De huurtoeslagdoelgroep is een belangrijke doelgroep voor de corporatiesector. Ongeveer 80% van alle toewijzingen gaat naar deze huishoudens. De tweede belangrijke factor is het huursombeleid. Dit begrenst de ruimte voor huurverhogingen (bestaande en nieuwe contracten tezamen) voor woningen met een gereguleerd huurcontract. De derde factor is de aandacht die corporaties ook zelf hebben voor betaalbaarheid in het huurbeleid. Samen met de lage inflatie uit de afgelopen jaren, hebben de drie factoren geleid tot lagere verwachtingen over toekomstige huurinkomsten. De contante waarde van de huur is daarom min of meer gelijk gebleven in de afgelopen jaren. Gecorrigeerd voor inflatie is er feitelijk sprake van een daling.

De sterke stijging van de verhuurderheffing beïnvloedt de ontwikkeling van de bedrijfswaarde. Een belangrijke oorzaak is allereerst de WOZ-waardestijging in de afgelopen jaren. Deze werkt bij de vastgestelde tarieven direct door op de te betalen verhuurderheffing. De afgelopen jaren kwam daarnaast de verwachte stijging voor de WOZ-waarde gedurende de levensduur van het bezit elk jaar weer hoger uit dan het jaar daarvoor. Ten tweede is ook de ingroei in de structurele hoogte van de tarieven in de verhuurderheffing relevant. Na een aantal aanloopjaren liggen de tarieven nu vanaf het eerste jaar van de raming op het structurele hoge niveau. Echter zolang de WOZ-waarde procentueel harder groeit dan dat tarieven eventueel verlaagd worden, blijven de toekomstige uitgaven aan de verhuurderheffing toenemen. Hierbij komt dat in de waardering van het bestaande vastgoed de heffingskorting vanwege investeringen in bijvoorbeeld een nieuwbouw huur project niet relevant is. De verhuurderheffing gaat in de beschouwde jaren een steeds groter aandeel van de bedrijfswaarde uitmaken. Corporaties hebben geen compensatie kunnen vinden om de stijgende omvang van de verhuurderheffing op te vangen.

Tabel 4: Huur en verhuurderheffing als % van de bedrijfswaarde

	2014	2015	2016	2017
Bedrijfswaarde (x € miljard)	134,6	135,7	130,6	129,1
Verhuurderheffing als % van BW	17,1%	17,8%	20,1%	22,6%
Verhuurderheffing als % van CW huur	9,1%	9,6%	10,5%	11,7%
CW verhuurderheffing (x € miljard)	23,0	24,2	26,2	29,1
CW huur (x € miljard)	251,4	252,9	250,0	252,7

2.2.3 Volkshuisvestelijke bestemming als opmaat naar de beleidswaarde

De volkshuisvestelijke bestemming geeft aan welk deel van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit, niet kan worden gerealiseerd doordat corporaties de voorraad beschikbaar en betaalbaar houden voor de verhuur. Bij de verantwoording over 2017 hebben corporaties dit opgegeven.

Tabel 5 laat zien dat de volkshuisvestelijke bestemming circa 33% uitmaakt van de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2017. Dit deel van de marktwaarde kunnen de corporaties niet realiseren omdat zij de sociale huurwoningen beschikbaar én betaalbaar houden voor de doelgroep. Bij de overgang op beleidswaarde zullen deze twee afslagen daarom in mindering worden gebracht op de marktwaarde (zie box 1). Net als trouwens de twee andere afslagen voor de extra inzet door corporaties op kwaliteit en beheer in vergelijking met hetgeen in de markt bij waardering wordt gehanteerd. De hoogte van deze twee andere afslagen is nog onbekend. In tabel 5 is het saldo van marktwaarde en de (bekende) afslagen daarom nog duidelijk hoger dan de bedrijfswaarde.

Tabel 5: Afslag vanwege VHV-bestemming op marktwaarde

		% van de marktwaarde
Marktwaarde DAEB (x € miljard)	237,3	
Afslag vanwege:		
Beschikbaarheid (x € miljard)	27,3	11,5%
Betaalbaarheid (x € miljard)	51,4	21,7%
Kwaliteit	pm	
Beheer	pm	
Waarde na afslagen	158,6	66,9%
Bedrijfswaarde DAEB	109,2	

Box 1 Volkshuisvestelijke bestemming en beleidswaarde

Publieke taakstelling

Vanwege hun publieke taakstelling kunnen corporaties de marktwaarde in verhuurde staat niet volledig realiseren. De volkshuisvestelijke bestemming maakt dat deels inzichtelijk. In het risicoraamwerk dat WSW en AW in het kader van het verticaal toezicht hebben ontwikkeld, is het vraagstuk van de publieke taakstelling inmiddels verder verdiept. Daarbij blijkt dat de volkshuisvestelijke bestemming dit vraagstuk niet voldoende tackelt. Het begrip beleidswaarde zal dit wel gaan doen en biedt daarmee een goede basis als nieuw waardebegrip nu het vanouds gebruikte bedrijfswaarde wordt verlaten. Hierbij zal ook voor niet-DAEB bezit in beeld worden gebracht of er sprake is van afslagen op de marktwaarde. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. Dat verhoogt de consistentie tussen de in de sector gebruikte waardebegrippen. Hieronder wordt ingegaan op de het verschil tussen de beleidswaarde en de volkshuisvestelijke bestemming.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het bezit wordt bepaald door de marktwaarde van het bezit in vier stappen te verlagen vanwege de publieke taakstelling. Deze vier stappen gaan over de waarde-effecten van de verschillen tussen corporaties en marktpartijen ten aanzien van:

- in exploitatie houden van het bezit versus uitponden (beschikbaarheid).
- huurprijzen (betaalbaarheid),
- onderhoudskosten (kwaliteit)
- beheerkosten (beheer)

Borging beleidswaarde

In de komende periode zetten Aw en WSW nog meerdere stappen om het begrip en de berekening van de beleidswaarde voldoende te borgen. Hiertoe gebruiken ze onder meer de informatie die corporaties voor 1 oktober jongstleden aanleverden over de hoogte van deze vier afslagen op de marktwaarde en de resulterende beleidswaarde ultimo 2017. Eind 2018 volgt nog meer informatie aangezien de beleidswaarde vanaf dPi 2018 (begroting 2019-2023) in de plaats komt van de bedrijfswaarde. WSW en AW gaan beide opgaven analyseren opdat de overgang op het nieuwe waardebegrip geen trendbreuk veroorzaakt. Dit kan leiden tot bijstelling van de normen voor de vier ratio's die WSW en AW in het kader van het verticaal toezicht gebruiken (LTV en solvabiliteit op basis van beleidswaarde, dekkingsratio, en ICR). Ook kan op grond van de opgedane inzichten nadere informatie volgen over bijzondere situaties. Dat is dan voor de verantwoording van de beleidswaarde in de jaarstukken over verslagjaar 2018.

Aan de hand van deze verantwoording kan een compleet beeld worden geschetst van de afslagen op de marktwaarde in verhuurde staat die inzichtelijk maken wat de opoffering is voor respectievelijk: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Volkshuisvestelijke bestemming
De volkshuisvestelijke bestemming is gelijk aan het waarde-effect van het verschil tussen beleids- en markthuren (betaalbaarheid) plus het waarde-effect van het doorexploiteren van bezit (beschikbaarheid). De volkshuisvestelijke bestemming geeft dus geen informatie over de extra inzet die corporaties in vergelijking met marktpartijen leveren bij beheer en onderhoud.

2.3 Ontwikkeling vastgoedexploitatiekasstromen

2.3.1 Netto-vastgoedexploitatiekasstroom

De vastgoedexploitatiekasstromen in de periode 2012-2017 geven inzicht in de ontwikkeling van de verdiencapaciteit van corporaties. De huurstijging van jaar op jaar nam duidelijk af (tabel 6). De netto bedrijfslasten stabiliseerden na de daling tot 2015. Indien ze gecorrigeerd worden voor inflatie is er nog sprake van een lichte daling. De onderhoudslasten stegen. Dat komt deels door de grotere aandacht voor de instandhouding van de bestaande portefeuille. En is daarnaast ook gevolg van de grotere inzet bij corporaties voor het juist toerekenen van kasstromen voor personeel en overige bedrijfslasten aan onderhoud. Per saldo stabiliseerde de bruto vastgoedexploitatiekasstroom door bovenstaande effecten in de laatste drie jaren.

De netto vastgoedexploitatiekasstroom daarentegen daalde de afgelopen jaren. In vergelijking met 2013 lijkt hij nog gegroeid, maar dit komt doordat corporaties in dat jaar een relatief hoge sectorspecifieke bijdrage betaalden. Indien er wordt gecorrigeerd voor deze bijdrage, is de netto vastgoedexploitatiekasstroom in 2017 lager dan in 2013. De relatief hoge sectorspecifieke bijdragen die de corporaties in 2013 en 2014 betaalden, hielden verband met saneringscorporaties. De saneringsbijdragen worden benut voor de verplichtingen die de saneringscorporaties aangingen. Voor de betalende corporatie zijn het evenwel relevante lasten. De bijdrage blijft binnen het corporatiestelsel in tegenstelling tot de verhuurderheffing die als belastingafdracht naar de algemene middelen van het Rijk gaat.

De belangrijkste oorzaak voor de discrepantie tussen bruto en netto vastgoedexploitatiekasstroom is de sterke groei van de verhuurderheffing. Na de introductie in 2013 bedraagt de heffing inmiddels 10% van de huur. Voor de DAEB-tak alleen ligt het percentage hoger. Immers de verhuurderheffing geldt alleen voor gereguleerde huurwoningen. Niet-DAEB bezit kent in de overgang nog gereguleerde woningen, al is een belangrijk deel van deze portefeuille geliberaliseerd.

Tabel 6: Kasstromen per gewogen verhuureenheid (x €1,-)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Huur	5.356	5.575	5.907	6.113	6.216	6.275
Netto bedrijfslasten	-1.287	-1.265	-1.232	-1.108	-1.102	-1.105
Onderhoud	-1.345	-1.270	-1.323	-1.402	-1.526	-1.596
Erfpacht	-9	-9	-8	-8	-6	-6
Bruto vastgoedexploitatie kasstroom	**2.715**	**3.031**	**3.344**	**3.595**	**3.581**	**3.568**
Verhuurderheffing	-	-17	-456	-507	-558	-618
Sectorspecifieke heffing	-10	-195	-184	-4	-3	-4
Overheidsbijdragen	25	13	8	9	11	14
Netto vastgoedexploitatie-kasstroom	**2.730**	**2.832**	**2.712**	**3.093**	**3.032**	**2.961**

Box 2 Nieuwe weergave vastgoed exploitatiekasstroom
De presentatie van de operationele kasstroom is aangepast in vergelijking met het sectorbeeld van vorig jaar. De focus is nu meer op afzonderlijk: de vastgoedexploitatie en andere operationele kasstromen (met name rente en VPB). De lasten voor leefbaarheid zijn om deze reden niet opgenomen bij de vastgoedexploitatiekasstromen maar bij de op bedrijfsniveau verder optredende operationele kasstromen. Hiermee is begripsmatig ook aansluiting gezocht bij de functionele winst- en verliesrekening. Ook is het perspectief verlegd van het sectorniveau naar het perspectief van de individuele corporaties. Om die reden zijn nu sectorale bijdragen (sanering) meegenomen terwijl deze in de eerdere opstellingen buiten beschouwing zijn gelaten omdat ze op sectorniveau niet tot een cash-out leiden.

De prognose van de netto vastgoedexploitatiekasstroom vormt de belangrijkste onderlegger voor de bepaling van de bedrijfswaarde. De meest recente dPi-prognose 2018-2022 geeft een goed beeld van de eerste vijf jaar van deze raming die betrekking heeft op de gehele levensduur van de portefeuille. Het niveau van netto vastgoed exploitatiekasstroom in tabel 7 komt pas in 2021 boven het niveau uit van de realisatie 2017. Er is niet gecorrigeerd voor inflatie. De huurontwikkeling kan de groei van de onderhoudslasten en de verhuurderheffing in de eerste prognosejaren niet compenseren. Hierdoor blijft de netto vastgoed exploitatiekasstroom onder het niveau van 2017. Deze dalende netto vastgoedexploitatiekasstroom vormt een belangrijke verklaring voor de achterblijvende bedrijfswaarde.

Tabel 7: Kasstromen per gewogen eenheid 2018-2022 (x € 1,-)

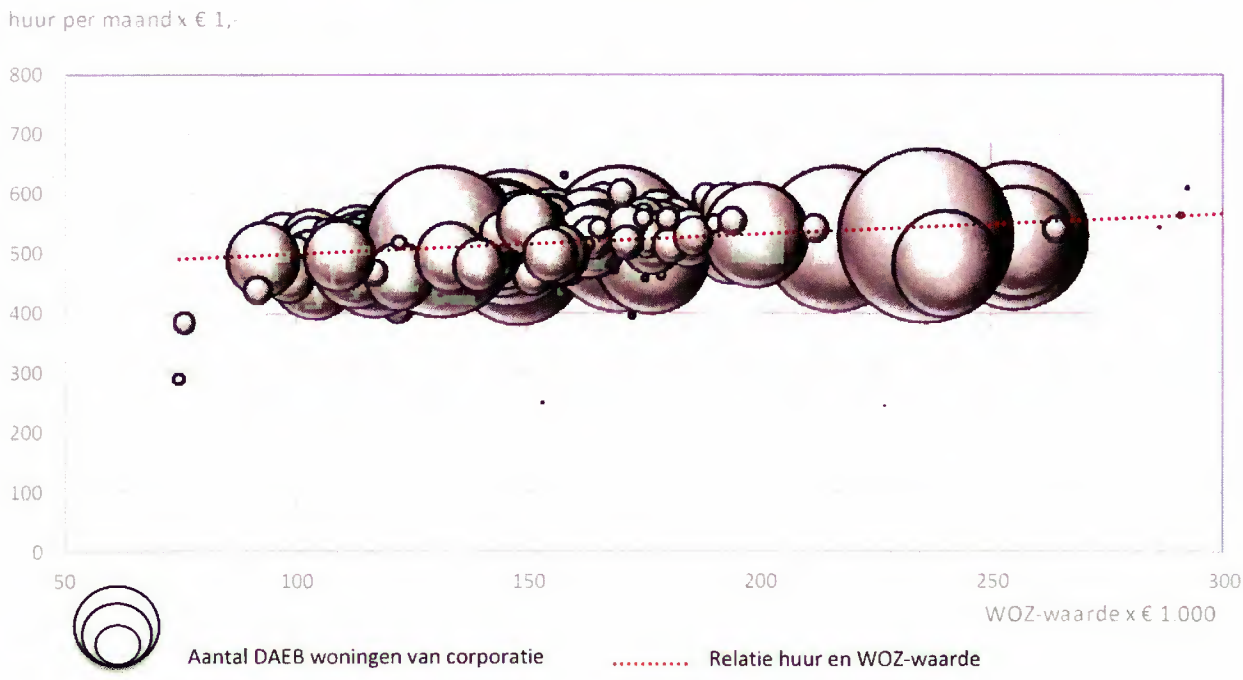
	2018	2019	2020	2021	2022
Huur	6.337	6.456	6.601	6.753	6.907
Netto bedrijfslasten	-1.155	-1.132	-1.149	-1.173	-1.193
Onderhoudslasten	-1.723	-1.693	-1.684	-1.669	-1.695
Erfpacht	-6	-5	-5	-4	-4
Bruto vastgoedexploitatie kasstroom	**3.453**	**3.626**	**3.763**	**3.906**	**4.015**
Af: Verhuurheffing	-689	-705	-746	-783	-818
Af: sectorspecifieke heffing	-62	-63	-64	-64	-62
Overheidsbijdragen	1	-	1	-	-
Netto vastgoedexploitatie kasstroom	**2.703**	**2.859**	**2.954**	**3.060**	**3.135**

2.3.2 DAEB-huur in relatie tot WOZ-waarde

Grafiek 10 toont de relatie tussen de WOZ-waarde van de DAEB zelfstandige woongelegenheden en de contracthuur ultimo 2017. De omvang van de bolletjes geeft het aantal eenheden weer die op de as van huur en WOZ-waarde zijn gepositioneerd. Per corporatie is hierbij gewerkt met de gemiddelde huur en de gemiddelde WOZ-waarde ultimo 2017. De lijn laat een tamelijk vlak verloop zien, hetgeen indiceert dat de huren in DAEB zeer beperkt een relatie vertonen met de hoogte van de WOZ-waarde. Gegeven de kaders die voor het huurbeleid in DAEB (gereguleerde huren) gelden is dit ook vrij logisch. De verhuurderheffing daarentegen stijgt vrijwel recht evenredig met de hoogte van de WOZ-waarde. Voor woningen met een WOZ-waarde van maximaal € 250.000 is de heffing immers een vast percentage van de WOZ-waarde. Bij hogere WOZ-waarde wordt voor de heffing uitgegaan van het maximum van 250.000 WOZ-waarde.

De kaders voor het huurbeleid en het door corporaties gevoerde huurbeleid bieden onvoldoende compensatiemogelijkheid om de verschillen in de hoogte van de verhuurderheffing te compenseren. Een voorbeeld om het effect van verschillen in WOZ-waarde te illustreren. Afgezien van specifieke kortingen moet voor een woning met een WOZ-waarde van € 100.000 in 2018 € 591 worden betaald aan verhuurderheffing en voor een woning van € 200.000 het dubbele. Volledige compensatie in de huur vereist een huur die € 50 per maand hoger is.

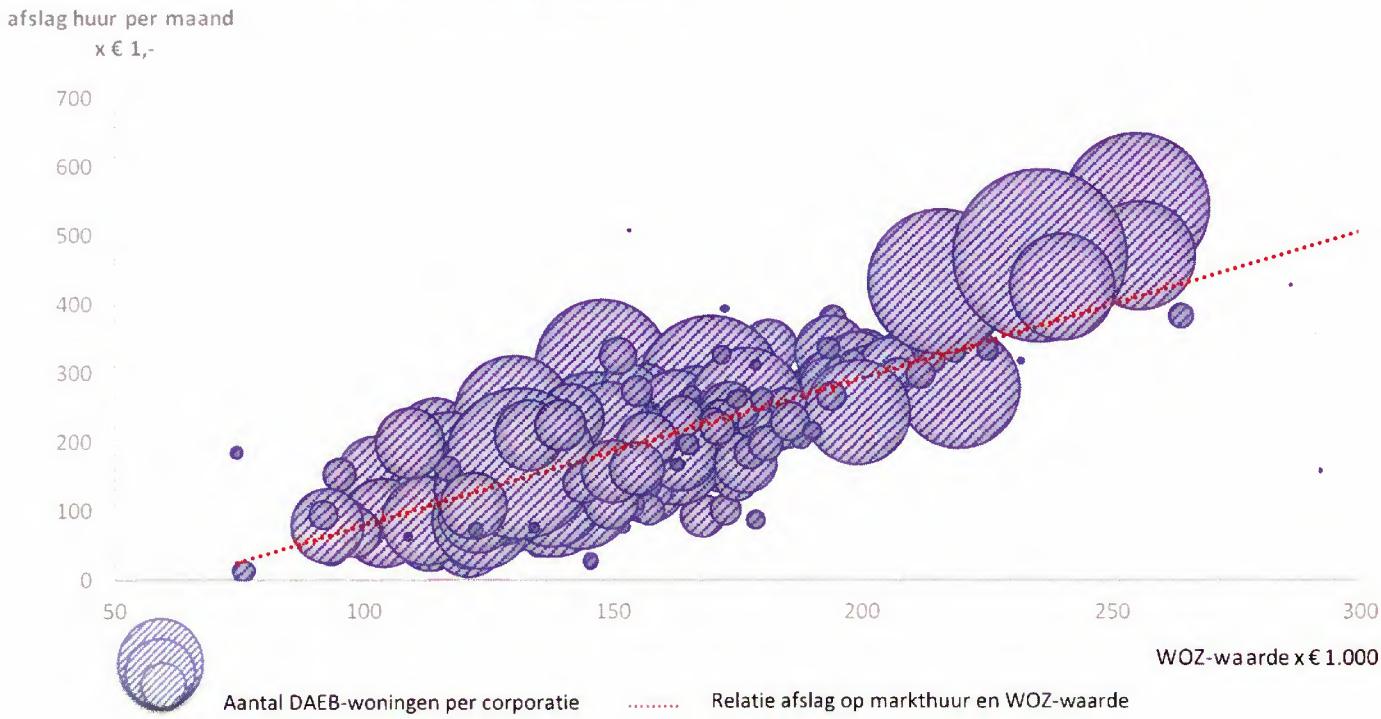
Figuur 10: Relatie gemiddelde huur versus WOZ-waarde per DAEB-woning en corporatie



2.3.3 Relatie afslag op markthuur en WOZ-waarde

Het spiegelbeeld van grafiek 10 is in grafiek 11 zichtbaar. Met het toenemen van de WOZ-waarde neemt de afslag op de markthuur sterk toe. Met andere woorden de contract-huur van een DAEB woning neemt nauwelijks toe als de markthuur als gevolg van de hogere WOZ-waarde stijgt. Corporaties in gebieden met een hoge WOZ-waarde leveren markttechnisch een grote opoffering, omdat ze niet wezenlijk andere contract-huren (kunnen) vragen voor deze woningen, in vergelijking met corporaties in gebieden met een lage WOZ-waarde. De afslag in relatie tot de contract-huur bedraagt gemiddeld ruim 40%. Op jaarbasis gaat het om € 5,3 miljard (circa € 210 per woning per maand). Bij een WOZ-waarde van € 200.000 oplopend naar gemiddeld € 400 per maand. Gezien de taakopdracht van corporaties: het beschikbaar en betaalbaar houden van huurwoningen voor de doelgroep, geen verrassing. Echter de omvang van deze opoffering is substantieel en vergroot het belang van een goede toewijzing en het zoveel als mogelijk voorkomen van scheef wonen in de bestaande voorraad. Het is in dit verband opvallend dat de corporaties met de grootste opoffering ook de corporaties zijn die het meest moeten betalen aan verhuurderheffing per woongelegenheid.

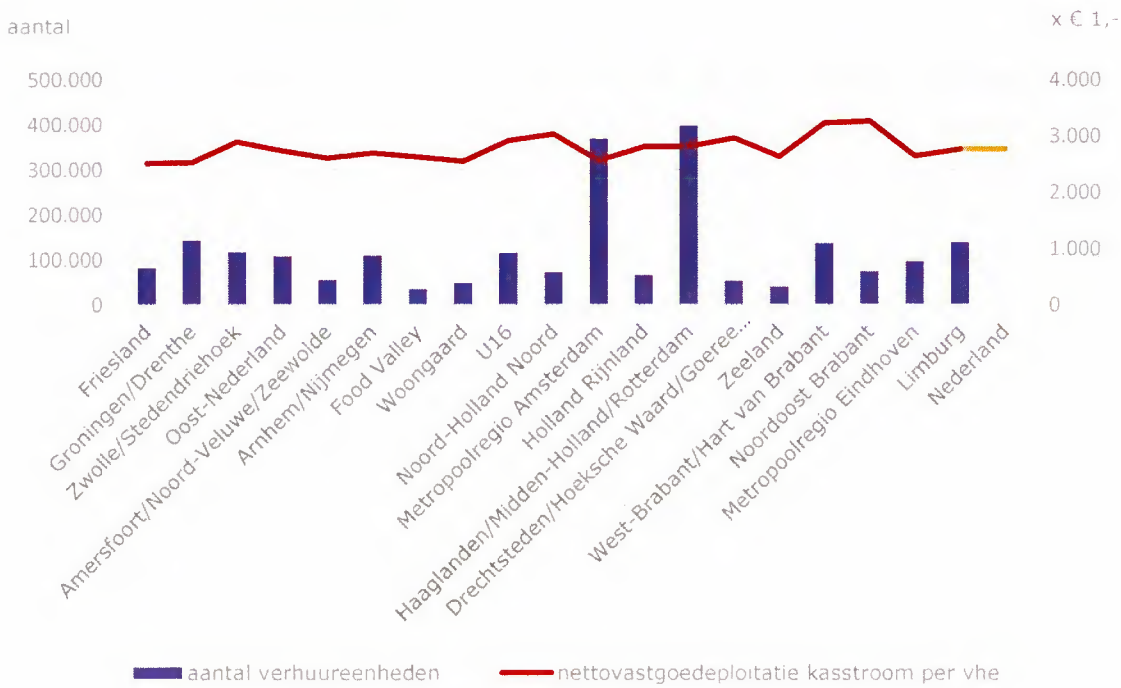
Figuur 11: Relatie tussen afslag op gemiddelde markthuur en WOZ-waarde per DAEB-woning en corporatie



2.3.4 *Netto-vastgoedexploitatiekasstroom 2017 per vhe naar regio*

Onderstaand is de netto-vastgoedexploitatiekasstroom weergegeven per woningmarktgebied voor de DAEB portefeuille. Uit de grafiek is ook af te lezen wat de omvang van het aantal DAEB eenheden in een regio is. Dit geeft een indicatie van het gewicht van een regio. Het verschil tussen de kasstroom met de hoogste en de laagste waarde in een regio is € 700 (€ 60 per maand). De verschillen hangen samen met verschillen in: portefeuille (woninggrootte, WWS-punten, bewonerssamenstelling onder andere naar bewoningsduur en huishoudengrootte, doorwerking ouderdom bezit naar huur en onderhoud), en verschillen in kosten beheer en verhuurderheffing. De metropoolregio Amsterdam en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam springen er zeer sterk uit wat betreft het aantal eenheden.

Figuur 12: Aantal verhuureenheden (vhe) en netto vastgoed exploitatiekasstroom 2017 per vhe naar regio



Onderstaand is het direct rendement op de vastgoedportefeuille op sectorniveau weergegeven in de periode 2014-2017. Het gemiddelde van de DAEB portefeuille komt beperkt lager uit dan het totaal enkelvoudig (DAEB en niet-DAEB samen in de enkelvoudige opstelling). De relatief beperkte omvang van de niet-DAEB portefeuille in relatie tot de DAEB portefeuille leidt tot een 0,14% hoger direct rendement in 2017 enkelvoudig in vergelijking met alleen DAEB (2,60%). De cijferreeks over de jaren maakt inzichtelijk dat de netto-kasstroom geen gelijke tred heeft kunnen houden met de ontwikkeling van de marktwaarde.

Tabel 8: Direct rendement op marktwaarde enkelvoudig

	2014	2015	2016	2017
Direct rendement	3,04%	3,13%	2,98%	2,74%

2.4 Presteren corporaties

Kasstromen en de waardering van het vastgoed (bedrijfswaarde) hangen sterk samen met het presteren van corporaties op de terreinen: bedrijfslasten, toewijzing, huurverhoging en het gebruik van de voorraad.

2.4.1 Netto bedrijfslasten

De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten is eerder geschetst. Zichtbaar is dat corporaties vanaf 2012 sterker zijn gaan sturen op de netto bedrijfslasten en met een behoorlijk resultaat. Gecorrigeerd voor inflatie is in deze tijdsperiode sprake van een gemiddelde daling van ruim 20%. En ook de raming van de prognose laat zien dat corporaties proberen deze lijn vast te houden. Dus de doelmatigheid wat betreft het beheer is gemiddeld in de beschouwde periode sterk verbeterd. Als de netto-bedrijfslasten in de onderscheiden periode worden vergeleken op prijspeil 2017 is er ten opzichte van het verslagjaar 2012 een daling van € 258 per gewogen eenheid. Tabel 9 laat de cijfers ook op prijspeil 2017 zien. Het jaar 2015 laat een duidelijke breuklijn zien.

Tabel 9: Netto bedrijfslasten in lopende prijzen en in prijspeil 2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Netto bedrijfslasten	1.287	1.265	1.232	1.108	1.102	1.105
Netto bedrijfslasten (prijspeil 2017)	1.363	1.307	1.261	1.127	1.117	1.105
Inflatie (in %)	2,5	2,5	1,0	0,6	0,3	1,4

2.4.2 Huurstijging

De gemiddelde huurverhoging in 2017 voor de gereguleerde huurwoningen is duidelijk onder de norm voor de huursomtoets uitgekomen. Corporaties realiseerden 0,8% huurstijging (0,5% reële huurverhoging uitgaande van de inflatie van 2016), terwijl 1,3% de norm was. De stijging is de resultante van de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli en de huuraanpassingen bij mutatie. Het eigen huurbeleid van corporaties binnen de kaders van het huursombeleid en het passend toewijzen heeft geleid tot deze uitkomst. Betaalbaarheid is in toenemende mate een belangrijke insteek in het huurbeleid.

De huursomtoets richt zich alleen op de woningen ultimo het jaar met een gereguleerd huurcontract. Mutaties in de portefeuille (aankoop, nieuwbouw en verbetering) blijven in deze berekening buiten beschouwing evenals leegstaande woningen. Op grond van een indicatieve benadering is dit aantal geraamd op circa 6%. Ook woningen die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen blijven buiten de toets. Corporaties hebben opgegeven dat ze 11% van de zelfstandige huurwoningen buiten de toets hebben gelaten. Dit betekent dat circa 5% van de woningen een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gehad. Gegeven de criteria die in de regelgeving zijn vastgelegd voor een inkomensafhankelijke huurverhoging komt 8%[7] van de huurders in aanmerking voor een dergelijke huurverhoging[8]. Op basis van deze indicatieve berekening hebben corporaties in ongeveer de helft van de gevallen deze mogelijkheid gebruikt. Gezien de druk die er bestaat op de beperking van de huurverhoging voor de doelgroep van beleid en de opoffering die is gemoeid met het verhuren van DAEB huurwoningen

[7] Cijfer ontleend aan huur enquête 2017 van Companen.
[8] Huurders met een inkomen dat boven de € 40.349 ligt en waarbij het huishouden uit minder dan 4 personen bestaat dan wel niet de AOW gerechtigde leeftijd heeft bereikt.

verdient de vormgeving van de beleidsruimte voor de inkomensafhankelijke huurverhoging aandacht. Enige vergroting van de huurverhogingsruimte geeft de corporaties meer flexibiliteit om een gerichter huurbeleid voor de doelgroep van beleid deels te kunnen compenseren. Vooral degenen die inkomensafhankelijke huurverhogingen toepassen, kunnen hierbij gebaat zijn.

De huurstijging voor de zelfstandige huurwoningen in totaliteit in de toegelaten instelling is op circa 1,1% uitgekomen. Hierin is ook het effect van de voorraadmutaties, het meenemen van de geliberaliseerde woningen en de inkomensafhankelijke huurverhoging meegenomen[9].

Tabel 10: Huursomtoets 2017

			Norm
Gemiddelde huursomstijging		0,80%	1,30%
Aantal eenheden buiten beschouwing		11%	
waarvan:	nieuwbouw, aankoop, verbetering, geliberaliseerd, leegstaand	6%	
	inkomensafhankelijke huurverhoging	5%	
Raming aantal huurders die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging		8%	

2.4.3 Toewijzing

De publieke taakvervulling is bij toewijzing helder in beeld te brengen. Corporaties koppelen huishoudens met een bepaalde omvang en inkomen aan een woning. Zeker bij huurwoningen met een contract-huur onder de markthuur is het van belang dat de opoffering die corporaties hierbij plegen bij de juiste groepen terecht komt. Twee toetsen zijn hierbij aan de orde. Enerzijds de toets of de woningen met staatsteun (DAEB) terecht komen bij de in dit kader omschreven doelgroepen. En anderzijds de regels rondom passend toewijzen. Hierin is aangegeven dat huurders met een inkomen waarmee men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag een huurprijs krijgen die onder de grenzen van de zogenaamde aftoppingsgrenzen in het systeem van huurtoeslag uitkomt. Immers boven deze grenzen moet de huurder in een meerpersoonshuishouden het meerdere voor 100% betalen en in andere huishoudens 60% van het meerdere, waarmee de betaalbaarheid onder druk kan komen te staan. Corporaties dienen 95% van de betreffende woningen te verhuren met een huurprijs gelijk of onder de aftoppingsgrens. De realisatiecijfers tonen aan dat corporaties zich goed houden aan deze restricties en daarmee de publieke taakopdracht goed voor ogen houden.

Tot en met 2020 is de doelgroep-grens bij toewijzing in het kader van staatsteun verruimd. Corporaties mogen van de 90% toewijzingsnorm aan de doelgroep er 10% toewijzen aan de (tijdelijke) doelgroep met een inkomen tussen de € 36.164 en € 40.349. 10% van de huurwoningen mag op grond van nadere criteria (andersoortige urgenties) worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 40.349. De cijfers laten vooralsnog zien dat de extra ruimte die is gegeven niet is gebruikt. Corporaties wijzen aan de 'eigenlijke' doelgroep 95,7% van de woningen toe. De criteria bij toewijzing en de omvang van de doelgroep geven geen aanleiding tot een groter gebruik van de mogelijkheden in de verhuring.

[9] Door de implementatie van de hybride en juridische scheiding is de stijging niet helemaal goed te bepalen, vanwege de overgang van woningen naar de verbindingen.

Tabel 11: Percentage verhuringen niet geliberaliseerde huurwoningen

Inkomen	< € 36.165	> € 36.165 en < € 40349	> € 40349	Totaal
Norm	80,0%	10,0%	10,0%	**100%**
Gerealiseerd (in %)	95,7%	2,0%	2,3%	**100%**
Gerealiseerd (in aantallen)	195.647	4.014	4.680	**204.341**

Slechts 1,3% van de woningtoewijzingen aan huurders met een inkomen dat onder het niveau van de Wet Huurtoeslag ligt[10], heeft een te hoge huurprijs boven de aftoppingsgrens. Dus de maximum norm van 5% wordt niet overschreden. Voor huurders met een inkomen die boven deze inkomensgrens ligt (maar die veelal nog binnen de doelgroep grenzen ligt, zoals uit de toets op staatsteun is gebleken) ontstaat een totaal ander beeld. 63,9% van deze verhuringen heeft een huurprijs die boven de aftoppingsgrens ligt en slechts 6,9% van de verhuringen bij deze inkomens heeft een huur die onder de kwaliteitskortingsgrens ligt. 20% van het totaal aantal verhuringen van woningen met een gereguleerd contract wordt verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven het niveau van de Wet Huurtoeslag.

Tabel 12: Passend toewijzen

Huur	Onder kwaliteits-kortingsgrens	Onder aftoppingsgrens	Boven aftoppingsgrens	Totaal
Inkomen onder wht (aantal)	54.675	96.495	2.066	**153.236**
Inkomen onder wht (%)	35,70%	63,00%	1,30%	**100%**
Inkomen boven wht (aantal)	2.664	11.379	24.845	**38.888**
Inkomen boven wht (%)	6,90%	29,30%	63,90%	**100%**
Totaal (aantallen)	57.339	107.874	26.911	**192.124**
Totaal (%)	29,8%	56,1%	14,0%	**100%**

De resultaten van de toewijzing in de afgelopen jaren aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag zijn in tabel 12 weergegeven. Zichtbaar is dat het percentage gereguleerde huurwoningen dat aan deze doelgroep is toegewezen tamelijk stabiel is. 80% van de toewijzingen komt bij deze doelgroep terecht die een (belangrijk) onderdeel vormt van de doelgroep voor beleid die zijn bovengrens wat inkomen betreft kent bij € 36.000.
Het percentage toewijzingen met een huur onder de aftoppingsgrens voor de doelgroep met een inkomen kleiner of gelijk dan het niveau uit de Wet huurtoeslag is zeer sterk toegenomen. De introductie van de norm van 95% heeft hieraan duidelijk bijgedragen. Voor de huur na mutatie en de huurontwikkeling hebben beide percentages veel gevolgen. Hierbij is nog van belang of de toewijzing heeft plaatsgevonden aan 1 en 2 persoonshuishoudens of aan 3 of meerpersoonshuishoudens. Voor de eerste groep geldt de laagste aftoppingsgrens (€ 592,55 in 2017) en voor de tweede groep de hoogste aftoppingsgrens (€ 635,05). 70% van de verhuringen heeft betrekking op de eerste groep en 10% op de tweede groep (tezamen de 80%). De normstelling voor het passend toewijzen heeft hiermee veel invloed op het huurbeleid. De bovengrens voor woningen die bereikbaar moeten zijn voor 1 en 2 persoonshuishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens WHT komt daarmee op circa € 590 te liggen. Het vormgeven van een prijs/kwaliteitsverhouding in het huurbeleid dient rekening te houden met deze grenswaarde. Dit beperkt de ruimte om de kwaliteit in termen van: WOZ-waarde, punten WWS, markthuur of anderszins in de huurprijs tot uitdrukking te brengen.
De eerder gepresenteerde grafieken 10 en 11 illustreerde al de gevolgen van deze institutionele condities. De interferentie tussen de kaders voor het huur- en

[10] € 22.000 voor alleenstaanden en € 30.000 voor twee en drie of meerpersoonshuishoudens.

toewijzingsbeleid en de grondslag voor de verhuurderheffing komt hiermee nogmaals duidelijk in beeld. De cijfers maken ook duidelijk dat de instroom in de sociale sector in overgrote mate (80%) wordt gevormd door het deel van de doelgroep met een inkomen tot de grenzen van de WHT, met een zeer duidelijk accent (70%) op de een en twee persoonshuishoudens (inkomen tot € 22.000 respectievelijk € 30.000). Dit leidt tot een concentratie van de onderkant van de doelgroep in de sociale sector. Het deel met een inkomen boven de WHT blijft zoals uit de cijfers met betrekking tot de staatsteuntoets blijkt vrijwel binnen de eigenlijke doelgroepgrens van € 36.000.

Tabel 13: Toewijzingen aan huishoudens met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens WHT

	2014	2015	2016	2017
Percentage toewijzingen aan huishoudens met een inkomen gelijk of lager dan inkomensgrens WHT:	77%	78%	80%	80%
Percentage toewijzingen aan deze doelgroep met een huur onder de aftoppingsgrens:	68%	73%	96%	99%

In het Rapport 'Wonen in beweging'[11], dat de resultaten van het Woononderzoek Nederland in 2015 weergaf, is te lezen dat de doelgroep met een inkomen tot de grenzen van de Wet huurtoeslag 71,4% van de doelgroep lage inkomens omvat. 28,6% van de doelgroep heeft een inkomen boven de Wet huurtoeslag. Dat bij toewijzing het percentage van de eerste groep wat hoger ligt dan de afspiegeling in de bestaande voorraad is niet heel onevenwichtig. Immers na toewijzing kunnen huishoudens nog een inkomensontwikkeling ondergaan.

2.5 Ontwikkeling schuld

De ontwikkeling van de schuld laat in de afgelopen jaren een opvallende daling zien. Door een combinatie van een positieve operationele kasstroom en een gematigd in- en desinvesteringsprogramma zijn de schulden[12] in vier jaar tijd sterk teruggelopen. In 2017 bedraagt de schuld per gewogen verhuureenheid nog 'maar' € 32.500.

In het licht van de taakopdracht van corporaties is dit geen positieve ontwikkeling. Immers door het lage niveau van de investeringen de opgave voor corporaties alleen maar vooruitgeschoven. Door de gelijktijdige achteruitgang van de verdiencapaciteit leidde de schuldverlaging vanaf 2015 niet meer tot een betere LTV.

Tabel 14: Schuldontwikkeling (x € 1 miljard)

	2014	2015	2016	2017
Omvang schuld relevant voor LTV bepaling	86,2	84,0	81,2	79,8

De gerealiseerde operationele en (des)investeringskasstromen in Tabel 15 zijn de belangrijkste onderleggers voor deze ontwikkeling. De financieringskasstroom loopt redelijk gelijk met de mutaties in de schuld. De financieringskasstroom 2015 laat

[11] 6 april 2016 uitgekomen.
[12] Het betreft hier de schulden die relevant zijn voor de bepaling van de LTV. Omdat de focus hierbij ligt op de nominale schuld is het agiodeel dat bij een deel van de leningen in de schuld is verdisconteerd buiten beschouwing gelaten.

een daling zien van € 2,4 miljard, terwijl de schuld € 2,2 miljard is gedaald. Een jaar later is het precies omgekeerd. De investeringskasstroom laat in 2017 een duidelijke toename zien ten opzichte van 2016 (€ 0,6 miljard toename) waardoor het saldo af is genomen. Het saldo van investeren en desinvesteren wordt negatiever. Deels doordat de verkoop terugloopt en deels doordat de investeringen langzaam beginnen te groeien. Ook in 2017 loopt de daling van de schuld niet helemaal gelijk met de daling van de financieringskasstroom. Dit kan meerdere oorzaken hebben (bijvoorbeeld aanpassingen in kortgeldkredieten of in onnauwkeurigheden in de opgave van de agio in leningen). De trend laat echter een zelfde beweging zien.

Tabel 15: Ontwikkeling kasstromen (x € 1 miljard)

	2014	2015	2016	2017
Operationele kasstroom	2,7	3,9	3,8	3,7
Investeringskasstroom	-1,3	-0,8	-1,5	-2,1
Saldo	1,4	3,1	2,3	1,6
Financieringskasstroom	-1,4	-2,4	-2,6	-1,7
Groei liquide middelen	0,0	0,7	-0,3	-0,1

De operationele kasstroom is in de jaren 2015-2017 tamelijk constant gebleven. Eerder is de vastgoedexploitatiekasstroom al aan bod gekomen (§ 2.3.1). In tabel 16 is de operationele kasstroom gespecificeerd vanaf de netto vastgoedexploitatie-kasstroom[13]. De stijging van de netto vastgoedexploitatiekasstroom van 2014 naar 2015 is eerder toegelicht. De daling van de sectorheffing en de sterke groei van de huren hebben dit met name veroorzaakt. De cijfers laten zien dat de achteruitgang van de netto vastgoedexploitatiekasstroom vanaf 2015 deels wordt gecompenseerd door de daling van de gemiddelde rente[14]. De daling van de rentelast is een resultante van een lagere schuld en het gestaag dalende rentepercentage.

Daar staat tegenover dat de VPB in dezelfde periode wat omvang betreft een serieus volume begint te krijgen. Door de WOZ-waardestijging is de mogelijkheid van verrekenbare verliezen verder verkleint. En door de stabiele operationele kasstroom ontstaat er in de basis een fiscale winst die alleen door projectactiviteiten enigszins kan worden gedempt.

Tabel 16: Kasstromen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)

	2014	2015	2016	2017
Netto vastgoedexploitatiekasstroom	2.712	3.093	3.032	2.961
Rente-uitgaven	-1.489	-1.408	-1.332	-1.266
Rente-inkomsten	60	53	13	14
Leefbaarheid	-97	-87	-85	-81
VPB	-22	-7	-40	-84
Operationele kasstroom	1.164	1.645	1.588	1.544

[13] In de bedragen per gewogen verhuureenheid is rekening gehouden met toerekeningen van rente en bedrijfskosten aan projecten. In de totaalcijfers is deze toerekening niet meegenomen (echter ook niet bij de investeringskasstroom; dus effect is dan per saldo nul)

[14] In de Portefeuillerapportage van WSW van 30 juni 2018 is gerapporteerd dat de gemiddelde vaste sectorale rente in deze periode is gedaald tot 3,63% medio 2018. De Aw heeft op basis van de gerealiseerde rente-uitgaven in 2016 en 2017 en de schuld (relevant voor de LTV) ultimo 2015 en 2016 een rentepercentage bepaald van respectievelijk 3,95% en 3,87%. Doordat in de rente-uitgaven ook andere posten zijn verantwoord zoals uitgaven voor het afsluiten van derivaten, risicovergoeding aan WSW, provisiekosten en extern advies met betrekking tot financieringsbeleid, leidt dit tot verschillen met de vanuit de lening-portefeuille bepaalde rente. Daarnaast is de 3,63% bepaalt op een peildatum.

2.6 Overige opvallende zaken in jaarcijfers

Deze paragraaf schetst een aantal ontwikkelingen die in de andere paragrafen niet aan bod komen maar die toch van belang zijn bij het geven van een beeld van de financiële ontwikkelingen in de corporatiesector. In de bijlage zijn de sectorale balans en winst- verliesrekening opgenomen. Tabel 17 geeft de enkelvoudige winst- en verliesrekening verkort weer.

De daling van de omzet inzake vastgoed in ontwikkeling weerspiegelt het effect van de afnemende positie die corporaties nog hebben in de koopproductie. De wetgeving geeft corporaties hier alleen onder nadere condities nog een rol in.

De terugloop van de verkoopopbrengst van de bestaande voorraad laat zien dat corporaties steeds terughoudender worden met het verkopen van bestaande huurwoningen. De ervaringen met de scheidingsvoorstellen hadden eerder al geleerd dat gemeenten en huurdersorganisaties steeds meer hechten aan het in stand houden van de bestaande omvang van de sociale voorraad (DAEB).

De toename van de investeringen in de nieuwbouw van huurwoningen komt onder meer tot uitdrukking in de toename van de overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen uitgaande van marktwaarde). Deze post vertoont een duidelijke stijging.

De waarde van de rechten die voortvloeien uit de verkoop van woningen onder de voorwaarden stijgt sneller dan de verplichting die de corporatie uit dezelfde constructie met zich meedraagt. Dit weerspiegelt de huidige marktbeweging met een sterke stijging van de WOZ-waarde. In vergelijking tot de positie van enkele jaren geleden is de waarde van het recht duidelijk hoger komen te liggen dan de waarde van de verplichting. In de winst- en verliesrekening leidt dit tot een verdubbeling van het resultaat op de waardeontwikkeling op de vastgoedportefeuille onder voorwaarden. Het risicoprofiel van deze activiteit is in de huidige markt dus lager komen te liggen. Daarbij komt dat corporaties na terugkoop steeds vaker kiezen voor een reguliere verkoop (zonder voorwaarden) of het weer in exploitatie nemen van deze woningen.

Het resultaat op de waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten kende een omslag. In 2016 nog een negatief resultaat van € -/- 207 miljoen, terwijl in 2017 een resultaat van € 243 miljoen is geboekt. Het cijfer is sterk beïnvloed door enkele uitschieters bij individuele corporaties.

Het bedrag aan belastingen in de winst- en verliesrekening is nog sterker dan in kastermen toegenomen. Van een bedrag van € -/- 333 miljoen naar € -/- 844 miljoen. Dit is mede een effect van de terugneming van fiscale afwaarderingen uit eerdere jaren en houdt verband met de sterke stijging van de marktwaarde.

Het resultaat deelnemingen laat ook een sterke stijging zien. Deels is dit een reflectie van de betere marktomstandigheden waardoor projectontwikkeling betere resultaten laat zien. Daarnaast komt in het cijfer ook tot uitdrukking het effect van de (gedeeltelijke) implementatie van de hybride en juridische scheiding. De omvang van het bezit in exploitatie is door de hybride en de juridische scheiding in de verbindingen sterk toegenomen. Hierdoor komt in het resultaat deelnemingen ook een grotere component resultaat op vastgoedexploitatie.

Tabel 17: Winst- en Verliesrekening, functioneel model (enkelvoudig)

	Vorig verslagjaar Totaal x € 1.000	Vorig verslagjaar per eenheid x €1,-	Verslagjaar Totaal x € 1.000	Verslagjaar per eenheid x € 1,-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**7.527.467**	**3.063**	**7.359.844**	**3.001**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	348.604	142	235.614	96
Lasten en toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-316.885	-129	-205.343	-84
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**31.719**	**13**	**30.271**	**12**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.700.946	1.099	2.393.486	976
Boekwaarde en toegerekende kosten verkochte vastgoedportefeuille	-2.307.603	-939	-2.011.325	-820
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**393.343**	**160**	**382.161**	**156**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.002.423	-408	-1.530.540	-624
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.269.375	6.214	15.040.170	6.132
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	81.629	33	162.429	66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.789	1	990	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**14.351.370**	**5.840**	**13.673.049**	**5.575**
Netto resultaat overige activiteiten	**44.601**	**18**	**45.421**	**19**
Overige organisatiekosten	**-172.510**	**-70**	**-207.883**	**-85**
Leefbaarheid	**-233.639**	**-95**	**-231.410**	**-94**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-207.010	-84	243.450	99
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	10.041	4	7.975	3
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76.532	31	116.309	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.408.268	-1.387	-3.091.016	-1.260
Saldo financiële baten en lasten	**-3.528.705**	**-1.436**	**-2.723.282**	**-1.110**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**18.413.646**	**7.494**	**18.328.171**	**7.473**
Belastingen	-333.946	-136	-844.086	-344
Resultaat deelnemingen	159.791	65	224.000	91
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**18.239.491**	**7.423**	**17.708.085**	**7.220**

De sterke stijging van de marktwaarde werkt door in de groei van de balanswaarde voor respectievelijk het DAEB- en niet-DAEB bezit (2,3% en 55%). De toename van de balanswaarde in niet-DAEB is ook sterk beïnvloed door de overheveling van DAEB woningen naar niet-DAEB in het kader van de zogenaamde scheidingsoperatie. Dit verklaart ook de relatieve lage groei van de balanspost voor de DAEB portefeuille. De totale balanspost voor DAEB en niet-DAEB tezamen is met 6% toegenomen.

Door onder meer de hefboomwerking is het eigen vermogen op basis van marktwaardering met maar liefst 10% toegenomen tot € 190,8 miljard.

De omvang van de voorzieningen is sterk toegenomen omdat corporaties rekening houden met een onrendabele top vanwege (nieuwbouw) investeringen (groei productie) en daarnaast door een toename van de passieve belastinglatentie.

2.7 Risico's op verdere verslechtering verdiencapaciteit

De risico's op een verdere verslechtering van de verdiencapaciteit zijn op dit moment reëel. Met name de macro-economische ontwikkelingen met betrekking tot de bouw- en onderhoudskosten en de WOZ-waarde hebben een negatieve invloed op de exploitatiekasstromen en daarmee ook op de bedrijfswaarde (vanaf volgend jaar de beleidswaarde). De stijging van de WOZ-waarde heeft weliswaar een positief effect op de opbrengst van voorgenomen verkopen. Echter de verdiencapaciteit van corporaties gaat primair over de revenuen die met het voortdurend in stand houden van een portefeuille kunnen worden gegenereerd. Daarnaast moet een desinvestering (verkoop) in prestatieafspraken vaak gecompenseerd worden met een nieuwbouwinvestering. Met de stijging van de WOZ-waarde stijgen vaak ook de stichtingskosten van de nieuwbouw (grondkosten). Al met al hebben stijgende WOZ-waarden door het effect van de verhuurderheffing dan ook een negatief effect op de verdiencapaciteit van corporaties.

Vastgoedexploitatiekasstroom
De gepresenteerde cijfers zijn gebaseerd op de begroting 2018-2022 en op de jaarrekening 2017. De onbalans tussen de verschillende stijgingsfactoren voor de onderliggende kasstromen in de netto vastgoedexploitatiekasstroom is eerder al aangestipt. In het afgelopen jaar heeft deze trend zich versterkt doorgezet en zal dit ook zijn doorwerking krijgen in nieuwe ramingen van corporaties voor de periode 2019-2023. Het betreft het volgende koppel aan parameters:

- Inflatie
- Loonkosten
- Bouwkosten
- WOZ-waarde

De huur is gekoppeld aan de inflatie en de beheerkosten aan de loonkosten en op de langere termijn aan de inflatie (plus 0,5%). De onderhoudskosten aan de bouwkosteninflatie en de verhuurderheffing aan de WOZ-waardestijging. Vanwege de krapte op de arbeidsmarkt nemen de bouwkosten nog sterker toe dan eerder geraamd. Dit zal zich voor een belangrijk deel ook vertalen in de toename van de onderhoudskosten. De WOZ-waardestijging zoals die zich in 2018 voordoet is weer hoger dan de raming voor 2018, en de verwachting is dat de stijging zich voorlopig nog op een hoger niveau doorzet dan waar een jaar geleden rekening mee werd gehouden. De doorwerking in de verhuurderheffing is direct. De voorgenomen beperkte bijstellingen in de tarieven en de kortingen vanwege het doen van specifieke investeringen kunnen de doorwerking van de grote waardestijging in de verhuurderheffing enigszins dempen.

De huidige arbeidsmarkt zal het moeilijker maken om de looncomponent in de beheerkosten alleen met inflatie plus een 0,5% te laten toenemen. De huurontwikkeling blijft direct aan de inflatie (van het voorgaande jaar) gerelateerd. Het huursombeleid biedt hierbij nog ruimte om boven-inflatoir een huurstijging te laten plaatsvinden. De betaalbaarheid en het effect van het passend toewijzen onder

de aftoppingsgrenzen (met name de lage) maakt dat corporaties terughoudend met deze ruimte om zullen (moeten) gaan.

Tabel 18 laat het verschil in verwachtingen zien bij de bepaling van de marktwaarde 2017 respectievelijk de marktwaarde 2018. Dezelfde parameters zijn relevant bij de bepaling van de vastgoedexploitatiekasstromen. Het gewicht van de factoren is hierbij natuurlijk wezenlijk verschillend. De WOZ-waardestijging heeft bij de verhuurexploitatie alleen invloed op de lasten verhuurderheffing. Verkoop zelf zit niet begrepen in deze ramingen. De variabelen die van invloed zijn op de verhuurlasten vertonen een sterkere stijging dan de component voor de opbrengsten (huur). Hierbij treedt nog een zeker na-ijl effect op omdat de huurstijging is gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande jaar. Het gevolg is dat door deze onevenwichtigheid de netto-vastgoedexploitatiekasstroom onder druk zal blijven staan, nog ongeacht een eventuele heffing voor een saneringsbijdrage. Met de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde zal deze ontwikkeling zichtbaar worden in de beleidswaarde 2018.

Tabel 18: Ontwikkeling raming stijgingsfactoren Handboek marktwaardering 2017 en 2018

	Inflatie		Loonstijging		Bouwkostenstijging		WOZ-waardestijging	
	reeks 2017	reeks 2018	reeks 2017	reeks 2018	reeks 2017	reeks 2018	reeks 2017	reeks 2018
2016							**5%**	
2017	1,30%		1,60%		1,60%		7,70%	**8,20%**
2018	1,30%	1,60%	2,20%	2,00%	2,20%	5,60%	4,85%	9,30%
2019	1,50%	2,50%	2,20%	2,90%	2,20%	5,90%	2,00%	5,65%
2020	1,70%	2,30%	2,20%	2,80%	2,20%	2,80%		2,00%
2021	2,00%	2,20%	2,50%	2,70%	2,50%	2,70%		
2022	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%		
2023	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%		
2024		2,00%		2,50%		2,50%		

Rente en VPB

De verwachtingen voor de lange rente zijn ondanks de economische groei die zich in het afgelopen jaar heeft voorgedaan niet wezenlijk veranderd. Afhankelijk van het tempo van herfinanciering en nieuwe financiering kan er zich nog een geleidelijke daling van de rentelast op de gehele lening portefeuille voordoen.

Wat betreft de VPB-last lieten de realisatie- en begrotingscijfers al zien dat deze sterk begint op te lopen. Met de wijzigingen in de fiscale sfeer (onder meer ATAD) zal deze trend sterker worden. De tariefbijstelling die vanaf 2019 voor de VPB aan de orde is zal dit effect nog enigszins dempen.

3 Regionale verschillen in investeringsprogramma DAEB

In woningmarktregio's waar de corporaties relatief weinig financiële spankracht hebben, blijven de investeringsvoornemens voor de periode tot en met 2022 achter. Daarnaast blijkt dat deze regio's ook een achterstand hebben opgelopen in het verduurzamen van de huidige woningvoorraad.

Op basis van de begrotingsvoornemens bevat dit hoofdstuk een verkenning van het investeringsprogramma in DAEB. Het geeft allereerst een weergave van investeringen en verkopen in de periode 2018 tot en met 2022 op sector en regionaal niveau. Vervolgens is dit nader geanalyseerd met gegevens over de ontwikkeling van de voorraad, de investeringscapaciteit en de verduurzamingsopgave per regio.

De voornemens voor investeringen en verkopen laten een sterke focus van corporaties op het versterken van het DAEB-bezit zien. De investeringsvoornemens nemen toe en naar verwachting zal de sociale voorraad als gevolg hiervan de komende 5 jaar met circa 2% toenemen. Regionaal zijn er echter sterke verschillen in de ontwikkeling van de voorraad en de investeringsvoornemens. Het achterblijven van de verdiencapaciteit zet de ruimte voor nieuwe investeringen in een aantal regio's onder druk.

3.1 Op sectorniveau een licht groeiend investeringsprogramma

De investeringsvoornemens laten zien dat corporaties zich nog meer toeleggen op de kerntaak ten opzichte van de voornemens uit voorgaand jaar. In tabel 19 zijn de voornemens voor investeringen, sloop en verkoop in de prognoseperiode 2018 tot en met 2022 weergegeven.

Tabel 19: Ontwikkeling bezit in prognose

	Verandering huurwoningvoorraad					Overige investeringen	
	Nieuwbouw	Aankoop	af: Verkopen	af: Sloop	Saldo	Verbetering huurwoningen	Nieuwbouw voor verkoop
	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(x € 1 miljard)	(aantal)
2018-2022, DAEB	125.250	15.250	-50.250	-45.250	**45.000**	14,5	nvt
2018-2022, Niet-DAEB	2.700	3.200	-13.750	-100	-7.950	0,4	9.850
2018-2022, Totaal	127.950	18.450	-64.000	-45.350	37.050	14,9	9.850
gem. per jaar	25.590	3.690	-12.800	-9.070	7.410	3,0	1.970

De voorgenomen nieuwbouwproductie in DAEB is met ongeveer 4% toegenomen. De huidige voornemens bevatten 125.250 eenheden nieuwbouw ten opzichte van 120.000 eenheden in de vorige prognose. De voorgenomen investeringen in de bestaande voorraad stijgen met circa 17% nog sterker. Het totale investeringsvolume voor de bestaande voorraad komt voor DAEB uit op 14,5 miljard ten opzichte van 12,4 miljard vorig jaar. De voornemens voor investeringen stijgen dus gestaag, al is de stijging dit jaar wel minder sterk dan de vorig jaar gesignaleerd toename van 23% ten opzichte van de daaraan voorafgaande prognoses.

De prognose van verkopen en sloop neemt voor DAEB af ten opzichte van vorig jaar. Het aantal verkopen komt uit op 50.250 ten opzichte van 55.500 vorig jaar. Het aantal sloop neemt af naar 45.250 ten opzichte van 49.000 vorig jaar.

Door het toenemen van de nieuwbouw en het afnemen van verkoop en sloop zal per saldo het totaal aantal woningen in DAEB toenemen. In de voornemens is een stijging voorzien van 45.000 eenheden in de prognoseperiode ten opzichte van een stijging van 29.750 eenheden vorig jaar. Twee jaar terug werd nog een daling voorzien (tabel 20). Ook de voorgenomen investeringen in verbetering zijn sterk gestegen. Er is een duidelijke trend naar meer focus op het vergroten en verbeteren van de DAEB voorraad.

Tabel 20: Vergelijking ontwikkeling DAEB bezit

	Verandering huurwoningvoorraad					
	Nieuwbouw	Aankoop	af: Verkopen	af: Sloop	Saldo	Verbetering huurwoningen
	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(x € 1 miljard)
sectorbeeld 2018	125.250	15.250	-50.250	-45.250	**45.000**	14,5
sectorbeeld 2017	120.000	14.250	-55.500	-49.000	**29.750**	12,4
sectorbeeld 2016	96.500	11.000	-60.750	-48.250	**-1.500**	10,2

3.2 Regionale verschillen

De voorgenomen investeringen en de ontwikkeling van het bezit zijn nader onderzocht op basis van de opgave naar woningmarktregio. Er is ook onderzocht of er verbanden zichtbaar zijn met de financiële ruimte per regio en de huidige score van de energie-index, welke een indicator is voor de duurzaamheidsopgave. De gedefinieerde woningmarktregio's zijn weergegeven in onderstaande figuur.

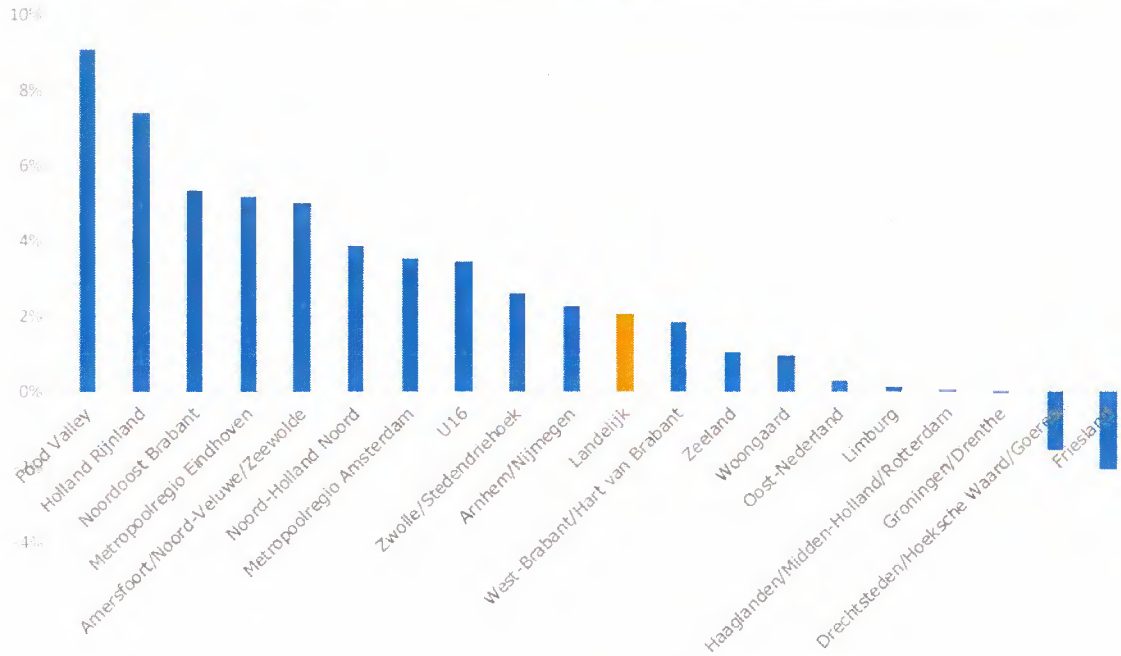
Figuur 13: Woningmarktregio's

	Regio
1	Fryslan
2	Groningen/Drenthe
3	Noord-Holland Noord
4	Zwolle/Stedendriehoek
5	Metropoolregio Amsterdam
6	Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde
7	Holland Rijnland
8	Oost-Nederland
9	U16
10	Food Valley
11	Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam
12	Arnhem/Nijmegen
13	Woongaard
14	Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee
15	Noordoost Brabant
16	West-Brabant/Hart van Brabant
17	Zeeland
18	Metropoolregio Eindhoven
19	Limburg

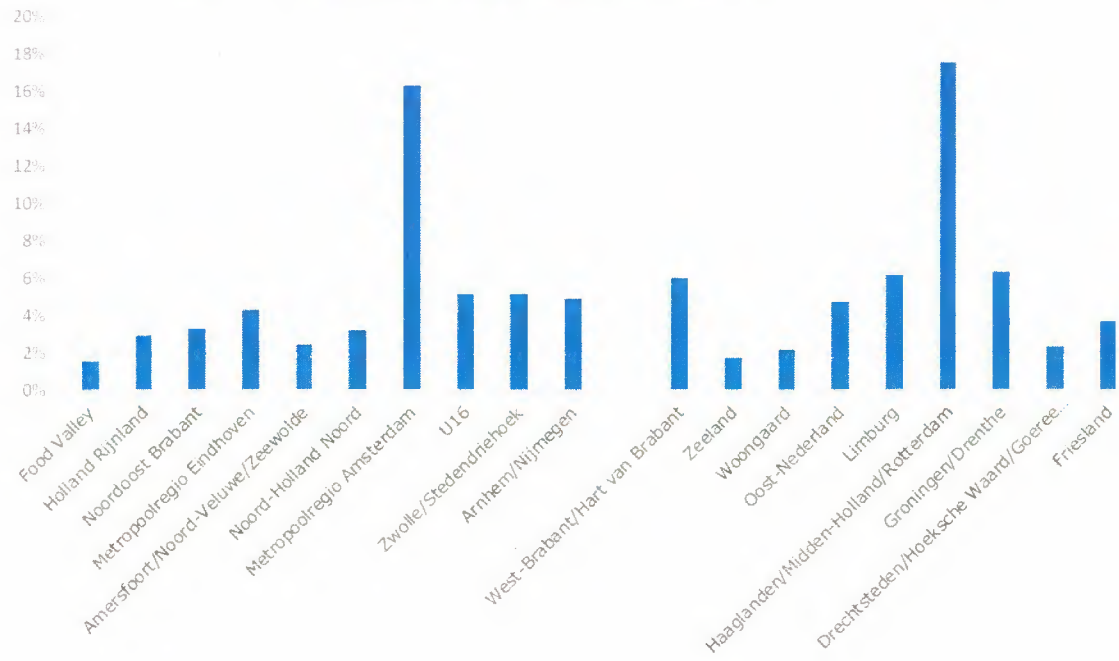
3.2.1 *Voorgenomen groei van DAEB verschilt per regio*

Corporaties hebben op landelijk niveau in de prognose over een periode van 5 jaar een toename van 45.000 eenheden in het DAEB bezit opgenomen. In relatie tot het aantal DAEB woningen eind 2017 van 2.242.900 is dit een stijging van 2.1%. In figuur 14 is naast de ontwikkeling op landelijk niveau ook de relatieve ontwikkeling naar woningmarktregio weergegeven. Ter illustratie van het gewicht van iedere regio in het landelijk gemiddelde wordt in figuur 15 de procentuele verdeling van het aantal DAEB woningen weergegeven.

Figuur 14: Ontwikkeling prognose als % van het aantal DAEB woningen 2017



Figuur 15: Procentuele verdeling DAEB bezit er regio

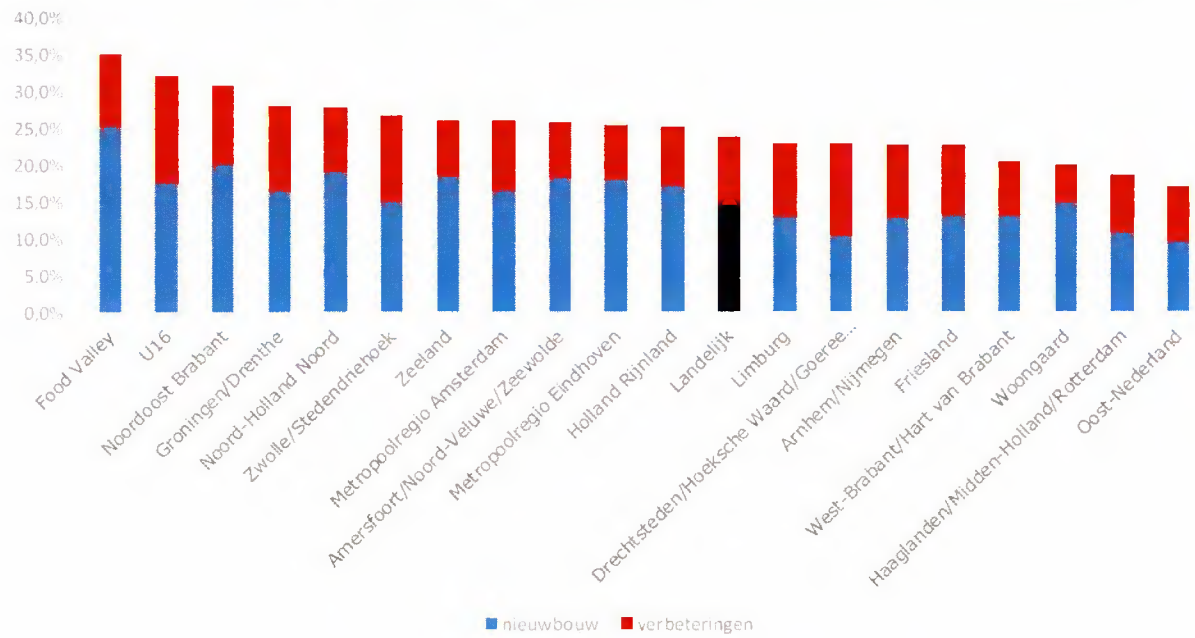


Uit de figuur 14 is af te leiden dat er grote verschillen zijn tussen de verschillende woningmarktregio's. De regio's Food Valley en Holland Rijnland laten de grootste stijging zien. Al toont figuur 15 dat deze regio's relatief een laag aandeel van de totale DAEB voorraad bevatten. Ook de regio's Noordoost Brabant, Metropoolregio Eindhoven en Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde laten een relatief sterke ontwikkeling zien boven de 4%. De regio's Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee (-1,6%) en Friesland (-2,1%) laten een relatieve daling zien. In deze regio's verdwijnen meer woningen door sloop en verkoop dan er bijkomen door nieuwbouw en aankoop.

3.2.2 Investeringsniveau verschilt per regio

Ook de geraamde investeringen in nieuwbouw en verbetering van DAEB verschillen tussen de regio's in de prognoseperiode. Figuur 16 toont het relatieve niveau van deze investeringen ten opzichte van het balanstotaal (o.b.v. bedrijfswaarde) voor DAEB. Het balanstotaal is de waarde van alle bezittingen.

Figuur 16: % investeringen DAEB t.o.v. balanstotaal (o.b.v. bedrijfswaarde)

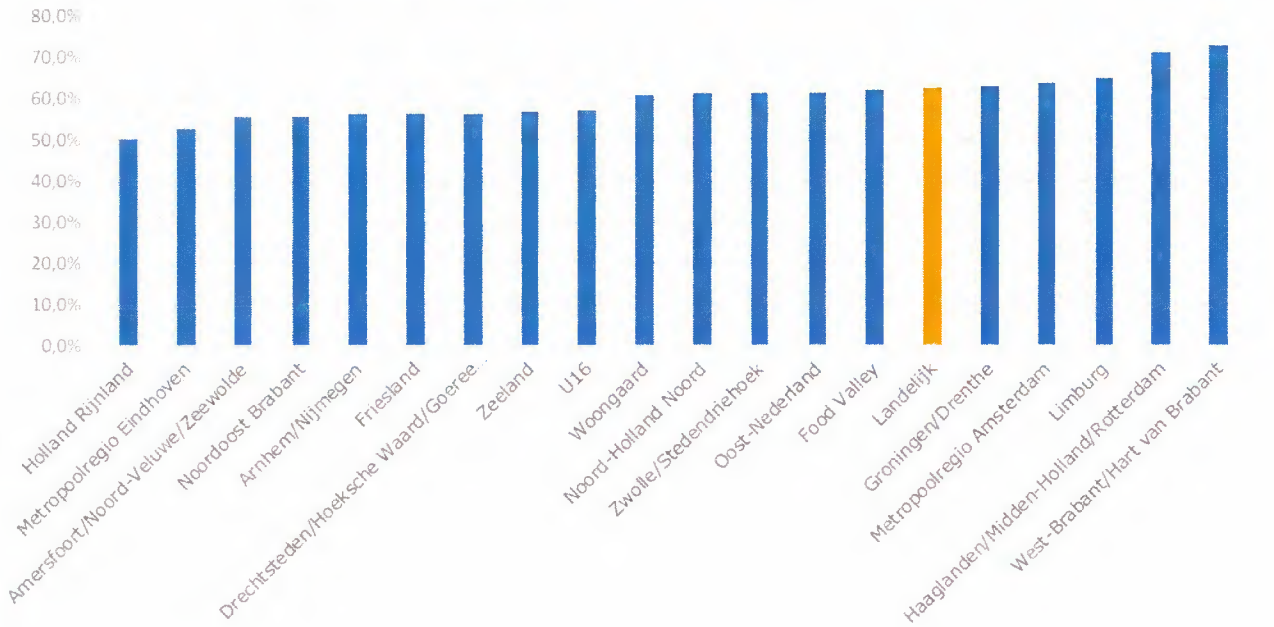


In de regio's Food Valley, U16 en Noordoost Brabant willen corporaties relatief het meest investeren, meer dan 30%. De regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam (18,7%) en Oost-Nederland (17,1%) hebben de minste investeringen in de prognose opgenomen.

3.2.3 *Financiële ruimte verschilt per regio*

De financiële ruimte van de betreffende woningmarktregio kan een belangrijke belemmering voor investeringsvoornemens zijn. Een kengetal dat inzicht geeft in de financiële ruimte is de loan to value op basis van bedrijfswaarde (LTV). Figuur 17 toont per regio de LTV voor DAEB in het jaar 2017.

Figuur 17: LTV DAEB 2017

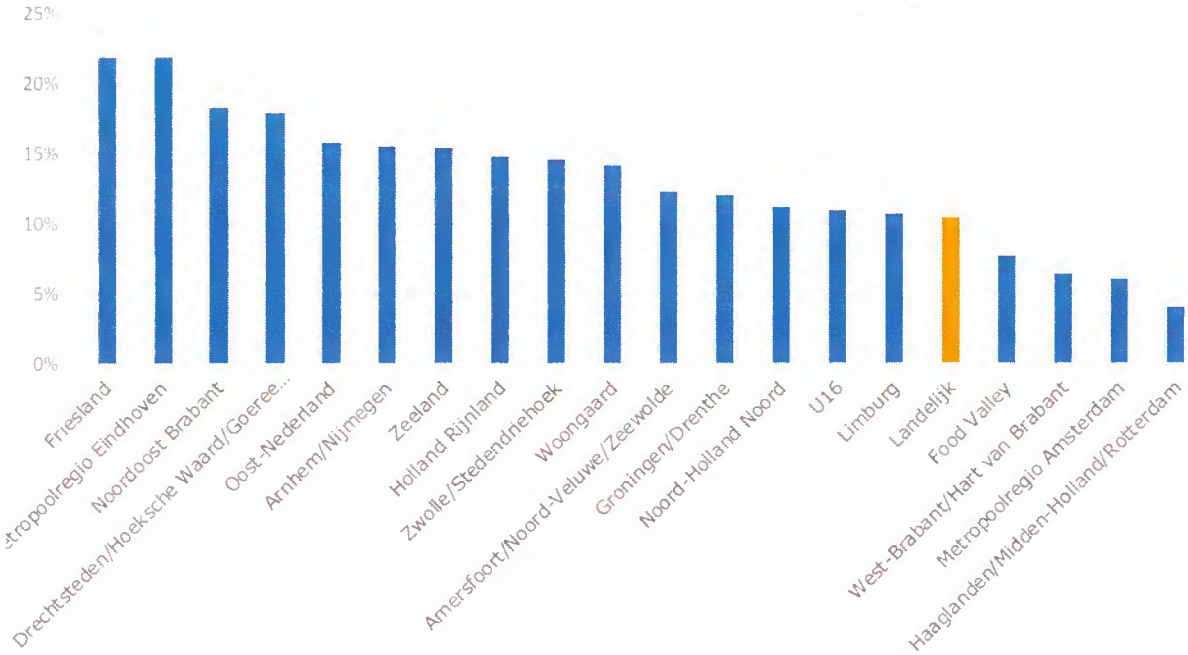


Uit figuur 17 is af te leiden dat de investeringsvoornemens van de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en West-Brabant/Hart van Brabant sterk beperkt zijn door de financiële ruimte. Beide regio's kennen een saneringscorporatie die sterk in de regionale cijfers doorwerkt. Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is tevens de woningmarktregio met het hoogst aandeel van alle DAEB-woningen in Nederland (zie figuur 15). In de regio West- Brabant/Hart van Brabant zijn ook de cijfers van de saneringscorporatie WSG opgenomen. Voor zover de oplossing voor de financiële problematiek bij saneringscorporaties regionaal plaatsvindt, leidt dit niet tot een verbetering van de regionale financiële positie. De regionale LTV verandert immers niet wezenlijk bij regionale oplossingen. Hetzelfde geldt voor de investeringskracht.

Andere regio's zoals Oost-Nederland en Woongaard met een relatief laag investeringsniveau worden minder geconfronteerd met een beperkte financiële ruimte. Hier kunnen de investeringsvoornemens meer beïnvloed zijn door (lokale)marktomstandigheden en woningbehoefte.

Dit beeld komt overeen met resultaten van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2017. In figuur 18 is de indicatieve investeringsruimte voor aanvullende nieuwbouw DAEB woningen weergegeven.

Figuur 18: IBW-ruimte Nieuwbouw DAEB t.o.v. balanstotaal

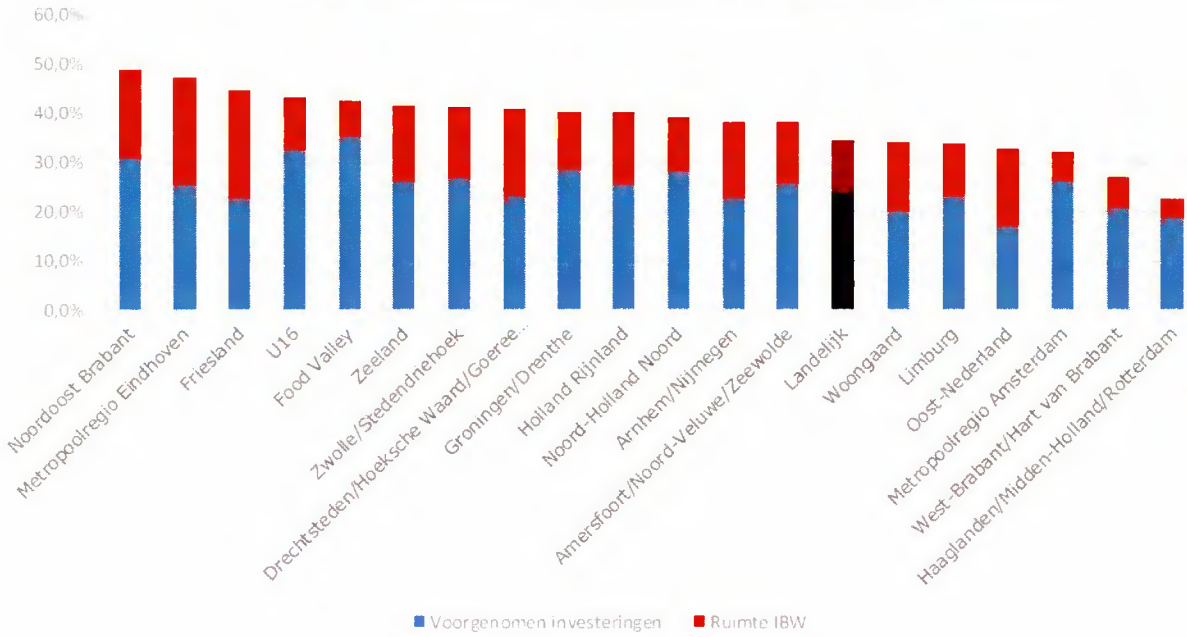


De uitkomsten van de IBW laten zien dat de extra investeringsruimte voor de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Amsterdam en West-Brabant/Hart van Brabant beperkt is. De investeringsruimte die er is, is al grotendeels ingezet voor investeringen in de voornemens tot en met 2022. In deze drie regio's samen staat 40% van de hele Nederlandse sociale huurwoningvoorraad.

Ook de regio Food Valley heeft volgens de IBW weinig ruimte heeft voor extra investeringen. In deze regio zijn echter in de voornemens al relatief veel investeringen opgenomen (figuur 16) waardoor het totale investeringsvolume niet problematisch is.

Figuur 19 maakt het voorgaande nog inzichtelijker door het totale investeringsvolume in de prognose te combineren met de extra ruimte vanuit IBW. Het is duidelijk dat de investeringscapaciteit sterke uitersten kent. De regio's Noordoost Brabant en Metropoolregio Eindhoven kunnen bijna twee keer zoveel investeren als de regio's West-Brabant/Hart van Brabant en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam.

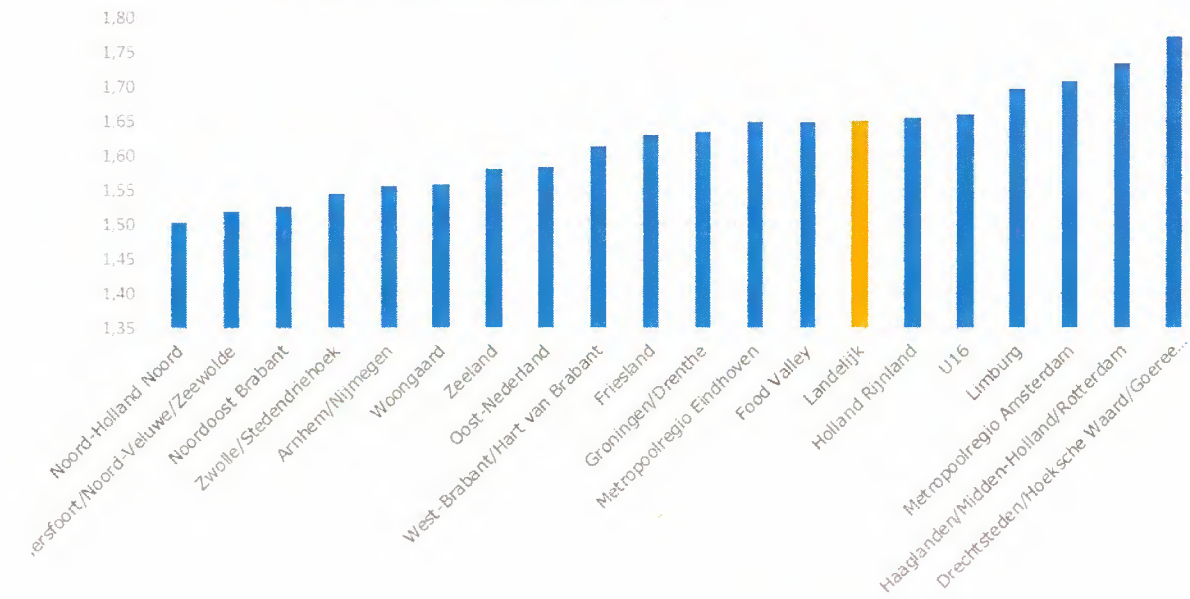
Figuur 19: Voorgenomen investeringen en ruimte IBW t.o.v. balanstotaal



3.2.4 *Verduurzamingsopgave verschilt per regio*

In deze paragraaf wordt bekeken of de investeringsvoornemens ook zijn te relateren aan de gemiddelde energie-index per regio. De energie-index geeft een indicatie voor de opgave in verduurzaming. Volgens het energieakkoord uit 2013 dient de corporatiesector in 2020/2021 gemiddeld uit te komen op een index tussen 1,2 en 1,4. Onder invloed van het klimaatakkoord wordt op de langere termijn CO2-reductie het doel. In het najaar van 2018 wordt gekeken of er ook een geschikte norm voor huurwoningen kan worden ontwikkeld bij dit doel. Tijdens het schrijven van dit rapport is deze norm er echter nog niet. Daarom wordt hier de energie-index gehanteerd als indicator voor de verduurzamingsopgave. In figuur 20 is de gemiddelde energie-index eind 2017 per woningmarktregio weergegeven.

Figuur 20: Gemiddelde energie-index 2017

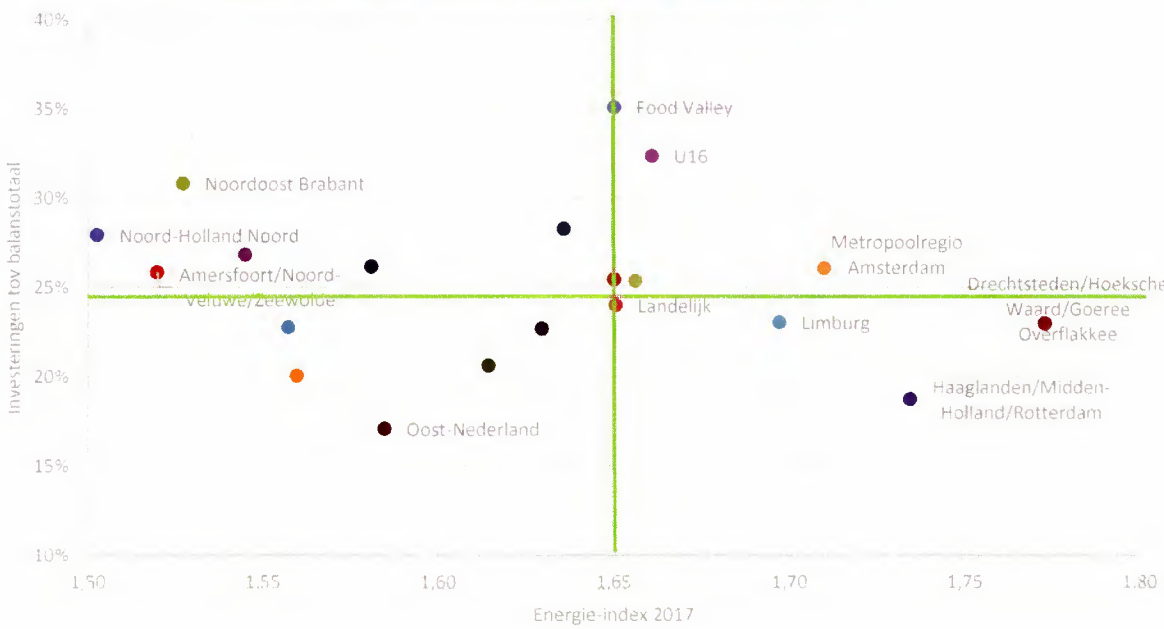


De opgave om te verduurzamen verschilt sterk per regio. De regio's Noord-Holland, Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde en Noordoost Brabant hebben een lage energie-index. De opgave voor verduurzaming is in deze regio's relatief laag. De regio's Metropoolregio Amsterdam, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee hebben gemiddeld nog een hoge energie-index. Deze regio's hebben een grote opgave betreft verduurzaming van het bezit. In de twee grootste regio's, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Metropoolregio Amsterdam, is de energie-index van sociale voorraad gemiddeld 1,7 tot 1,75. Binnen Nederland heeft alleen de regio Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee een nog hogere gemiddelde energie-index (1,78). Het betekent dat de sociale voorraad in deze regio's nog erg ver verwijderd is van de doelstelling die de sector in 2013 afsprak. Deze afspraak houdt in dat sector als geheel in 2020/2021 uitkomt op gemiddeld energielabel B, wat gelijk is aan een energie-index tussen 1,2 en 1,4. Ook de sector als geheel heeft hier overigens nog iets te doen met een index van 1,65 eind 2017.

Om te onderzoeken of regio's met een hoge energie-index ook relatief veel investeren en zo een inhaalslag kunnen maken is in figuur 21 de gemiddelde energie-index tegenover het relatieve investeringsniveau weergegeven. Op de x-as is de energie-index weergegeven en op de y-as het investeringsniveau ten opzichte van het balanstotaal. Dit geeft weer wat de corporatie vanuit eigen beleid en mogelijkheden willen doen.

Uit figuur 21 is af te leiden dat niet alle regio's met een hoge energie-index (hoge opgave) ook een hoger investeringsniveau hebben om een inhaalslag te realiseren.

Figuur 21: Energie-index en voorgenomen investeringen



De regio's die zich in het kwadrant rechtsonder bevinden hebben een relatief slechte uitgangspositie. De regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee hebben een hoge opgave maar de voorgenomen investeringen blijven lager dan het landelijk gemiddelde. Ook de regio's Metropool Amsterdam en Limburg scoren relatief hoog op de energie-index. Hun investeringsniveau licht dicht bij het gemiddelde landelijke niveau.

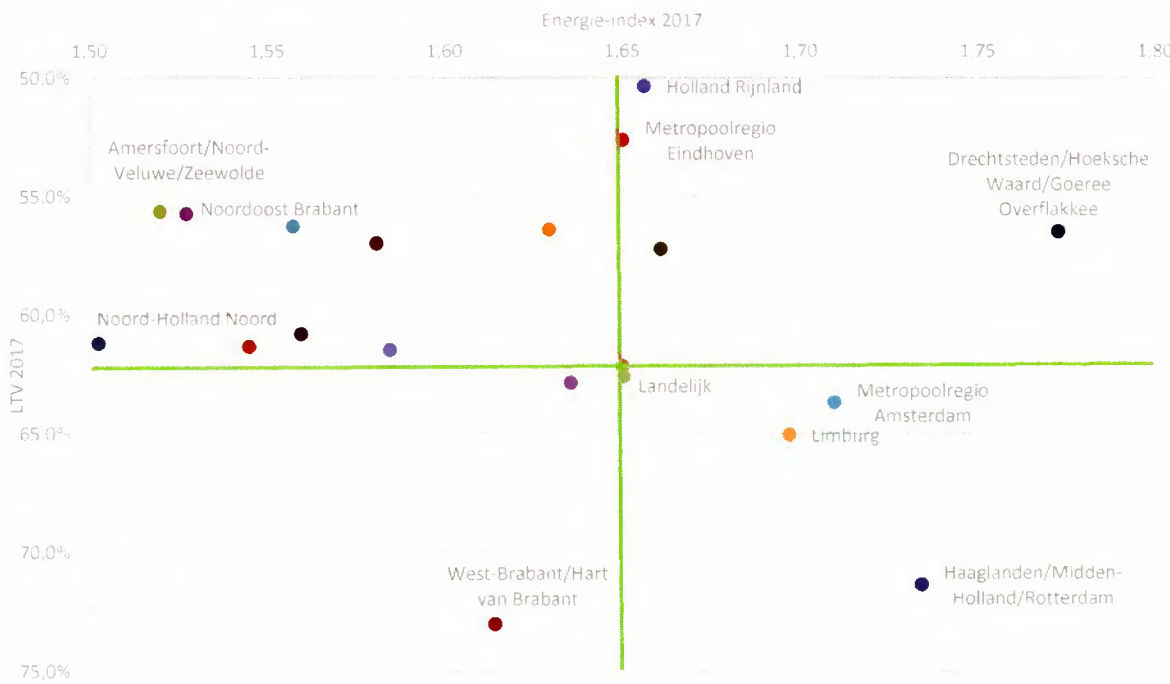
In het kwadrant linksboven zijn de regio's weergegeven met een sterke positie. Daar is de energie-index al op een laag niveau (tussen 1,5 en 1,55) al voldoet dit nog niet aan de afspraak voor gemiddeld label B met index 1,2-1,4. Aanvullend zijn er in deze regio's relatief veel investeringen voorgenomen. Deze kunnen helpen bij het verbeteren van de energie-index en behalen van de doelstelling.
De regio's Food Valley en U16 hebben een gemiddelde energie-index en aanvullend ook een hoog investeringsniveau. Naar verwachting zal de energie-index daar de komende jaren zich relatief sterker verbeteren dan gemiddeld.

3.2.5 Financiële ruimte begrenst mogelijkheden voor verduurzaming

Bij de meeste woningmarktregio's is het achterblijven van de energie-index of de mogelijkheid om door extra te investeren een inhaalslag te maken te relateren aan de financiële ruimte. In figuur 22 is de energie-index afgezet tegen de LTV (kengetal ter indicatie financiële ruimte). Op de x-as is de energie-index weergegeven. De y-as geeft de LTV weer.

In het kwadrant rechtsonder zijn de regio's weergegeven met relatief weinig financiële ruimte en een hoge energie-index (hoge opgave). De regio's Metropoolregio Amsterdam, Limburg en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam lijken dus sterk beperkt te worden door de financiële ruimte om de energie-index te verbeteren. Dit strookt ook met de eerdere bevinding dat ook de IBW hier weinig ruimte ziet voor extra investeringen.

Figuur 22: Energie-index en LTV voor DAEB



In figuur 21 was zichtbaar dat de regio Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee relatief weinig investeringen heeft opgenomen. Figuur 22 en 19 laten zien dat er financieel gezien wel nog ruimte is voor intensivering van het investeringsprogramma. Regio's in het kwadrant linksboven in figuur 22 hebben op dit moment al een lagere energie-index dan de sector gemiddeld en hebben daarnaast financiële ruimte om dit verder te verbeteren.

De regio's Holland Rijnland en Metropoolregio Eindhoven hebben eveneens nog relatief veel financiële ruimte. Deze regio's hebben op dit moment een gemiddelde energie-index vergelijkbaar met landelijk niveau. Ze kunnen de verduurzaming desgewenst intensiveren.

De regio West-Brabant/Hart van Brabant heeft op dit moment een iets betere energie-index dan het landelijk gemiddelde. Echter in deze regio is de financiële ruimte beperkt. Hierdoor bestaat het risico dat de energie-index in deze regio in de toekomst achter blijft bij het landelijke gemiddelde.

Er kan worden geconcludeerd dat de regionale investeringskracht niet per se in evenwicht is met de verduurzamingsopgave. De investeringskracht van een regio is veelal een uitkomst van de opgebouwde schulden in het verleden en de verdiencapaciteit van het bezit.

4 Implementatie scheiding DAEB en niet-DAEB

De scheidingsoperatie is in 2017 vrijwel afgerond. Enkele corporaties hebben pas in 2018 de scheiding kunnen afmaken. Het buffervermogen in de niet-DAEB tak leidt tot minder investeringsruimte voor DAEB. De LTV in de DAEB-tak ligt hoger dan op enkelvoudig niveau. Het vraagstuk van 'Dood kapitaal' in de niet-DAEB tak dat niet zonder meer inzetbaar is voor DAEB behoeft nadere aandacht.

In 2016 hebben corporaties hun voorlopige scheidingsvoorstellen ingediend[15]. Na een voorlopige beoordeling door de Aw hebben corporaties medio 2017 de definitieve voorstellen ingediend. De definitieve besluiten op deze definitieve voorstellen heeft de Aw grotendeels nog in 2017 kunnen nemen. In een aantal gevallen heeft de afhandeling in 2018 plaatsgevonden. In de verantwoording 2017 hebben de corporaties het besluit geïmplementeerd door de gescheiden startbalans per 1/1/2017 weer te geven als ook de balans ultimo 2017. Het sectorbeeld 2017 gaf al een beeld van de scheiding aan de hand van de definitieve voorstellen en de daarvan afgeleide definitieve besluiten op peildatum 1/1/2017.

DAEB-balans
Tabel 21 geeft de begin- en eindpositie in 2017 weer van de DAEB tak. De groei van de marktwaarde is op twee manieren goed zichtbaar. Allereerst direct in de balanswaarde van het DAEB bezit, maar ook in de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB tak. Ook in deze waarde is een sterke groei zichtbaar en wordt veroorzaakt door de groei van de marktwaarde van het niet-DAEB bezit. De omvang van de interne lening is in 2017 al wat gedaald door de aflossingen. De ratio's zijn op totaal niveau ruim boven de normen die voor individuele corporaties gelden.

De LTV is alleen op basis van de stand ultimo het jaar bepaald. In de opgave van de bedrijfswaarde ultimo 2016 was de overheveling van DAEB woningen naar niet-DAEB nog niet verwerkt. De eindstand per 1/1/2018 laat een LTV-percentage zien dat 2% boven het enkelvoudige niveau uitkomt (63,7% versus 61,8%).

BOX 2 Minder financieringsruimte voor de DAEB tak door de scheiding
De omvang van de interne lening is onvoldoende geweest om het wegvallen van de bedrijfswaarde van de niet-DAEB woningen in de LTV-bepaling DAEB op te vangen. Voor de investeringskracht van DAEB heeft dit tot gevolg dat er minder financieringsruimte is dan in de situatie voor scheiding waar de enkelvoudige positie het uitgangspunt vormde. Enerzijds doordat het LTV-percentage hoger is en anderzijds doordat de bedrijfswaarde lager is omdat het niet-DAEB bezit niet langer wordt meegenomen in de LTV-bepaling. De scheiding beoogt de niet-DAEB tak een zodanige positie te geven dat de niet-DAEB tak in principe financieel zelfstandig levensvatbaar is, en daartoe voldoet aan ratio's voldoet die gebaseerd zijn op eisen van de markt. De hiervoor benodigde bufferruimte is de prijs die nodig is om bestaande en eventueel nieuwe niet-DAEB activiteiten te kunnen continueren. Voor scheiding was deze afbakening niet zo scherp. Dit is een belangrijke reden geweest voor de structuurverandering (scheiding) van de sector.

In de realisatiecijfers van de afzonderlijke corporaties is zichtbaar dat de LTV in de DAEB tak vaker boven de norm uitkomt dan op enkelvoudig niveau. Dit levert een

[15] Indien corporaties zich kwalificeren voor verlicht regime behoeven zij geen scheiding van DAEB en niet DAEB uit te voeren. De andere denkbare regimes, te weten: administratief, hybride en juridisch kennen allemaal een vorm van scheiding.

directe restrictie op. De LTV voor de DAEB tak levert bij 21 corporaties een overschrijding op ultimo 2017. Op enkelvoudig niveau zijn dit slechts 12 corporaties.

Tabel 21: DAEB balans

Balans (x € 1 miljard)		
Activa	1-1-2017	1-1-2018
Materiële vaste activa	230,6	245,1
Interne lening	12,3	11,3
Netto vermogenswaarde	16,4	19,4
Overige activa	7,6	7,4
TOTAAL ACTIVA	266,7	283,3
Passiva		
Eigen vermogen	172,9	190,4
Voorzieningen	2,1	2,2
Schulden	91,7	90,6
TOTAAL PASSIVA	266,7	283,3
Solvabiliteit	64,8%	67,2%
Solvabiliteit obv vhv-bestemming	50,0%	54,6%
Dekkingsratio	30,8%	28,9%
ltv obv bedrijfswaarde		63,7%

Niet-DAEB balans

De niet-DAEB balans heeft een solvabiliteit op basis van marktwaarde die lager ligt dan in de DAEB balans en een dekkingsratio die hoger ligt dan in DAEB. Toch is de financiële spankracht van niet-DAEB (relatief) groter omdat in niet-DAEB een groter deel van de marktwaarde gerealiseerd kan worden. Dit verklaart waarom de LTV op bedrijfswaarde lager uitkomt. Na de introductie van de beleidswaarde kan explicieter in beeld worden gebracht dat de afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde bij niet-DAEB kleiner zijn omdat daar een beleid wordt gevoerd dat meer marktgeoriënteerd is.

De LTV in niet-DAEB ligt onder het niveau in de enkelvoudige balans en duidelijk onder het niveau van LTV DAEB. De spanning die dit kan oproepen is eerder al aangestipt. Indien corporaties in de niet-DAEB tak op basis van afspraken voldoende opgave hebben en het beschikbare vermogen in niet-DAEB actief willen alloceren, is deze situatie geen probleem. De dPi 2018-2022 laat echter een beperkt investeringsprogramma in niet-DAEB zien, de opgave en de prioriteit ligt kennelijk duidelijk bij DAEB.

De bufferruimte in niet-DAEB wordt hierdoor groter dan noodzakelijk vanwege de doelstellingen van de scheiding. Het gevolg is dat de solvabiliteit en de LTV in niet-DAEB zich zeer sterk verbeteren. De ruimte die dit op basis van de LTV oplevert is niet zonder meer inzetbaar in DAEB. Dit leidt tot zogenaamd 'dood' kapitaal. In de IBW is de ruimte die hiermee is gemoeid becijferd. IBW veronderstelt hiertoe dat niet-DAEB extra leent en de verkregen middelen vervolgens uitkeert als dividend aan DAEB. Een minder vergaande methode is dat niet-DAEB op basis van de beschikbare kaspositie dividend uitkeert aan DAEB. Deze methode genereert echter een veel kleiner volume dat op korte termijn beschikbaar kan komen voor DAEB.

De problematiek van het 'dood' kapitaal in niet-DAEB verdient nog nader onderzoek. Het is goed om het bouwwerk van de scheiding kritisch te bezien zonder de

doelstelling los te laten dat "niet-DAEB geen aanspraken op het zekerheidssysteem dient te leggen". De vraag is hoe kapitaal dat binnen niet-DAEB onbenut blijft beschikbaar kan komen voor de forse opgave in DAEB (nieuwbouw, verduurzaming).

De niet-DAEB balans laat het effect van de hybride scheiding helder zien. De interne lening en de netto vermogenswaarde hebben betrekking op de verbindingen waar de interne lening aan is verstrekt en op het eigen vermogen van deze verbindingen. De aflossing op de interne lening en de groei van de marktwaarde van het bezit is uit deze cijfers af te lezen. De terugloop van de schulden in de niet-DAEB tak valt grotendeels samen met de daling van de interne lening in de DAEB tak.

Tabel 22: Niet-DAEB balans

Balans (x € 1 miljard)		
Activa	1-1-2017	1-1-2018
Materiële vaste activa	28,0	30,0
Interne lening	0,6	0,5
Netto vermogenswaarde	0,8	1,0
Overige activa	2,6	3,0
TOTAAL ACTIVA	32,1	34,6
Passiva		
Eigen vermogen	16,5	19,9
Voorzieningen	0,2	0,2
Schulden	15,4	14,5
TOTAAL PASSIVA	32,1	34,6
Solvabiliteit	51,6%	57,6%
Dekkingsratio	48,0%	41,2%
ltv obv bedrijfswaarde		58,2%

Geconsolideerde balans verbindingen
De geconsolideerde balans verbindingen is niet volledig te verbinden met de niet-DAEB balans. Normaal gesproken is de niet-DAEB tak 'eigenaar' van de geconsolideerde verbindingen. Echter de geconsolideerde verbindingen van corporaties met verlicht regime en juridische scheiding zijn niet in de niet-DAEB tak verantwoord omdat deze regimes een dergelijke tak niet hebben.[16]

De balanscijfers laten een beperkte ontwikkeling zien van de onderscheiden posten. In 2018 kan als gevolg van de scheiding nog een na-ijl effect optreden. Niet alle corporaties met een hybride of juridische scheiding hebben de formeel juridische implementatie volledig voor eind 2017 rond gekregen. De balansomvang van de geconsolideerde verbindingen is aanmerkelijk kleiner dan van de niet-DAEB tak (slechts 10%), laat staan van de DAEB tak.

[16] Maar strikt genomen alleen in de enkelvoudige balans. Deze regimes kennen geen afzonderlijke DAEB- en niet-DAEB tak. Echter om een compleet beeld te kunnen schetsen is de enkelvoudige positie voor deze corporaties opgenomen in de sectorale DAEB balans. Op deze wijze ontstaat een aansluiting tussen het eigen vermogen DAEB dat gelijk is aan het eigen vermogen in de enkelvoudige opstelling.

Tabel 23: Balans geconsolideerde verbindingen

Balans (x € 1 miljard)		
Activa	1-1-2017	1-1-2018
Materiële vaste activa	2,1	2,3
Overige activa	1,1	1,0
TOTAAL ACTIVA	3,2	3,4
Passiva		
Eigen vermogen	1,6	1,8
Schulden	1,6	1,5
TOTAAL PASSIVA	3,2	3,4
Solvabiliteit	51,4%	54,6%
Dekkingsratio	70,70%	60,50%
ltv obv bedrijfswaarde		61,30%

Enkelvoudige balansopstelling

De enkelvoudige balans is in tabel 24 in een sterk gecomprimeerde opstelling weergegeven. Primaire doel is om een context te geven ten opzichte van de eerder gepresenteerde 'scheidings'-balansen. In een bijlage zijn de sectorale enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening compleet opgenomen.

Zichtbaar is dat het eigen vermogen in de DAEB balans niet precies gelijk is aan het eigen vermogen in de enkelvoudige balans. Dit hangt samen met het feit dat enkele corporaties de scheiding nog niet volledig hebben doorgevoerd. Voor enkele corporaties zijn de definitieve besluiten pas in 2018 genomen. Zij hebben de scheiding nog niet volledig verantwoord waardoor in de cijferopstelling DAEB nog niet 'eigenaar' is van de niet-DAEB tak. Het stukje eigen vermogen dat hiermee is gemoeid verklaard de verschillen. Dit moet volgend jaar opgelost zijn. DAEB moet een eigen vermogen hebben dat gelijk is aan de enkelvoudige opstelling.

Tabel 24: Enkelvoudige balans

Balans (x € 1 miljard)	2016	2017
Activa		
Materiële vaste activa	259,5	275,1
Financiële vaste activa	5,5	6,2
Vlottende activa	5,2	5,2
TOTAAL ACTIVA	270,2	286,5
Passiva		
Eigen vermogen	173,1	190,8
Voorzieningen	2,2	2,4
Langlopende schulden	87,4	85,8
Kortlopende schulden	7,4	7,5
TOTAAL PASSIVA	270,2	286,5
Solvabiliteit	64,1%	66,6%
solvabiliteit obv vhv bestemming	49,2%	53,9%
Dekkingsratio	32,9%	30,5%
ltv obv bedrijfswaarde	62,1%	61,8%

5 Ontwikkeling van toezicht

De Aw werkt aan de verbetering van het risicogericht toezicht op corporaties en het stelsel. Twee belangrijke fundamentele verbeteringen zijn de huidige doorontwikkeling van het governance toezicht door de Aw en de voorbereiding van het verticale toezicht door WSW en Aw samen in de afgelopen jaren.

Ter verbetering van het toezicht voert de Aw daarnaast themaonderzoeken uit. De directe aanleiding voor themaonderzoeken is gewoonlijk de onderkenning dat er (nog) weinig zicht is op de risico's rond een specifiek thema. Dit kunnen zowel nieuwe risico's zijn die opkomen door veranderingen in de samenleving, als risico's die al langer bestaan en door voortschrijdend inzicht meer in beeld komen als potentieel zorgpunt. Via het themaonderzoek onderzoekt de Aw vervolgens welke risico's het thema brengt voor corporaties en/of stelsel, of deze risico's voldoende beheerst worden, en/of op welke manier de risicobeheersing kan verbeteren.

Binnen dit hoofdstuk worden drie items uitgelicht:
- de doorontwikkeling van het governance toezicht,
- themaonderzoek verduurzaming
- themaonderzoek kleine corporaties

5.1 Doorontwikkeling Governance

5.1.1 Waarom doorontwikkeling van het toezicht op governance?

De Aw heeft in de notitie contouren van toezicht van september 2016 governance meerjarig in het toezicht centraal gesteld. De Aw ziet een goed functionerende governance van woningcorporaties als de belangrijkste waarborg voor het goed presteren omdat governance alle aspecten van het besturen van een corporatie betreft. Bij het streven naar good governance speelt de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets (G&B) van bestuurders en commissarissen een belangrijke rol. Deze toets is een van de taken waarvoor corporaties op grond van Woningwet vooraf toestemming dienen te vragen.

In het toezicht op de governance kijkt de Aw breder dan het formeel voldoen aan wet- en regelgeving. Corporaties zijn maatschappelijke organisaties. Bij het toezicht op governance gaat het ook om wijze waarop corporaties hun maatschappelijke opdracht willen realiseren en om de houding en het gedrag van de mensen die deze maatschappelijke opdracht moeten realiseren. Veel commissarissen en bestuurders hebben in dit kader een beoordeling van de geschikheid en betrouwbaarheid gehad. Bij de meeste corporaties vond inmiddels een governanceinspectie plaats op basis van het in juni 2017 vastgestelde beoordelingskader 'Toezicht op governance van woningcorporaties. Bouwen aan vertrouwen'.

In april 2018 publiceerde[17] de Aw een evaluatie een aantal bevindingen uit het governance toezicht. Deze uitkomsten worden hier niet herhaald. Wel is gebleken dat de meeste corporaties de governance qua opzet op orde hebben gebracht. Uit de governanceinspecties blijkt onder meer dat bij RvC-en van corporaties veel aandacht is uitgegaan naar het op orde brengen van het wettelijk toezichtkader en het opstellen van een toezichtvisie voor het intern toezicht. Bij veel corporaties is dit inmiddels het geval. De meeste corporaties scoren voldoende op governance, verdere verbetering is daarbij mogelijk en wenselijk.

[17] Governance-inspecties bij woningcorporaties dd. 5 april 2018

Daar waar nodig blijft de Aw toezicht houden op de wet- en regelgeving en het formele kader voor governance. Daarnaast kijkt de Aw bij het toezicht op governance ook breder naar het bestaan en de werking van de governance vanuit de bedoeling van de wet- en regelgeving en het achterliggende volkhuisvestelijke/maatschappelijke belang. Bij een aantal corporaties is uit de inspecties gebleken dat de governance qua werking nog beter kan worden ingeregeld. De nieuwe externe uitdagingen die op de sector afkomen verhogen de relevantie hiervan. Denk hierbij aan vraagstukken als duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid en de rol van de sector bij het middensegment.

De Aw blijft daarom de komende jaren governance in het toezicht centraal stellen. De Aw voert de komende jaren een programma governance uit. Doelstelling van dit programma is:

> *Een goede governance is een waarborg dat woningcorporaties nu en in de toekomst huisvesting kunnen blijven bieden aan de doelgroep. De Aw wil met het toezicht op governance vanuit de maatschappelijke opdracht van corporaties mogelijke knelpunten in de governance van woningcorporaties detecteren en deze door middel van risicogericht toezicht tegengaan en/of voorkomen.*

5.1.2 Hoe gaat de Aw toezicht op governance doorontwikkelen?

Het governance toezicht en de beoordeling van de Geschiktheid en Betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen zijn in de afgelopen drie jaar werkende weg tot stand gekomen. Door training en learning on the job ontwikkelden de inspecteurs basisvaardigheden om inspecties en de G&B toetsen uit te voeren. Komende jaren wordt het toezicht op governance verder geïntensiveerd. Drie hoofdontwikkelingen zijn hierbij van belang. Dit zijn de samenwerking met WSW, de hiervoor genoemde uitkomst van de evaluatie van de governance-inspecties en de toekomst van de visitaties van woningcorporaties. Zij worden hieronder toegelicht.

5.1.3 Governancetoezicht in de samenwerking met WSW

De samenwerking met WSW is de belangrijkste ontwikkeling. Op verzoek van de minister van BZK werkten Aw en WSW een verticaal toezichtmodel uit zodat de effectiviteit en efficiëntie van het toezicht op de corporaties zullen toenemen. De afspraken over dit toezichtmodel zijn vastgelegd in het convenant 'Varen op elkaars inzichten' en het daarbij behorende gezamenlijke beoordelingskader van Aw/WSW[18]. Er is onder meer afgesproken dat de Aw de lead neemt op het terrein van de governance in het algemeen en de sturing en beheersing van de organisatie in het bijzonder. Bij dit laatste gaat het om onderwerpen als risicomanagement, kwaliteit van de data, beheerkosten, niet uit de balans blijkende verplichtingen en verbindingen.

Binnen het governance toezicht door de Aw is en blijft de relatie tussen het bestuur en de RvC het aangrijpingspunt. Uit onderzoek blijkt dat bij een "two tier" bestuursmodel, zoals voorgeschreven in de corporatiesector, het beïnvloeden van de interne toezichthouder door de externe toezichthouder de meest effectieve manier van toezichthouden is[19]. De RvC is immers de 'first line of defence' en ziet toe op het doel en de continuiteit van de organisatie. Via o.a. governanceinspecties en geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen ziet de Aw er daarom op toe dat de RvC en daarmee het bestuur van de corporaties hun werk goed doen.

[18] Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW d.d. 12 november 2018
[19] Zie o.a. DNB2015; H12 Supervision of Behaviour & Culture

Het governancetoezicht door de Aw is gericht op de risico's, het maatschappelijk belang en de kwaliteit van de organisatie. Aw en WSW maken conform de gezamenlijke afspraken jaarlijks een beoordeling van de corporaties. De Aw vult dit aan met signalen op het terrein van integriteit en rechtmatigheid, uitkomsten van eerdere governance-inspecties, signalen van stakeholders in bijv. regiobijeenkomsten, themaonderzoeken, de visitatie, G&B en overige vergunningverlening. Dit vormt de basisrisicobeoordeling van iedere corporatie.

De Aw beoordeelt daarnaast minimaal eens in de vier jaar de governance op het niveau van de RvC en het bestuur door middel van een governance inspectie. Indien basisbeoordeling daar aanleiding toe geeft, gaat de Aw bovendien over op het frequenter en/of diepgaander uitvoeren van governaceinspecties op specifieke risicogerichte thema's. Dit geldt even zo voor de toets G&B. Ook hier gaat de Aw selectief te werk. Uitgangspunt is dat als de basisbeoordeling over governance op orde is en er op vertrouwd kan worden dat de corporatie het wervingsproces van commissarissen en bestuurders in voldoende mate borgt, volstaan kan worden met een verlichte toets bij aanvragen van een zienswijze G&B. In 2019 wordt gestart met een experiment om dit uitgangspunt in de praktijk te toetsen.

Zoals hiervoor aangeven is in juni 2017 het beoordelingskader 'Toezicht op governance van woningcorporaties. Bouwen aan vertrouwen' vastgesteld. Dit beoordelingskader is overgenomen in het onderdeel governance van het gezamenlijke beoordelingskader Aw en WSW. Hierbij zijn de kritische punten uitgebreid met een aantal handvatten voor de beoordeling van de governance rond integriteit.

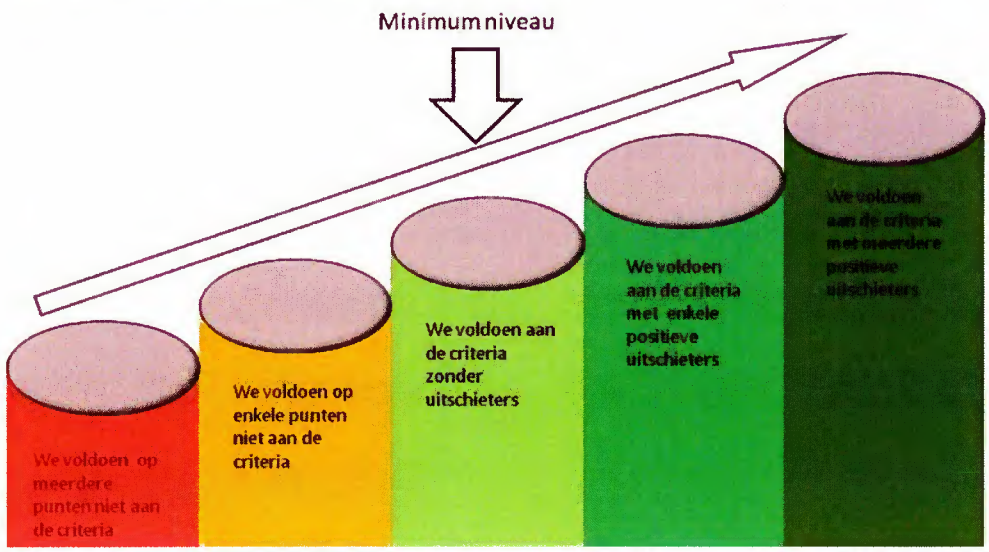
Figuur 23: Kritische punten tbv een basistoets van governance

Rvb – RvC	• Gezonde dynamiek • Proportionele tegenkracht • Bemoeienis RvC passend bij situatie, RvC grijpt in als nodig • RvC 3 rollen: werkgever; toezicht orgaan; klankbord • Informatiesymmetrie
RvC	• Proactief • Voldoende divers en competent • Zelfkritisch en bewust van gevaar van biases • Onafhankelijkheid, geen belangenverstrengeling • Oog voor belangen van stakeholders
RvB	• Leiderschap & voldoende competent, geeft goede voorbeeld en handelt conform gemaakte afspraken en procedures • Maatschappelijke sensitiviteit • Balans daadkracht en luisteren • Sober, risicobewust en verantwoord gedrag, passende waardering van gewenst gedrag • Tegenkracht op RvB en/of MT niveau
Algemeen / organisatie	• Managementsysteem dekt kernprocessen (risicobeheersing, compliance, financiën en planning en primair) • Men is zelfkritisch en lerend • Onafhankelijke positie controller en opdracht controller en accountant • Open cultuur (just culture) • De vereiste competenties op de juiste posities

Integriteit	• De corporatie beschikt over een voor iedereen geldende (inclusief RvC) en op de website gepubliceerde integriteitscode en klokkenluidersregeling • De integriteitscode wordt levend gehouden in de organisatie • De corporatie beschikt over een vertrouwenspersoon • De RvC houdt toezicht op de werking van de integriteitscode • De corporatie legt de afhandeling van meldingen vast en verantwoordt zich • Nevenfuncties van bestuurders en management zijn transparant en gepubliceerd op de website

De Aw beschouwt de governance inspectie conform het gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW als het reguliere instrument voor governance toezicht. De Aw blijft daarbij ook het groeimodel hanteren dat in 'Bouwen aan vertrouwen' is gepubliceerd. Dit groeimodel kent vijf niveaus. Uitgangspunt is dat het derde niveau gelijk staat aan het minimum, met andere woorden de situatie dat op het gebied van governance het minimum is geïmplementeerd en gedragen wordt in de corporatie.

Figuur 24: Groeimodel governance:



5.1.4 Evaluatie governance inspecties en de toekomst van de visitaties

De evaluatie van de governance inspecties liet zien dat de Aw met deze inspecties in staat is op een relatief snelle en eenvoudige manier een beeld te geven van de governance bij corporaties. De Aw constateert daarnaast dat de huidige methodiek van een (governance)inspectie nog beperkingen heeft:

- Het zicht op de cultuur van de organisatie en de kwaliteit van de kernprocessen blijft beperkt;
- De Aw kan vaak alleen op papier zien of er checks and balances zijn ingericht op het niveau van de Raad van Bestuur/Directieteam/Managementteam. Er is minder zicht op het functioneren in de praktijk.

De Aw wil deze twee punten binnen het programma governance gaan uitwerken door de bestaande inspectiemethodiek uit te breiden en nieuwe tools en

vaardigheden te ontwikkelen voor verdiepende risicogerichte inspecties op specifieke thema's en beoordelingen op het terrein van governance en G&B.

Over visitaties is in de Woningwet vastgelegd dat een toegelaten instelling zich eens per vier jaar moet laten visiteren. Bij de huidige evaluatie van de Woningwet is er een discussie over de toekomst van het visitatiestelsel. Ook de Aw en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) onderkennen het gevoel in de sector dat sprake is van overlap tussen de visitatie en het governance toezicht door de Aw. Zij hebben daarom vooralsnog afgesproken dat de Aw in beginsel geen governance-inspectie bij een corporatie uitvoert in dezelfde periode als waarin een visitatie plaatsvindt, maar ruim daarna, ongeveer tussen twee visitaties in. De Aw zal dit moment evenwel vervroegen indien uit de basisbeoordeling in het bureauonderzoek (zie hiervoor) of uit andere signalen blijkt dat een eerdere inspectie nodig is. Ook een kritisch visitatierapport kan aanleiding zijn om een inspectie uit te voeren. Overigens voert de Aw ook inspecties uit naar aanleiding van andere signalen (compliance, financieel, integriteit). Ook bij deze inspecties wordt vanuit het signaal altijd bekeken wat de rol van de governance hierin is (geweest).

Daarnaast hebben SVWN en AW afgesproken te onderzoeken of een ieder zich inhoudelijk kan concentreren op bepaalde aspecten, zodat er minder overlap is tussen een visitatie en het toezicht door de Aw. De Aw ziet daarbij onder meer toe of de (interne) governance voldoende waarborgen biedt voor goed functionerende corporaties. De SVWN heeft in oktober 2018 in het "position paper visitaties nieuwe stijl" aangegeven dat de visitatie zich primair gaat richten op maatschappelijke waarde: doet een corporatie maatschappelijk de goede dingen, gegeven de lokale context waarin ze actief is? Wat vinden de (lokale) belanghebbenden daarvan, huurders en gemeenten voorop? En hoe zorgt de corporatie ervoor dat die maatschappelijke waarde zo groot mogelijk is? Onderwerpen die niet direct verband houden met de maatschappelijke prestaties en die anderen al onderzoeken, verdwijnen uit de visitatie. Het accent zal sterker liggen op kritisch bevragen, leren en inspireren voor de toekomst. Het lokale netwerk waarin de corporatie samenwerkt aan maatschappelijke opgaven, komt meer in beeld. Eind 2019 zal dit moeten leiden tot een geheel herziene visitatiemethodiek. De komende tijd verkennen Aw en SVWN in afstemming met BZK de taakverdeling op de langere termijn.

5.1.5 Wat gaat de Aw doen binnen het programma governance?
Leertraject professionalisering toezicht op governance cultuur en gedrag
De Aw wil binnen het programma governance naar effectief, reflectief en selectief governance toezicht, waarbij breed en risicogericht gekeken wordt naar de realisatie van de maatschappelijke opdracht van corporaties. Dit vraagt om verdere ontwikkeling van de competenties van inspecteurs en beoordelaars van de Geschiktheid en Betrouwbaarheid bij de Aw.

De Aw werft daarom nieuwe inspecteurs met competenties op het terrein van soft controls en cultuur en gedrag. Daarnaast start in 2019 een leertraject voor de medewerkers van de Aw. Het gezamenlijke beoordelingskader Aw en WSW en het groeimodel uit 'Bouwen aan vertrouwen' vormen het uitgangspunt voor dit leertraject waarbinnen de inspecteurs leren door samen te doen en daardoor samen te groeien naar een meer uniforme beoordeling van de governance bij corporaties. Het borgen van voldoende intervisie is onderdeel van het leertraject dat verder:

- Leidt tot een goedgevulde gereedschapskist met methoden van inspecteren, reflecteren, rapporteren voor toezicht (inclusief toezicht op WSW) en G&B op basis van het vastgestelde beoordelingskader en die aanzet geven tot gedragsverandering bij corporaties.

- Stapsgewijs door middel van modules een verdieping biedt op eerder gevolgde onderdelen uit het traject en verbinding aanbrengt tussen diverse onderdelen uit het traject.
- De inspecteurs voorziet van een gedeelde terminologie, zodat ze met elkaar en met de corporaties in gesprek kunnen.
- De inspecteurs voorziet van een gedeelde rolopvatting
- Leidt tot een gedeelde manier van observeren, analyseren, interpreteren, reflecteren en rapporteren op de meer kwalitatieve toetspunten.
- Leidt tot governance-inspecties die door de sector worden herkend en erkend.

Bij een leertraject hoort ook leren van anderen en reflecteren op het eigen handelen. Onderdeel van het programma governancetoezicht is het ophalen van ervaringen van ondertoezichtstaanden. Dit kan tevens bijdragen aan het inzichtelijk maken van de opbrengst van het governance toezicht. Leren van anderen vergt luisteren naar de ervaringen van corporaties met governancetoezicht. De ervaringen kunnen worden verzameld via een standaard enquête na de inspectie en/of tijdens bijeenkomsten waarbij commissarissen en bestuurders op vrijwillige basis hun ervaringen kunnen delen met de Aw.

Doorontwikkeling governance inspecties
Verder wil de Aw binnen het programma governance de bestaande methodiek van governance-inspecties doorontwikkelen. Met het huidig bestaande instrument van governance-inspecties kan de Aw op een relatief snelle en eenvoudige manier een beeld geven van de governance bij een corporatie en de bevindingen door middel van een reflectieve inspectiebrief terug te leggen aan de RvC en bestuur en daar waar nodig verbeterafspraken te maken. De Aw gaat door op deze ingezette weg. Naar aanleiding van de afspraken met de SVWN en het gezamenlijk beoordelinskader met WSW verwacht de Aw vanaf 2019 jaarlijks zeventig tot honderdtwintig governance-inspecties uit te voeren. Dit aantal omvat zowel de inspecties die conform de afspraken eens in de vier jaar worden uitgevoerd, als de inspecties die tussentijds plaatsvinden omdat er corporatiespecifieke risico's zijn gesignaleerd.

Een inspectie naar corporatiespecifieke risico's maakt gebruik van het reguliere inspectie instrument. Afhankelijk van de gesignaleerde corporatiespecifieke problematiek wordt het instrument evenwel toegepast voor een andere, risicogerichte inspectieaanpak. Bijv. een inspectie naar de oorzaken op het vlak van de governance bij een uit de hand gelopen project of een governance-inspectie naar het gebrek aan tegenkracht van een RvC bij een bepaalde corporatie. Naar verwachting zullen er jaarlijks maximaal vijftig inspecties plaatsvinden vanwege corporatiespecifieke risico's.

De zeventig geplande inspecties worden uitgevoerd door middel van het in de afgelopen jaren ontwikkelde instrument voor governance-inspecties. Deze inspecties worden daarbij verdeeld in drie groepen waarvoor thematische inspecties worden ontwikkeld. Voor elke groep ontwikkelt de Aw op basis van risicogerichte thema's[20] werkende weg aanvullingen op de reguliere methodiek zodat het zicht op bepaalde elementen van het beoordelingskader verbetert. Dit is tevens een aanvulling en/of verdieping op de reguliere methodiek. Hierbij kan concreet gedacht worden aan inspecties waarbij andere technieken worden gebruikt (enquêtes, andere gesprekspartners etc) en/of thematische inspecties naar bijvoorbeeld risicomanagement, woningtoewijzing of de "open cultuur" bij een corporatie. De Aw zal haar methodieken daarnaast ook verdiepen door de wetenschap mee te laten kijken in haar inspectieresultaten. De doelen van de komende jaren bij de

[20] Deze thema's vloeien onder meer voort uit een risicoscan/themaonderzoeken, etc.

doorontwikkeling van de reguliere governance-inspecties zijn, beter zicht te krijgen op

- een beperkt aantal vooraf bepaalde verdiepende elementen uit het gezamenlijke beoordelingskader Aw en WSW voor governance en sturing en beheersing van de organisatie
- interne checks en balances bij een beperkt aantal vooraf bepaalde elementen van het gezamenlijke beoordelingskader
- de soft controls van de organisatie en de kwaliteit van de kernprocessen op een beperkt aantal vooraf bepaalde elementen uit het beoordelingskader
- alsmede het toepassen van kennis en vaardigheden uit het leertraject governance bij de verdiepte methodieken en aangevulde instrumenten en het organiseren van de zelfreflectie op de resultaten van het governancetoezicht.

Communicatie
De Aw gaat de resultaten van het toezicht op governance daarnaast (meer) zichtbaar maken. Dit gebeurt met kwalitatieve rapportages en levende verhalen (storytelling) en met de dialoog die de Aw op basis daarvan aangaat met de sector. Dit kan bijvoorbeeld via regiosessies die de Aw organiseert en/of door deelname van de Aw aan bijeenkomsten van koepelorganisaties als Aedes en VTW. Verder gaat de Aw de website toegankelijker maken zodat corporaties en stakeholders sneller inzicht kunnen krijgen in de uitkomsten van het governance toezicht. Trends en ontwikkelingen op het terrein van governance worden gedeeld in het sectorbeeld.

5.2 Risico's bij kleine corporaties

5.2.1 Aanleiding

Vanaf haar oprichting in 2016 heeft de Aw ingezet op risicogericht toezicht. Na de ervaringen hiermee in de eerste jaren wil de Aw verkennen of zij de risicogerichtheid zodanig kan aan scherpen dat de Aw vooral die onder toezichtstaanden worden geselecteerd voor verdiepend onderzoek die hoge risico's hebben, en dat corporaties met weinig risico's minder merken van het toezicht.

In verband hiermee is een verkenning gestart naar de risico's die bij (hele) kleine corporaties zijn gesignaleerd in de laatste tweeëneenhalf jaar. Het is een eerste stap. De informatie over de risico's is ontleend aan diverse bronnen binnen en buiten de Aw en past bij de toezichtvelden uit het integrale beoordelingskader van de Aw. Overigens bleken de diverse bronnen tijdens de inventarisatie in juni 2018 helaas nog niet voor alle 51 kleine corporaties informatie te bevatten[21].

Alle corporaties die minder dan 1.000 verhuureenheden bezitten zijn meegenomen in de verkenning. Deze 51 corporaties bezitten samen 22.200 woongelegenheden. Anders gezegd: 16% van alle corporaties is klein en bezit samen iets minder dan 1% van alle huurwoningen. Vooral in het westen van het land zijn er veel kleine corporaties.

[21]De benutte bronnen zijn integrale oordeelsbrieven Aw 2016 en 2017/2018, de brieven over governance inspecties Aw 2016-2018, interne informatie van de Aw, de benchmark van Aedes 2017, Corporatie in Perspectief 2017, de visitatierapporten 2014-18 en de publicatie Corporatie in beeld, update 2017 van SVWN. Eind juni 2018 waren van alle 51 kleine corporaties de oordeelsbrieven 2016 beschikbaar, van 43 kleine corporaties waren oordeelsbrieven uit 2018 beschikbaar, van 33 kleine corporaties waren brieven over governance-inspecties beschikbaar, van 38 kleine corporaties zijn visitatierapporten vanaf 2014 gebruikt en 25 kleine corporaties deden mee aan de Aedes benchmark bedrijfslasten.

Tabel 25: Kleine corporaties en hun woongelegenheden binnen Nederland

Landsdeel	corporaties	woongelegenheden
Noord-Nederland	4	2.889
Oost-Nederland	11	6.547
West-Nederland	25	7.470
Zuid-Nederland	11	5.336
Totaal	**51**	**22.242**

5.2.2 Resultaten

De Aw signaleert bij de kleine corporaties relatief vaak risico's. In juni 2018 stonden zes van de 51 kleine corporaties onder verscherpt toezicht (50% van het totaal van 12 corporaties die op dat moment onder verscherpt toezicht stonden).

In het beoordelingskader van de Aw staat de governance centraal en wordt daarnaast, conform de Woningwet, gekeken naar integriteit, rechtmatigheid, financiële continuïteit, efficiëntie bij de inzet van het maatschappelijk gebonden vermogen en de realisatie van beleid. Risico's kunnen zich op elk van deze zes toezichtvelden voordoen.

Meeste risico's in de governance van kleinste corporaties.

De risico's die de Aw signaleert bij kleine corporaties liggen het meest in de continuïteit en kwaliteit van de governance. De continuïteit is voor veel kleine corporaties een punt. Waar zesentwintig kleine corporaties nog volledig zelfstandig functioneren, hebben diverse andere de bedrijfsvoering deels uitbesteed. Van 14 corporaties is bekend dat ze perspectief hebben om binnen 5 jaar te fuseren.

Over de kwaliteit van de governance signaleert de Aw dat bij bijna een derde van de kleine corporaties de RvC zijn toezichtrol matig of onvoldoende invult. De RvC weet de werkgeversrol en de adviesrol vaak wel beter in te vullen, maar ook hier scoren negen kleine corporaties matig of onvoldoende. De relatie tussen de toezichthoudende RvC en het besturende bestuur is bij twaalf kleine corporaties problematisch. Verder zijn er bij 14 kleine corporaties opmerkingen van de inspecteur en/of de accountant over de kwaliteit van de jaarstukken. En zijn er bij elf corporaties door de inspecteurs kanttekeningen geplaatst bij kwaliteit van de planningscyclus.

Het beeld van de Aw over de kwaliteit van de governance van kleine corporaties komt overigens overeen met het beeld uit de visitaties. De SVWN[22] signaleert voor hen een gemiddeld lage score op governance en met name op intern toezicht. Op een schaal van 1 tot 10 scoren de kleinere corporaties voor intern toezicht gemiddeld 0,7 punt lager dan grote corporaties. Op de relatie met stakeholders, die ook deel uit maakt van de beoordeling van de governance bij visitaties, scoren de kleine corporaties gemiddeld genomen weer wel even hoog als landelijk.

[22] SVWN (2017), Corporaties in beeld- update 2017, Analyse visitatie woningcorporaties 2011-2016, Utrecht mei 2017, p.76

Integriteitsrisico's
Bij zeven kleine corporaties signaleerde de Aw dat er knelpunten zijn rond met name de onafhankelijkheid.

Bij de enquête die corporaties in 2017 invulden voor het onderzoek van de Aw naar de integriteit bij opdrachtverstrekking, blijken de kleine corporaties over het geheel genomen niet wezenlijk anders te scoren dan alle corporaties. Voor de kleine corporaties valt alleen de hoge nonrespons (14) op. Van de 37 deelnemende kleine corporaties, is bij zes nog een nader gesprek aangekondigd over hun antwoorden op de enquête. Hoewel de andere corporaties geen gesprek krijgen, zijn de meeste van hen (30) wel gestimuleerd om intern nog eens na te gaan of de getroffen maatregelen volstaan.

Onrechtmatigheden bij kleinste corporaties.
Onrechtmatigheden die bij kleine corporaties opvielen in de afgelopen jaren hielden deels verband met hun omvang zoals problemen op het vlak van toewijzingen in verband met passendheid en staatssteun (29). Daarnaast speelde ook de gewenning aan de Woningwet een rol zoals het (nog) ontbreken van een sloopreglement (18), de toets op geschiktheid en betrouwbaarheid bij (her)benoeming van bestuur en RvC (6) en de uitgaven aan leefbaarheid (4).

Financiële continuïteit
Uit informatie van de Aw blijkt dat kleine corporaties maar zeer beperkt (3) risico's lopen op financiële ratio's.

Risico's op inefficiëntie
Wel blijken kleine corporaties relatief vaak te scoren op hoge bedrijfslasten en hoge (zogenoemde) niet toerekenbare lasten. Het kan een gevolg zijn van inefficiëntie.

Tabel 26: Kleine corporaties en diverse lasten

Berekeningen AW (51 kleine corporaties)	**Aantal corporaties**
Afwijking lasten in prognose (t/m 2022)	15
Hoge niet toerekenbare lasten in verslagjaar 2016	20
Hoge niet toerekenbare lasten in prognose	16
Hoge stichtingskosten / hoog onrendabel	3
Benchmark Aedes 2017 (25 kleine corporaties)	**Aantal corporaties**
Score A (kopgroep)	3
Score B (middenmoot)	8
Score C (staartgroep)	14
	Bedrag
Gewogen gemiddelde bedrijfslasten per verhuureenheid	€ 910
Laagste bedrijfslasten per vhe kleine corporaties	€ 379
Hoogste bedrijfslasten per vhe kleine corporaties	€ 1.562
Gemiddelde bedrijfslasten per verhuureenheid (sector)	€ 790

De Aedes benchmark[23] uit 2017 geeft een soortgelijk signaal. Binnen deze benchmark komen de bedrijfslasten voor de kleinste corporaties uit op € 910 per verhuureenheid, versus € 790 landelijk. Van de 25 kleine corporaties die in 2017 deelnamen aan deze benchmark, zitten er 14 in staartgroep C met relatief hoge bedrijfslasten, acht in middenmoot B en slechts drie in kopgroep A.

Risico's bij de realisatie van beleid
Voor ongeveer een derde van de kleine corporaties ziet de Aw meer potentiële risico's bij een of meer van de aspecten energieindex, conditie van het bezit en te lage verkoopopbrengst. Hierdoor kan het voor deze corporaties lastig worden toekomstige uitdagingen aan te gaan.

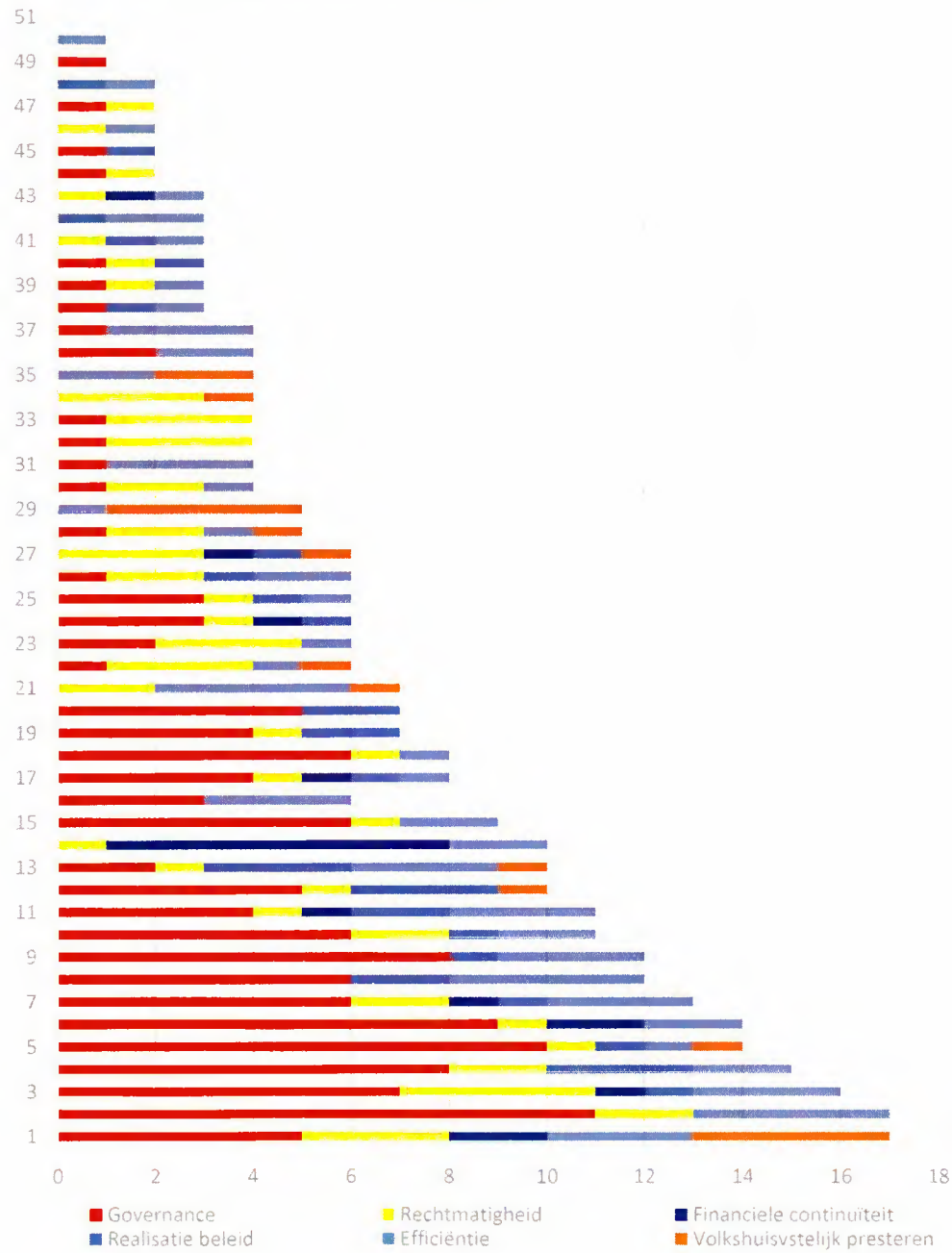
Volkshuisvestelijk presteren
Uit de visitatierapporten blijkt dat het volkshuisvestelijk presteren van de kleinste corporaties over de afgelopen jaren gemiddeld niet lager was dan landelijk door de SVWN berekend[24]. Ditzelfde geldt voor het oordeel van belanghebbenden over het presteren van deze corporaties. Wel scoren de kleinste corporaties op ambities voor de toekomst lager dan gemiddeld (-0,5).

In de Aedes benchmark-scoren de deelnemende kleine corporaties relatief goed op het huurdersoordeel over de corporatie. Van de 21 kleine corporaties die deelnemen aan dit onderdeel uit de benchmark, vallen er zes in de kopgroep A, twaalf in middenmoot B en slechts drie in staartgroep C. Daarnaast zijn de huurders ook relatief tevreden over de ervaren woningkwaliteit. Van de 11 hieraan deelnemende kleine corporaties zitten er vier in kopgroep A, zes in middenmoot B en slechts één in staartgroep C.

5.2.3 Risicoscore per kleine corporaties
Het totaal aantal waargenomen risico's verschilt sterk tussen de kleine corporaties onderling, zoals ook blijkt uit figuur 25. Voor één van de 51 kleine corporaties is geheel geen risico gesignaleerd. Aan het andere uiterste zijn er twee met elk een score van zeventien (potentiële) risico's[25].

[23] https://www.aedes.nl/artikelen/bedrijfsvoering/benchmarking/02-resultaten-en-publicaties/resulaten-en-publicaties.html
[24] Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SWVN), Corporaties in beeld- update 2017, Analyse visitatie woningcorporaties 2011-2016, Utrecht mei 2017
[25] Risicoscores zijn opmerkingen in brieven Aw, interne informatie bij de Aw een score lager dan 6,0 op items uit de visitatie en indeling in staartgroep C van Aedes Benchmark

Figuur 25: Risicoscores per kleine corporatie



De verschillen in het risiconiveau per corporatie zijn dus groot. Dat beeld is helder, al is daarnaast ook waar dat de hier getoonde vergelijking tussen de corporaties mede is beïnvloed door hoeveelheid beschikbare informatie per corporatie.

Het sterk wisselende niveau van de risicoscores bij de kleine corporaties, is voor de Aw een stimulans om de zoektocht naar een verdere aanscherping van de risicogerichte benadering verder voort te zetten.

5.3 Verduurzaming, CO2-reductie

5.3.1 Aanleiding

De aanleiding voor het themaonderzoek naar verduurzaming, ligt in het regeerakkoord uit 2017. Het kabinet meldde hierin te ambiëren dat de CO2-uitstoot in 2030 tenminste 49% lager is dan in 1990. De ambitie past in de uitwerking van het VN-klimaatakkoord van Parijs waarin 194 landen, waaronder Nederland, afspraken dat de opwarming van de aarde in 2050 ruim minder dan 2 graden moet zijn. Dat vergt een ontwikkeling naar nagenoeg geen CO2-uitstoot.

De reductieambitie voor de CO2-uitstoot vormt een grote opgave voor vele partijen, waaronder de corporatiesector. Dit gegeven is de reden geweest voor een themaonderzoek naar verduurzaming door de Aw. Het themaonderzoek heeft als doel:

> *Verkennen wat bekend is over de verduurzamingsopgave en wat dit kan betekenen voor risico's bij corporaties en de sector.*

Voor dit themaonderzoek is gesproken met meerdere externe deskundigen en is bronnenonderzoek gedaan. De duiding van verkregen informatie is geheel de verantwoording van de Aw.

In onderstaande rapportage van de bevindingen staan de risico's centraal die de Aw in het kader van de verduurzamingsopgave ziet voor corporaties en sector. Voorafgaand daaraan is er kort aandacht voor de inhoud van voorstellen die voor verduurzaming van corporatiebezit zijn ontwikkeld binnen de sectortafel Gebouwde omgeving van het (Nederlandse) Klimaatakkoord[26], en de verzoeken die het kabinet bij zijn appreciatie van de voorstellen uitte in oktober[27]. Ten tijde van het onderzoek waren dit de meest recente en samenvattende formele publicaties. Latere ontwikkelingen rond de klimaattafel konden niet worden verwerkt in de rapportage hier.

5.3.2 Voorstellen voor verduurzaming corporatiebezit

De sectortafel Gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord leverde in de zomer van 2018 voorstellen voor de CO2-reductie binnen gebouwen, waaronder corporatiebezit. Onder de deelnemers aan de sectortafel zijn Aedes en Woonbond het meest gelieerd aan de corporaties en hun huurders. Na de reflectie door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) op voorstellen, stuurde minister Wiebes begin oktober 2018 de sectortafels een verzoek om voorstellen op een aantal punten nader uit te werken of te verbeteren.

De belangrijkste elementen uit het voorstel voor de verduurzaming van het corporatiebezit binnen de gebouwde omgeving[28] zijn

- Wijkgerichte benadering waarbij gemeenten uiterlijk eind 2021 een transitievisie warmte zullen vaststellen waarin het tijdspad waarin wijken worden verduurzaamd, is vastgelegd. Deze transitievisie wordt in overleg met burgers en gebouweigenaren voorbereid. In regionale energiestrategieën zal de regionale samenhang van keuzes - bijvoorbeeld de inzet van warmtebronnen in de regio – worden vastgelegd.
- De wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen en utiliteitsgebouwen aan te sluiten op het aardgasnet komt per 1 juli 2018 te vervallen. Veel plannen zitten echter al in de pijplijn. Partijen hebben daarom afspraken gemaakt om te zorgen dat ook de projecten in de pijplijn zoveel mogelijk aardgasvrij worden

[26] Voorstel voor Hoofdlijnen van een Klimaatakkoord (10 juli 2018)
[27] Kabinetsappreciatie Voorstel voor Hoofdlijnen van een Klimaatakkoord. Brief aan voorzitter eerste kamer (5 oktober 2018).
[28] Voorstel voor Hoofdlijnen van een Klimaatakkoord (10 juli 2018)

opgeleverd. De afspraken gaan in op 1 juli 2018 en lopen tot eind 2021. De partijen werken toe naar het aardgasvrij realiseren van 75 procent van de totale nieuwbouw in de periode van 1 juli 2018 tot eind 2021.
- Corporaties stellen bestaande woningen/woonblokken beschikbaar in geografische clustering rondom bestaande warmtenetten met een minimale afnamegarantie. Corporaties trekken hierin samen op met gemeenten en zijn bereid hun planningen aan te passen om zoveel mogelijk wijkgerichte uitrol mogelijk te maken. Hiertoe zijn reeds enkele casussen uitgewerkt.
- Voor een ander deel van de corporatiewoningen bieden hybride warmtepompen of (collectieve) (bodem-) warmtepompen een aantrekkelijk alternatief. Hiermee kunnen in totaal 2019 17.500 in 2020 30.000 en in 2021 55.000 woningen worden getransformeerd naar aardgasvrij. Corporaties fungeren hiermee als Startmotor van de transitie.
- Bouwbedrijven, warmteleveranciers en installateurs committeren zich aan gestage kostendalingen tot 2030 van 15 procent tot mogelijk 50 procent. Bouwbedrijven en installateurs kunnen hun commitment waarmaken doordat de uitvraag geordend, gestandaardiseerd en opgeschaald wordt, bijvoorbeeld via wijkgerichte aanpak of grote woningbezitters, zoals corporaties.
- Corporaties kunnen een versnelling via de startmotor in de energietransitie in de gebouwde omgeving realiseren in deze kabinetsperiode. Bovendien kunnen corporaties in 2030 de helft van de CO2-reductie voor de bestaande woningbouw in de gebouwde omgeving van de kabinetsdoelstellingen, voor hun rekening nemen. De corporaties doen dit onder de onlosmakelijke voorwaarde dat voor de langere termijn de investeringsruimte van corporaties in overeenstemming wordt gebracht met de betaalbaarheidsopgave, de bouwopgave en de verduurzamingsopgave richting energieneutraal in 2050. Hierover moeten in 2018 nadere afspraken worden gemaakt in de uitwerking van het klimaatakkoord mede in relatie tot te leveren prestaties. Corporaties vinden dat dit moet leiden tot een significante verlaging van de belastingdruk.
- Isolatie of warmtepompen moeten tot een grotere besparing op de energierekening leiden, zodat die investeringen beter renderen. Dat doen we door datgene wat we meer willen gaan gebruiken - elektriciteit - lager te belasten en datgene wat we minder gaan gebruiken -aardgas - hoger. Een eerste stap kan in 2020 worden gezet met 5,5 ct/m3 erbij voor aardas en 2,7 ct/kWh eraf voor elektriciteit. Verder stappen zijn wenselijk en nodig. Daarvoor zijn diverse varianten mogelijk. Berekeningen laten zien dat 20 ct/m3 bij aardgas erbij en 7,34 ct/kWh eraf bij elektriciteit ervoor zorgt dat isolatie en duurzame verwarmingsopties veel aantrekkelijker worden. Wanneer deze verschuiving wordt gecombineerd met een verhoging van de energiebelastingvermindering van 81 euro, wordt voor alle inkomensgroepen een neutraal tot positief koopkrachteffect bereikt.

Voor corporaties belangrijke aspecten uit de reactie van minister Wiebes zijn:
- Het kabinet vraagt de tafel met nieuwe voorstellen te komen voor aanpassing in de energiebelasting, want vindt de oorspronkelijk voorgestelde aanpassing te groot. De nieuwe voorstellen moeten per saldo leiden tot lastenverlichting voor huishoudens. Het kabinet vraagt hierbij tevens te beargumenteren waarom en hoe zo'n aanpassing bijdraagt aan het behalen van de doelen. En om de inkomenseffecten voor met name lage inkomens mee te wegen.
- Het kabinet verzoekt de tafel met een pakket van maatregelen te komen voor het normeren van woningen voor verhuur.
- Corporaties spelen een belangrijke rol in het aanjagen van de transitie. Zij hebben een woningvoorraad met veel onderling vergelijkbare woningtypes die zich goed leent voor opschaling. In het licht van de oplopende fiscale lasten en de woningmarktambities van dit kabinet zal per 2019 een structurele verlaging

van de verhuurderheffing van € 100 miljoen per jaar worden doorgevoerd om de investeringscapaciteit te vergroten.

De Aw ziet op dit moment rond de verduurzamingopgave voor corporaties risico's op het vlak van financiën, normering, organisatie, omgeving en wet- en regelgeving.

5.3.3 Financiële risico's

Er zijn meerdere financiële risico's. Allereerst is de omvang van de investeringsopgave voor verduurzaming op dit moment niet eenduidig te bepalen voor de corporaties. Ten tweede is de financiële haalbaarheid van de opgave naast andere ambities een knelpunt bij tenminste een deel van de corporaties, maar mogelijk ook de sector als geheel. En ten derde verhoogt het innovatieve gehalte van diverse in te zetten technieken de verliesrisico's. De risico's worden hieronder besproken.

Omvang verduurzamingsopgave

Voor de verduurzaming van woningen zal moeten worden ingezet op andere, deels nieuwe, methoden voor verwarming. Op dit moment is nog niet helder waar welke warmtetechnieken zullen kunnen worden ingezet. Dat zal immers mede afhangen van de wijkplannen en regionale energiestrategieën die de gemeenten de komende jaren opstellen. Tegelijkertijd is duidelijk dat het voor de extra investeringen die de corporatie zal moeten dragen veel uitmaakt welke techniek zij kunnen inzetten. Voor individuele corporaties hangt de financiële omvang van de verduurzamingsopgave sterk samen met de technieken die wel of niet kunnen worden ingezet.

In stedelijke gebieden wordt veel verwacht van warmtenetten via welke restwarmte van bedrijven zal worden benut voor verwarming van gebouwen. Toch zullen de warmtenetten ook binnen het stedelijk gebied waarschijnlijk niet overal kunnen. Voor corporaties heeft de overgang op een warmtenet het voordeel dat de extra investeringen die de corporatie moet doen relatief laag kunnen blijven. Dit komt doordat de investering in het warmtenet, moet worden opgebracht door de aanbieder van het warmtenet. De corporatie betaalt aansluitkosten op het warmtenet en investeert in eventuele aanpassing van installaties binnen het vastgoed en isolatie. Bij een hoog temperatuur warmtenet zal minder isolatie nodig zijn dan bij een laag temperatuurnetwerk. Voor de aansluitkosten op een bestaand warmtenet geldt overigens nu al een maximumnorm die niet mag worden overschreden. Voor nieuwe Warmtenet zijn de aansluitkosten nu nog vrij onderhandelbaar en zal met de aanpassing van de Warmtewet vanaf 2020 waarschijnlijk ook een maximumnorm gaan gelden.

Daar waar warmtenetten de CO2-uitstoot niet kunnen helpen reduceren, zal veelal moeten worden ingezet op hybride of bodemgebonden warmtepompen. Hybride pompen zijn slechts een tijdelijke oplossing, omdat er een gasgestookte Cv-ketel bij nodig blijft, die op piekmomenten voldoet aan de warmtevraag. De aanleg van bodemgebonden warmtepompen is relatief duur in vergelijking met aansluiting op een warmtenet. Naast de investering in de warmtepomp zelf, kan aanpassing van de installaties binnen het gebouw nodig zijn en zijn er extra eisen aan de isolatiegraad van het gebouw op orde zijn of worden gebracht. Anders dan bij een warmtenet dient een corporatie de investering in warmtepompen geheel zelf te betalen.

Overgang op waterstofgas of geothermie worden ook wel genoemd als oplossingen. Beide zijn tot 2030 nog niet of nauwelijks toepasbaar. Waterstofgas zou goedkoop zijn omdat het via het huidige gasnetwerk kan worden getransporteerd en met een

kleine aanpassing in de Cv-installatie omgezet in warmte. Echter, zolang de productie van duurzaam waterstofgas niet voldoende kan worden opgeschaald, is een overgang op waterstofgas niet realistisch. Het opschalen van deze productie vereist onder meer eerst uitbreiding van duurzaam opgewekte elektriciteit. Geothermie toepassingen vergen daarnaast nog veel onderzoek naar diepe aardlagen voordat helder is waar in Nederland geothermie mogelijk is en de risico's op ongewenste bodembewegingen beheersbaar.

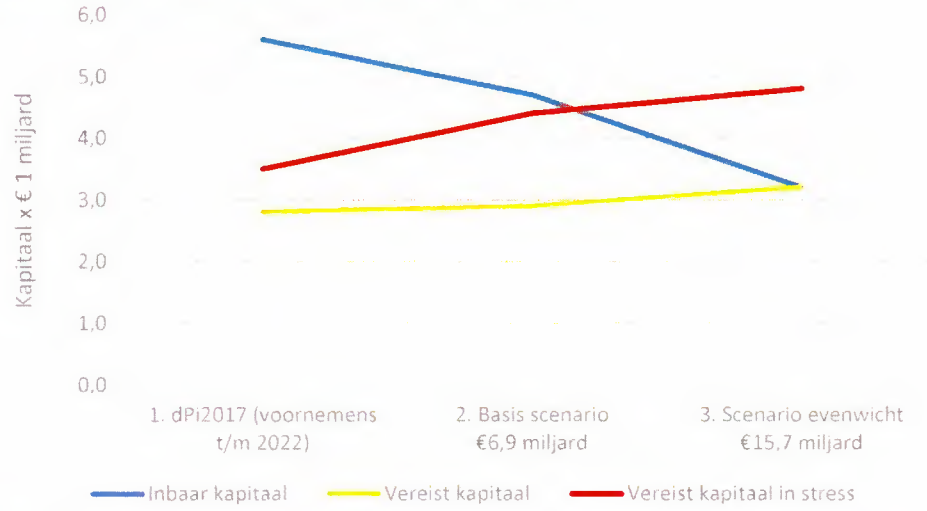
Financiële haalbaarheid
Het risico rond financiële haalbaarheid heeft meerdere oorzaken. Hiertoe behoren het gegeven dat de verdiencapaciteit van de corporaties onder druk staat en dat er tussen corporaties grote verschillen zijn in financiële mogelijkheden. Daarnaast houdt het ook verband met de ontwikkelingen rond de uitwerking van de zekerheidsstructuur en de onduidelijkheid over de omvang van de totale investeringsopgave voor de corporaties. De druk op de verdiencapaciteit is toegelicht in hoofdstuk 2 en zal hier niet verder worden toegelicht. De drie andere oorzaken wel. Overigens kwamen de grote verschillen tussen corporaties wel al impliciet aan de orde in hoofdstuk 3. De daar gesignaleerde regionale verschillen in financiële spankracht komen voort uit verschillen tussen corporaties.

De verschillen tussen individuele corporaties zijn recent door het WSW belicht. In de publicatie 'Investeren in verduurzaming DAEB-bezit kent grenzen' verkent het WSW of corporaties financieel in staat zijn om hun DAEB-bezit zodanig te verduurzamen dat het in 2030 gemiddeld energielabel A heeft. WSW rekent hierbij met verschillende scenario's.

Het basisscenario veronderstelt dat alle investeringen die nodig zijn om in 2030 gemiddeld uit te komen op energielabel A, gelijkmatig zullen verdeeld worden over de jaren tot 2030. Volgens het WSW dient de sector hiertoe naast alle investeringsvoornemens uit dPi2017 in de jaren tot en met 2022 nog €6,9 miljard extra te investeren in labelverbetering. WSW constateert dat dit investeringsbedrag op sectorniveau haalbaar is. En dat de sector hierbij blijft voldoen aan de afspraken over de zekerheidsstructuur. Het risicokapitaal dat in geval van nood bij de corporaties dient te worden geïnd (inbaar kapitaal), weegt hierbij op tegen het vereiste kapitaal (figuur 26). Hierbij is rekening gehouden met mogelijke stress. Daarnaast kan, indien nodig ook extra stress worden opgevangen (vereist kapitaal in stress). Tegelijkertijd signaleert WSW dat niet alle corporaties het eigen aandeel in deze investeringen geheel zullen kunnen financieren. Enkele tientallen corporaties lopen aan tegen de grenzen van de financial risks of business risks. Zij lopen het risico dat ze geen borging krijgen voor de (een deel van de) benodigde financiering. Bij deze corporaties ligt in totaal 37% van de totale investeringsopgave tot en met 2022.

Uit dezelfde WSW-publicatie blijkt dat de uitwerking van de zekerheidsstructuur de investeringsruimte in de sector beïnvloedt. Met het basisscenario laat WSW zien dat de sector tot en met 2022 in ieder geval € 6,9 miljard extra kan investeren bovenop de reeds bestaande voornemens. Met het scenario evenwicht laat WSW daarnaast zien dat de sector als geheel tot en met 2022 maximaal €15,7 miljard zou kunnen investeren in verbetering van energie-labels. Bij dit investeringsniveau kan de sector geen extra stres meer opvangen uit verdere verslechtering van macro-economische omstandigheden of door het onverwachte optreden van bedrijfsspecifieke risico's. Voordat de maximale grens is bereikt kunnen daarom aanvullende maatregelen nodig zijn.

Figuur 26: Ontwikkeling inbaar en vereist kapitaal



Bron: WSW

Onderkennen dat de modellering van de zekerheidsstructuur grenzen stelt aan de mogelijkheden is belangrijk in de discussie over maatschappelijke opgave en financiële haalbaarheid. Tegelijkertijd is de onduidelijkheid over de totale investeringsopgave voor de corporaties een knelpunt voor deze discussie. Dit knelpunt gaat verder dan het eerder besproken aspect dat de verduurzamingsopgave momenteel niet eenduidig is vast te stellen voor individuele corporaties. Ook op macroniveau is er namelijk geen betrouwbare schatting van de totale omvang van de investeringsopgave. In het voorjaar van 2018 kwam Aedes met het signaal dat verduurzaming tot 2050 € 108 miljard aan extra investeringen vergt van de sector. Tot 2030 is dat naar rato circa € 40 miljard. Het bedrag was zo hoog omdat Aedes uitging van relatief veel inzet op dure maatregelen zoals nul-op-de meter woningen met all electric oplossingen.

Het PBL daarentegen becijferde een veel lagere investeringsopgave voor de sector. In haar reflectie op het voorstel uit de hoofdlijnen voor het klimaatakkoord valt te lezen dat dit akkoord tot 2030 circa € 0,9 tot € 2,4 miljard aan extra investeringen vergt van de corporatiesector. Dit bedrag valt niet te vergelijken met de indicatie van Aedes. De 'extra investeringen' die het PBL signaleert omvatten namelijk alleen dat wat nodig is bovenop de investeringen die al zijn verondersteld in het energetisch referentiescenario dat PBL hanteert. Dit referentiescenario omvat alle maatregelen die voortkomen uit eerder vastgesteld of voorgenomen Rijksbeleid inzake energiebesparing[29]. Hoeveel de investeringsopgave uit het energetisch referentiescenario bedraagt voor de corporaties is evenwel niet aangegeven. Een ander verschil met de berekening van Aedes is dat het PBL conform het voorstel voor het klimaatakkoord uitgaat van meer inzet op warmtenetten en dalende kosten. De investeringen in warmtenetten moeten worden gedragen door de energiesector en niet door de corporaties.
Naast investeringen in verduurzaming wordt er van de corporaties tot 2030 ook inzet op andere maatschappelijke doelen verwacht. In de Woonagenda uit voorjaar 2018 benoemt BZK onder meer investeringen in nieuwbouw en woningverbetering zodat kwalitatieve en kwantitatieve woningtekorten verminderen. En daarnaast inzet op betaalbaarheid en leefbaarheid. Deze laatste inzet vergt niet zozeer

[29] Het voornemen tot een gemiddelde labelverplichting is door PBL deels meegeteld in NEV2017.

investeringen, maar vermindert wel de verdiencapaciteit van de corporaties. Druk op de verdiencapaciteit beperkt de ruimte voor investeringen en maakt dat corporaties weloverwogen keuzes moeten maken.

Verliesrisico's bij vroegtijdige start en innovatieve technieken
Het voorgaande laat onverlet dat meerdere corporaties actief bezig zijn met plannen voor verduurzaming en CO2-reductie. Ook zonder totaalbeeld van de gehele opgave kan immers vaak al begonnen worden. Een vroegtijdige start kan evenwel ook het risico op verliezen verhogen.

Het verliesrisico heeft uiteenlopende oorzaken. In de context van warmtenetten is er het risico dat corporaties te veel betalen voor de aansluitkosten op nieuwe warmtenetten. Voor de investeerders in warmtenetten is het belangrijk dat er zo snel mogelijk veel woningen worden aangesloten. Zij verdienen hun investeringen namelijk terug via de aansluitkosten die de gebouweigenaren betalen, en de toekomstige vergoedingen die afnemers zullen betalen voor de geleverde warmte. De aanbieder van de warmte heeft dus belang bij zo hoog mogelijke aansluitkosten. Bij aansluiting op een nieuw warmtenet zijn de aansluitkosten nu nog onderhandelbaar. Vooral daar waar alle betrokken partijen graag willen dat het warmtenet er komt, en corporaties de eerste grootschalige afnemers zijn van een warmtenet, lopen ze het risico dat ze instemmen met aansluitkosten die veel hoger zijn dan de aansluitkosten die later, als het netwerk er eenmaal ligt, zullen worden gevraagd van nieuw aan te sluiten klanten. Als dit zich voordoet betaalt de corporatie feitelijk indirect voor de nieuwe klanten die mogelijk niet horen bij haar doelgroep. En gaat een deel van het voor volkshuisvesting bestemde maatschappelijk gebonden vermogen verloren. Naar verwachting zal er na aanpassing van de Warmtewet vanaf 2020 een maximumtarief zijn voor de aansluiting op een nieuw net. Voor bestaande warmtenetten is er al een maximum voor de aansluitkosten.

Relatief grotere verliesrisico's zijn er daarnaast bij gebruik van innovatieve technieken die nog volop in ontwikkeling zijn. Ook hierdoor kan een corporatie een deel van haar maatschappelijk gebonden vermogen verliezen ten nadele van volkshuisvestelijke doelen. De verliesrisco's bij innovatieve technieken hebben meerdere oorzaken. Ten eerste zijn nieuwe technieken in het begin meestal relatief duur, doordat de ontwikkelaars hoge kosten hebben en nog weinig afnemers. De eerste afnemers betalen dus relatief veel. Ten tweede nemen deze afnemers daarbij het risico dat de techniek in de praktijk nog onvoldoende functioneert. Wanneer dit na realisatie blijkt, zijn er weer extra investeringen nodig om dit op te lossen. Ten derde lopen ze het risico dat ze in de toekomst ontdekken dat de techniek inmiddels achterhaald is en dat er, veel eerder dan gepland, moet worden overgegaan op vervanging. Ook de versnelde afschrijving op de aanvankelijke investering is een verlies.

5.3.4 Normering en risico's
In oktober 2018 heeft het kabinet de sectortafel gebouwde omgeving gevaagd een pakket van maatregelen te treffen voor het normeren van huurwoningen. Normering kan helpen bij vormgeven van nadere afspraken en nuttig zijn bij het bereiken van doelen. Tegelijk brengt normering het risico dat het behalen van de norm belangrijker wordt dan het achterliggende maatschappelijke doel en dat de investeringen in maatregelen om aan de norm te voldoen, niet of slechts beperkt bijdragen aan het achterliggende doel. Dit risico hangt nauw samen met de vraag hoe de norm zich verhoudt tot het maatschappelijke doel en de context waarin dit doel bereikt moet worden.

Het risico rond voortschrijdend inzicht is te verhelderen met een voorbeeld. In 2013 is in het energieakkoord afgesproken dat de corporatiesector rond 2020 gemiddeld uitkomt op energielabel B. De doelen van het energieakkoord zijn onder meer energiebesparing en meer duurzame decentrale opwekking van elektriciteit. De afgesproken labelverbetering kan op verschillende manieren, zoals gebouwen isoleren of zonnepanelen leggen op de daken van woningen. Net als particulieren maken corporaties gebruik van deze mogelijkheden. Inmiddels echter veranderen de doelen voor de corporaties onder invloed van voortschrijdend inzicht bij de voorbereiding van het klimaatakkoord. Corporaties dienen voortaan vooral de gebouwgebonden warmtevraag te beperken en de energiesector dient te zorgen voor de verduurzaming van de energieopwekking. Investeringen in isolatie passen nog steeds dat nieuwe doel. Investeringen in zonnepanelen daarentegen doen niets voor de gebouwgebonden warmte. De middelen die corporaties investeerden in zonnepanelen zijn evenwel al besteed. En de middelen die vanwege de label B-afspraak binnenkort nog worden geïnvesteerd in panelen, zijn al bestemd voor dat doel. Omdat de financiële ruimte niet oneindig is, hebben corporaties hierdoor minder armslag voor investeringen die bijdragen aan het nieuwe doel.

Voortschrijdend inzicht is niet te vermijden. De kans dat het voorkomt is echter groot, met name bij langdurige afspraken, zoals in het klimaatakkoord. Het is daarom zaak mogelijke negatieve effecten zo veel mogelijk te beperken. Dit kan door tussentijds periodiek te evalueren of de afgesproken normen nog in overeenstemming zijn met voortschrijdend inzicht in de maatschappelijke doelen, en zo nodig bij te stellen.

In de context van gebouwen die nog langdurig verwarmd worden met fossiele energie, kan normering nuttig zijn. Wel is er een risico van tegenvallende maatschappelijke resultaten. De corporaties dienen te zorgen voor de reductie van de gebouwgebonden warmtevraag. In veel gevallen vraagt dat vooral isolatie. Tegelijk is bekend dat bewoners van goed geïsoleerde, energiezuinige gebouwen vaak kiezen voor extra comfort. Zij verwarmen op een hogere temperatuur en/of meer kamers binnen de woning. Zolang de warmtebron niet duurzaam is, leidt dat tot minder CO2-reductie dan wanneer de bewoners hun gedrag niet hadden aangepast. Neemt niet weg dat de corporaties in deze situatie handelden conform de afspraken en dat de beoogde CO2-reductie alsnog gehaald wordt zodra een duurzame warmtebron de fossiele vervangt.

Voor corporaties vergroot normering de complexiteit rond de portefeuillestrategie en het risico op inefficiënt investeren. Het behalen van de norm in bijvoorbeeld 2030 vereist doordacht schakelen tussen investeringen die tegemoetkomen aan de norm en investeringen die op langere termijn gewenst zijn bij afzonderlijke complexen voor het behalen van de doelen in 2050. Inefficiënties worden vermeden indien de investeringen die bijdragen aan het behalen van de norm in 2030, ook passen in de lange termijnstrategie.

5.3.5 Organisatie en risico's

De verduurzamingsopgave inzake CO2-reductie is een complexe en omvangrijke opgave voor veel corporaties. Het vereist kennis van het eigen bezit en over de ontwikkelingen in het aanbod van potentieel geschikte technieken en materialen voor de verduurzaming. De verduurzamingsopgave dient te worden ingepast in portefeuillestrategie. Ook dienen het projectmanagement en risicomanagement te worden ingericht op deze opgave. Voor doordachte onderhandelingen met aanbieders van warmtenetten of nieuwe technieken is het daarnaast belangrijk om kennis te hebben van de wijze waarop deze aanbieders opereren bij het sluitend maken van business cases.

Onvoldoende aandacht voor de organisatorische kwesties impliceert dat de corporatie meer risico loopt dat een genomen investeringsbeslissing later suboptimaal blijkt en dat er tijdens of na de realisatie problemen blijken.

5.3.6 Omgeving en risico's

De verduurzamingsopgave vergt daarnaast extra aandacht voor afstemming met partijen in de directe omgeving. Met gemeenten en huurdersorganisaties maken corporaties gewoonlijk al prestatieafspraken. De wijktransitieplannen en regionale energiestrategie kunnen het overleg met beide partners intensiveren. En daarnaast zal ook de energiesector vaak een gesprekspartner worden, vanwege de afspraken die moeten worden gemaakt over aansluitingen op nieuwe warmtenetten en/of de verzwaring van de elektrische infrastructuur die nodig is bij grootschalige all electric oplossingen. Bij verduurzamingsinvesteringen in bestaande complexen is overleg met de huurders daarnaast een vereiste. Onder de huurders dient immers voldoende draagvlak te zijn voor de verbeteringen. Voor de huurders zijn de gevolgen van de renovaties voor woonlasten en/of wooncomfort een belangrijk gegeven. Net als de overlast waar zij mee te maken krijgen tijdens de renovatie zelf.

Een zorgvuldige en juiste afstemming met de diverse partijen in de omgeving is belangrijk, helpt bij zowel de vormgeving als acceptatie van verduurzamingsplannen van de corporatie. Daarmee vermindert het de risico's op reputatieschade en het mislukken van de eigen verduurzamingsplannen.

5.3.7 Risico's rond wet en regelgeving

Wet en regelgeving zijn veranderlijk. Dat biedt mogelijkheden en risico's. Zo werd in 2016 de wet op de energieprestatievergoeding van kracht. Hierdoor mogen corporaties aan huurders van (bijna) nul-op-de-meter-woningen (NOM) naast de huur een extra energieprestatievergoeding (epv) vragen. Het is een vergoeding voor de gunstige energetische kwaliteit (o.a. isolatie) van de woning, die maakt dat huurders lage energielasten hebben. Tegelijk zorgen de extra epv-inkomsten ervoor dat de corporaties hun investering in de NOM-woningen deels kunnen terugverdienen. In samenspraak met huurders maken corporaties hierbij ook gebruik van de salderingsregeling die nog tot tenminste 2020 geldt. Volgens deze regeling mogen bewoners de elektriciteit die wordt opgewekt door de zonnepanelen op hun woning salderen met de hoeveelheid elektriciteit die ze zelf afnemen. Ze hoeven het elektriciteitsbedrijf hierdoor niets te betalen voor hetgeen ze zelf verbruiken, dus ook geen belasting. Indien de panelen meer opwekken dan de huurders gebruiken, betaalt het elektriciteitsbedrijf een vergoeding.

Voor de woonlasten van de huurder is constructie met epv en saldering veelal neutraal voor de woonlasten van de huurder. Door de goede energetische kwaliteit van de geïsoleerde woning heeft de huurder immers lagere energielasten dan wanneer de corporatie niet had geïnvesteerd. En door de inkomsten uit de epv kan de corporatie meer investeren. Tegelijkertijd creëerde de wet op de epv echter ook risico's voor huurders en corporaties.

Op de korte termijn bestaat het risico voor huurders en corporaties uit een mogelijke verlaging van energietarieven (of belasting op energie) en bij de voorgenomen vervanging van de salderingsregeling in 2020 door een soberder regeling met een terugleversubsidie. Beide kunnen ertoe leiden de huur plus contractueel vastgelegde epv uitmondt in hogere woonlasten dan die van een huurder die naast de huur betaalt voor energielasten. Dit risico werkt ook door op de corporatie. Er kan maatschappelijke druk ontstaan om de huurder die huur plus

epv betaald te compenseren. Afhankelijk van de contractuele voorwaarden die de corporatie met de huurder aanging, kan de corporatie hiertoe zelfs verplicht zijn.

Op de langere termijn is er nog een ander risico voor de corporaties. Realisatie van de verduurzamingsopgave kan resulteren in een veel beter geïsoleerde huurwoningvoorraad dan de huidige. Goede isolatie is dan een gangbare woningkwaliteit, waarbij het niet meer logisch is om naast huur ook epv te vragen. De corporaties investeren echter wel in de isolatie en hebben dus extra kosten. Bij een ontwikkeling in deze richting zal de structuur van het hele huurgebouw tegen het licht moeten worden gehouden samen met toewijzing. Indien de huidige grenzen voor aftopping en liberalisering en de toewijzingsregels gehandhaafd blijven hebben corporaties immers weinig ruimte voor extra huurverhogingen.

Bijlage A Bijlage Balans en W&V

Balans voor sector, tegen marktwaardering en volgens enkelvoudige informatie van corporaties, 2017 en 2016

	2017		2016	
	Totaal (x € 1.000)	per eenheid (x € 1)	Totaal (x € 1.000)	per eenheid (x € 1)
ACTIVA				
A. Vaste activa				
1. Bouwclaims	2.921	1	953	0
2. Goodwill	11.667	5	12.940	5
Totaal immateriële vaste activa	**14.588**	**6**	**13.893**	**6**
1. DAEB vastgoed in exploitatie	237.272.801	96.741	232.033.807	94.428
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	28.185.992	11.492	18.160.994	7.391
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.716.324	2.738	6.361.124	2.589
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.720.932	702	1.643.603	669
Totaal vastgoedbeleggingen	**273.896.049**	**111.673**	**258.199.528**	**105.077**
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**1.226.557**	**500**	**1.266.752**	**516**
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.009.684	819	1.294.482	527
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	794.743	324	490.610	200
3. Andere deelnemingen	218.348	89	217.881	89
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	21.014	9	18.378	7
5. Latente belastingvordering(en)	2.121.147	865	2.610.329	1.062
6. Leningen u/g	179.700	73	116.332	47
7. Overige effecten	42.857	17	52.982	22
8. Te vorderen BWS-subsidies	2.399	1	3.108	1
9. Overige vorderingen	852.142	347	697.490	284
Totaal financiële vaste activa	**6.242.034**	**2.545**	**5.501.592**	**2.239**
Som der vaste activa	***281.379.228***	***114.724***	***264.981.765***	***107.837***
B. Vlottende activa				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	318.928	130	386.070	157
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	164.219	67	181.717	74
3. Overige voorraden	181.116	74	185.124	75
Totaal voorraden	**664.263**	**271**	**752.911**	**306**
Onderhanden projecten	**38.042**	**16**	**50.111**	**20**
1. Huurdebiteuren	151.194	62	158.794	65
2. Overheid	51.887	21	24.591	10
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	127.289	52	150.623	61
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	42.108	17	58.127	24
5. Latente belastingvordering(en)	45.547	19	41.908	17
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	81.559	33	95.860	39
7. Overige vorderingen	271.017	110	276.390	112
8. Overlopende activa	272.076	111	247.829	101
Totaal vorderingen	**1.042.677**	**425**	**1.054.122**	**429**
Effecten	**139.768**	**57**	**133.768**	**54**
Liquide middelen	**3.266.180**	**1.332**	**3.202.415**	**1.303**
Som der vlottende activa	***5.150.930***	***2.100***	***5.193.327***	***2.113***
TOTAAL ACTIVA	**286.530.158**	**116.824**	**270.175.092**	**109.950**
PASSIVA				
1. Herwaarderingsreserve	133.643.469	54.489	121.649.674	49.507
2. Wettelijke en statutaire reserves	890.234	363	731.456	298
3. Overige reserves	39.780.988	16.219	35.176.179	14.315
4. Resultaat boekjaar	16.475.144	6.717	15.536.258	6.323
Totaal eigen vermogen	**190.789.835**	**77.789**	**173.093.567**	**70.442**
Egalisatierekening	**2.893**	**1**	**2.879**	**1**
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.309.945	534	1.188.763	484
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	864.398	352	770.392	314
3. Voorziening pensioenen	2.800	1	2.809	1
4. Voorziening garantieverplichtingen	1.199	0	1.346	1
5. Voorziening reorganisatiekosten	8.022	3	16.109	7
6. Voorziening deelnemingen	55.724	23	69.726	28
7. Overige voorzieningen	177.795	72	196.317	80
Totaal voorzieningen	**2.419.883**	**987**	**2.245.462**	**914**
1. Schulden/leningen overheid	2.379.911	970	2.549.789	1.038
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	75.036.807	30.594	76.272.043	31.040
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	576	0	30.053	12
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0
5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.530.383	2.663	6.318.616	2.571
6. Overige schulden	1.875.388	765	2.265.891	922
Totaal langlopende schulden	**85.823.065**	**34.992**	**87.436.392**	**35.583**
1. Schulden aan overheid	119.002	49	113.194	46
2. Schulden aan kredietinstellingen	3.785.576	1.543	3.766.060	1.533
3. Schulden aan leveranciers	672.894	274	600.971	245
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	152.256	62	167.442	68
5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.780	2	6.831	3
6. Belastingen en premies sociale verzekering	481.678	196	419.421	171
7. Schulden ter zake van pensioenen	9.791	4	8.895	4
8. Overige schulden	315.812	129	341.586	139
9. Overlopende passiva	1.951.697	796	1.972.379	803
Totaal kortlopende schulden	**7.494.486**	**3.056**	**7.396.779**	**3.010**
TOTAAL PASSIVA	**286.530.162**	**116.824**	**270.175.079**	**109.950**

	Totaal	2017 per eenheid (x € 1.000)	Totaal	2016 per eenheid (x € 1.000)
Huuropbrengsten	15.380.371	6.259	15.240.841	6.202
Opbrengsten servicecontracten	728.872	297	741.942	302
Lasten servicecontracten	-752.440	-306	-770.491	-314
Overheidsbijdragen	4.138	2	1.898	1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.531.713	-623	-1.751.697	-713
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.166.004	-1.695	-3.918.324	-1.595
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.303.380	-937	-2.016.702	-821
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**7.359.844**	**2.995**	**7.527.467**	**3.063**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	235.614	96	348.604	142
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-189.141	-77	-296.749	-121
Toegerekende organisatiekosten	-14.890	-6	-17.802	-7
Toegerekende financieringskosten	-1.312	-1	-2.334	-1
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**30.271**	**12**	**31.719**	**13**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.393.486	974	2.700.946	1.099
Toegerekende organisatiekosten	-119.652	-49	-111.891	-46
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.891.673	-770	-2.195.712	-894
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**382.161**	**156**	**393.343**	**160**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.530.540	-623	-1.002.423	-408
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.040.170	6.121	15.269.375	6.214
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	162.429	66	81.629	33
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	990	0	2.789	1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**13.673.049**	**5.564**	**14.351.370**	**5.840**
Opbrengst overige activiteiten	174.513	71	169.748	69
Kosten overige activiteiten	-129.092	-53	-125.147	-51
Netto resultaat overige activiteiten	**45.421**	**18**	**44.601**	**18**
Overige organisatiekosten	-207.883	-85	-172.510	-70
Leefbaarheid	-231.410	-94	-233.639	-95
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	243.450	99	-207.010	-84
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7.975	3	10.041	4
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	116.309	47	76.532	31
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.091.016	-1.258	-3.408.268	-1.387
Saldo financiële baten en lasten	**-2.723.282**	**-1.108**	**-3.528.705**	**-1.436**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**18.328.171**	**7.459**	**18.413.646**	**7.494**
Belastingen	-844.086	-344	-333.946	-136
Resultaat deelnemingen	224.000	91	159.791	65
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**17.708.085**	**7.206**	**18.239.491**	**7.423**

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2018-0000875526

Uw kenmerk

Datum 9 november 2018

Betreft Relatie tussen de investeringsambities en de financiële capaciteit van woningcorporatie en reactie op verschillende moties in relatie tot de verhuurderheffing

In de brief van 30 april 2018 over de Staat van de Volkshuisvesting[1] heb ik aangekondigd te bezien hoe de investeringscapaciteit van de corporatiesector aansluit bij de volkshuisvestelijke ambities uit het regeerakkoord[2], de Nationale woonagenda[3] en het Klimaatakkoord. Daartoe ga ik in deze brief achtereenvolgend in op (1) de opgaven op de woningmarkt, (2) de investeringen die corporaties al hebben gepland en de additionele financiële investeringsruimte, (3) de recente fiscale maatregelen (Anti Tax Avoidance Directive/ATAD, verhuurderheffing), (4) het perspectief op de lange termijn en (5) de verdeling van investeringsvermogen binnen de corporatiesector.

Een belangrijke nuancering vooraf is dat de analyses en uitkomsten die in deze brief worden gepresenteerd gebaseerd zijn op de meerjarenplannen die corporaties eind 2017 hebben ingediend. Waar mogelijk zijn deze uitkomsten voor de sector als geheel geactualiseerd met inschattingen van de effecten van recente (fiscale) ontwikkelingen. Niet alle ontwikkelingen kunnen echter op grond van de huidige informatie worden meegewogen en ook voor de effecten op een ander niveau dan de sector als geheel ontbreekt op dit moment de nodige informatie. Daarnaast geven doorrekeningen voor de lange termijn een grote bandbreedte aan resultaten, terwijl zekerheid over de (middel)lange termijn juist belangrijk is voor langjarige investeringsbeslissingen die corporaties op de korte termijn moeten nemen. Daarmee ontstaat in deze brief voor dit moment een eerste, algemeen beeld van hoe de ontwikkeling van de investeringscapaciteit en de volkshuisvestelijke ambities tot elkaar verhouden.

De financiële positie van corporaties wordt mede beïnvloed door de wijzigingen in de verhuurderheffing, zoals de structurele verlaging van het tarief met € 5.1.2.b 5.1.2.b . In deze brief ga ik in op enkele punten in relatie tot de verhuurderheffing en de daarbij horende heffingsverminderingen waarop ik uw Kamer heb

[1] Kamerstukken 2017-2018, 32.847, nr.363
[2] Kamerstukken 2017-2018, 34.700, nr.34
[3] Kamerstukken 2017-2018, 32.847, nr.365

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

toegezegd terug te komen (6). Het gaat om de motie Ronnes c.s.[4] over de meeropbrengsten binnen de verhuurderheffing, de motie Koerhuis[5] over een prikkel in de verhuurderheffing voor het stimuleren van verkoop van dure sociale huurwoningen ten behoeve van nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen, en de tijdens de algemene politieke beschouwingen ingediende motie Asscher c.s. over het op peil houden van investeringen in betaalbare huurhuizen en krimpgebieden.[6]

1. Opgaven op de woningmarkt

In de Nationale woonagenda is een totale nieuwbouwopgave van 75.000 per jaar tot en met 2025 benoemd. Om de ambities van CO2-neutraliteit in 2050 uit het regeerakkoord te kunnen halen, zullen er flinke stappen gezet moeten worden in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Verder moet er toegewerkt worden naar het in het regeerakkoord benoemde niveau van 200.000 aardgasvrije woningen per jaar. Daarnaast zorgen demografische ontwikkelingen als vergrijzing en huishoudverdunning, gecombineerd met het langer zelfstandig wonen van ouderen en zorgbehoevenden, voor nieuwe uitdagingen in de wijken.

Gezien hun positie op de Nederlandse woningmarkt, hebben corporaties een belangrijke rol in het oppakken van deze opgaven. Corporaties zorgen voor betaalbare woningen voor huishoudens die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Dankzij hun langjarige betrokkenheid in buurten en wijken hebben corporaties de kennis en kunde om huidige en toekomstige uitdagingen op de woningmarkt het hoofd te bieden. In welke mate de verschillende opgaven voor de gehele woningmarkt bij corporaties neerslaan, is afhankelijk van meerdere factoren.

Niet alle extra benodigde nieuwbouwwoningen zullen sociale huur hoeven zijn. Voor hoeveel woningen dat wel zo is, wordt lokaal en regionaal bepaald. Met de corporatiesector is in het kader van het Energieakkoord afgesproken dat het in 2021 een gemiddeld energielabel B haalt op sectorniveau. Bij het Klimaatakkoord worden momenteel concrete afspraken uitgewerkt om in 2030 3,4 Mton minder CO2 uit te stoten in de gebouwde omgeving, op weg naar nagenoeg CO2-neutraal in 2050. Daarnaast moet de bestaande woningvoorraad aardgasvrij worden gemaakt. De wijze waarop dit moet gebeuren, in welk tempo, en wat bij corporaties komt te liggen, is onderdeel van de gesprekken aan de Klimaattafel Gebouwde omgeving. Daarnaast zullen kosten afhangen van de verschillende regionale verduurzamings- en aardgasvrijstrategieën die gevolgd worden. Zodoende zal de omvang van de totale opgaven voor de corporatiesector zich de komende periode nog verder uitkristalliseren.

[4] Kamerstukken 2017-2018, 34.775, nr.21
[5] Kamerstukken 2017-2018, 34.775, nr.36
[6] Kamerstukken 2018-2019, 35 000, nr. 20

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

2. Investeringscapaciteit in de sector

In deze paragraaf wordt aan de hand van de meest recente beschikbare meerjarenplannen van corporaties beschreven hoe de investeringscapaciteit van de corporatiesector zich tot en met 2022 ontwikkelt. Deze paragraaf moet gelezen worden met in gedachten dat de meerjarenplannen zijn ingediend in december 2017. Daarom houden ze nog geen rekening met meer recente fiscale en economische ontwikkelingen. Zo voorzien de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) blijkens de Leidraad economische parameters 2018[7] een hogere prijsinflatie, loon- en bouwkostenstijging en WOZ-waardeontwikkeling dan in 2017. Het is niet goed mogelijk om hiervoor te corrigeren. Daarnaast hebben diverse fiscale ontwikkelingen plaatsgevonden, waaronder wijzigingen in de vennootschapsbelasting (incl. ATAD) en de verhuurderheffing. Paragraaf 3 gaat nader in op de fiscale maatregelen en de verwachte effecten op de investeringscapaciteit.

Corporaties investeren meer

Corporaties gaan meer investeren in de woningmarkt dan in voorgaande jaren. In de periode 2018-2022 gaat het om in totaal € 5.1.2.b , waarbij dat in de periode 2016-2020 nog € 5.1.2.b was. Een stijging met ruim 5.1.2.b. Daarmee geven corporaties reeds in de bestaande plannen gevolg aan de uitdagingen op de woningmarkt.

In de meerjarenplannen staan circa 130.000 nieuw te bouwen woningen, ofwel bijna 26.000 per jaar. Van die woningen zal meer dan driekwart worden verhuurd voor een huurprijs waarmee ze geschikt zijn voor passend toewijzen. Dit onderstreept de focus van de sector op de betaalbaarheid en de slaagkansen van huishoudens met de laagste inkomens. De woningverbetering, waaronder verduurzaming, maakt voor ruim € 5.1.2.b deel uit van de totale investeringen. Volgens opgave door corporaties worden tot en met 2022 in totaal 1,25 miljoen labelstappen gemaakt. Daarmee kan naar verwachting worden voldaan aan de afspraak van gemiddeld label B op sectorniveau.

Additionele bestedingsruimte

Uitgaande van de meerjarenplannen die corporaties eind 2017 hebben ingediend, zullen de financiële kengetallen voor de DAEB-tak van woningcorporaties in de periode 2018-2022 ongeveer gelijk blijven (tabel 1). Daarbij zijn de genoemde € 5.1.2.b investeren reeds ingerekend. Zoals eerder benoemd, zijn de effecten van verschillende fiscale maatregelen hierin nog niet meegenomen. Daar wordt in paragraaf 3 op ingegaan.

---

7 https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/Leidraad_economische_parameters_dPi_2018.pdf

Tabel 1 - Ontwikkeling financiële ratio's DAEB-tak

	2018	2019	2020	2021	2022
LTV	64,7%	65,6%	65,9%	65,8%	65,5%
ICR	1,95	2,09	2,13	2,15	2,16

Tabel 1 laat daarnaast binnen de huidige normen voor de LTV en ICR van Aw en WSW[8] tot en met 2022 nog ruimte zien, als deze op het niveau van de sector worden toegepast. De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) kwantificeert deze ruimte. Uit de IBW 2018 die dit voorjaar bij de Staat van de Volkshuisvesting is gepubliceerd, blijkt dat alle corporaties gezamenlijk in de DAEB-tak nog € 5.1.2.b extra leenruimte hebben voor investeringen in nieuwbouw, óf € 5.1.2.b in verbetering (waaronder verduurzaming). Dit zijn lagere bedragen dan in eerdere jaren, maar als de voorgenomen investeringen en IBW samen worden bezien, dan is de totale financiële slagkracht van de corporatiesector de afgelopen jaren beperkt gewijzigd (tabel 2).

Tabel 2 - Geplande investeringen en IBW (x € 5.1.2.b)

	2016-2020	2017-2021	2018-2022
Geplande investeringen	5.1.2.b		
IBW min	5.1.2.b		
IBW max[9]	5.1.2.b		
IBW niet-DAEB ingezet voor DAEB[10]	5.1.2.b		
Totaal max	5.1.2.b		
Totaal min	5.1.2.b		

Belangrijke kanttekening bij de IBW is dat de genoemde bedragen niet volledig ingezet kunnen worden, omdat daarmee geen buffer in de sector aanwezig zou zijn om voorziene en onvoorziene financiële tegenvallers op te vangen. Hiermee zouden de risico's voor het WSW en de achtervangpositie van het Rijk en gemeenten te groot worden. De realistische intensivering op sectorniveau is meerdere miljarden euro's lager dan de berekende IBW.

Bestedingsruimte uit de niet-DAEB-tak

[8] LTV maximaal 75% en ICR minimaal 1,4

[9] De bestedingscategorieën 'verbetering' en 'nieuwbouw' zijn gehanteerd voor respectievelijk IBW min en IBW max, om zo een bandbreedte van totale investeringscapaciteit weer te geven aan de hand van de mate waarin een investering rendeert.

[10] Omdat in 2016 nog geen sprake was van een scheiding tussen DAEB en niet-DAEB, is in dat jaar één integrale IBW berekend. In 2017 is aan de hand van scheidingsvoorstellen een aparte IBW voor de DAEB berekend. Het effect van de scheiding bedroeg € 5.1.2.b in termen van nieuwbouw, maar dat staat niet gelijk aan de IBW niet-DAEB. Vanaf de IBW 2018 is een aparte IBW voor de niet-DAEB berekend.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

Daarnaast heeft de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB betekenis gehad voor de financiële ratio's en daarmee de IBW van de DAEB-tak. In de Staat van de Volkshuisvesting 2018 is berekend dat corporaties vanuit de niet-DAEB-tak eenmalig een 'dividend' kunnen uitkeren aan de DAEB-tak ter grootte van €5.126 5.126. Kanttekening hierbij is wel dat dit bedrag relatief hoog is omdat kort na de afronding van de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB nog weinig voornemens voor niet-DAEB-investeringen zijn opgenomen in de meerjarenplannen. Mogelijk zullen corporaties de komende jaren meer plannen voor de niet-DAEB-tak ontwikkelen, zoals investeringen in het realiseren van meer middenhuur. Dit is in lijn met de ambitie in het regeerakkoord om het middenhuursegment te vergroten en wordt ondersteund door de voorgenomen vereenvoudiging van de markttoets. Andere corporaties zullen middelen vanuit de niet-DAEB-tak inzetten voor investeringen in de DAEB-tak.

Verkopen van bezit ten behoeve van nieuwbouw
In bepaalde situaties kan het wenselijk zijn dat corporaties bezit verkopen, omdat dat past in de portefeuillestrategie en de lokale woningvraag. Hierover worden lokaal afspraken gemaakt tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. In specifieke situaties kan de verkoop van grote, te liberaliseren woningen ook extra middelen genereren om te investeren in passende nieuwbouw. Hierbij moet bedacht worden dat dit geen generiek inzetbaar middel is. Om de nieuwbouw van een passende huurwoning bij gelijkblijvende financiële ratio's te realiseren, dient gemiddeld 1,4 te liberaliseren huurwoning te worden verkocht om de nieuwbouw te financieren. Dit blijkt uit een onderzoek van Ortec Finance uit 2016 (zie bijgevoegd). Omdat in dit onderzoek gebruik is gemaakt van de in 2016 beschikbare gegevens en omdat wordt uitgegaan van gemiddelden in de sector, zal ik vervolgonderzoek doen naar hoe de situatie op dit moment is bij de inmiddels hogere woningwaarden en gestegen bouwkosten. Daarbij zal ik ook de specifieke situatie in gebieden met hoge WOZ-waardes gebruiken.

3. Fiscale maatregelen

Voorgaande analyse is gebaseerd op de meerjarenplannen die corporaties in het najaar van 2017 hebben ingediend. Sindsdien heeft op fiscaal gebied een aantal wijzigingen plaatsgevonden, die effect hebben op de financiële positie van woningcorporaties. Maatregelen als de invoering van de ATAD1-richtlijn[11] en de tariefsverlaging in de verhuurderheffing waren toen nog niet bekend. Deze kunnen door corporaties pas in de meerjarenplannen worden verwerkt die zij medio 2018 moeten indienen. De door corporaties verwachte hogere afdrachten in de vennootschapsbelasting en de in het najaar van 2017 verwachte endogene oploop in de verhuurderheffing als gevolg van de stijging van de WOZ-waarde, zijn reeds ingerekend. Daarbij moet opgemerkt worden dat naar verwachting van Aw en WSW de WOZ-waarde in een aantal gebieden in Nederland harder zal stijgen dan in het najaar van 2017 voorzien.

[11] Kamerstukken 2018-2019, 35.030, nr. 1

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

In tabel 3 worden de kasstroomeffecten van verschillende maatregelen van dit kabinet beschreven op basis van ramingen van het ministerie van Financiën. Het effect van ATAD1 (rij1) wordt geraamd op een lastenverzwaring van € 5.1.2.b 5.1.2.b in 2019, stijgend naar € 5.1.2.b structureel. De geraamde stijging wordt veroorzaakt doordat een groot deel van de corporaties in de afgelopen jaren in fiscale zin verlieslatend is geweest, resulterend in een grote compensabele verliesvoorraad die de komende jaren kan worden opgevoerd bij de belastingaangifte. Met verloop van tijd slinkt deze compensabele verliesvoorraad echter en zullen de lasten oplopen.

Tegenover de lastenverzwaring stelt het kabinet ook een aantal lastenverlichtende maatregelen: een stapsgewijze verlaging van het tarief in de vennootschapsbelasting naar 20,5% in 2021 (rij 2), de in het regeerakkoord afgesproken heffingsvermindering voor verduurzaming (rij 3) en een tariefsverlaging in de verhuurderheffing van 0,591% naar 0,561% (rij 4). Met deze maatregelen wordt het effect op woningcorporaties van ATAD1 gedurende deze kabinetsperiode gecompenseerd. Structureel leiden de vier maatregelen per saldo wel tot een lastenverzwaring.

Tabel 3 – Maatregelen kabinet Rutte III (5.1.2.b)

Rij	Maatregel	2019	2020	2021	Struc
1	ATAD1	5.1.2.b			
2	Tariefsverlaging vennootschapsbelasting	5.1.2.b			
3	Verduurzaming in verhuurderheffing	5.1.2.b			
4	Tariefsverlaging verhuurderheffing	5.1.2.b			
5	Totaal	5.1.2.b			

Bij de besluitvorming over de hier genoemde wijzigingen, onder andere de verlaging van het tarief in de verhuurderheffing, is ook de motie Ronnes c.s. betrokken. Deze vraagt te onderzoeken op welke wijze de onvoorziene meeropbrengsten van de verhuurderheffing die de komende jaren vermoedelijk zullen ontstaan, kunnen worden geïnvesteerd in de woningmarkt, de verduurzamingsopgave van de sociale woningen en voor instrumenten die de doorstroming bevorderen. Bij de besluitvorming heeft het kabinet rekening te houden met de budgettaire spelregels zoals deze zijn beschreven in de Begrotingsregels 2018-2021. Deze budgettaire spelregels gaan uit van het principe van automatische stabilisatie: inkomstenmeevallers komen ten gunste van het EMU-saldo, inkomstentegenvallers belasten het EMU-saldo. Hogere inkomsten kunnen daardoor niet gebruikt worden voor extra uitgaven. Dit betekent ook dat niet bezuinigd hoeft te worden indien er sprake is van een tegenvaller in de belastinginkomsten. Er is vanuit deze systematiek, ook bij stijgende WOZ-waarden, geen sprake van meeropbrengsten die voor andere doelen ingezet zouden kunnen worden. Dat neemt niet weg dat het kabinet in het licht van de oplopende fiscale lasten en de uitdagingen op de woningmarkt in de begroting van 2019 wel de hiervoor genoemde structurele verlaging van de verhuurderheffing van € 5.1.2.b per jaar heeft voorgesteld. Deze verlaging geldt voor alle verhuurders die verhuurderheffing betalen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

Door de vormgeving via een tariefsverlaging hebben alle corporaties en andere verhuurderheffingplichtige verhuurders profijt van de lastenverlichting en niet alleen de partijen die voldoende middelen hebben om de bij een heffingsvermindering benodigde voorinvestering te kunnen doen. Daarnaast heeft een tariefsverlaging een groter effect op de bestedingsruimte dan een heffingsvermindering. Doordat de verhuurderheffing een gebouwgebonden belasting is, heeft de hoogte hiervan effect op de netto opbrengsten gedurende de (resterende) exploitatieperiode van die woning, en daarmee op de LTV. Een verlaging leidt dus, andere omstandigheden gelijk blijvend, tot meer ruimte in de LTV. Een heffingsvermindering kan pas ingeboekt worden op het moment dat er zekerheid bestaat over het ontvangen daarvan, en heeft als incidentele uitkering enkel effect op de kasstromen. Het effect op de LTV is beperkt tot een kleine financieringsbehoefte.

Ontwikkeling totale afdrachten
Als wordt gekeken naar de door het ministerie van Financiën geraamde ontwikkeling van de totale afdrachten aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing, dan zullen corporaties aan het eind van deze kabinetsperiode in 2021 ongeveer € 5.1.2.b meer afdragen dan in 2018. In tabel 4 is deze oploop nader gespecificeerd.

Tabel 4 – Ontwikkeling totale lasten uit ATAD1, Vpb en verhuurderheffing (x € 5.1.2.b)

	2018	2019	2020	2021	Strc.
Vpb (incl. ATAD1)	5.1.2.b				
Verhuurderheffing[12]	5.1.2.b		*	*	
Totaal	5.1.2.b				

Voor de jaren na 2019 zijn geen kabinetsramingen van de verhuurderheffing beschikbaar, omdat de opbrengst afhankelijk is van minder nauwkeurig te voorspellen endogene factoren zoals een verandering in de WOZ-waarde en het aantal woningen dat onder de verhuurderheffing valt. Geschat wordt dat de opbrengsten uit de verhuurderheffing voor zover deze door de corporatiesector worden opgebracht in 2021 ongeveer € 5.1.2.b hoger zullen zijn dan in 2018. De bovenstaande ramingen volgend, zouden de totale door corporaties betaalde verhuurderheffing en Vpb in 2021 ongeveer € 5.1.2.b hoger liggen dan in 2018.

Uit hun meerjarenplannen blijkt dat corporaties een ander beeld verwachten van de ontwikkeling van de totale belastingafdrachten. Een directe vergelijking is niet eenvoudig omdat de kabinetsramingen uitgaan van belastingjaren (die enkele jaren later pas definitief zijn) en de gegevens van corporaties op basis van jaarlijkse kasstromen worden verantwoord. Corporaties voorzien echter met name een hogere afdracht in de vennootschapsbelasting. Daarnaast vermoedt Aedes

[12] Ingeschat is dat 5.1.2.b van de geraamde totaalopbrengsten uit de verhuurderheffing afkomstig zijn van woningcorporaties, tegenover 5.1.2.b van andere heffingsplichtige verhuurders.

dat de effecten van ATAD per direct hoger zullen zijn. Deze verschillen onderstrepen het belang om de komende maanden, in samenwerking met de Aw, WSW en de sector zelf, nadere inzichten op te doen.

Effect op de bestedingsruimte
Zoals aan het begin van deze paragraaf benoemd, hebben de invoering van ATAD en de tariefsverlaging in de verhuurderheffing effect op de bestedingsruimte van corporaties. De manier waarop maatregelen doorwerken op de financiële ratio's van corporaties, en daarmee op de IBW, verschilt echter. De vennootschapsbelasting, inclusief ATAD1, is een heffing op de instelling als geheel. Het heeft direct effect op de kasstromen van de corporatie, en daarmee op de ICR. De LTV wordt enkel beïnvloedt doordat minder leningen hoeven worden aangetrokken. De verhuurderheffing is, zoals eerder beschreven, een gebouwgebonden belasting en heeft via de kasstromen en de bedrijfswaarde/beleidswaarde invloed op zowel de ICR als de LTV. Dat geeft een groter effect op de IBW dan belastingen op de instelling als geheel.

Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om op een ander niveau dan de sector als geheel een aangepaste inschatting te maken van de investeringscapaciteit. Op het niveau van de sector als geheel wordt het effect van het pakket aan maatregelen uit tabel 3 in deze kabinetsperiode geschat op een verruiming van de investeringscapaciteit met € 5.1.2.b. Dit betekent overigens niet dat de in het voorjaar van 2019 uit te brengen nieuwe IBW ook hoger uitvalt dan de IBW 2018; een intensivering van voorgenomen investeringen, een hogere stijging in bouw- en onderhoudskosten en WOZ-waardes dan eerder verwacht en eventuele wijzigingen in het huurbeleid zullen ook een sterke invloed op de IBW hebben. Op de langere termijn, voorbij deze kabinetsperiode, zal het effect van de maatregelen ook steeds kleiner zijn en uiteindelijk zelfs negatief kunnen worden, gezien de geraamde oploop in de vennootschapsbelasting inclusief ATAD.

4. Perspectief op de lange termijn
In de bovenstaande paragrafen is uiteengezet dat de corporatiesector ook in het licht van de verschillende fiscale maatregelen over middelen beschikt om de eerstkomende jaren substantieel te blijven investeren in de woningmarkt. In opdracht van het ministerie van BZK heeft Ortec Finance naar de lange termijn gekeken.

In de bijgevoegde rapportage staan de resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid op sectorniveau, om woningen in de DAEB-tak naar gemiddeld label A[13] in 2030 te brengen. Het betreft nadrukkelijk een doel specifiek voor deze vingeroefening. In de analyse zijn de meerjarenplannen als uitgangspunt genomen. De daarin genoemde nieuwbouwinvesteringen en labelstappen zijn waar nodig geëxtrapoleerd naar 2030. Voor de huurontwikkeling zijn de

[13] Voor gemiddeld label A moet de portefeuille van een corporatie een energie-index van 1,20 of minder hebben.

meerjarenplannen gevolgd voor 2018-2022 en is daarna een beleid met harmonisatie en inflatoire huurverhoging ingerekend. Aan de hand van dat basispad is bekeken welke financiële ruimte ontstaat en hoeveel extra labelstappen daaruit maximaal gefinancierd kunnen worden (variant 1). Vervolgens is gekeken hoe dit uitpakt als er extra nieuwbouwinvesteringen worden gedaan (variant 2), tot en met 2030 extra huurverhogingen plaatsvinden (variant 3), en niet-DAEB-liquiditeiten worden ingezet (variant 4). Als het investeringsniveau van corporaties in de periode 2018-2022 wordt doorgetrokken tot en met 2030, zijn in die periode nog eens 0,6 miljoen extra labelstappen nodig om het bezit naar gemiddeld label A te brengen.

Tabel 5 – Schematisch overzicht uitkomsten scenario's onderzoek Ortec Finance

Variant		Ruimte voor extra labelstappen	Extra nieuwbouw t/m 2030	Gem. reële huur 2030	Gem. huur 2017
	Basispad			558	506
1	Extra labelstappen	830.000	nvt	559	506
2	Extra nieuwbouw	0	43.000	559	506
3	Extra huurverh. infl.+0,8% t/m 2035	3,1 mln	nvt	580	506
4	Inzet extra liquiditeiten niet-DAEB	954.000	nvt	558	506

In tabel 5 zijn de uitkomsten van de verschillende varianten weergegeven. Hierbij zijn de effecten van de invoering van ATAD verwerkt naar de best beschikbare inzichten op het moment van opstellen, en zijn de gegevens geactualiseerd voor de nieuwe leidraad economische paramaters van Aw/WSW (o.a. leegwaardestijging, bouwkostenstijging, etc.).[14] Om de vanuit WSW en de achtervangpositie van gemeenten en het Rijk noodzakelijke financiële buffer in de sector te simuleren, is in de berekeningen als proxy een lagere LTV gehanteerd (70% in plaats van 75%). Kanttekening is dat door een gebrek aan betrouwbare gegevens op een meer gedetailleerd niveau, in deze berekeningen de corporatiesector als één grote corporatie beschouwd is. Dat leidt tot een overschatting van de financiële ruimte doordat daarmee in feite een perfecte herverdeling van middelen en ruimte in de ratio's aangenomen wordt. Anderzijds is de tariefsverlaging in de verhuurderheffing niet meegenomen, hetgeen leidt tot een onderschatting van de financiële ruimte.

De doorrekeningen van Ortec Finance laten zien dat enkel de verduurzaming naar gemiddeld A in een aantal scenario's haalbaar is, maar vervolgens de ruimte beperkt is voor extra investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw of het aardgasvrij

14

https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/Leidraad_economische_parameters_dPi_2018.pdf

maken van de voorraad. In de eerste variant ontstaat tot en met 2030 voldoende financiële ruimte voor 5.1.2.b labelstappen. De ruimte voor additionele investeringen in nieuwbouw of het aardgasvrij maken van de voorraad, is daarmee echter beperkt. Indien voorrang wordt gegeven aan nieuwbouw en 43.000 extra nieuwbouwwoningen in de periode tot en met 2030 worden gerealiseerd, is er geen enkele ruimte om ook nog extra labelstappen te maken of andere investeringen te doen (variant 2). Wordt niet een inflatievolgend huurbeleid gevolgd, maar tot en met 2035 met jaarlijks hogere huurverhogingen gerekend (inflatie + 0,8%), dan blijft ook na de voor label A benodigde investeringen veel financiële ruimte over. Dat scenario resulteert in hogere huurprijzen en kan meer gevolgen hebben voor betaalbaarheid. In variant 4 is berekend hoeveel extra labelstappen mogelijk zijn als bovenop het basispad ook overliquiditeiten uit de niet-DAEB-tak worden ingezet. Dit levert ten opzichte van variant 1 zo'n 124.000 extra mogelijke labelstappen op. Een gevoeligheidsanalyse laat daarbij zien dat wanneer de inflatie op termijn lager uitvalt dan aangenomen in de leidraad economische parameters van Aw/WSW, dit weer een beperkend effect heeft op de investeringsruimte.

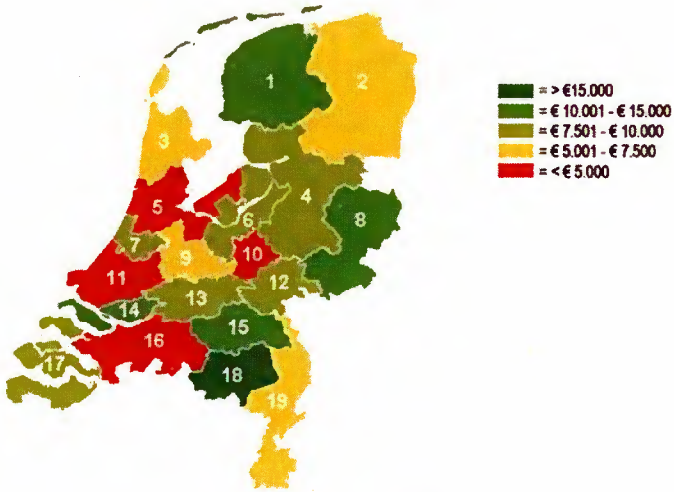
Dit illustreert hoe relatief kleine veranderingen in het ambitieniveau, huurbeleid, of macro-economische ontwikkelingen (zoals inflatie of langetermijnsrente), een groot verschil kunnen maken voor de financiële haalbaarheid van de verschillende opgaven op de lange termijn. Naarmate een langere periode wordt geanalyseerd, neemt de bandbreedte van uitkomsten toe. Onzekerheid over de middellange en lange termijn maakt het al op de korte termijn moeilijker voor corporaties om langjarige investeringsbeslissingen te nemen. Het is daarom van belang om de ontwikkelingen te blijven volgen, inzichten te actualiseren naarmate meer informatie beschikbaar komt, en hierover in gesprek te blijven met de sector. Zo zullen corporaties op 15 december 2018 hun nieuwe meerjarenplannen indienen, waarin nieuwe investeringsvoornemens zijn verwerkt en rekening is gehouden met de meest recente inzichten van Aw/WSW ten aanzien van bijvoorbeeld de bouwkostenstijging, ontwikkelingen in de rente voor financiering en de ontwikkeling van de WOZ-waardes. Tevens zal vanaf 2019 de beleidswaarde de bedrijfswaarde vervangen in het normenkader van Aw en WSW. Dit kan op corporatieniveau tot verschillen in bestedingsruimte leiden doordat het bezit op een andere wijze wordt gewaardeerd, hetgeen tot veranderingen in de LTV kan leiden. In het eerste kwartaal van 2019 zullen de financiële normen die gelden voor corporaties worden gekalibreerd. In een separate brief aan uw Kamer ga ik nader in over het Verticaal Toezicht en de invoering van de beleidswaarde.

5. De verdeling van de investeringscapaciteit

Rekening houdend met de effecten van de verschillende fiscale maatregelen die dit kabinet heeft genomen, is er nog financiële ruimte in de sector aanwezig. Er zijn echter verschillen tussen corporaties en tussen woningmarktregio's. In iedere regio is er ruimte voor extra investeringen of huurmatiging, maar in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam gaat het bijvoorbeeld om een IBW voor nieuwbouw van €5.1.2.b per DAEB-woongelegenheid, terwijl in de Metropoolregio

Eindhoven de ruimte € 5.1.2.b per DAEB-woongelegenheid bedraagt. Daarnaast zijn er ook verschillen tussen corporaties binnen een woningmarktregio of binnen dezelfde gemeente.

Figuur 1 – IBW 2018 nieuwbouw per DAEB-woning naar woningmarktregio



Een lage IBW betekent niet direct dat er sprake is van een tekort. De reeds voorgenomen investeringen en de opgave in een gebied spelen daar een even grote rol in. Het vormt echter wel één van de mogelijke indicatoren voor een situatie waarin op bepaalde plekken of bij specifieke corporaties de financiële ruimte onvoldoende is om op de middellange en langere termijn de benodigde stappen te maken in de verduurzaming en nieuwbouw. De IBW per woning is juist in spanningsregio's als de Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en de Metropoolregio Amsterdam relatief laag. In het Sectorbeeld 2017[15] beschreef de Autoriteit woningcorporaties dat in deze twee regio's ook nog relatief veel vooruitgang te boeken is in de energetische kwaliteiten van het corporatiebezit.[16] Hoewel dit niet per definitie betekent dat er sprake is van een daadwerkelijk tekort op regioniveau, laat het samenvallen van relatief beperkte bestedingsruimte en een grote opgave wel een potentiële mismatch zien.

Ook in het recent door WSW uitgevoerde onderzoek naar de financiële haalbaarheid[17] van de verduurzamingsopgave komen verschillen aan het licht. Voor de periode tot 2022 concludeert WSW dat er binnen de corporatiesector als geheel genoeg ruimte is om de duurzaamheidsinvesteringen te intensiveren naar een niveau dat nodig is om in 2030 label A te halen. Indien dat gebeurt in het scenario van een financiële stresssituatie, komen de grenzen van de borging wel

[15] https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2018D04002&did=2018D04002

[16] Vergaderjaar 2017-2018, 29.453, nr.467

[17] https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/wsw-onderzoek-ziet-grenzen-aan-investeren-in-verduurzaming-bij-corporaties/

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

in zicht. Daarnaast zijn er 55 corporaties, waarvan er nu al 27 een relatief beperkte financiële positie hebben, die over onvoldoende middelen beschikken om in die periode te benodigde investeringen te doen om gemiddeld label A in 2030 te halen. Daarbij moet opgemerkt worden dat wel rekening is gehouden met de heffingsvermindering voor verduurzaming en de effecten van ATAD voor zover op het moment van het onderzoek kon worden ingeschat, maar nog niet met de tariefsverlaging in de verhuurderheffing.

Naar een betere benutting van de financiële ruimte
De mogelijke mismatch tussen opgave en middelen roept de vraag op hoe de financiële ruimte in de corporatiesector beter kan worden ingezet. In eerste instantie is dat een lokaal en regionaal vraagstuk. Zeker op lokaal niveau, binnen dezelfde gemeente, wordt in de praktijk al langer onderlinge solidariteit getoond. Corporaties met meer financiële ruimte zullen bij het maken van prestatieafspraken een groter aandeel van de benodigde investeringen op zich nemen, of nemen eerder afgesproken investeringen over van collega-corporaties. Op het niveau van de woningmarktregio is dit minder vaak het geval.

Gezien de grote investeringsopgave waar veel regio's voor staan, is een effectievere inzet van middelen binnen de woningmarktregio belangrijk. Ik zie hierin een belangrijke rol voor initiatieven vanuit de sector. Dat vergt een bereidheid van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties om blijk te geven van de onderlinge solidariteit en te kijken naar manieren om corporaties met minder bestedingsruimte bij te staan.

Binnen de sector is er ook aandacht voor het onderwerp. Uit een enquête van Aedes en Platform31[18] blijkt ook dat 89,5% van de corporaties het van belang vindt dat eventuele mismatches in de sector kleiner worden. Daarnaast vindt 81,4% van de 150 respondenten dat collegiale hulp daar een bijdrage aan kan leveren. Dat zou bijvoorbeeld kunnen verlopen via het overnemen van opgaven, van bezit, of van leningen. Via het 'Aanjaagteam collegiale hulp' van Aedes worden concrete casussen uitgewerkt, waarbij gezocht wordt naar standaardisatie van hoe en onder welke voorwaarden collegiale hulp vormgegeven kan worden.

Daarnaast staat de bestedingsruimte van corporaties op de agenda bij verschillende regiogesprekken die ik voer. Daarbij zal ik met betrokken partijen ook over een betere benutting van de financiële ruimte binnen de woningmarktregio spreken en gezamenlijk onderzoeken naar manieren waarop corporaties elkaar kunnen ondersteunen. Voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, waar de relatieve investeringscapaciteit het laagst is, zal ik bovendien een bestuurlijk regisseur aanstellen om gericht naar oplossingen te zoeken voor de volkshuisvestelijke problematiek in deze regio. Mocht uit de regiogesprekken of het aanjaagteam van Aedes blijken dat voor wenselijke

[18] https://www.platform31.nl/nieuws/woningcorporaties-collegiale-hulp-kan-mismatches-tussen-middelen-en-opgaven-deels-oplossen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

oplossingen onnodige belemmeringen in regelgeving zitten, dan ben ik uiteraard bereid om daar – in overleg met de sector, Aw en WSW - naar te kijken.

Sturing door het Rijk
Uiteraard zijn er ook mogelijkheden om vanuit het Rijk actief directe sturing te geven op een betere inzet van middelen. Uit de enquête van Aedes blijkt dat 74,7% van de respondenten van mening is dat voor het verkleinen van de mismatch externe hulp, zoals sturing vanuit het Rijk, nodig is. Daarbij wordt met name gewezen op herverdeling via de verhuurderheffing (77,5%) en projectsteun (64,9%).

Het is voorstelbaar dat, zoals in de aangehaalde enquête benoemd, centrale sturing vanuit het Rijk noodzakelijk zal blijken om nationale en volkshuisvestelijke doelen te halen in situaties die lokaal of regionaal niet opgelost kunnen worden. Het herverdelen van middelen door het Rijk is echter een zwaar middel, dat veel precisie in de uitwerking vereist. Vanuit juridisch oogpunt raakt herverdeling aan het eigendomsrecht en staatssteun. Daarnaast moeten de financiële effecten van verschillende mechanismen op corporatie- en stelselniveau in kaart worden gebracht, alsmede eventuele gevolgen voor de borging en achtervangpositie van het Rijk en gemeenten. Zoals toegezegd zal ik u, mede naar aanleiding van de motie Koershuis/Van Eijs[19], nader informeren over de mogelijkheden om binnen de sector tot een betere benutting van de investeringscapaciteit te komen en welke rol het Rijk daarin kan spelen.

6. Onderwerpen met betrekking tot verhuurderheffing en de daarmee samenhangende heffingsverminderingen

In het vervolg van deze brief ga ik in op een aantal nog niet behandelde zaken die spelen rondom de verhuurderheffing. De motie van de heer Ronnes c.s. over meeropbrengsten in de verhuurderheffing is in het vorige gedeelte aan de orde gekomen.

Motie Koerhuis over de verkoop van dure sociale huurwoningen
De motie van Kamerlid Koerhuis verzoekt om te onderzoeken hoe een prikkel in de verhuurderheffing kan worden aangebracht om het verkopen van potentieel te liberaliseren huurwoningen ten behoeve van de nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen extra te stimuleren. Hierbij heb ik tijdens het betreffende overleg met de Tweede Kamer aangegeven dat ik hierbij ook de verkoopregels voor corporaties van te liberaliseren woningen zou betrekken.

<u>Vooraf</u>
In aansluiting bij de motie van de heer Koerhuis zie ik het belang van een woningvoorraad in de corporatiesector die qua prijs en kwaliteit past bij de doelgroep. Hierbij past ook dat in het voorraadbeheer van corporaties ook de mogelijkheid wordt benut om grote, dure woningen te vervangen door betaalbare woningen. Daarom zijn ook de verkoopregels voor corporaties van te liberaliseren

[19] Vergaderjaar 2017-2018, XVIII, 32.847, nr.352

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

woningen betrokken bij deze motie, zoals eerder ook is toegezegd. Hier ga ik aan het eind van deze paragraaf op in.

Ik heb ook de mogelijkheden verkend in de verhuurderheffing een verdere prikkel op te nemen. In de verhuurderheffing zit reeds een prikkel om dure sociale huurwoningen te verkopen. De verhuurderheffing wordt immers geheven over woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (in 2018 €5.1.2.b), waardoor overheveling van potentieel te liberaliseren huurwoningen naar het middensegment aantrekkelijk kan zijn. Daarnaast bepaalt de WOZ-waarde van een woning de hoogte van de heffing. Verkoop van deze woningen met een hoge WOZ-waarde (en het terugbouwen van nieuwe, betaalbare sociale huurwoningen met een lagere WOZ-waarde) leidt tot een verlaging van de te betalen heffing voor een verhuurder.

Ik heb twee varianten verkend om een prikkel als genoemd in de motie op te nemen in de verhuurderheffing. Hierbij heb ik een dure sociale huurwoning opgevat als een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens (2018: 5.1.2.b) die geliberaliseerd kan worden. Of een woning geliberaliseerd kan worden, kan getoetst worden aan de hand van de punten van het woningwaarderingsstelsel.

Heffingsvermindering
De eerste onderzochte mogelijkheid is een heffingsvermindering voor de verkoop van potentieel te liberaliseren huurwoningen. Hierbij geldt wel dat de onderzochte heffingsvermindering niet alleen van toepassing zal zijn voor woningcorporaties. Uit oogpunt van het gelijkheidsbeginsel is het van belang om deze te laten gelden voor alle verhuurders die de heffing betalen. De heffingsvermindering kan dus niet worden beperkt tot enkel woningcorporaties.

Uit gesprekken met de uitvoerder van de reeds bestaande heffings-verminderingen, RVO.nl, blijkt dat een heffingsvermindering ten behoeve van de verkoop van potentieel te liberaliseren huurwoningen in beginsel uitvoerbaar is. De uitvoerbaarheid hangt samen met de reikwijdte van juridische kaders. De koppeling van de verkoop van een potentieel te liberaliseren huurwoning met de verplichting om een nieuwbouwwoning te bouwen maakt de uitvoeringslast wel fors groter vanwege extra controles op de nieuwbouwwoning. Een extra heffingsvermindering is voor de Belastingdienst goed uitvoerbaar mits RVO.nl, net als bij de bestaande heffingsverminderingen, het recht op en de hoogte via een verklaring vastlegt. Hier zijn voor de Belastingdienst geen extra uitvoeringskosten mee gemoeid.

Een heffingsvermindering voor verkoop van potentieel te liberaliseren huurwoningen zou– in lijn met de reeds bestaande systematiek voor vermindering van de verhuurderheffing - moeten worden vormgegeven als dienst van algemeen economisch belang (DAEB). De bestaande heffingsverminderingen zijn als DAEB

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

gekoppeld aan het doen van noodzakelijke investeringen voor activiteiten, die – vanwege marktfalen- onvoldoende tot stand komen.

De betreffende woningen vallen echter door de verkoop buiten de verhuurderheffing. Bij het afstoten van dergelijk bezit kan er geen sprake zijn van onrendabele investeringen aangezien de woningen zeker in de huidige marktomstandigheden, op zich immers al tegen de marktwaarde verkocht kunnen worden. Alleen al daarom kan deze activiteit niet worden vormgegeven als noodzakelijke DAEB waarvoor compensatie via de heffingsvermindering mogelijk zou kunnen zijn. Een heffingsvermindering voor de verkoop van potentieel te liberaliseren huurwoningen zal leiden tot ongeoorloofde staatssteun.

Gezien de genoemde bezwaren voor een heffingsvermindering voor de verkoop van potentieel te liberaliseren huurwoningen zie ik dan ook geen mogelijkheid deze uit te werken.

Daarom is binnen deze variant een alternatieve benadering verkend. Dit alternatief is om de verkoop van een potentieel te liberaliseren huurwoning niet als doel van de heffingsvermindering te nemen, maar als voorwaarde te stellen voor een heffingsvermindering voor nieuwbouw van goedkope huurwoningen. Tot 1 juli 2018 was het reeds mogelijk een heffingsvermindering voor goedkope huurwoningen aan te vragen. Aan de in de motie Koerhuis gestelde vraag kan in deze constructie worden voldaan met de extra voorwaarde dat een heffingsvermindering voor een goedkope huurwoning alleen kan worden aangevraagd als er een verkoopcontract wordt overlegd, waarin een potentieel te liberaliseren huurwoning wordt onttrokken uit de sociale voorraad. Dit alternatief lijkt niet te stuiten op de hiervoor genoemde bezwaren, maar zal wel tot een fors hogere uitvoeringslast leiden.

Bovenop de controle voor nieuwbouw, dient er extra te worden gecontroleerd op de voorwaarde van de verkoop van potentieel te liberaliseren huurwoningen. Zo dient er onder andere gecontroleerd te worden of de woning wel voldoet aan de definitie van potentieel te liberaliseren huurwoning en of de woning inderdaad onttrokken is aan de sociale voorraad.

Voor een heropening van de heffingsvermindering voor nieuwbouw gekoppeld aan de hier genoemde eis voor te verkopen woningen is op dit moment geen budget beschikbaar. In combinatie met de hogere uitvoeringslasten zie ik daarom op dit moment ook geen mogelijkheid om binnen de verhuurderheffing een dergelijke heffingsvermindering (opnieuw) in te voeren.

<u>Differentiatie van het heffingstarief</u>
De tweede variant die onderzocht is, is om het heffingstarief te differentiëren, waarbij een hoger tarief toegerekend wordt aan potentieel te liberaliseren huurwoningen. Vanwege de opzet van de verhuurderheffing waarbij zowel corporaties als particuliere verhuurders met meer dan 50 huurwoningen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

belastingplichtig zijn, is er uit oogpunt van het gelijkheidsbeginsel geen mogelijkheid om een differentiatie van het heffingstarief alleen te laten gelden voor toegelaten instellingen.

Een tariefdifferentiatie in de verhuurderheffing brengt grote gevolgen met zich mee voor de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid. Er is in de eerste plaats een structuurwijziging in de huidige heffingssystematiek. Dit is voor de Belastingdienst alleen uitvoerbaar en handhaafbaar als deze woningen, net als bij de heffingsverminderingen, door RVO.nl bij beschikking worden vastgesteld. Een dergelijke structuurwijziging heeft een implementatietermijn van maximaal 12 maanden.

Daarnaast moeten de beschikkingen van RVO.nl worden aangevraagd door de verhuurders indien hun woning niet tot het hogere tarief voor potentieel te liberaliseren huurwoningen behoort. Een omgekeerde werking, namelijk het aanvragen van een beschikking voor woningen die tot het hogere tarief behoren, is niet wenselijk, omdat verwacht wordt dat de verhuurder niet uit zichzelf hiertoe een aanvraag voor een beschikking zal doen. Het gaat bij het aanvragen voor een beschikking voor het lagere tarief om enkele miljoenen woningen. Dit geeft een hoge uitvoeringslast voor zowel verhuurder als de uitvoerder van de beschikkingen (RVO.nl). Om deze redenen concludeer ik dat een differentiatie van het heffingstarief een moeilijk uitvoerbare variant is.

<u>Verkoopregels voor corporaties van te liberaliseren woningen</u>
Bij de verkoop van *blijvend* gereguleerde woningen geldt na verkoop een wettelijke exploitatieverplichting van ten minste 7 jaar en vereiste zienswijzen van de gemeente en huurdersorganisaties. Bij de verkoop van te liberaliseren woningen is alleen de zienswijze van de gemeente verplicht, indien de woningen niet voor het middensegment bestemd worden of er in de prestatieafspraken onvoldoende afspraken zijn gemaakt over goedkope vervangende nieuwbouw. Hierbij geldt dat voor elke te verkopen woning ten minste één passende nieuwbouwwoning moet worden teruggebouwd (gelijkblijvende voorraad).

Ik ben bereid te onderzoeken of de zienswijze van gemeenten voor alle te liberaliseren woningen kan worden losgelaten indien er prestatieafspraken zijn gemaakt omtrent de omvang van de voorraad van de corporatie en de verkoop van dit bezit. Hiermee wil ik bereiken dat afspraken over corporatieverkopen voorafgaand aan de verkoopprocedure bij de prestatieafspraken worden gemaakt en niet achteraf als de procedure al (deels) is doorlopen. Dit voorkomt dubbele werkzaamheden en daarmee dubbele lasten voor zowel corporaties als gemeenten. Door op voorhand duidelijkheid aan corporaties te geven moet de drempel om te verkopen worden verlaagd, zonder dat ongewenste aantallen woningen worden verkocht.

Bij de uitwerking van de koppeling aan de prestatieafspraken wil ik bezien of de thans geldende 1-op-1 relatie tussen verkopen en de bouw van goedkope

vervangende nieuwbouw kan worden vervangen door afspraken over de omvang van de voorraad van de corporatie en de verkoop van dit bezit. Hiermee wil ik partijen lokaal meer mogelijkheden en verantwoordelijkheden bieden, zodat lokaal afspraken kunnen worden gemaakt over de noodzakelijke omvang van de voorraad en verkopen.

Ter stimulering van verkopen aan het middenhuursegment wil ik onderzoeken of de toestemmingsprocedure van verkooptransacties bestemd voor het middenhuursegment kan worden omgezet naar een verantwoording achteraf, zoals dat ook het geval is bij verkopen aan particulieren voor eigen gebruik. Om woningen aan te merken als bestemd voor het middenhuursegment, wil ik het huidige wettelijke vereiste van 7 jaar doorexploiteren handhaven, waarbij ik het maximale huurniveau wil vastleggen op € 5.1.2.b overeenkomstig de aanbevelingen van de samenwerkingstafel middenhuur. Het omzetten van de toestemmingsprocedure vooraf in een verantwoording achteraf, zou de drempel om te verkopen verder moeten verlagen en de snelheid om woningen beschikbaar te krijgen voor het middensegment moeten verhogen. Corporaties, gemeenten en huurders kunnen daarmee voordeel hebben van deze maatregel.

Verkenning andere mogelijkheden tot vervolg heffingsvermindering
Tijdens het algemeen overleg in de Tweede Kamer over onder meer de Staat van de Volkshuisvesting op 21 juni 2018 heb ik toegezegd de mogelijkheden voor (andere dan de in motie van de heer Koerhuis genoemde) nieuwe heffingsverminderingen in de verhuurderheffing te verkennen, zowel op haalbaarheid als wenselijkheid. Tot 1 juli konden heffingsplichtige verhuurders een aantal heffingsverminderingen aanvragen. Hierbij ging het om heffingsverminderingen voor verbouw, transformatie, samenvoeging, sloop en nieuwbouw. Bij de verkenning is gekeken naar heffingsverminderingen die op dezelfde manier uitgevoerd kunnen worden als de eerdere heffingsverminderingen. Daarbij dienen de nieuwe heffingsverminderingen aan dezelfde voorwaarden te voldoen zoals hiervoor beschreven. Dit betreft zowel op het gebied van uitvoerbaarheid, als ook de juridische houdbaarheid.

Een van de opties die is bekeken, is een heffingsvermindering in het kader van de herstructurering van de woningvoorraad in het aardbevingsgebied in Groningen. Een groot deel van de opgave in dat gebied betreft echter koopwoningen. Deze woningen vallen niet onder de verhuurderheffing en een heffingsvermindering is dan ook niet mogelijk voor een groot deel van de woningvoorraad daar. Een andere mogelijkheid is een heffingsvermindering voor stedelijke vernieuwing. Tot 1 juli 2018 gold een dergelijke heffingsvermindering voor Rotterdam-Zuid. De herstructurering kan dan gericht zijn op grootschalige renovatie, sloop of nieuwbouw. Belangrijk hierbij is dat een duidelijk onderbouwde opgave voor alle verhuurders van sociale huurwoningen wordt geformuleerd. In het verlengde van nieuwe heffingsverminderingen is ook gekeken naar een verhoging van het

budget van de nieuwe heffingsvermindering voor verduurzaming. Hiervan is de uitwerking bekendgemaakt op Prinsjesdag.[20]

De verkenningen naar nieuwe heffingsverminderingen zijn afgezet tegen een generieke verlaging van de verhuurderheffing. Uit verkenningen blijkt dat deze optie het meest positieve effect heeft op de financiële ratio's van corporaties, en daarmee op de beschikbare investeringscapaciteit. Het achterliggende mechanisme is eerder in deze brief toegelicht. Daarnaast bereikt de lastenverlichting op deze manier alle corporaties en niet enkel de corporaties die voldoende middelen hebben om de voorinvestering te doen. Dit heeft geleid tot de eerder in deze brief genoemde keuze om de in augustus beschikbaar gekomen € 5.1.2.b in te zetten voor een generieke tariefsverlaging. Dit betekent niet dat (her)invoering van heffingsverminderingen niet mogelijk is, maar wel dat hiervoor dan eerst dekking beschikbaar moet komen. Bij dekking via verhoging van het tarief geldt de hiervoor genoemde doorwerking op de bestedingsruimte van de sector, waarbij heffingsverminderingen meer gericht kunnen zijn, maar voor het totaal van de sector een kleiner effect hebben dan tariefsmutaties, wat dan per saldo zal leiden tot een negatieve doorwerking op deze bestedingsruimte.

Motie kamerlid Asscher c.s. over investeringen in betaalbare huurhuizen en krimpgebieden op peil houden
Bij de Algemene Politieke Beschouwingen heeft het lid Asscher, tezamen met de leden Van Haersma Buma en Segers, een motie ingediend (Kamerstukken 2018-2019, 35.000, nr. 20). Hierin wordt de regering verzocht te bezien hoe de investeringen in betaalbare huurhuizen en krimpgebieden op peil gehouden kunnen worden. In het voorgaande is uiteengezet dat de totale financiële slagkracht van de corporatiesector de afgelopen jaren slechts beperkt is gewijzigd, en dat ook voor de komende jaren er voor de sector nog ruimte is om te investeren. Hiermee lijkt niet direct noodzaak te zijn voor nadere interventies. Ook corporaties in krimpgebieden hebben financiële ruimte om te investeren. Als wordt gekeken naar het totaal van de woningmarktregio's waar corporaties uit krimpgebieden onder vallen, gaat het op basis van de in het voorjaar gepubliceerde IBW 2018 om maximaal € 5.1.2.b extra voor nieuwbouw of € 5.1.2.b extra voor woningverbetering/verduurzaming wat in krimpgebieden geïnvesteerd kan worden.[21]

Wat betreft de investeringen in betaalbare huurhuizen heb ik eerder in deze brief genoemd dat in de planning circa 130.000 nieuw te bouwen woningen staan, ofwel bijna 26.000 per jaar. Van die woningen zal bovendien 78% worden verhuurd voor een huurprijs tot maximaal € 5.1.2.b waarmee ze geschikt zijn

[20] Kamerstukken 2018–2019, 35.029, nr. 3

[21] één gemeente uit de krimpgebieden (Montferland) valt onder de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen. Vanwege de beperkte omvang van gemeenten uit krimpgebieden op de IBW-cijfers van de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen, is deze regio niet meegenomen in de cijfers.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

voor passend toewijzen aan de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

Wat betreft de investeringen in krimpgebieden blijkt uit de meerjarenplannen van corporaties in krimpgebieden dat corporaties in de periode 2018-2022 reeds bijna 6400 nieuwbouwwoningen gepland hebben en ongeveer 6300 woningen gesloopt gaan worden. Over de periode 2016-2020 werd nog uitgegaan van 4000 nieuwbouwwoningen en van 2600 woningen die gesloopt zouden worden. Daarnaast wordt verwacht dat in de periode 2018-2022 voor bijna € 5.1.2.b verbeterd wordt aan woningen in krimpgebieden. Overigens betreft de opgave in krimpgebieden voor een groot deel niet het corporatiebezit, maar het particulier (koop)bezit. Door middel van regelgeving zoals heffingsverminderingen in de verhuurderheffing worden deze niet bereikt. Daar is meer kennis voor nodig over mogelijke oplossingsrichtingen. Met een expertisetraject ga ik werken aan deze kennisopbouw. Daarnaast blijf ik natuurlijk in gesprek met de krimpregio's over op welke manier de regionale woningmarktopgaven aangepakt kunnen worden. Binnenkort zal ik uw Kamer hierover nader informeren.

In het voorjaar van 2019 zal in de Staat van de Volkshuisvesting worden gerapporteerd over nieuwe investeringsvoornemens van corporaties, in het bijzonder die in krimpgebieden. Daarnaast zal in het voorjaar van 2019 de actuele IBW bekend gemaakt worden, waarbij rekening is gehouden met de actuele fiscale ontwikkelingen en nieuwe investeringsvoornemens van corporaties. Hieruit zal blijken of de investeringen door corporaties in krimpgebieden en op het gebied van nieuwbouw op peil blijven.

7. Concluderend

In deze brief ben ik aan de hand van de huidige inzichten ingegaan op hoe de investeringskracht in de corporatiesector zich verhoudt tot de volkshuisvestelijke opgaven. De sector zal de komende jaren al flink investeren in de woningmarkt, en heeft daarbovenop nog financiële ruimte (IBW) voor extra investeringen. Hoewel de totale belastingafdrachten van de corporatiesector zullen stijgen, wijst de op dit moment beschikbare informatie erop dat de IBW 2018 niet beperkt wordt door de geraamde oploop in de verhuurderheffing of de genomen fiscale maatregelen. Ik heb in reactie op de motie Ronnes in dit verband aangegeven geen aanleiding te zien tot een verdere beperking van de endogene oploop in de verhuurderheffing bovenop de € 5.1.2.b inzet ten behoeve van structurele verlaging van het tarief.

Een belangrijke nuancering die in deze brief wordt gemaakt, is dat de uitkomsten zijn gebaseerd op de meerjarenplannen die corporaties eind 2017 hebben ingediend. Waar mogelijk zijn deze uitkomsten voor de sector als geheel geactualiseerd met inschattingen van de effecten van recente (fiscale) ontwikkelingen. Daarmee is er een eerste algemeen beeld van hoe de ontwikkeling van de investeringscapaciteit en de volkshuisvestelijke ambities zich tot elkaar verhouden. In de komende maanden zal aanvullende informatie

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

beschikbaar komen, waarmee een meer precies beeld gegeven kan worden. Daartoe behoren bijvoorbeeld de uiterlijk 15 december 2018 in te dienen nieuwe meerjarenplannen van corporaties (begin 2019 beschikbaar), waarin ten opzichte van de plannen van vorig jaar de recente fiscale ontwikkelingen verwerkt zijn, alsmede nieuwe voorgenomen investeringen, eventueel wijzigingen in het huurbeleid, de onderhouds- en bouwkostenstijgingen en eventuele hogere stijging van WOZ-waardes dan eerder voorzien. Daarnaast zal ook de invoering van de beleidswaarde en het naar aanleiding daarvan nieuw vaststellen van de financiële normen van Aw en WSW invloed hebben. Aan de hand van deze nieuwe informatie zal ik, in overleg met de Aw, WSW en de corporatiesector, het beeld in de komende maanden verder verduidelijken.

Voor de langere termijn worden in de kabinetsramingen stijgende belastingafdrachten voorzien. De analyses van Ortec Finance ten aanzien van de financiële positie van de sector voor de periode tot en met 2030 laten met name een sterke gevoeligheid voor kleine verschillen in beleidskeuzes, ambitieniveau en macro-economische ontwikkelingen zien. Onzekerheid over de middellange en lange termijn maakt het al op de korte termijn moeilijker voor corporaties om langjarige investeringsbeslissingen te nemen. Het is daarom van belang ook deze ontwikkelingen te blijven volgen en te actualiseren naarmate meer nauwkeurige informatie beschikbaar is.

Dit heb ik ook aangegeven in relatie tot de motie Asscher c.s. De sector kan de komende jaren blijven investeren in de woningmarkt. Maar ook hier is het van belang de ontwikkelingen te volgen. Zo wordt in het voorjaar van 2019 gerapporteerd of de investeringen in krimpgebieden en voor betaalbare nieuwbouw ook in de nieuwe investeringsvoornemens van corporaties op peil blijven.

Verder zijn er verschillen in investeringscapaciteit tussen corporaties en tussen regio's. Juist in de gebieden waar de komende jaren veel investeringen nodig zijn, lijkt de ruimte voor (extra) investeringen het kleinst te zijn. Dit maakt een gesprek over het beter inzetten van de beschikbare financiële ruimte in de sector noodzakelijk. Zeker binnen woningmarktregio's is er veel ruimte voor corporaties om elkaar meer te ondersteunen dan nu het geval is. De sector zelf denkt hier al over na en ik zal het onderwerp ook ter sprake brengen in de regiogesprekken die ik voer. Daarnaast staat het denken over de rol van het Rijk bij de betere inzet van financiële middelen niet stil.

In reactie op de motie Koerhuis heb ik aangegeven bereid te zijn de mogelijkheden binnen de verkoopregels voor corporaties van te liberaliseren woningen verder te onderzoeken.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000875526

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

De cycliciteit van de woningmarkt

April 2020

Inhoud

Inleiding **3**

Samenvatting **4**

Hoofdstuk 1 **7**
De cycliciteit van de woningmarkt

Hoofdstuk 2 **12**
Oorzaken en gevolgen van een cyclische woningmarkt

2.1. Oorzaken van prijscycliciteit
2.2. Oorzaken van bouwcycliciteit
2.3. Gevolgen van prijscycliciteit
2.4. Gevolgen van bouwcycliciteit

Hoofdstuk 3 **20**
Vormgeving van overheidsbeleid

Hoofdstuk 4 **23**
Mogelijke beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt

Hoofdstuk 5 **29**
Conclusie en vervolg

Literatuurlijst 31

Bijlage. Beleidsopties in kaart. 33

B.1. Mogelijke structurele maatregelen met grote effectiviteit
B.2. Mogelijke structurele maatregelen met beperkte effectiviteit
B.3. Mogelijke incidentele maatregelen met grote effectiviteit
B.4. Mogelijke incidentele maatregelen met beperkte effectiviteit

Inleiding

Een interdepartementale werkgroep heeft samen met de Nederlandsche Bank een analyse uitgevoerd naar de cycliciteit van de woningmarkt.[1] Deze analyse geeft duiding aan de cycliciteit van de woningmarkt, beschrijft welke rol de overheid kan nemen in het beperken van de cycliciteit van de woningmarkt en welke aandachtspunten daarbij moeten worden meegenomen. Tot slot wordt een overzicht geschetst van beleidsopties die de cycliciteit kunnen beperken. Voor het inventariseren van effectieve beleidsopties heeft de werkgroep twee denksessies met stakeholders – onder leiding van de Argumentenfabriek – georganiseerd.[2]

[1] Bestaande uit de ministeries van BZK, Financiën, EZK en SZW
[2] Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond

Samenvatting

Op de woningmarkt is sprake van prijscycliciteit en bouwcycliciteit. De prijscycliciteit verwijst naar de fluctuaties in de huizenprijzen terwijl de bouwcycliciteit de schommelingen in de bouwproductie van nieuwbouwwoningen betreft. Zowel de huizenprijzen als de woningbouwproductie hebben de afgelopen jaren sterke fluctuaties laten zien. In de periode 1997 – 2018 vertoonde de reële huizenprijsontwikkeling uitschieters van +15% tot bijna -10% in een enkel jaar. De woningbouwproductie halveerde in slechts vijf jaar en bereikte daarmee in 2014 het laagste niveau sinds de Tweede Wereldoorlog. De prijs- en bouwcycliciteit beïnvloeden elkaar. Zo zouden de huizenprijzen verder gedaald zijn als de woningbouw in de afgelopen crisis niet teruggevallen was. Anderzijds betekent een stabiele bouwproductie dat nieuwbouw de huizenprijsschommelingen niet of in beperkte mate kan dempen. Het is daarom van belang dat overheidsbeleid zowel de prijs- als bouwcycliciteit beperkt.

De prijs- en bouwcycliciteit op de woningmarkt kennen verschillende oorzaken. Sterke huizenprijsfluctuaties kunnen verklaard worden door gedragsfactoren en financiële factoren. Het ontstaan van cycli op de woningmarkt wordt voor een deel aan 'irrationele' factoren gewijd, zoals adaptieve verwachtingen en verliesaversie. Dergelijke factoren komen voornamelijk op korte termijn tot uiting en kunnen daardoor een substantiële bijdrage aan de prijscycliciteit leveren. Daarnaast spelen ook de reële loonontwikkeling, de hypotheekrente, de toegang tot hypothecaire financiering en de fiscale stimulering van het eigenwoningbezit een rol in de ontwikkeling van de huizenprijzen. Ten aanzien van de bouwcycliciteit gaat het met name om het voorraad-karakter van de woningmarkt, de geografische beschikbaarheid van grond en het ruimtelijkeordeningsbeleid. Voor sommige factoren geldt dat deze met overheidsbeleid niet of lastig te beïnvloeden zijn en dat directe sturing onwenselijk kan zijn.

De prijs- en bouwcycliciteit beïnvloeden het functioneren van de woningmarkt en hebben effect op de economie. Veranderingen in het huishoudvermogen, zoals door huizenprijsontwikkelingen, beïnvloeden de huishoudconsumptie en hebben op die manier effect op de economische ontwikkeling. Met name huishoudens die 'onder water' stonden hebben in de afgelopen crisis hun consumptie sterk aangepast. Ook kunnen sterke huizenprijsfluctuaties tot kansenongelijkheid op de woningmarkt leiden en de toegankelijkheid en betaalbaarheid verder onder druk zetten. Restschuld kunnen daarnaast de verhuis- en arbeidsmobiliteit beperken. Een sterke terugval van de woningbouwproductie leidt op korte termijn tot een grote uitloop aan bouwpersoneel. Op de langere termijn blijven de gevolgen hiervan voelbaar doordat het in een aantrekkende economie lastig is om weer voldoende personeel aan te trekken en de woningbouwproductie te vergroten. Tot slot beïnvloeden veranderingen in woninginvesteringen ook de economische ontwikkeling. Een cyclische woningmarkt heeft dus zowel negatieve effecten op de woningmarkt als op de economie.

De overheid kan de stabiliteit van de woningmarkt vergroten, maar dient daar op prudente wijze invulling aan te geven. De overheid beïnvloedt de marktmechanismen wanneer zij op de woningmarkt intervenieert. Schommelingen in huizenprijzen kunnen juist ook een functioneel onderdeel van de woningmarkt zijn. Daarnaast kan

stabiliserend woningmarktbeleid ook negatieve effecten op andere doelstellingen op de woningmarkt hebben, zoals de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt. Verder is de invloed die de overheid op de stabiliteit van de woningmarkt kan hebben naar verwachting beperkt. In acht neming van bovenstaande overwegingen, begint een overheidsrol bij het meenemen van de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt in de beleidsafweging. Ook dient beleid niet procyclisch te zijn, zowel wat betreft de aard als het moment van implementatie van een maatregel. Daarnaast hoort overheidsbeleid zowel op de prijs- als bouwcycliciteit gericht te zijn. Aangezien beleidsmaatregelen primair één type cycliciteit weten te beperken, lijkt een pakket aan maatregelen wenselijk. Ten aanzien van de prijscycliciteit kan bestaand vraag-stimulerend beleid verder herzien worden. Voor de bouwcycliciteit geldt dat aanvullend beleid gericht op het op de langere termijn vergroten van de stabiliteit van de woningbouw wenselijk lijkt te zijn. Onderstaand kader vat de beleidsuitgangspunten samen voor het vormgeven van stabiliserend woningmarktbeleid.

Beleidsuitgangspunten

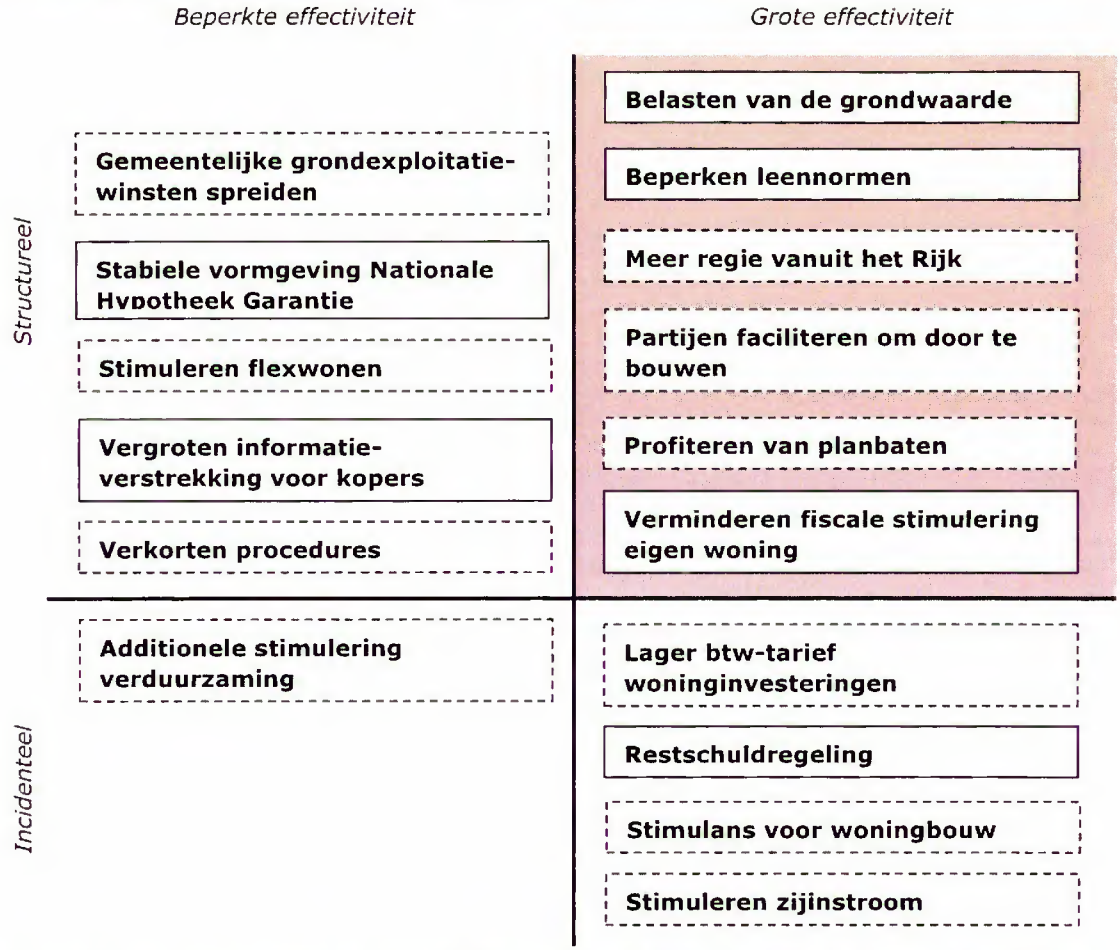
- Een pakket aan beleidsmaatregelen hoort zowel de prijs- als bouwcycliciteit te beperken en dient daarin een evenwicht te vormen.
- Bij het vormgeven van woningmarktbeleid is het wenselijk rekening te houden met de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en vice versa). Beleid dient in beginsel niet procyclisch uit te pakken.
- De overheid kan bijdragen aan een stabielere woningmarkt door bestaand beleid aan de vraagzijde aan te passen en aan de aanbodzijde een grotere rol te nemen in het stabiliseren van de woningbouwproductie op basis van de lange termijn woningbehoefte.

De beleidsuitgangspunten zijn vertaald naar mogelijke beleidsmaatregelen die de cycliciteit van de woningmarkt beperken. Daarbij is gekeken naar maatregelen die in het verleden effectief zijn geweest en is nagedacht over nieuwe beleidsmaatregelen die de stabiliteit van de woningmarkt kunnen vergroten. Ook is gebruik gemaakt van de kennis die bij diverse stakeholders aanwezig is.[3] Dit heeft geleid tot onderstaand palet aan mogelijke beleidsopties. De effectiviteit van de beleidsopties kan per maatregel sterk verschillen. De voorkeur gaat uit naar structurele maatregelen die de woningmarkt zowel in economisch goede als slechte tijden weten te stabiliseren. De effectiviteit van incidentele maatregelen hangt namelijk sterk af van het moment van implementatie. Om de prijscycliciteit te verminderen kunnen met name structurele maatregelen met een grote effectiviteit genomen worden, zoals het verder verminderen van de fiscale stimulering van de eigen woning en het verder beperken van de leennormen. Ten aanzien van de bouwcycliciteit gaat het in eerste instantie om het geven beleidszekerheid richting de markt. Daarnaast kunnen andere maatregelen de stabiliteit van de bouwproductie verder vergroten, zoals het faciliteren van partijen om door te bouwen en meer regie vanuit het Rijk. Maatregelen die de bouwcycliciteit beogen te verminderen, dienen nog verder onderzocht te worden. Naast structurele maatregelen kan de overheid in een crisis incidentele maatregelen die in het verleden effectief zijn geweest. Dergelijke maatregelen vormen een goede aanvulling op bestaand

[3] Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond

structureel beleid. Daarbij is wel van belang om het moment van implementatie juist te hebben.

Mogelijke beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt



Noot: de figuur toont welke beleidsopties de prijs- of bouwcycliciteit verminderen, waarbij maatregelen in kaders met een doorgetrokken (gestreepte) lijn de prijscycliciteit (bouwcycliciteit) verminderen. De geselecteerde beleidsopties zijn geordend op basis van effectiviteit (in welke mate ze de cycliciteit verminderen) en of ze de cycliciteit op structurele (in laag- en hoogconjunctuur) of op incidentele wijze (aan één zijde van de cyclus) beperken. In de bijlage is voor iedere beleidsoptie een toelichting te vinden.

1. De cycliciteit van de woningmarkt

Op de woningmarkt kan een onderscheid gemaakt worden tussen prijscycliciteit en bouwcycliciteit. De prijscycliciteit correspondeert met een volatiele ontwikkeling van de huizenprijzen. Hierbij gaat het om de prijscycliciteit in het koopsegment van de woningmarkt. Daartoe behoren zowel koopwoningen die voor eigen gebruik als voor verhuur worden aangewend. Het huursegment kent over het algemeen een mindere mate van cycliciteit. Huurprijzen ontwikkelen zich – met name in het sociale huursegment – stabieler dan huizenprijzen. Het verminderen van de prijscycliciteit in het huursegment is daarom in mindere mate van belang. Dat geldt echter niet voor de bouwcycliciteit. De bouwcycliciteit uit zich in een volatiele ontwikkeling van de woningbouwproductie. Het betreft de woningbouwproductie van alle nieuwbouwwoningen, zowel in het huur- als koopsegment. Om tot een goede invulling van een mogelijke, stabiliserende rol van de overheid op de woningmarkt te komen, is het essentieel onderscheid te maken tussen prijs- en bouwcycliciteit. Overheidsbeleid dient zowel de prijs- als bouwcycliciteit te verminderen.

De ontwikkeling van de huizenprijzen en woningbouwproductie fluctueert sterk. Grafiek 1.a. toont de ontwikkeling van de reële huizenprijzen over de periode 1997 – 2018. De afgelopen jaren is de jaarlijkse reële huizenprijsontwikkeling erg volatiel geweest, met uitschieters van +15% tot bijna -10% in een jaar. De ontwikkeling van de jaarlijkse woningbouwproductie sinds de eeuwwisseling is in grafiek 1.b. weergegeven. Hieruit volgt dat de woningbouwproductie tijdens de afgelopen crisis in slechts vijf jaar tijd halveerde. De sterke fluctuaties in de huizenprijzen en woningbouwproductie zijn niet enkel een fenomeen van de afgelopen 20 jaar, maar zijn kenmerkend voor de Nederlandse woningmarkt, zoals grafiek 2 laat zien.

De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door grote regionale verschillen. Hierdoor kan men beter spreken over verschillende regionale woningmarkten in plaats van één nationale woningmarkt (PBL, 2013). Regionaal kan er sprake zijn van verschillen in demografische samenstelling, (kwalitatieve) woonvoorkeuren en verschillen in bouwkosten en grondprijzen. Met name de stedelijke regio's kennen een grotere mate van cycliciteit. In de vormgeving van overheidsbeleid is het van belang hier rekening mee te houden.

Grafiek 1. Prijs- en bouwcycliciteit in de afgelopen twee decennia.

A. Reële huizenprijsontwikkeling (1997 – 2019)

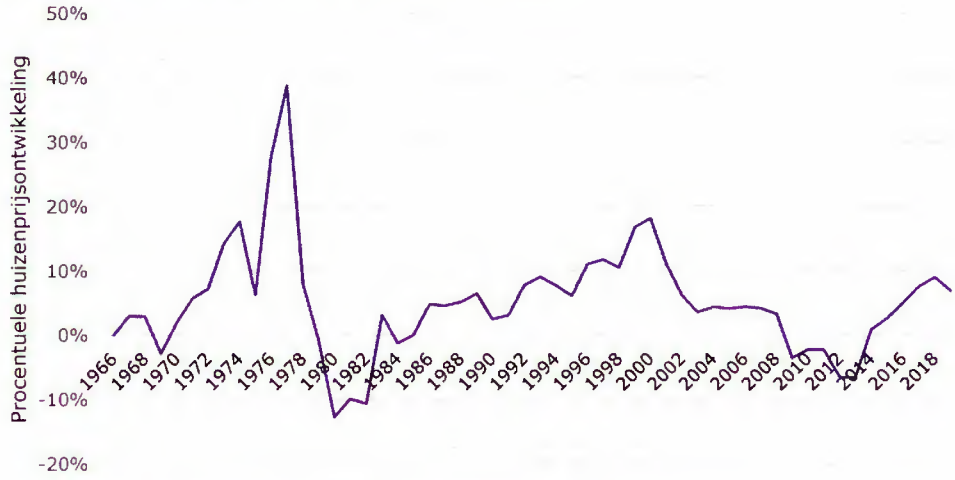
Noot: de reële huizenprijsontwikkeling komt overeen met de nominale huizenprijsontwikkeling gedefleerd met de consumenten prijsindex (CPI).
Bron: CBS, eigen bewerking

B. Nieuwbouwproductie (2000 – 2019)

Bron: CBS, eigen bewerking

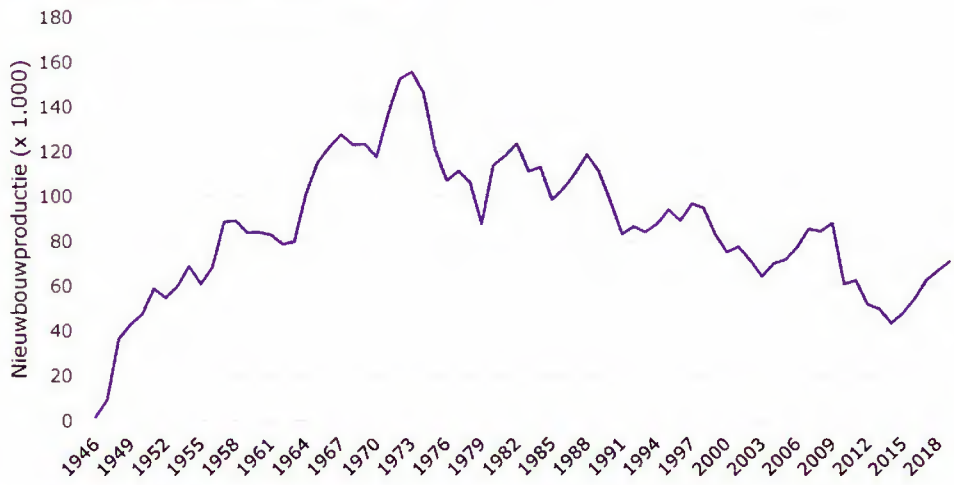
Grafiek 2. Prijs- en bouwcycliciteit na de Tweede Wereldoorlog.

A. Nominale huizenprijsontwikkeling (1966 – 2019)



Bron: Staat van de Woningmarkt (2018), eigen bewerking.

B. Nieuwbouwproductie (1946 – 2019)



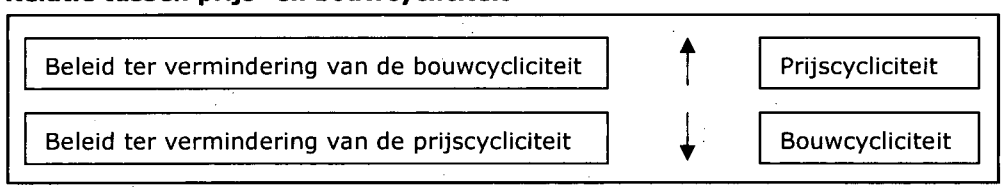
Bron: Staat van de Woningmarkt (2018), eigen bewerking.

De elasticiteit van de woningbouwproductie is over het algemeen laag. De Nederlandse aanbodelasticiteit – de mate waarin de woningbouwproductie reageert op huizenprijsveranderingen – is in internationaal perspectief zeer laag. Caldera en Johansson (2013) tonen dat Nederland van begin jaren 80 tot halverwege het eerste decennium van deze eeuw een kleine positieve aanbodelasticiteit van 0,2 had. Uit onderzoek van het CPB (2017) volgt dat de aanbodelasticiteit van woningen in Nederland afhankelijk is van de bestudeerde periode. In de opgaande fase van de economie en de woningmarkt van 1995 tot en met 2007 was de aanbodelasticiteit nihil. In de periode 2008 tot en met 2016 is er juist sprake van een relatief hoge aanbodelasticiteit doordat zowel de huizenprijzen als de nieuwbouwproductie sterk daalden. Kortom, over het algemeen is de Nederlandse aanbodelasticiteit laag, maar dit hangt ook af van de bestudeerde periode. Indien de aanbodelasticiteit laag is, reageert de woningbouwproductie in beperkte mate op huizenprijsontwikkelingen. De woningbouwproductie ontwikkelt zich in dat geval stabiel en de

bouwcycliciteit is op dat moment laag. Vanuit het oogpunt van een stabiele woningbouw is dat gunstig.

Een stabiele woningbouwproductie versterkt de prijscycliciteit, maar door het kleine aandeel van nieuwbouw in de totale voorraad zal dit effect beperkt zijn. Een stabiele woningbouwproductie impliceert dat nieuwbouw de huizenprijsschommelingen niet of in beperkte mate kan dempen. Als de woningbouwproductie in de afgelopen crisis niet was teruggevallen, zouden de huizenprijzen verder gedaald zijn. De terugval in de woningbouwproductie in de afgelopen crisis heeft dus bijgedragen aan een lagere prijscycliciteit. Een stabiele woningbouwproductie zal de huizenprijsschommelingen juist versterken. Dit effect van een stabiele woningbouwproductie op de prijscycliciteit zal naar verwachting beperkt zijn. Naast nieuwbouw is ook het te koop staande aanbod aan bestaande woningen bepalend voor de huizenprijzen. Nieuwbouw bedraagt doorgaans 1% van de totale woningvoorraad. De impact op de huizenprijsontwikkeling zal daarom naar verwachting beperkt zijn. Bij het vormgeven van stabiliserend overheidsbeleid dient deze wisselwerking in acht te worden genomen. Andersom geldt deze relatie echter niet; een lagere prijscycliciteit zal juist tot een lagere bouwcycliciteit leiden. De woningbouwproductie zal de huizenprijsontwikkeling volgen en daardoor minder fluctueren.

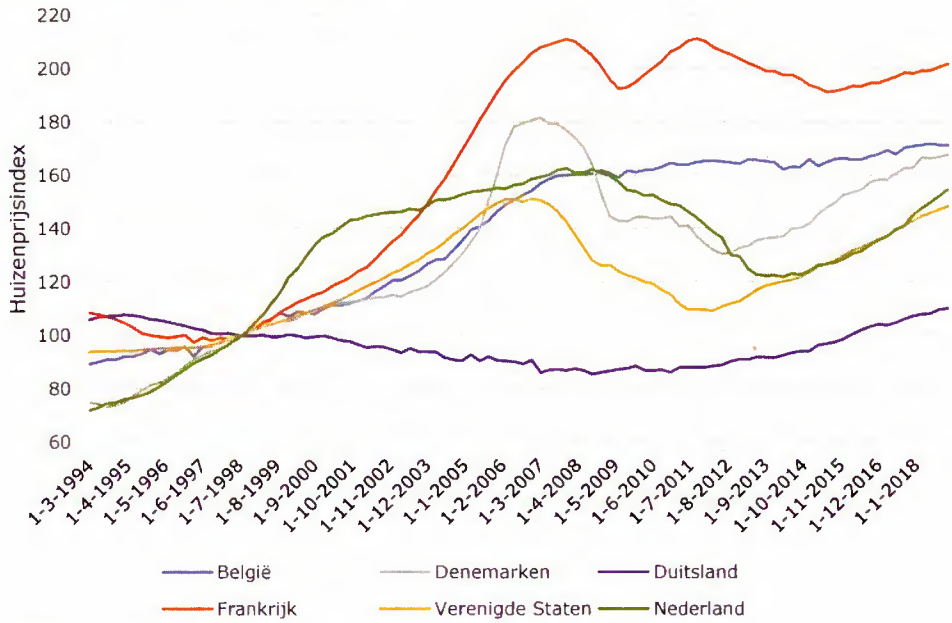
Relatie tussen prijs- en bouwcycliciteit



Een internationale vergelijking toont dat de Nederlandse woningmarkt geen uitzondering vormt. Grafiek 3 geeft de ontwikkeling van de huizenprijzen en bouwvergunningen voor een zestal landen weer. De prijs- en bouwcycliciteit is niet alleen in Nederland groot. In Denemarken en de Verenigde Staten vallen eveneens grote fluctuaties in de huizenprijzen en het aantal bouwvergunningen te observeren. Wel bestaan er grote verschillen tussen landen. Zo zijn de huizenprijzen in Duitsland en België over de bestudeerde periode relatief stabiel gebleven. De Duitse woningmarkt kenmerkt zich door een grote huursector. De huursector is over het algemeen minder cyclisch en kan als ventiel functioneren voor een cyclisch koopsegment. Daarnaast geldt voor beide landen dat de ontwikkeling van het aantal bouwvergunningen volatieler is dan de ontwikkeling van de huizenprijzen. Dit kan een signaal zijn van de wisselwerking tussen de prijs- en bouwcycliciteit. Doordat de bouwcycliciteit relatief groot is, kunnen de huizenprijzen stabieler zijn. Geconcludeerd kan worden dat de cycliciteit van de Nederlandse woningmarkt in internationaal perspectief niet uitzonderlijk is en dat de wisselwerking tussen de prijs- en bouwcycliciteit echter niet eenduidig te observeren valt.

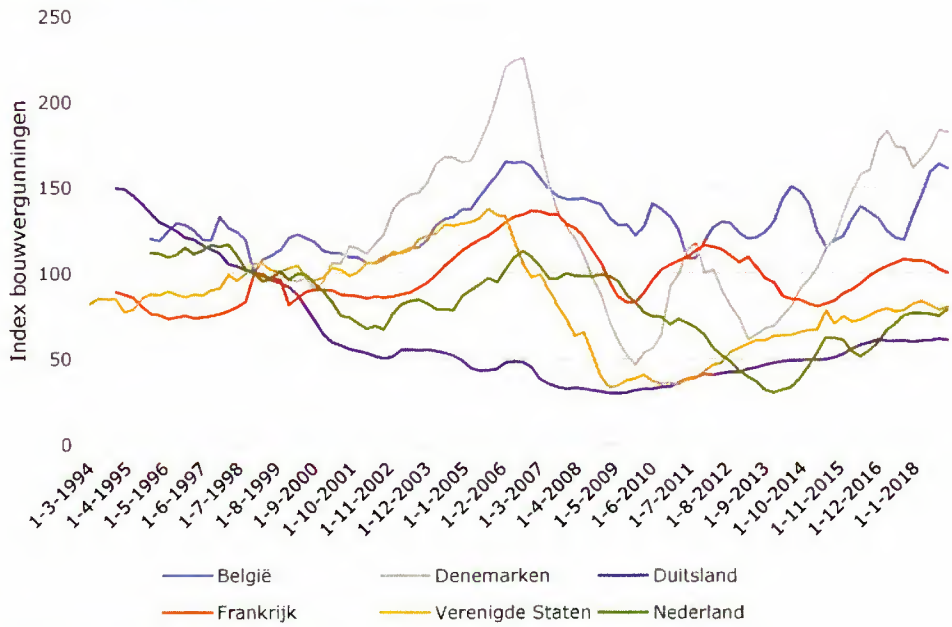
Grafiek 3. Prijs- en bouwcycliciteit in internationaal perspectief.

A. Huizenprijsindex (1998 = 100)



Bron: OECD, eigen bewerking.

B. Index bouwvergunningen (1998 = 100)



Bron: Eurostat en US Census Bureau, eigen bewerking.

2. Oorzaken en gevolgen van een cyclische woningmarkt

Inzicht in de belangrijkste oorzaken en gevolgen van een cyclische woningmarkt draagt bij aan het bepalen van een handelingsperspectief voor stabiliserend overheidsbeleid. Door meer kennis te hebben van de belangrijkste drijfveren van een cyclische ontwikkeling van de woningmarkt, kan toekomstig stabiliserend beleid op een effectieve manier worden vormgegeven. Er kan een onderscheid gemaakt worden naar oorzaken die primair de prijscycliciteit of bouwcycliciteit beïnvloeden. De gevolgen van een cyclische woningmarkt tonen de noodzaak van stabiliserend overheidsbeleid op de woningmarkt.

2.1. Oorzaken van prijscycliciteit[4]

2.1.1. Gedragsfactoren

Trends in huizenprijzen zijn niet goed te verklaren met modellen die van rationele verwachtingen uitgaan, vooral in periodes met een grote mate van volatiliteit (Clayton, 1996). Het ontstaan van cycli op de woningmarkt wordt in de wetenschappelijke literatuur voor een deel aan 'irrationele' factoren gewijd. Deze gedragsfactoren uiten zich voornamelijk op korte termijn en kunnen daarbij sterk bijdragen aan een cyclische ontwikkeling van de woningmarkt.

Huishoudens laten zich op de woningmarkt sterk leiden door adaptieve verwachtingen. De huidige trend in de huizenprijzen vormt een goede voorspelling van de huizenprijsontwikkeling in een volgend kwartaal of jaar (Case & Shiller, 1991). Daarnaast blijkt ook dat huishoudens in steden met een sterk opgaande huizenmarkt veel hogere huizenprijsverwachtingen hebben dan andere huishoudens (Case & Shiller, 1988). In een efficiënte markt leiden stijgende prijzen tot een afname van de vraag. Door adaptieve verwachtingen van huishoudens neemt de vraag naar woningen, tot op zekere hoogte, juist toe als huizenprijzen stijgen. Huishoudens kunnen woningen ook als een gunstig investeringsgoed gaan zien, met als gevolg dat de vraag naar woningen in een stijgende markt opnieuw toeneemt (Case, Shiller & Thompson, 2012). Dergelijke verwachtingen dragen in sterke mate bij aan de prijscycliciteit op de woningmarkt. Box 1 gaat nader in op de rol van adaptieve verwachtingen in het koop- en verkoopgedrag van huishoudens.

Verliesaversie zorgt ervoor dat de doorstroming in laagconjunctuur terugloopt. Huishoudens die hun huis mogelijk met verlies zullen verkopen, zullen in mindere mate bereid zijn met de prijs te zakken dan eigenaren die hun huis met winst verkopen (Van Dijk, 2013). De 'prospect theory' van Kahneman en Tversky (1979) stelt dat het beeld van individuen ten aanzien van winst of verlies afhangt van een

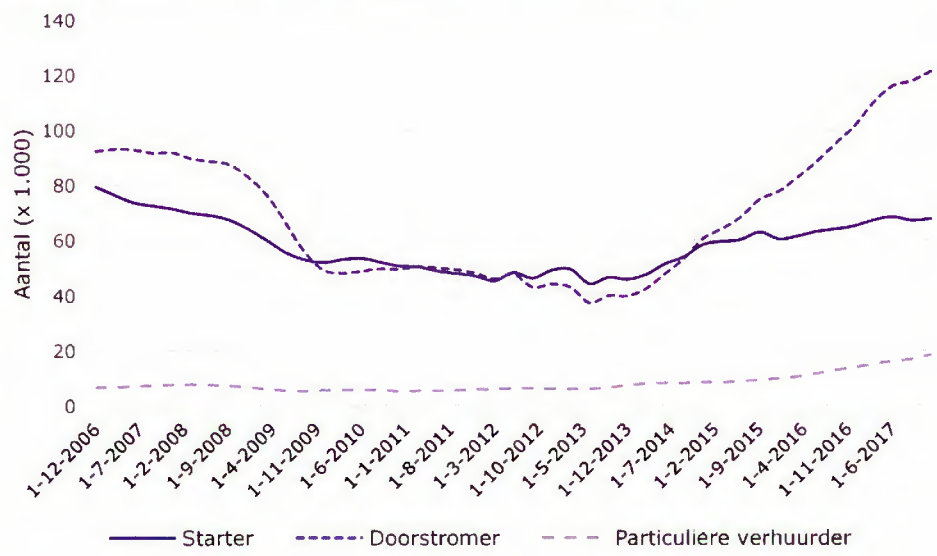
[4] Factoren kunnen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraag naar woningen beïnvloeden. Een vergroting van de kwantitatieve vraag komt bijvoorbeeld voort uit het realiseren van een woonwens door jongeren of het door een (particuliere) belegger aanschaffen van een woning ter verhuur. Grotere financiële mogelijkheden kunnen bijvoorbeeld ook leiden tot een kwalitatieve toename in de vraag: de woonkwaliteit verbetert of de omvang van de woonruimte neemt toe. Met name kwantitatieve vraagveranderingen veroorzaken cyclische effecten op de woningmarkt. Er kan echter niet altijd een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen het effect van een factor op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

referentiekader. Als mogelijke referentiepunten worden vaak de oorspronkelijke aankoopprijs en de hypotheekschuld genoemd. Cruijsen, Jansen en Van Rooij (2018) vinden voor Nederlandse huishoudens een positieve correlatie tussen de loan-to-value ratio (LTV) en de mate waarin huishoudens hun woning overwaarderen. Ook overschatten huishoudens de waarde van hun woning als deze onder de actuele waarde komt. Uit onderzoek blijkt tevens dat verliesaversie met een hogere vraag- en transactieprijs gepaard gaat (zie bijvoorbeeld Genesove en Mayer, 2001 en Anenberg, 2011). Tegelijkertijd neemt ook de verkooptijd van een woning toe (zie bijvoorbeeld Anenberg, 2011). In een neergaande markt loopt het aantal transacties sterk terug en stijgt de voorraad met te koop staande woningen (Van Dijk, 2013). De doorstroming op de woningmarkt wordt dus sterk beïnvloed door het potentiële waardeverlies op de woning.

Box 1. Adaptieve verwachtingen en het (ver)koopgedrag van groepen.

Als gevolg van adaptieve verwachtingen zullen huishoudens hun koop- en verkoopgedrag aanpassen. Een huizenbezitter zal eerst een woning kopen voordat hij zijn woning verkoopt als er meer kopers dan verkopers in de markt zijn en vice versa (Moen, Nenov en Sniekers, 2015). Huizenbezitters zullen hun woning eerst willen verkopen in een neergaande conjunctuur, terwijl ze in een opgaande conjunctuur eerst tot koop over zullen gaan. Op de Nederlandse woningmarkt is dergelijk gedrag goed te observeren voor doorstromers. Doorstromers laten in principe een woning achter en veroorzaken daardoor per saldo niet een grotere vraag naar woningen. Wel vergroten doorstromers de prijscycliciteit. Dit komt doordat zij eerst verkopen in een neergaande markt en eerst kopen in opgaande markt. Grafiek 4 toont de ontwikkeling van het aantal starters en het aantal doorstromers in de periode 2006 – 2017. Hieruit blijkt dat doorstromers zich meer cyclisch gedragen dan starters.

Grafiek 4. Ontwikkeling aantal koopstarters en doorstromers.



Bron: Kadaster

2.1.2. Financiële factoren

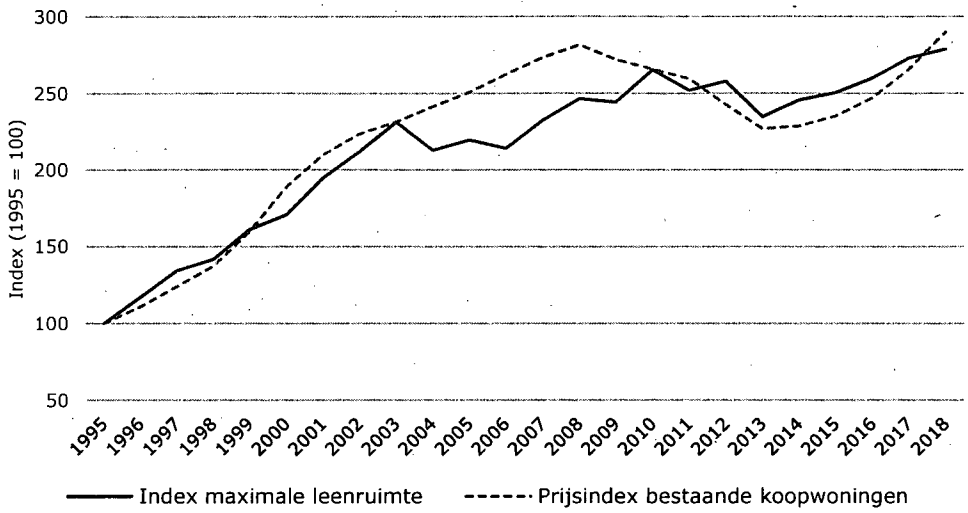
Een stijging van het reële looninkomen leidt tot een toename van de reële woonuitgaven. Voor de periode 1992 – 2000 kan de reële huizenprijsontwikkeling voor meer dan de helft toegeschreven worden aan

de inkomensstijging over de betreffende periode (Verbruggen et al., 2005). Het reële looninkomen heeft daarmee een substantieel effect op de huizenprijsontwikkeling. Golfbewegingen op de woningmarkt zijn immers sterk gecorreleerd met economische conjunctuurgolven.

Een lagere rente vergroot de vraag naar woningen. De rente oefent via een drietal wijzen invloed uit op de vraag naar woningen (CPB, 2018). Een daling van de rente zorgt voor lagere financieringskosten van een woning, hetgeen tot een toename van de vraag naar woningen leidt. Daarnaast leidt een lagere rente ook tot een hogere beleggingswaarde; een lagere rente maakt het kopen van een woning voor de verhuur immers aantrekkelijker. Ook kan een daling van de rente het maximaal te krijgen hypotheekbedrag van huishoudens vergroten. In de periode 1992 – 2000 namen de huizenprijzen in reële termen gemiddeld met ruim 8% toe. De daling van de reële rente heeft hier per jaar met ongeveer 2,4%-punt aan bijgedragen (Verbruggen et al., 2005). In theorie heeft de rente een stabiliserende werking op de woningmarkt: een hoogconjunctuur (laagconjunctuur) correspondeert historisch gezien met een hoge (lage) rente. Structurele factoren, zoals vergrijzing, drukken de rente en zorgen er echter voor dat de mate waarin de rente een anticyclische rol kan spelen beperkt is.

De huizenprijsontwikkelingen volgen de toegang tot hypothecaire financiering. In Nederland wordt de toegang tot hypothecaire financiering beperkt door wettelijke leennormen. De maximale loan-to-value ratio (LTV) maximeert de hypothecaire financieringsruimte ten opzichte van de waarde van de woning. Daarnaast stelt Nibud jaarlijks financieringslastpercentages vast die de maximale woonconsumptie specificeren afhankelijk van het huishoudinkomen en de hypothecaire rente. Daarentegen kan met een LTV-limiet bij stijgende huizenprijzen de absolute omvang van de hypotheeklening vergroot worden zonder dat de relatieve omvang beïnvloed wordt. De LTV zet dus maar op beperkte wijze een rem op de kredietverlening. De financieringsruimte heeft de afgelopen jaren tot stijgende huizenprijzen geleid, met een zelfversterkend effect tot gevolg (Tijdelijke Commissie Huizenprijzen, 2013). Grafiek 5 toont de ontwikkeling van de huizenprijzen en de maximale leenruimte. Ook leidt een stijging van het bruto huishoudinkomen of een lastenverlichting tot een toename van de hypothecaire financieringsruimte op basis van het inkomen. De toegestane financieringslasten nemen met het inkomen toe, waardoor een verandering van het inkomen tot grotere fluctuaties in de leencapaciteit leidt op basis van de LTI-norm. Desondanks heeft de wettelijke verankering van de leennormen reeds een belangrijke anticyclische werking op de woningmarkt. Ook heeft het kabinet de maximale LTV stapsgewijs verlaagd naar maximaal 100% per 2018.

Grafiek 5. Prijsindex koopwoningen versus maximale leenruimte.



Noot: de maximale leenruimte is berekend op basis van het mediane inkomen en de gemiddelde hypotheekrente.
Bron: DNB en Nibudtabellen, eigen bewerking.

De fiscale stimulering van het eigenwoningbezit draagt bij aan een ruimere vraag naar koopwoningen en vergroot de cycliciteit. De fiscale behandeling van de eigen woning zorgt ervoor dat de netto woonlasten dalen, waardoor het kopen van een woning aantrekkelijker wordt (CPB, 2018). De fiscale stimulering bevordert schuldopbouw en draagt daardoor bij aan een meer cyclische woningmarkt. Een daling van de huizenprijzen kan sterk doorwerken in een daling van de huishoudconsumptie, vooral wanneer een groot deel van schulden gefinancierd is. Ook kan de kans op en de omvang van een restschuld groter zijn. Daarnaast beperkt de fiscale stimulering het anticyclische effect van de rente. In theorie beweegt de hypotheekrente mee met de ontwikkeling van de economie en vlakt daarmee de uitschieters op de woningmarkt af. Het kabinet heeft reeds stappen ondernomen om de fiscale stimulering van het eigenwoningbezit te beperken. Zo is in 2013 een fiscale aflossingseis ingevoerd en wordt de hypotheekrenteaftrek afgebouwd naar het basistarief van ongeveer 37%. Dit kabinet heeft deze afbouw versneld met 3%-punt per jaar, zodat het basistarief reeds in 2023 bereikt wordt.

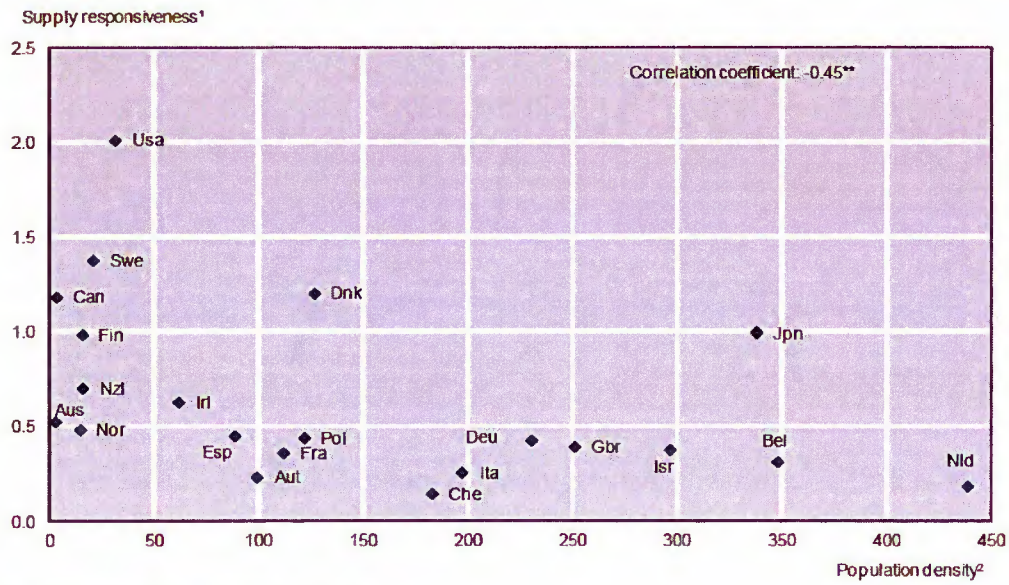
2.2. Oorzaken van bouwcycliciteit

De Nederlandse woningmarkt is geen economisch efficiënte markt die op korte en middellange termijn eenvoudig in evenwicht is. Op de woningmarkt worden goederen verhandeld met een relatief lange levensduur. In Nederland gaan woningen gemiddeld ongeveer 110 jaar mee (Priemus, 2000). Door de aanwezigheid van een grote voorraad aan bestaande woningen kenmerkt de woningmarkt zich als een voorraadmarkt. In de huidige markt neemt de woningvoorraad met ongeveer 1% per jaar toe. De lange bouwtijd van woningen, de beperkingen vanuit het ruimtelijke ordeningsbeleid en institutionele wet- en regelgeving, zoals bezwaarschriftprocedures, dragen bij aan de trage reactie van het woningaanbod op prijsveranderingen (Verbruggen et al., 2005). Vanuit de prijscycliciteit bezien, is een trage aanbodreactie ongewenst. Vraagschommelingen worden niet of in beperkte mate

gedempt door nieuwbouw. Een trage aanbodreactie leidt daarentegen tot een relatief stabiele woningbouwproductie.

De geografische beschikbaarheid van grond per ingezetene is in Nederland beperkt. Geografische restricties kunnen de beschikbaarheid van grond – waaronder voor woningbouw – in sommige regio's sterk limiteren (Caldera en Johansson, 2013). Het gevolg is dat de woningbouwproductie op de lange termijn in beperkte mate op veranderingen in de vraag reageert. Figuur 1 toont een duidelijke negatieve correlatie tussen de aanbodelasticiteit en bevolkingsdichtheid onder 21 OESO-landen.

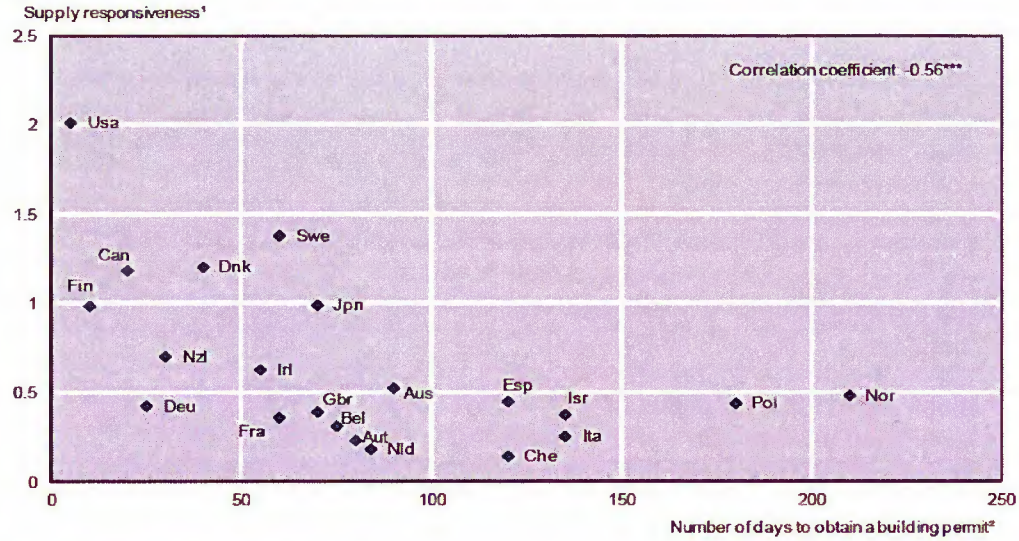
Figuur 1. Aanbodelasticiteit en bevolkingsdichtheid.



Bron: Caldera en Johansson (2013)

Beperkingen ten aanzien van grondgebruik en planning die voortkomen uit het ruimtelijkeordeningsbeleid hebben grote invloed op de woningbouwproductie (OECD, 2005 en CPB, 2017). Diverse studies tonen aan dat er een negatief verband bestaat tussen bouwrestricties en huisprijsschokken. Ter illustratie van die relatie toont figuur 2 een negatieve correlatie tussen de aanbodelasticiteit en het aantal dagen dat het duurt voordat een bouwvergunning verkregen kan worden. Bouwrestricties blijken de voornaamste reden te vormen voor hoge huizenprijzen (Glaeser en Gyourko, 2003). De aanwezigheid van restricties zorgt ervoor dat huizenprijzen boven de fysieke bouwkosten uit stijgen en daarmee komt de betaalbaarheid onder druk te staan. Vastgoedbubbels in de VS ontstaan vaker en zijn het hevigst in regio's waar sprake is van aanbodrestricties (Glaeser, Gyourko en Saiz, 2008). De prijsstijgingen in de jaren 80 in de VS werden bijna alleen maar waargenomen in regio's waar het woningaanbod inelastisch was. Een strikt ruimtelijkeordeningsbeleid lijkt gepaard te gaan met grote prijsschokken, maar draagt tegelijkertijd wel bij aan een stabielere bouwproductie doordat het aanbod traag reageert.

Figuur 2. Aanbodelasticiteit en benodigd aantal dagen voor een bouwvergunning.

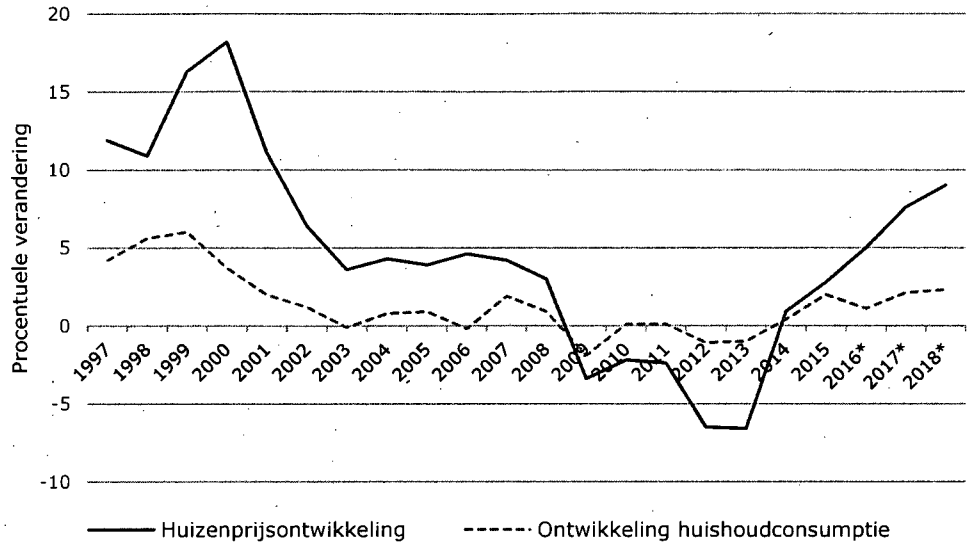


Bron: Caldera en Johansson (2013)

2.3. Gevolgen van prijscycliciteit

Veranderingen in het huishoudvermogen – zoals door huizenprijsontwikkelingen – beïnvloeden de huishoudconsumptie (Elbourne en Lukkezen, 2015). Tijdens de afgelopen crisis hebben huishoudens met hoge hypotheekschulden hun consumptie in sterke mate verminderd (CPB, 2019). Dit geldt met name voor huishoudens die 'onder water' stonden. Christelis et al. (2019) komen tot een vergelijkbare conclusie. Nederlandse huizenbezitters die 'onder water' staan, verminderen hun consumptie aanzienlijk als ze te maken krijgen met een negatieve vermogensschok. Op een drietal wijzen kan een lager huizenvermogen de consumptie beïnvloeden. Dalende huizenprijzen kunnen de mogelijkheden voor toekomstige consumptie beperken waardoor huishoudens meer gaan sparen. Ook kan de toegang tot krediet verslechteren doordat het onderpand minder waard is geworden. Vooral huishoudens die weinig liquide middelen hebben, beperken hun consumptie. Preventieve besparingen kunnen ook een verklaring vormen. Risico's zoals baanverlies, inkomensdaling of gevolgen van veranderend overheidsbeleid zijn in crisistijd groter. Een volatiele woningmarkt vertaalt zich via de consumptie door in een volatielere economie, met negatieve welvaartseffecten tot gevolg. Grafiek 6 toont de ontwikkeling van de huizenprijzen en huishoudconsumptie over de afgelopen 20 jaar.

Grafiek 6. Ontwikkeling huizenprijzen en huishoudconsumptie.



Bron: CBS, eigen bewerking

Een cyclische woningmarkt kan het ontstaan van kansenongelijkheid op de woningmarkt in de hand werken. Grote fluctuaties op de woningmarkt kunnen het huishoudvermogen van starters op de middellange termijn beïnvloeden. Afhankelijk van de conjuncturele stand van de woningmarkt kunnen starters hun huishoudvermogen op positieve of negatieve manier zien ontwikkelen. Woningaankoop in een krappe markt impliceert dat een huishouden niet van gestegen woningprijzen heeft kunnen profiteren en vergroot tegelijkertijd de kans op korte termijn huizenprijsdalingen. Het tegenovergestelde geldt voor huishoudens die op een gunstig moment een woning hebben gekocht. Deze huishoudens kunnen profiteren van sterk stijgende huizenprijzen. Daarnaast zijn er ook verschillen in kansen per locatie. Huizenprijzen in stedelijke regio's zijn de afgelopen jaren in sterkere mate gestegen dan die in landelijke regio's. De mogelijkheid bestaat dat er tussen geboortecohorten blijvende verschillen in huishoudvermogen ontstaan (zie ook Mink en Van Rooij, 2018).

Sterke huizenprijsfluctuaties kunnen de toegankelijkheid en betaalbaarheid in goede tijden verder onder druk zetten. Na een dip op de woningmarkt kunnen huizenprijzen door een snel aantrekkende vraag sterk stijgen. De huizenprijsstijging zal op die momenten de inkomensstijging overtreffen. Het gevolg is dat de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt verder onder druk komen te staan. Voor huishoudens wordt het in een aantrekkende woningmarkt steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. Een grotere mate van prijscycliciteit heeft dus negatieve gevolgen voor de toegankelijkheid en betaalbaarheid in goede tijden.

Restschulden (of de kans daarop) beperken de verhuis- en arbeidsmobiliteit. Door verliesaversie kunnen huishoudens terughoudend zijn in het verkopen van hun woning, vooral wanneer deze 'onder water' staat. Ook kan het financieren van een restschuld voor huishoudens lastig zijn. Mede als gevolg hiervan neemt de verkooptijd toe. Voor huishoudens die 'onder water' raken daalt de kans op verhuizen tussen de 17% en 18% (Van Veldhuizen, Vogt en Voogt, 2016). De kans om van baan te wisselen daalt met 6% als een huishouden onder water

raakt (Morescalchi et al., 2017). Een lagere verhuis- en arbeidsmobiliteit gaan met negatieve welvaartseffecten op respectievelijke de woningmarkt en arbeidsmarkt gepaard.

2.4. Gevolgen van bouwcycliciteit

Een cyclische woningmarkt heeft blijvend negatieve effecten op de werkgelegenheid in de bouwsector. In de periode 2008 – 2016 hebben in totaal 196.000 mensen de bouw verlaten (EIB, 2017). Hiervan hebben slechts 36.000 personen de weg terug in de bouwsector gevonden, al dan niet na het hebben van een baan in een andere sector of door tijdelijk een uitkering te hebben ontvangen. De totale werkgelegenheid in de bouwsector is in de periode 2009 – 2016 per saldo met bijna 75.000 banen teruggelopen. In de jaren na de crisis is het lastig om opnieuw voldoende arbeidskrachten aan te trekken, met capaciteitstekorten tot gevolg.

Een sterke terugval van de woningbouwproductie heeft langdurige gevolgen. Een sterk gedaalde woningbouwproductie veroorzaakt een uitloop aan personeel in de bouwsector, leidt tot faillissementen onder bouwbedrijven en tast daardoor de bestaande infrastructuren in de bouwwereld aan. Bij een aantrekkende woningmarkt is het lastig om de woningbouw op korte termijn weer op peil te brengen. Capaciteitstekorten zorgen ervoor dat de woningbouwproductie niet kan voldoen aan het in crisistijd opgebouwde tekort en aan de toekomstige vraag naar woningen, eveneens met een grotere prijscycliciteit tot gevolg.

Veranderingen in woninginvesteringen beïnvloeden de economische conjunctuur. Woninginvesteringen, waaronder investeringen in nieuwbouwwoningen en verbouw- en renovatiewerkzaamheden, bewegen mee met huizenprijsontwikkelingen. Het gevolg is dat een terugval aan economische activiteit in de bouwsector de uitslagen van de economie kan vergroten. Grafiek 7 toont de ontwikkeling van de huizenprijzen en woninginvesteringen sinds de eeuwwisseling.

Grafiek 7. Ontwikkeling huizenprijzen en woninginvesteringen.

Bron: CBS, eigen bewerking

3. Vormgeving van overheidsbeleid

Een minder cyclische woningmarkt vergroot de welvaart. Sterk fluctuerende huizenprijzen en schommelingen in de woningbouwproductie leiden tot negatieve welvaartseffecten (zie paragraaf 2.3 en 2.4). Een lagere prijs- en bouwcycliciteit dragen daarom bij aan een stabielere woningmarkt en een grotere welvaart. Een lagere prijs- en bouwcycliciteit kunnen bereikt worden door respectievelijk het beperken van schommelingen in de vraag en door het stabiliseren van de woningbouwproductie op basis van de lange termijn woningbehoefte. Dit hoofdstuk gaat nader in op de vraag welke bijdrage de overheid daaraan kan leveren.

Overheidsbeleid dat de woningmarkt stabiliseert, dient op prudente wijze ingevuld te worden. Veranderingen in de vraag naar en het aanbod van woningen leiden tot huizenprijsfluctuaties. Dergelijke fluctuaties zorgen ervoor dat de woningmarkt naar een nieuw evenwicht beweegt. Wanneer de overheid in de markt intervenieert en daarmee de werking van de marktmechanismen beïnvloedt, dient dit proportioneel te zijn tegenover de welvaartswinsten die de overheid daarmee bereikt. Ten tweede kan overheidsingrijpen vanuit stabiliteitsoverwegingen (grote) negatieve effecten teweeg brengen op andere beleidsdoelstellingen. Zo kan stabiliserend beleid op de woningmarkt op korte termijn in tegenspraak zijn met het realiseren van een toegankelijke en betaalbare woningmarkt, zoals bijvoorbeeld het geval is bij een beperking van de leennormen. Andersom kan woningmarktbeleid ook tot een minder stabiele woningmarkt leiden. De stabiliteit van de woningmarkt dient onderdeel te zijn van de beleidsafweging van nieuw woningmarktbeleid. Tot slot is de invloed die de overheid op de conjuncturele ontwikkeling van de woningmarkt kan uitoefenen beperkt. Veroorzakers van een cyclische woningmarkt zijn sterk en kunnen niet altijd goed beïnvloed worden, zoals adaptieve verwachtingen en verliesaversie. In het ontwerpen van stabiliserend overheidsbeleid dient voldoende rekening te worden gehouden met de beperkingen ervan.

Een overheidsrol begint bij stabiel beleid. De overheid kan een bijdrage leveren aan een stabielere woningmarkt. Beleid hoort in beginsel niet procyclisch te zijn. Het gaat hierbij niet alleen om de aard van de maatregel maar ook het moment van implementatie. Korte termijn beleidswijzigingen kunnen de stabiliteit van de woningmarkt raken, mede door beleidsonzekerheid in de markt. Procyclische beleidsmaatregelen dienen voorkomen te worden in het streven naar een stabiele woningmarkt.

Stabiliserend woningmarktbeleid dient zowel de prijs- als bouwcycliciteit te verminderen. Naast het voorkomen van procyclische beleidsmaatregelen, kan de overheid ook nadenken over maatregelen om de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten. In dat geval hoort overheidsbeleid zowel op de prijs- als bouwcycliciteit gericht te zijn. Beleidsmaatregelen zullen over het algemeen primair aan één van beide doelen bijdragen. Een stabielere bouwproductie leidt tot een grotere mate van prijscycliciteit, zoals beschreven in hoofdstuk 1. In het vormgeven van stabiliserend beleid is het wenselijk hier rekening mee te houden.

Aanpassing van bestaand beleid kan de prijscycliciteit vergroten. In het verleden zijn maatregelen genomen die bijdragen aan een lagere

prijscycliciteit.[5] Ondanks de introductie van een fiscale aflossingseis en de (versnelde) afbouw van het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek is echter nog sprake van een structurele stimulering van het eigenwoningbezit. Ook de toegang tot hypothecaire financiering blijft in internationaal perspectief ruim. Huishoudens met hoge hypotheekschulden zijn – weliswaar in mindere mate door de recente maatregelen – gevoelig voor huizenprijsschokken. Om de prijscycliciteit te mitigeren, dienen vraagschommelingen beperkt te worden. Door de afbouw of aanscherping van bestaand beleid kan de overheid aan de vraagzijde van de woningmarkt bijdragen aan een stabielere woningmarkt. Primair dient bestaand vraag-stimulerend beleid herzien te worden om de prijscycliciteit te verminderen. Hoofdstuk 4 schetst diverse mogelijke beleidsmaatregelen die de prijscycliciteit op de woningmarkt verkleinen. Daarbij blijft van belang om beperkingen van stabiliserend woningmarktbeleid te onderkennen. Ook is het belangrijk de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt in het oog te houden, evenals aandacht te hebben voor het moment van invoering van nieuwe beleidsmaatregelen.

Aanvullend beleid gericht op een structureel stabielere woningbouwproductie lijkt gewenst. Incidenteel beleid in de afgelopen crisis en huidig beleid op de woningmarkt pogen de woningbouwproductie aan te laten sluiten op de verwachte woningbehoefte.[6] De afgelopen jaren heeft beleid voor een stabiele woningbouwproductie echter vooral ingespeeld op de op dat moment geldende stand van de woningmarkt. Beleid dat de bouwcycliciteit structureel beoogt te verminderen is een wenselijke aanvulling op het reeds bestaand beleid. Het gaat daarbij met name om het voorkomen van een sterke terugval in de bouwproductie. Een stabiele woningbouwproductie lijkt momenteel niet tot stand te komen. Diverse stakeholders benadrukken het belang van een lagere bouwcycliciteit en kijken – vanuit die wens – vooral naar de overheid. Beleid ter vermindering van de bouwcycliciteit dient de woningbouwproductie te stabiliseren op basis van de lange termijn woningbehoefte. Hoofdstuk 4 beschrijft diverse mogelijke beleidsopties die kunnen bijdragen aan een lagere bouwcycliciteit. Ook hier geldt dat prudentie wenselijk is en dat een duidelijke analyse dient plaats te vinden op welke wijze de overheid op doelmatige wijze de woningbouwproductie kan stabiliseren.

---

[5] De toegang tot hypothecaire financiering is sinds 2013 beperkt. De maximale LTV-limiet is stapsgewijs teruggebracht naar 100% en financieringslastpercentages – die weergeven welk deel van het inkomen aan woonlasten besteed mag worden – zijn wettelijk verankerd. Ter bevordering van de doorstroming heeft de overheid in de afgelopen crisis de overdrachtsbelasting voor woningen van 6% naar 2% verlaagd. De tijdelijke restschuldregeling heeft de financierbaarheid van restschulden verbeterd en de doorstroming aangejaagd. Specifiek voor lage- en middeninkomens zorgt de Nationale Hypotheek Garantie voor een betere doorstroming door restschulden kwijt te schelden wanneer deze uit life-events ontstaan. Een wettelijke bedenktermijn bij woningaankoop en het standaard opnemen van voorbehouden in het koopcontract dragen ook bij aan een stabielere woningmarkt.

[6] In 2009 heeft het kabinet € 350 miljoen gereserveerd voor nieuwbouwprojecten die door de crisis waren stil gevallen of zonder deze subsidie niet gestart konden worden. Zowel het btw-tarief op arbeidskosten voor isolatie, stucwerk en schilderen als het btw-tarief op arbeidskosten voor renovatie en herstel van woningen zijn in dezelfde periode verlaagd om de uitloop aan arbeidskrachten in de bouw te beperken. In de huidige krappe woningmarkt is in de nationale woonagenda afgesproken om tot 2025 jaarlijks zo'n 75.000 nieuwe woningen bij te bouwen om het woningtekort weg te werken. Ook zijn er Woondeals gesloten met vijf stedelijke regio's die ook op de langere termijn de grootste bouwopgave hebben. Binnen deze Woondeals worden afspraken gemaakt over de woningbehoefte en de ambitie om te voorzien in voldoende bouwplannen, inclusief de monitoring van de planvoorraad. Ook heeft het kabinet een woningbouwimpuls van € 2 miljard ter beschikking gesteld om de bouw van betaalbare woningen aan te jagen.

De overheid kan bijdragen aan een minder cyclische woningmarkt.
De cycliciteit van de woningmarkt kan worden beperkt door vraagschommelingen te verkleinen en de woningbouwproductie te stabiliseren op basis van de lange termijn woningbehoefte. De overheid kan daar een rol in spelen. Onderstaand kader schetst de beleidsuitgangspunten voor het vormgeven van stabiliserend woningmarktbeleid, zoals beschreven in dit hoofdstuk. Deze beleidsuitgangspunten kunnen gehanteerd worden indien de wens bestaat om de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten.

Beleidsuitgangspunten

- Een pakket aan beleidsmaatregelen hoort zowel de prijs- als bouwcycliciteit te beperken en dient daarin een evenwicht te vormen.
- Bij het vormgeven van woningmarktbeleid is het wenselijk rekening te houden met de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en vice versa). Beleid dient in beginsel niet procyclisch uit te pakken.
- De overheid kan bijdragen aan een stabielere woningmarkt door bestaand beleid aan de vraagzijde aan te passen en aan de aanbodzijde een grotere rol te nemen in het stabiliseren van de woningbouwproductie op basis van de lange termijn woningbehoefte.

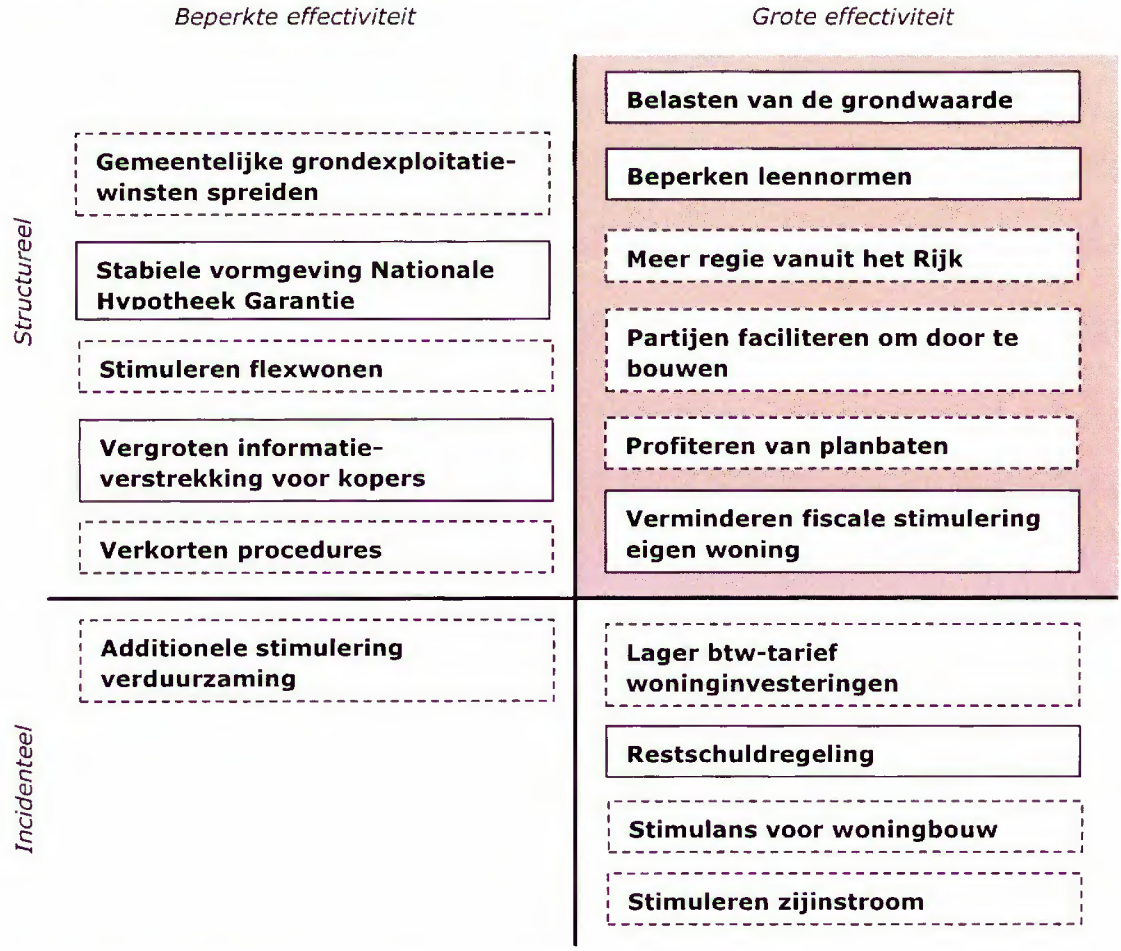
4. Mogelijke beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt

De beleidsuitgangspunten kunnen vertaald worden naar beleidsmaatregelen die de cycliciteit van de woningmarkt beperken. Binnen deze analyse zijn in het verleden gehanteerde effectieve beleidsmaatregelen bestudeerd en is nagedacht over nieuwe beleidsmaatregelen ter vermindering van de cycliciteit van de woningmarkt. Dit geeft een palet aan mogelijke beleidsopties die de cycliciteit van de woningmarkt kunnen beperken. Voor het eventueel inzetten van dergelijke beleidsmaatregelen moet goed de timing en de neveneffecten worden afgewogen. De werkgroep heeft bij het in kaart brengen van de maatregelen gebruik gemaakt van kennis die bij diverse stakeholders aanwezig is. Onder leiding van de Argumentenfabriek is met verschillende partijen nagedacht over mogelijke maatregelen die de stabiliteit van de woningmarkt vergroten.[7] De werkgroep heeft de opbrengst van die sessies meegenomen in de selectie.

Belangrijke toelichting bij Figuur 3
In de uitwerking van de beleidsopties heeft de werkgroep oog gehad voor de vormgeving van de maatregel, de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en die van de economie) en eventuele neveneffecten, zoals op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt. De beleidsopties die geen of een zeer beperkte invloed op de stabiliteit van de woningmarkt hebben zijn achterwegen gelaten. Box 2 gaat nader in op enkele beleidsopties die vanwege hun beperkte effectiviteit zijn afgevallen. Het gaat hier om beleidsopties ten aanzien van de rol van gemeenten binnen de woningbouw. Figuur 3 toont welke beleidsopties de prijs- of bouwcycliciteit verminderen, waarbij maatregelen in kaders met een doorgetrokken (gestreepte) lijn de prijscycliciteit (bouwcycliciteit) verminderen. De geselecteerde beleidsopties zijn in onderstaande figuur geordend op basis van effectiviteit (in welke mate ze de cycliciteit verminderen) en of ze de cycliciteit op structurele (in laag- en hoogconjunctuur) of op incidentele wijze (aan één zijde van de cyclus) beperken. Maatregelen die structureel van aard zijn en een grote effectiviteit hebben, zullen de cycliciteit van de woningmarkt dus in relatief grote mate beperken, zowel in een laag- als hoogconjunctuur. In de bijlage is voor iedere beleidsoptie een toelichting te vinden.

[7] Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond

Figuur 3. Mogelijke beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt.



Het implementeren van structurele beleidsmaatregelen geniet de voorkeur boven het nemen van incidentele maatregelen. Structurele maatregelen beogen zowel de pieken als de dalen op de woningmarkt te beperken en bewerkstelligen dat de woningmarkt zich stabieler ontwikkelt. Incidentele maatregelen beperken de cycliciteit van de woningmarkt alleen aan één zijde van de cyclus. De effectiviteit van structurele maatregelen is groter. Daarnaast kan het voor incidentele maatregelen ingewikkeld zijn om te bepalen op welk punt van de conjunctuurcyclus de woningmarkt zich bevindt. Ook kent de woningmarkt grote regionale verschillen waardoor het moment van implementatie niet altijd eenduidig te bepalen is. De effectiviteit van incidentele maatregelen hangt sterk af van het moment van implementatie. Het gevolg kan zijn dat incidentele maatregelen weinig effectief zijn of zelfs de cycliciteit van de woningmarkt vergroten als ze pas in een opgaande conjunctuur actief worden. Tot slot gaan incidentele maatregelen in laagconjunctuur met negatieve budgettaire effecten gepaard op een moment dat de overheidsfinanciën reeds onder druk staan. Structurele maatregelen dragen bij aan een stabielere en beter functionerende woningmarkt en zijn daarom essentieel om de cycliciteit van de woningmarkt te beperken. Incidentele maatregelen kunnen als aanvulling op structurele maatregelen dienen. Hierdoor kan de cycliciteit van de woningmarkt in een laagconjunctuur verder beperkt worden.

Box 2. De rol van gemeenten binnen de woningbouw.

Aanleiding
Gemeenten kunnen in afwachting van hogere grondprijzen een prikkel hebben om verkoop van grond tijdens een laagconjunctuur uit te stellen in plaats van deze tegen het dan geldende lagere markttarief te verkopen. Om deze prikkel te verkleinen, heeft de werkgroep diverse beleidsopties onderzocht. Het verplicht apart zetten van gemeentelijke grondwinsten als buffer zorgt ervoor dat een deel van de winst op grondverkoop op de piek van de markt wordt aangewend om de continuïteit in de bouw te vergroten. Ook kan de WOZ-verevening van uitkeringen uit het gemeentefonds in laagconjunctuur verdwijnen. Bij uitbreiding van de ozb-grondslag worden gemeenten gekort op de algemene uitkering. In laagconjunctuur kan deze korting tijdelijk komen te vervallen waardoor gemeenten een grotere prikkel hebben om woningen te realiseren.

Effectiviteit
Tijdens een crisis is sprake van een sterke vraaguitval naar nieuwbouwwoningen en dus naar bouwgrond. De werkgroep heeft verschillende beleidsopties geïnventariseerd om partijen te stimuleren ondanks de vraaguitval toch door te laten bouwen. De prijzen van nieuwbouwwoningen zullen echter lager zijn. Daarom kan een korting op bouwgrond nodig zijn om nieuwbouw rendabel te maken. Het gevaar bestaat dat speculatie in de hand wordt gewerkt: voor de koper kan wachten op hogere grondprijzen lucratiever zijn dan het starten van woningbouw. Zonder aanvullende voorwaarden te stellen bij het geven van korting op bouwgrond, zoals contractuele verplichtingen om de bouw binnen een bepaalde periode te starten, lijkt de effectiviteit daarom twijfelachtig. Daarnaast wordt de gemeentelijke autonomie sterk belemmerd wanneer gemeenten verplicht worden grondwinsten opzij te zetten. De impact van het niet korten van gemeenten bij uitbreiding van de ozb-grondslag op de woningbouwproductie is naar verwachting beperkt. De effecten zijn afhankelijk van het gedrag van andere gemeenten; de maatregel zorgt enkel voor een andere verdeling van het gemeentefonds tussen gemeenten. Krimpgemeenten waar geen sprake van een woningtekort is, zullen door deze maatregel benadeeld worden.

Conclusie
Bovenstaande beleidsmaatregelen voor gemeenten lijken niet zonder meer effectief en kunnen met negatieve neveneffecten gepaard gaan. Wel kunnen gemeenten nadenken op welke wijze zij hun grondexploitatie – en daarmee de woningmarkt – minder conjunctuurafhankelijk kunnen maken. Het spreiden van grondexploitatiewinsten lijkt een interessante mogelijkheid.

De prijscycliciteit kan het best beperkt worden door structurele beleidsmaatregelen met een grote effectiviteit te nemen. Met name het afbouwen van maatregelen die schuldopbouw in de hand werken, zoals de huidige fiscale stimulering van het eigenwoningbezit en de leennormen, zal bijdragen aan een stabielere woningmarkt. Het aangaan van schulden voor de aankoop van een woning wordt minder aantrekkelijk of de mogelijkheid tot schuldopbouw wordt beperkt. Huishoudens zullen hierdoor minder gevoelig zijn voor huizenprijsschokken. Ook zullen de effecten van schokken op de woningmarkt in beperktere mate doorwerken in de economie. In aanvulling op maatregelen die schuldopbouw beperken, kan ook de grondwaarde belast worden. De huizenprijs is opgebouwd uit de waarde van het opstal en de waarde van de grond. Historisch gezien blijken huizenprijzen het meest volatiel te zijn op locaties waar de prijs

van grond hoog ligt. Een grondwaardebelasting verlaagt de prijs van grond en beperkt daarmee de prijsschommelingen in de gebieden waar deze nu het hoogste zijn. Dit vergroot de doelmatigheid van de maatregel. Verder onderzoek is nodig om de mogelijkheid tot en de effectiviteit van het belasten van grondwaarde in beeld te brengen.

Structurele beleidsmaatregelen met een grote effectiviteit verminderen naar verwachting de bouwcycliciteit, maar dienen nog verder onderzocht te worden. Om de bouwcycliciteit te verminderen, is het primair van belang zekerheid aan de markt te verschaffen. Partijen die investeren in de woningvoorraad hebben over het algemeen een lange termijn perspectief en zijn daarom in beginsel gebaat bij beleidscontinuïteit en zekerheid over de toekomstige investeringscapaciteit en resultaten. In aanvulling hierop kan de bouwcycliciteit verkleind worden door structurele maatregelen te nemen, zoals geschetst in het grijze kwadrant van figuur 3. Het gaat vooral om het faciliteren van partijen om door te bouwen in een crisis. Een dergelijke faciliteit beoogt de woningbouwproductie in laagconjunctuur door woningcorporaties of projectontwikkelaars op gang te houden. Een opgebouwde buffer in hoogconjunctuur kan in laagconjunctuur benut worden om door te blijven bouwen. De sector gaf in de stakeholdersessies eveneens aan een faciliteit om door te bouwen als kans hebbende maatregel te zien. Middelen vanuit het Rijk en de sector kunnen op anticyclische wijze worden aangewend om de woningbouwproductie te stabiliseren op basis van de lange termijn woningbehoefte. Om de woningbouwproductie in laagconjunctuur verder op peil te houden kan de Rijksoverheid meer regie op de woningmarkt nemen. Door met provincies op 'pas toe of leg uit-basis' af te spreken dat zij nieuwbouwplannen maken die aansluiten bij de lange termijn woningbehoefte wordt het nationale belang van voldoende nieuwbouw geborgd. Provincies kunnen bijvoorbeeld rapporteren over plannen die tot 100% harde plancapaciteit op een termijn van vijf jaar leiden. Tot slot kunnen gemeenten meer profiteren van een bestemmingswijziging, waardoor de prikkel voor gemeenten om nieuwbouw te realiseren groter wordt. Gemeenten kunnen met de opbrengsten de grondexploitatie en gebiedsontwikkeling versnellen en vergroten. De exacte vormgeving van deze mogelijke beleidsopties dient nog verder onderzocht te worden. Figuur 4 geeft een beknopte beschrijving van de vormgeving en het doel van de mogelijke structurele maatregelen. In de bijlage is een uitgebreidere uitwerking van de maatregelen te vinden.

Bij een crisis op de woningmarkt kan de overheid tijdelijke maatregelen nemen. Ondanks dat de effectiviteit van incidentele maatregelen beperkter zal zijn dan die van structurele maatregelen, kunnen incidentele maatregelen wel degelijk een goede aanvulling vormen. Tijdens de afgelopen crisis heeft het toenmalige kabinet een aantal maatregelen genomen om de neergang op de woningmarkt te beperken. Het kabinet heeft een tijdelijke restschuldregeling geïntroduceerd, het btw-tarief op arbeidskosten voor herstel en renovatie van de eigen woning tijdelijk verlaagd en een tijdelijke stimuleringsregeling voor woningbouwprojecten ingevoerd. Deze maatregelen lijken allemaal effectief te zijn geweest in het bevorderen van de doorstroming en het stimuleren van woningbouw, met behoud van arbeidskrachten. Wanneer een nieuwe crisis zich op de woningmarkt manifesteert, kan de overheid deze effectieve maatregelen herintroduceren en daarmee de stabiliteit van de woningmarkt aan de onderzijde vergroten. Om de capaciteit aan arbeidskrachten in opgaande conjunctuur snel te vergroten, kan daarnaast de zijinstroom financieel gestimuleerd worden. Figuur 5 geeft een beknopte omschrijving van mogelijke incidentele maatregelen.

Figuur 4. Mogelijke structurele maatregelen.

Belasten van de grondwaarde
Huizenprijsfluctuaties zijn vrijwel volledig toe te schrijven aan fluctuaties in de grondprijs. Doordat grond een toenemend deel van de totale woningprijs uitmaakt, hebben fluctuaties in de grondprijs een toenemende invloed op de woningmarkt en economie. Het belasten van de grondwaarde verkleint het aandeel van de grond in de woningprijs.

Beperken leennormen
- *Verlagen LTV-limiet*
  Een geleidelijke verlaging naar 95% vergroot de schokbestendigheid van huishoudens, met name starters.
- *Vergroten stabiliteit LTI-norm*
  Een vaste toetsrente of LTI-limiet leidt tot een stabielere of lagere leenruimte en beperkt daarmee de cycliciteit.

Nationale Hypotheek Garantie
- *Stabiele borgtochtprovisie*
  De NHG-premie beweegt niet meer mee met de conjunctuur waardoor de toegankelijkheid van NHG niet meer procyclisch is.
- *Stabiele kostengrens*
  De kostengrens volgt de huizenprijs-ontwikkeling en kan de cycliciteit versterken. Een stabiele kostengrens maakt NHG in laagconjunctuur relatief toegankelijker.

Vergroten informatieverstrekking in koopadvertenties
Koopadvertenties moeten (financiële) informatie over de woning tonen. De consument kan daarmee een betere aankoopbeslissing maken.

Verminderen fiscale stimulering eigen woning
- *Defiscaliseren eigen woning*
  Defiscalisering verkleint de prikkel tot financiering met vreemd vermogen. Lagere huizenprijzen en schulden beperken de cycliciteit en het effect op de economie.
- *Eigen woning naar box 3*
  Box 3 zorgt ervoor dat de belasting op de woning de huizenprijzen volgt waardoor prijscycliciteit daalt.

Gemeentelijke grondexploitatie-winsten spreiden
De gemeentelijke winst op grondverkoop in hoogconjunctuur kan benut worden om de beschikbaarheid van bouwgrond in laagconjunctuur te continueren.

Meer regie vanuit het Rijk
Het Rijk kan meer regie in de woningbouw nemen waardoor de productie ook in laagconjunctuur beter op peil kan blijven. Provincies kunnen op 'pas toe of leg uit-basis' nieuwbouwplannen maken die bij de lange termijn woningbehoefte aansluiten.

Partijen faciliteren om door te bouwen
Een faciliteit kan woningcorporaties of projectontwikkelaars tot een stabiele bouwproductie aanzetten. In hoogconjunctuur kan geld gereserveerd worden om in laagconjunctuur de bouwproductie te continueren.

Profiteren van planbaten
Bij waardevermeerdering van de grond door een bestemmingswijziging profiteert de overheid mee waardoor er meer in woningbouw geïnvesteerd kan worden.

Stimuleren flexwonen
Een vrijstelling in de verhuurderheffing kan de woningbouwproductie op korte termijn aanjagen zodat het op de lange termijn benodigde niveau bereikt wordt.

Verkorten procedures
Kortere procedures zorgen ervoor dat de woningbouwproductie sneller kan herstellen na een crisis en het op de lange termijn gewenste niveau sneller bereikt wordt.

Figuur 5. Mogelijk incidentele maatregelen.

Restschuldregeling
Herintroductie van de restschuldregeling die tussen 2012 en 2017 actief was, zal de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Lager btw-tarief woninginvesteringen
Het btw-tarief voor herstel en renovatie van bestaande woningen kan in een volgende crisis opnieuw verlaagd worden zodat de terugval in bouwproductie beperkt blijft.

Stimulans voor woningbouw
Het beschikbaar stellen van een bouwpremie voor woningcorporaties, projectontwikkelaars of gemeenten in laagconjunctuur kan de woningbouwproductie op gang helpen.

Stimuleren verduurzaming
In laagconjunctuur, wanneer er een grote mate van overcapaciteit in de bouwsector is, kan de vraag naar verduurzaming gestimuleerd worden. Daarmee kan de terugval in bouwcapaciteit beperkt worden.

Stimuleren zijinstroom
Door zijinstroom te stimuleren kan op korte termijn aan de vraag naar arbeidskrachten voldaan worden, waardoor de woningbouwproductie sneller het gewenste niveau kan bereiken.

Een pakket aan maatregelen is nodig om de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten. De inventarisatie van beleidsmaatregelen heeft tot een groot aantal beleidsmaatregelen geleid, waarvan de effectiviteit per beleidsmaatregel sterk kan verschillen. Een stabiele woningmarkt kan niet met één enkele maatregel bereikt worden. Een combinatie van maatregelen, zowel ter vermindering van de prijs- als bouwcycliciteit, zal de stabiliteit van de woningmarkt vergroten. Om tot een effectief pakket aan maatregelen te komen, is het van belang te richten op structurele maatregelen. Dergelijke maatregelen zullen de pieken en dalen op de woningmarkt beperken. In aanvulling daarop kunnen incidentele maatregelen in crisistijd tijdelijk geïmplementeerd worden. Het gaat hierbij voornamelijk om maatregelen die in de afgelopen crisis bewezen effectief hebben bijgedragen aan het beperken van de neergang op de woningmarkt. Een pakket aan dergelijke maatregelen zal het meest effectief zijn in het vergroten van de stabiliteit van de woningmarkt.

5. Conclusie en vervolg

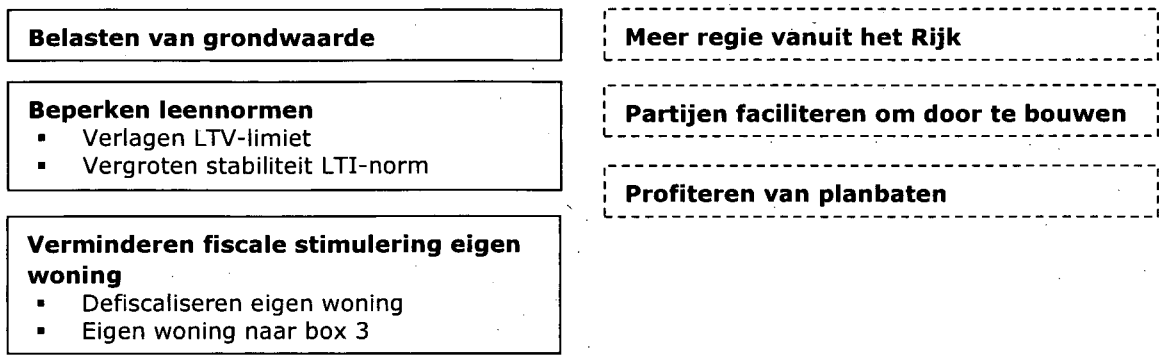
De analyse toont beleidsuitgangspunten voor het realiseren van een stabielere woningmarkt. De woningmarkt kenmerkt zich als een sterk cyclische markt; de huizenprijzen en woningbouwproductie hebben de afgelopen jaren sterke fluctuaties vertoond. Het vergroten van de stabiliteit op de woningmarkt is echter niet eenvoudig te bewerkstelligen. Overheidsingrijpen op de woningmarkt ter vermindering van de cycliciteit, dient op beperkte en prudente wijze te gebeuren. Zo signaleren huizenprijsfluctuaties ook een beweging naar een nieuw evenwicht op de woningmarkt, bestaat er een afruil tussen het vergroten van de stabiliteit van de woningmarkt en de toegankelijkheid en betaalbaarheid op korte termijn en is de invloed die de overheid op de stabiliteit van de woningmarkt kan hebben beperkt. Deze punten dienen in acht te worden genomen wanneer nagedacht wordt over een overheidsrol ter stabilisatie van de woningmarkt. De analyse toont dat de overheid kan bijdragen aan een minder cyclische woningmarkt. Daarbij wijst de analyse op verschillende uitgangspunten voor het vormgeven van overheidsbeleid, zoals in onderstaand kader geformuleerd.

Beleidsuitgangspunten

- Een pakket aan beleidsmaatregelen hoort zowel de prijs- als bouwcycliciteit te beperken en dient daarin een evenwicht te vormen.
- Bij het vormgeven van woningmarktbeleid is het wenselijk rekening te houden met de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en vice versa). Beleid dient in beginsel niet procyclisch uit te pakken.
- De overheid kan bijdragen aan een stabielere woningmarkt door bestaand beleid aan de vraagzijde aan te passen en aan de aanbodzijde een grotere rol te nemen in het stabiliseren van de woningbouwproductie op basis van de lange termijn woningbehoefte.

De beleidsuitgangspunten kunnen vertaald worden naar mogelijke beleidsopties. Indien de wens bestaat de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten, kan geput worden uit de door de werkgroep geïnventariseerde beleidsmaatregelen. De werkgroep heeft de beleidsmaatregelen geselecteerd die de prijs- en bouwcycliciteit van de woningmarkt weten te verminderen. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden naar effectiviteit en naar maatregelen die op structurele (in laag- en hoogconjunctuur) of incidentele wijze (op één punt in de cyclus) de cycliciteit verminderen. Daarnaast is door middel van denksessies ook gebruik gemaakt van kennis bij de stakeholders. Uit de analyse volgt dat de maatregelen in figuur 6 naar verwachting de grootste impact op de cycliciteit van de woningmarkt hebben. Niet alle maatregelen kunnen per direct geïmplementeerd worden. Met name beleidsmaatregelen die de bouwcycliciteit beogen te beperken, dienen nog verder onderzocht te worden. Daarnaast kunnen ook andere beleidsdoelen, zoals de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt, een rol spelen in de afweging maatregelen te nemen die de cycliciteit van de woningmarkt beperken. Verder is het van belang aandacht te hebben voor het moment van implementatie van een maatregel. Procyclisch beleid dient in ieder geval voorkomen te worden.

Figuur 6. Mogelijke beleidsopties met de grootste impact.



Noot: maatregelen in kaders met een doorgetrokken (gestreepte) lijn verminderen primair de prijscycliciteit (bouwcycliciteit).

Een pakket aan maatregelen is nodig om de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten. De invloed die de overheid op de conjuncturele ontwikkeling van de woningmarkt kan uitoefenen is beperkt. Factoren die ten grondslag liggen aan een cyclische woningmarkt zijn sterk en kunnen niet altijd goed beïnvloed worden. Daarentegen kan de overheid wel degelijk maatregelen nemen die bijdragen aan een minder cyclische woningmarkt. Om impact te hebben op de cycliciteit van de woningmarkt, zal niet één afzonderlijke maatregel toereikend zijn, maar zal een pakket aan maatregelen geïmplementeerd moeten worden. In de vormgeving van een dergelijk pakket is het van belang te richten op structurele maatregelen – zoals in bovenstaand kader geschetst – aangevuld met enkele, bewezen effectieve, incidentele maatregelen in een toekomstige laagconjunctuur.

De cycliciteit van de woningmarkt en beleidsmaatregelen dienen de komende jaren verder onderzocht te worden. De beleidsuitgangspunten en de inventarisatie van beleidsmaatregelen geven richting aan overheidsbeleid dat de cycliciteit van de woningmarkt beoogt te verminderen. De komende jaren kan nader onderzocht worden op welke wijze beleidsmaatregelen effectief kunnen worden vormgegeven. Ook kan er meer aandacht zijn voor de cycliciteit van en de relatie met de huurmarkt. Deze analyse bestudeert zowel de prijs- als bouwcycliciteit, maar focust wat betreft de prijscycliciteit op de volatiliteit van de huizenprijzen. Huurders kunnen ook negatieve effecten van een cyclische woningmarkt ondervinden, bijvoorbeeld met sterk stijgende huurprijzen bij mutatie. Anderzijds kan de huurmarkt ook als onderdeel van de oplossing gezien worden; een groter huursegment kan de stabiliteit van de woningmarkt als geheel vergroten. Huurprijzen zijn immers over het algemeen meer rigide dan huizenprijzen. Het CPB zal in 2020 en 2021 verder onderzoek verrichten naar de interacties tussen de huur- en koopmarkt.

Literatuurlijst

Anenberg, E. (2011). Loss aversion, equity constraints and seller behavior in the real estate market. *Regional Science and Urban Economics, vol. 41*, 67-76.

Caldera, A., & Johansson, A. (2013). The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries. *Journal of Housing Economics, vol. 22*, 231-249.

Case, K., & Shiller, R. (1988). The behavior of home buyers in boom and post-boom markets. *New England Economic Review, Federal Reserve Bank of Boston, issue nov.,* 29-46.

Case, K., & Shiller, R. (1991). Forecasting prices and excess returns in the housing market. *NBER Working Paper 3368.*

Case, K., Shiller, R., & Thompson, A. (2012). What have they been thinking? Homebuyer behavior in hot and cold markets. *Brookings Papers on Economic Activity, vol. 45*, 265-284.

Christelis, D., Georgarakos, D., Jappelli, T., Pistaferri, L. and Van Rooij, M. (2019). Wealth shocks and MPC heterogeneity, *DNB Working Paper 645.*

Clayton, J. (1996). Rational expectations, market fundamentals and housing price volatility. *Real Estate Economics, vol. 24*, 441-470.

CPB. (2017). *Prijselasticiteit van het woningaanbod.* Den Haag: CPB.

CPB. (2018). *Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?* Den Haag: CPB.

CPB. (2019). *Huishoudens met hoge hypotheek bezuinigen tijdens een recessie.* Den Haag: CPB.

Cruijsen, C. v. d., Jansen, D., Van Rooij, M. (2018). The rose-tinted spectacles of homeowners. *Journal of Consumer Affairs, 52*(1), 61-87.

Dijk, M. v. (2013). *Verliesaversie op de woningmarkt.* Den Haag: CPB.

EIB. (2017). *Trends op de bouwarbeidsmarkt (2017-2022).* Amsterdam: Stichting Economisch Instituut voor de Bouw.

Elbourne, A., & Lukkezen, J. (2015). *De Nederlandse consumptie. Goede tijden, slechte tijden.* Den Haag: CPB.

Genesove, D., & Mayer, C. (2001). Loss Aversion and Seller Behavior: Evidence from the Housing Market. *The Quarterly Journal of Economics, vol. 116(4)*, 1233-1260.

Glaeser, E., & Gyourko, J. (2003). The impact of building restrictions on housing affordability. *Economic Policy Review, Federal Reserve Bank of New York, vol. 9*(2,Jun), 21-39.

Glaeser, E., Gyourko, J., & Saiz, A. (2008). Housing supply and housing bubbles. *Journal of Urban Economics, vol. 64*, 198-2017.

Kahneman, D., & Tversky, A. (1979). Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk. *Econometrica, vol. 47*(2), 263-291.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). *Staat van de Woningmarkt.* Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Mink, M., en Van Rooij, M. (2018). Huizenprijzen en pensioenen bepalend voor vermogens van generaties, *Economisch Statistische Berichten 103*(4760), 172-174.

Moen, E., Nenov, P., & Sniekers, F. (2015). Buying First or Selling First in Housing Markets. *CEPR Discussion Paper No. DP10342*.

Morescalchi, A., Veldhuizen, S. v., Voogt, B., & Vogt, B. (2017). *Negative home equity and job mobility.* Den Haag: CPB.

OECD. (2005). Recent house prices developments: the role of fundamentals. *OECD Economic Outlook, vol. 78*, 123-154.

Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL.* Den Haag: PBL.

Priemus. (2000). *Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting.* Delft: Onderzoeksinstituut OTB.

Tijdelijke Commissie Huizenprijzen. (2013). *Kosten Koper, een reconstructie van twintig jaar stijgende huizenprijzen.* Den Haag: Tweede Kamer der Staten Generaal.

Veldhuizen, S. v., Vogt, B., & Voogt, B. (2016). *Negative Home Equity and Household Mobility: Evidence from Administrative Data.* Den Haag: CPB.

Verbruggen, J., Kranendonk, H., Leuvensteijn, M. v., Toet, M. (2005). *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?* Den Haag: CPB.

Bijlage. Beleidsopties in kaart.

Deze bijlage bevat een beknopte uitwerking van de geïnventariseerde beleidsopties. De inventarisatie volgt uit de analyse van de werkgroep en is met hulp van diverse stakeholders aangevuld.[8] In de uitwerking van de beleidsopties is aandacht geweest voor de vormgeving van de maatregel, de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en die van de economie) en neveneffecten, waaronder effecten op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt. De belangrijkste elementen uit de uitwerking van de geïnventariseerde beleidsopties zijn hieronder per maatregel weergegeven. Maatregelen in kaders met een doorgetrokken (gestreepte) lijn verminderen primair de prijscycliciteit (bouwcycliciteit). De uitvoerbaarheid van de maatregelen dient nog verder onderzocht te worden.

B.1. Mogelijke structurele maatregelen met grote effectiviteit

Aanpassing Nibudsystematiek voor stabielere leenruimte

De huidige wettelijke LTI-limiet die via de Nibudsystematiek tot stand komt, vermindert de cycliciteit van de woningmarkt door huishoudens te beschermen tegen schokken en de hypothecaire kredietverlening te beheersen. De huidige systematiek heeft als kenmerk dat de maximale leencapaciteit meebeweegt met de economie. Dit komt doordat veranderingen in het bruto-netto traject van huishoudens of veranderingen in de rente doorwerken in de leenruimte. Dit kan er toe leiden dat de leenruimte procyclisch doorwerkt en de cycliciteit van de woningmarkt versterkt.

Er zijn verschillende opties om de maximale leenruimte minder te laten meebewegen met de economie. Zo kan de invloed van de rente op de leencapaciteit worden verminderd door voor alle rentevastperiodes te rekenen met een vaste toetsrente in plaats van de werkelijke rente. Dit heeft echter wel tot gevolg dat de leenruimte gemiddeld substantieel lager zal worden. Een andere optie is om binnen de huidige tabel van financieringslastpercentages een absoluut plafond in te bouwen voor de LTI zoals ook is voorgesteld door het IMF. Door de sterk gedaalde rente is het maximale leenbedrag ten opzichte van het inkomen namelijk sterk toegenomen. Een absoluut maximum zou als gevolg hebben dat vooral de hogere inkomensgroepen minder kunnen lenen – zij hebben immers nu de hoogste LTI-limieten. Omdat de huidige LTI-limiet voor deze groep nu nauwelijks bindt, zal dat de impact van deze optie op de hoogte van verstrekte hypotheken relatief beperkt zijn.

Belasten van de grondwaarde

De fluctuaties in de prijzen van Nederlandse woningen zijn vrijwel volledig toe te schrijven aan fluctuaties in de prijs van de onderliggende grond. De prijs van opstal – de woningen zelf – is daarentegen vrij stabiel. Doordat de grondprijs over de afgelopen decennia fors is gestegen en een toenemend deel van de totale woningprijs uitmaakt (landelijk gemiddeld een kleine 60%, tegen iets meer dan 20% in 1995), hebben fluctuaties in de grondprijs een toenemende invloed op de woningmarkt, op vermogens van huishoudens en op de Nederlandse economie. Deze fluctuaties worden versterkt door de huidige fiscale behandeling van de eigen woning. De economische literatuur laat echter zien dat de fiscaliteit deze fluctuaties ook zou kunnen dempen, door de grondwaarde te belasten. Deze

[8] Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond

grondwaarde verschilt in Nederland sterk tussen locaties (CPB, 2010)[9], waardoor het belasten van de grondwaarde het meeste effect zou sorteren op locaties waar fluctuaties van woningprijzen het grootst zijn. Het belasten van de grondwaarde verkleint het aandeel van de grond in de woningprijs. Een grondwaardebelasting zal wel huidige huizenbezitters raken doordat hun woning minder waard wordt of minder in prijs stijgt.

Conform inzichten die teruggaan tot de klassieke economie (o.a. David Ricardo, maar recenter ook Milton Friedman) is een periodieke (jaarlijkse) grondwaardebelasting de meest efficiënte vorm van belastingheffing (die bovendien het investeren in opstal niet ontmoedigt). Daarnaast kan een belasting van de grondwaarde de toegankelijkheid van de woningmarkt verbeteren doordat de benodigde financiering voor het kopen van een woning afneemt. Een optie voor de invoering van een belasting op de grondwaarde is om deze te laten aansluiten bij de OZB. Daartoe zou de huidige belastinggrondslag (de WOZ-waarde) kunnen worden verminderd met (een benadering van) de opstalwaarde, waarna het tarief kan worden verhoogd. Door de extra inkomsten te benutten om andere, meer verstorende belastingen te verlagen mogen positieve effecten voor de productiviteit worden verwacht terwijl de financiële gevolgen voor huizenbezitters worden beperkt. Zoals ook het CPB (2019)[10] stelt kan nader onderzoek de mogelijkheid tot een grondwaardebelasting in kaart brengen en uitwijzen hoe de voor- en nadelen van het belasten van de grondwaarde zich verhouden tot die van de OZB.

Meer regie vanuit het Rijk op de woningbouwproductie

Keuzes over woningbouwaantallen en -locaties worden op decentraal niveau gemaakt. Tegelijkertijd is het realiseren van voldoende woningen een opgave die de gemeentegrenzen overstijgt. Zo heeft het kabinet in de nationale woonagenda afgesproken om tot 2025 jaarlijks 75.000 woningen te realiseren. De mogelijkheden die het Rijk heeft om de nieuwbouwproductie te stabiliseren op basis van de lange termijn woningbehoefte zijn echter beperkt. Het Rijk zou meer regie kunnen nemen in de woningbouwproductie om het nationale belang van voldoende nieuwbouw te borgen.

Het Rijk kan meer regie nemen door met provincies op 'pas toe of leg uit-basis' af te spreken dat zij nieuwbouwplannen maken die aansluiten bij de lange termijn woningbehoefte. Provincies kunnen bijvoorbeeld rapporteren over plannen die tot 100% harde plancapaciteit op een termijn van vijf jaar leiden. Afwijken van 100% harde plancapaciteit is mogelijk, maar provincies moeten dan wel goed kunnen motiveren waarom niet aan de eis voldaan kan worden. Aandachtspunt hierbij is wel dat de kwaliteit en het detailniveau van de gegevens over plancapaciteit momenteel niet uniform is. Om regie op 'pas toe of leg uit-basis' effectief te kunnen laten zijn, is nodig dat deze gegevens op uniforme wijze worden vastgesteld. Verdere uitwerking van deze maatregel is nodig.

Partijen faciliteren om door te bouwen

In laagconjunctuur neemt de vraag naar woningen af waardoor huizenprijzen dalen. Dalende huizenprijzen zetten de winstgevendheid van nieuwbouw onder druk, met als gevolg dat de nieuwbouwproductie eveneens afneemt. Door een gebrek aan rendabele bouwplannen droogt de planvorming voor nieuwbouwprojecten op. Bij bestaande bouwplannen, waar de prijzen van grond en verkoopprijzen van woningen vaak al vast liggen, kan het gevolg zijn dat de bouwfase niet wordt opgestart omdat de door financiers geëiste voorverkoop (vaak circa 70%) een probleem is. De werkvoorraad van bouwbedrijven loopt snel terug waardoor bouwpersoneel ontslagen wordt of de sector verlaat. In een opgaande

[9] CPB. (2010). Stad en Land.
[10] CPB. (2019). Profijt en bekostiging van ruimtelijke ontwikkeling.

conjunctuur duurt het lang voordat het tekort aan arbeidskrachten hersteld is. De woningbouwproductie kan daarom niet op korte termijn aan de woningbehoefte voldoen.

Om deze bouwcycliciteit te verminderen kan een faciliteit om door te bouwen worden opgericht. Deze faciliteit wordt door woningcorporaties in hoogconjunctuur gevuld, bijvoorbeeld via de verhuurderheffing die de sector afdraagt. Een dergelijke faciliteit vormt daarmee een collectieve buffer die kan worden ingezet om de woningbouwproductie in laagconjunctuur op peil te houden. Voor woningcorporaties creëert de faciliteit een extra stimulans om anticyclisch te bouwen, naast de stimulans van reeds lagere bouwkosten in laagconjunctuur.
Een doorbouwfaciliteit kan ook worden vormgegeven als een faciliteit dat een aankoopgarantie biedt voor bouwplannen die niet tot het geëiste minimum van voorverkoop komen. De aankoopgarantie is van toepassing op het tekort aan benodigde voorverkoop. Een project waarbij 50% van de woningen is verkocht en financiers eisen dat minimaal 70% verkocht moet, kan voor de resterende 20% bij het fonds aankloppen. Op die manier kan woningbouw doorgang vinden. Indien bij oplevering van de woningen onvoldoende woningen verkocht kunnen worden, wordt de aankoop van de resterende woningen uit de faciliteit gefinancierd. Daarbij kunnen de woningen eventueel tijdelijk worden verhuurd, totdat de markt is aangetrokken en de woningen verkocht kunnen worden.
Een doorbouwfaciliteit kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Welke vormgeving het meest effectief en efficiënt is, dient nader onderzocht te worden.

Profiteren van planbaten

Gemeenten kunnen van planbaten profiteren door middel van een planbatenheffing. Een planbatenheffing is een heffing op de meerwaarde die de grond krijgt wanneer de overheid de functie van de grond wijzigt, bijvoorbeeld van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Hiermee zou de "gemeenschap" (overheid) kunnen meeprofiteren als de grond meer waard wordt. De gemeente zou daarmee meer financiële middelen krijgen om te investeren in woningbouw en een prikkel hebben om woningbouw te faciliteren. In de Tweede Kamer is de motie Nijboer aangenomen waarbij de regering is verzocht om te onderzoeken hoe de gemeenschap kan meeprofiteren van planbaten.[11] De Kamer zal op korte termijn bij afzonderlijke brief over het onderzoek naar de planbatenheffing worden geïnformeerd.

Verlagen LTV-limiet

Nederlandse huishoudens hebben in internationaal perspectief relatief lange balansen. Zo hebben huishoudens grote pensioen- en huizenvermogens aan de ene zijde en hoge (hypothecaire) schulden aan de andere zijde. Lange balansen vergroten de kwetsbaarheid van Nederlandse huishoudens voor schokken. Een verdere aanscherping van de LTV-limiet kan de schokbestendigheid van huishoudens vergroten, met name voor starters. Het risico dat huishoudens 'onder water' komen te staan en hun consumptie verlagen wordt daarmee kleiner. Een verlaging van de LTV-limiet kan worden vormgegeven door de limiet in de komende jaren in gelijke stappen van 0,5%-punt verder af te bouwen naar 95%. Tegelijkertijd heeft een verlaging van de LTV-limiet negatieve effecten op de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters. Voor starters neemt de spaartijd toe om tot het benodigde eigen vermogen te komen voor de aanschaf van een woning. Bij de aankoop van een woning van €250.000 en 6% bijkomende kosten zou bij een LTV-verlaging naar 95% €27.500 aan eigen vermogen benodigd zijn, terwijl dit nu €15.000 is. Ook neemt de druk op het private huursegment toe. Het gevolg is dat huren in

[11] Kamerstukken II, 2018/19, 32 847, nr. 492

het private huursegment kunnen stijgen. Daarnaast kan een lager LTV-limiet de doorstroming in laagconjunctuur beperken. De afgelopen jaren zijn reeds stappen gezet om de LTV-limiet te beperken. Sinds 2018 is de LTV-limiet gelijk aan 100%. Ook is in 2013 een fiscale aflossingseis geïntroduceerd waardoor het recht op hypotheekrenteaftrek voorwaardelijk is aan het ten minste annuïtair aflossen van een hypotheekschuld binnen 30 jaar.

Verminderen fiscale stimulering eigen woning

De huidige fiscale behandeling van de eigen woning resulteert in een aanzienlijke impliciete subsidie voor eigenwoningbezitters. Deze subsidie bestaat enerzijds uit het fiscale voordeel dat resulteert in box 1 – het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait – en anderzijds uit de vrijstelling van het eigenwoningvermogen voor de vermogensrendementsheffing in box 3 (voor zover een eigen woning als een investeringsgoed gezien kan worden). Dit stimuleert huishoudens om relatief veel van hun vermogen in de eigen woning te investeren en drijft de huizenprijzen en hypotheekschulden op. De verhoogde schuldpositie van huishoudens en het hogere niveau van woningprijzen versterken de cycliciteit van de woningmarkt en de impact op de particuliere consumptie.

De huidige fiscale stimulering van de eigen woning kan verminderd worden. Twee mogelijkheden daarvoor zijn het defiscaliseren van de eigen woning en het verplaatsen van de eigen woning naar box 3. Bij defiscalisering verdwijnen alle aftrekbare kosten voor de eigen woning, zoals de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait. Het vermogen in de woning blijft in dit geval onbelast. Wanneer de eigen woning naar box 3 wordt verplaatst, vervallen eveneens alle regelingen voor de eigen woning uit box 1 en wordt zowel de eigen woning als de hypotheekschuld in box 3 behandeld. Eventueel kan sprake zijn van een vrijstelling van een deel van het vermogen.

Doordat de stimulering van het eigen woningbezit aanzienlijk afneemt of verdwijnt, zullen hypotheekschulden en huizenprijzen op een structureel lager niveau liggen. Hierdoor wordt de invloed van huizenprijsschokken op de particuliere consumptie – en daarmee de economie - beperkt. Ook neemt naar verwachting de stabiliserende werking van de rentestand op de vraag naar woningen toe. De rente fluctueert over het algemeen mee met de conjunctuur van de economie en is in theorie hoger (lager) in hoogconjunctuur (laagconjunctuur). De hypotheekrenteaftrek belemmerde de stabiliserende werking van de rentestand. Wanneer de woning naar box 3 wordt verplaatst, zal de belasting op de eigen woning toenemen naarmate de huizenprijzen stijgen. Huishoudens kunnen hier rekening mee houden waardoor de prijscycliciteit beperkt wordt.

In 2019 is ook de doeltreffendheid, doelmatigheid en complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling geëvalueerd. De Kamer is hier op 13 december 2019 over geïnformeerd.[12] Beide evaluaties benadrukken het belang van een eindbeeld voor de fiscale behandeling van de eigen woning of het versoberen van de regeling binnen box 1. In het kader van deze evaluatie heeft het CPB de effecten van een aantal wijzigingen in de fiscale eigenwoningregeling doorgerekend.[13] Hieruit blijkt dat defiscalisering van de eigen woning de jaarlijkse welvaart op het terrein van de woningmarkt laat toenemen met 0,29%-punt van het bbp. Het aandeel huur neemt met 1,56%-punt toe en de huizenprijzen dalen structureel met 3,3%. Het verplaatsen van de eigen woning naar box 3 – inclusief vrijstelling van € 300.000 – leidt tot een toename van het bbp van 0,38%-punt, een 2,26%-punt hoger aandeel huur en structureel lagere huizenprijzen van 4,52%.

[12] Kamerstukken II, vergaderjaar 2019 – 2020, 32 847, nr. 583
[13] CPB. (2019). Ex-post effecten woningmarktmaatregelen.

B.2. Mogelijke structurele maatregelen met beperkte effectiviteit

Gemeentelijke grondexploitatiewinsten spreiden

Om de werkvoorraad van bouwbedrijven in een crisis op peil te houden is het belangrijk dat er nieuwe bouwplannen gemaakt blijven worden. Zodra prijzen voor nieuwbouwwoningen dalen zullen niet alleen de bouwkosten, maar ook de grondprijzen moeten dalen zodat nieuwe bouwplannen rendabel kunnen blijven. Voor grondeigenaren is het echter aantrekkelijk om te speculeren op hogere grondprijzen wanneer de conjunctuur aantrekt, en verkoop van grond dus uit te stellen. Indien grondprijzen onvoldoende meebewegen met de markt is het gevaar dat er onvoldoende bouwgrond beschikbaar komt om de bouwproductie op peil te kunnen houden. Dit verschijnsel heeft zich naar verwachting voorgedaan tijdens de laatste economische crisis waardoor de uitstroom van bouwpersoneel tijdens de crisis is bevorderd en de personeelstekorten in de bouw van dit moment zijn vergroot.

Een belangrijk deel van de grond op potentiële bouwlocaties is in handen van gemeenten. Vaak is er dan sprake van actief grondbeleid, waarbij de gemeente zelf het initiatief neemt om plannen voor ruimtelijke ontwikkeling te maken. Wanneer het bestemmingsplan gereed is, worden de bouwkavels verkocht aan marktpartijen die de woningen realiseren. Het Rijk kan in bestuurlijk overleg met gemeenten wijzen op het belang en de rol van gemeenten binnen het op peil houden van de woningbouwproductie. Gemeenten kunnen hieraan bijdragen door ook tijdens een crisis waar mogelijk nieuwe bouwplannen te blijven maken en door bouwkavels ook te verkopen aan marktpartijen wanneer deze vanwege de stand van de conjunctuur minder opleveren.[14] De eventuele grondexploitatieverliezen voor gemeenten die dit oplevert zouden opgevangen kunnen worden met reserves, die zij bijvoorbeeld kunnen opbouwen door grondexploitatiewinsten in goede tijden apart te zetten. Het is wenselijk dat het Rijk in bestuurlijke overleggen met gemeenten wijst op het belang van marktconforme grondprijzen en de invulling van nieuwe bouwplannen. Deze overleggen dienen in economische goede en slechte tijden plaats te vinden.

Stabiele NHG-premie en NHG-kostengrens

De toegankelijkheid van het NHG-instrument volgt de ontwikkeling van de woningmarkt. De huidige methodiek van de NHG-kostengrens volgt de huizenprijsontwikkeling met één jaar vertraging. Ook is de NHG-borgtochtprovisie (NHG-premie) de afgelopen jaren in een laagconjunctuur verhoogd en in een hoogconjunctuur verlaagd. Aanpassing van de premiesystematiek en kostengrensmethodiek kan ervoor zorgen dat de toegankelijkheid van het NHG-instrument in laagconjunctuur groter en in hoogconjunctuur kleiner is dan met de huidige vormgeving het geval is. De rentekorting die gekoppeld is aan de restschuldverzekering is daarmee in laagconjunctuur (hoogconjunctuur) voor een grotere (kleinere) groep beschikbaar en kan daarmee de vraag naar woningen beïnvloeden.

Per 1 januari 2020 heeft NHG de premie verlaagd naar een lange termijn stabiele premie van 0,7% van de hypotheeklening.[15] Deze aanpassing van de premiesystematiek zorgt ervoor dat de NHG-premie de komende jaren op een stabiel niveau kan blijven en niet aangepast hoeft te worden aan de stand van de woningmarkt. Een stabiele ontwikkeling van de kostengrens kan worden vormgegeven door de kostengrens jaarlijks met een vast percentage (bijvoorbeeld de gemiddelde huizenprijsstijging in Nederland) te verhogen of door de

[14] Eventueel kan aan een dergelijke verkoop ook een contractuele verplichting gekoppeld worden om de bouwfase op korte termijn te starten.
[15] Kamerstukken II, 2019/20, 32 847, nr. 571

huizenprijsontwikkeling over meerdere jaren te middelen. Sterke huizenprijsfluctuaties werken op die manier niet direct door in de kostengrens. In 2020 zal NHG werken aan een methodiek voor een stabiele kostengrens.**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Stimuleren flexwonen

Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft ten minste één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoners of de locatie. Het doel van flexwonen is mensen snel in hun woningbehoefte voorzien. De woningen kunnen snel gerealiseerd worden en zijn goedkoper dan reguliere bouw.

Flexwonen wordt op dit moment al toegepast, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed of in de vorm van tiny houses. Om de toegankelijkheid op de woningmarkt verder te vergroten, heeft het kabinet in mei dit jaar de Stimuleringsaanpak Flexwonen gepresenteerd.[16]

Verdere stimulering van flexwonen kan een (vermoedelijk bescheiden) bijdrage leveren aan vermindering van de bouwcycliciteit door de woningbouwproductie in een opgaande conjunctuur sneller te laten aansluiten bij de woningbehoefte. Daarnaast vergroot flexwonen de toegankelijkheid van de woningmarkt door mensen snel aan een plek om te wonen te helpen.

Vergroten informatieverstrekking voor kopers

Op de woningmarkt kan sprake zijn van een informatieasymmetrie waarbij huishoudens die een woning kopen een informatieachterstand hebben over de kwaliteit en juiste waarde van een woning. Huishoudens kunnen daardoor in een opgaande markt al snel een (te) hoog bod voor een woning uitbrengen, met een prijsopdrijvend effect tot gevolg. Deze imperfectie kan gemitigeerd worden door de informatieverstrekking bij woningaankoop te vergroten. Het is hierbij belangrijk dat woningkopers hun beslissing baseren op juiste en onafhankelijke informatie. Door het opnemen van indicatoren over de waarde van een woning in verkoopadvertenties (bijvoorbeeld vorige transactieprijs, huidige WOZ-waarde en herbouwwaarde) kan de consument tot een betere aankoopbeslissing komen. De maatregel werkt zowel in hoog- als laagconjunctuur, maar zal voornamelijk in een krappe woningmarkt van nut zijn in het biedingsproces.

Tevens kan gedacht worden aan nudging alternatieven, waarbij de overheid de beslissing van de consument probeert te beïnvloeden. De overheid zou een signaal kunnen afgeven door woningmarktindicatoren te presenteren. Door middel van een stoplicht kunnen huizenkopers ontmoedigd of gestimuleerd worden in hun aankoopbeslissing. Verder onderzoek is nodig naar de impact van een uitgebreidere informatievoorziening. Het risico bestaat dat de overheid verantwoordelijk gehouden wordt voor de beoordeling van de spanningsindicatoren. Bovendien kan een te groot aantal indicatoren en inconsistentie van indicatoren tot verwarring en inactiviteit van de burger leiden.

Verkorten procedures

De processen en procedures om woningbouw te realiseren, kunnen een belemmering vormen om de woningbouwproductie aan te laten sluiten bij de lange termijn woningbehoefte. Indien de woningbouwproductie in een crisis terugvalt, kan het mede door een uitloop aan arbeidskrachten in de bouw lang duren voordat de woningbouwproductie het gewenste niveau weer bereikt. De Tijdelijke Commissie Huizenprijzen (2013) noemt de processen en procedures als factoren die bijdragen aan een lang

[16] Kamerstukken II, 2018/19, 32 847, nr. 521

bouwproces. Het gaat daarbij onder andere om de 'tradities en gebruiken in bouwwijze, invulling en het gebruik van overheidsregelgeving en procedures en beroepsmogelijkheden in de ruimtelijke ordening'. Ook kan het groot aantal betrokken partijen een belemmering vormen voor een korte bouwprocedure.

Door de huidige processen en procedures voor woningbouw te verkorten, kan de woningbouwproductie sneller aansluiting vinden bij de lange termijn woningbehoefte en de stabiliteit van de woningmarkt vergroten. In 2010 is reeds de Crisis- en herstelwet in werking getreden. Daarin is een aantal procedurele versnellingen geregeld om bouwprojecten te versnellen. Gemeenten en provincies kunnen daardoor sneller een besluit nemen over een ruimtelijk plan. De woningbouwproductie kan hierdoor sneller aansluiting vinden bij de woningbehoefte. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of en hoe procedures verder verkort kunnen worden en of dit wenselijk is.

B.3. Mogelijke incidentele maatregelen met grote effectiviteit

Lager btw-tarief woninginvesteringen

Tijdens een laagconjunctuur vallen de woningbouwproductie en andere woninginvesteringen terug, waardoor er binnen de bouwsector veel arbeidsplaatsen verloren gaan. Om de terugval van het aantal arbeidskrachten in de bouwsector in laagconjunctuur enigszins te beperken, kunnen investeringen in de bestaande voorraad tijdens laagconjunctuur gestimuleerd worden door het btw-tarief voor renovatie en herstel van bestaande woningen te verlagen. De bouw is arbeidsintensief en de weglek van bestedingen in het buitenland is minder groot dan bij bijvoorbeeld een algehele btw-verlaging. Voor huishoudens en woningbouwcorporaties wordt het aantrekkelijker om geplande verbouwingen naar voren te halen.

In de afgelopen crisis zijn de btw-tarieven op arbeidskosten voor isolatie, stucwerk en schilderen en voor renovatie en herstel van bestaande woningen tijdelijk verlaagd. Onderzoek wijst uit dat de tijdelijke btw-verlagingen in de periodes 2010 – 2011 en 2013 – 2015 effect hebben gehad bij het stimuleren van omzet in de bouw en het behouden van arbeidskrachten in de sector. Dankzij de tariefsverlagingen lag de omzet van bouwbedrijven in de periode 2010 – 2011 (eerste tariefsverlaging) € 0,7 miljard hoger en in de periode 2013 – 2015 (tweede tariefsverlaging) € 2,6 miljard hoger (Busker, 2014[17]; Vrolijk et al., 2013[18]). Geschat wordt dat met de tweede tariefsverlaging ongeveer 20.000 banen in de bouw behouden zijn gebleven (Busker, 2014). Het verlaagde btw-tarief voor isolatie, stucwerk en schilderen is na de crisis niet meer verhoogd. In een toekomstige crisis kan het btw-tarief voor renovatie en herstel van bestaande woningen weer verlaagd worden. Om op het juiste moment in de conjunctuurcyclus tot implementatie over te gaan, kan gebruik gemaakt worden van een aantal indicatoren van het Economisch Instituut voor de Bouw over de stand van de conjunctuur in de bouw.

Restschuldregeling

Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, is ten tijde van de afgelopen crisis sprake geweest van een restschuldregeling. Deze regeling zorgde ervoor dat de rente over de resterende restschuld voor 15 jaar aftrekbaar was wanneer deze restschuld zich in de periode van eind 2012

[17] Busker, H. (2014) *Monitor: wat zijn de effecten van de tijdelijke btw-verlaging voor renovatie en onderhoud in de bouw-, installatie- en groenvoorziening?* USP Marketing Consultancy b.v.
[18] Vrolijk, M. K. Afrian, M. van der Schaaf et al. (2013) *Marktstudie AFNL 2012-2017.* Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.

– 2017 heeft gemanifesteerd. In 2012 bedroeg het aantal woningtransacties 117.000. De doorstroming heeft zich in de jaren erna hersteld naar 215.000 transacties in 2016. De restschuldregeling heeft hier waarschijnlijk aan bijgedragen.

In een toekomstige crisis kan de restschuldregeling opnieuw tijdelijk geïntroduceerd worden. Op die manier worden de negatieve financiële gevolgen van een verhuizing beperkt en wordt doorstroming met een restschuld minder onaantrekkelijk gemaakt. Daarnaast zullen huizenbezitters die willen verhuizen en bij verkoop met een restschuld blijven zitten, eerder voor een nieuwe baan verhuizen. De arbeidsmobiliteit neemt daardoor toe. Herintroductie van de restschuldregeling beperkt de neergang op de woningmarkt in een toekomstige crisis.

Stimulans voor woningbouw

Woningbouwprojecten kunnen in een crisis stilvallen of niet meer gestart worden. Hierdoor kan een scherpe terugval in de woningbouwproductie en in de werkgelegenheid in de bouw ontstaan. Het gevolg is dat het herstel van de woningbouwproductie lang op zich laat wachten. Om een terugval in de woningbouwproductie gedurende een crisis te beperken, kan nieuwbouw gestimuleerd worden.

In 2009 heeft het toenmalige kabinet € 350 miljoen gereserveerd voor nieuwbouwprojecten die door de crisis waren stil gevallen of zonder deze subsidie niet gestart konden worden, de zogenaamde Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten (TSW). Bij deze stimuleringsmaatregel is gekozen om het budget in drie tranches met een tussenpauze van een half jaar aan nieuwbouwprojecten toe te kennen. In de drie tranches is in totaal voor 2.133 unieke projecten met in totaal 73.095 woningen subsidie aangevraagd. Uit de evaluatie van het EIB (2012)[19] blijkt dat met de subsidies een versnelling aan bouwproductie wordt uitgelokt die 2,7 keer zo groot is (€ 800 miljoen). Projecten waarvoor subsidie is verleend zijn minder vaak stilgevallen (7% in plaats van 17%) en zijn ook eerder gestart. De versnelling is voor projecten uit de eerste tranche ruim 4 maanden, voor projecten uit de tweede tranche bijna 10 maanden en voor projecten uit de derde tranche op dit moment meer dan een half jaar.

In een toekomstige crisis kan een vergelijkbare stimulans als de Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten (TSW) opgezet worden om de terugval in de woningbouwproductie te beperken. Een dergelijke stimulans kan voor woningcorporaties, projectontwikkelaars en/of gemeenten beschikbaar zijn. De effectiviteit van de stimuleringsregeling maakt dat herintroductie tijdens een toekomstige crisis wenselijk kan zijn.

Stimuleren zijinstroom

Deze maatregel stimuleert zijinstromers om zich via enkele korte modules in tijden van krapte op de arbeidsmarkt (dus hoogconjunctuur) snel inzetbaar te maken voor specifieke werkzaamheden. Op die manier verlaagt deze maatregel de drempel om in te stromen in de bouwsector. Als de markt inzakt en van krapte geen sprake meer is, kan de zijinstromer een volwaardig (bbl-)diploma halen door ook andere modules te volgen.

De modules zijn reeds beschikbaar, maar worden nog beperkt benut vanwege enkele belemmeringen. Zo is de subsidie praktijkleren niet beschikbaar voor een modulair leertraject, maar alleen voor volledige mbo-opleidingen. Vanaf maart 2020 wordt het echter mogelijk voor (samenwerkingsverbanden van) mkb-bedrijven om subsidie aan te vragen in het kader van de Stimuleringsregeling leren en ontwikkelen in mkb-

[19] EIB. (2012). Evaluatie stimuleringspakket woningbouw.

ondernemingen (SLIM). De subsidie compenseert een deel van de kosten voor het bedrijf voor het bieden van praktijkleerplaatsen aan bijvoorbeeld volwassenen met werkervaring, werkzoekenden of werknemers die een carrièreswitch willen maken. De opleidingen kunnen zowel bij bekostigde als niet-bekostigde mbo-instellingen worden gevolgd.

De maatregel draagt bij aan vermindering van de bouwcycliciteit, doordat een tekort aan bouwpersoneel ten tijde van hoogconjunctuur wordt verkleind, waardoor de woningbouwproductie beter aansluit op lange termijn woningbehoefte. Wel kunnen werknemers met een modulaire opleiding sneller geneigd zijn de bouwsector weer te verlaten in een laagconjunctuur. Deze werknemers hebben relatief weinig te verliezen.

B.4. Mogelijke incidentele maatregelen met beperkte effectiviteit

Additionele stimulering verduurzaming

Het stimuleren van verduurzaming in laagconjunctuur kan op termijn een effectieve maatregel zijn om de bouwcapaciteit in crisis op peil te houden. Doordat de nieuwbouwproductie in crisistijd terugvalt, zullen de bouwkosten tijdens een crisis lager zijn. De personeelskosten voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen zullen naar verwachting ook lager liggen. Tegelijkertijd zullen veel huishoudens in tijden van crisis – door een geringere financiële bestedingsruimte of onzekerheid hieromtrent – relatief terughoudend zijn in het nemen van dergelijke lange termijn investeringen. Het Rijk kan tijdelijke aanvullende subsidiëring overwegen om het moment van verduurzaming te beïnvloeden. Dit vergroot niet alleen de betaalbaarheid van de verduurzamingstransitie, maar draagt ook bij aan het op peil houden van de werkvoorraad van bouwbedrijven in een periode van crisis.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

De cycliciteit van de woningmarkt

Mei 2020

Inhoud

Inleiding **3**

Samenvatting **4**

Hoofdstuk 1 **7**
De cycliciteit van de woningmarkt

Hoofdstuk 2 **12**
Oorzaken en gevolgen van een cyclische woningmarkt

2.1. Oorzaken van prijscycliciteit
2.2. Oorzaken van bouwcycliciteit
2.3. Gevolgen van prijscycliciteit
2.4. Gevolgen van bouwcycliciteit

Hoofdstuk 3 **20**
Vormgeving van overheidsbeleid

Hoofdstuk 4 **23**
Mogelijke beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt

Hoofdstuk 5 **29**
Conclusie en vervolg

Literatuurlijst 31

Bijlage. Beleidsopties in kaart. 33

B.1. Mogelijke structurele maatregelen met grote effectiviteit
B.2. Mogelijke structurele maatregelen met beperkte effectiviteit
B.3. Mogelijke incidentele maatregelen met grote effectiviteit
B.4. Mogelijke incidentele maatregelen met beperkte effectiviteit

Inleiding

Een interdepartementale werkgroep heeft samen met de Nederlandsche Bank een analyse uitgevoerd naar de cycliciteit van de woningmarkt.[1] Deze analyse geeft duiding aan de cycliciteit van de woningmarkt, beschrijft welke rol de overheid kan nemen in het beperken van de cycliciteit van de woningmarkt en welke aandachtspunten daarbij moeten worden meegenomen. Tot slot wordt een overzicht geschetst van beleidsopties die de cycliciteit kunnen beperken. Voor het inventariseren van effectieve beleidsopties heeft de werkgroep twee denksessies met stakeholders – onder leiding van de Argumentenfabriek – georganiseerd.[2]

[1] Bestaande uit de ministeries van BZK, Financiën, EZK en SZW
[2] Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond

Samenvatting

Op de woningmarkt is sprake van prijscycliciteit en bouwcycliciteit. De prijscycliciteit verwijst naar de fluctuaties in de huizenprijzen terwijl de bouwcycliciteit de schommelingen in de bouwproductie van nieuwbouwwoningen betreft. Zowel de huizenprijzen als de woningbouwproductie hebben de afgelopen jaren sterke fluctuaties laten zien. In de periode 1997 – 2018 vertoonde de reële huizenprijsontwikkeling uitschieters van +15% tot bijna -10% in een enkel jaar. De woningbouwproductie halveerde in slechts vijf jaar en bereikte daarmee in 2014 het laagste niveau sinds de Tweede Wereldoorlog. De prijs- en bouwcycliciteit beïnvloeden elkaar. Zo zouden de huizenprijzen verder gedaald zijn als de woningbouw in de afgelopen crisis niet teruggevallen was. Anderzijds betekent een stabiele bouwproductie dat nieuwbouw de huizenprijsschommelingen niet of in beperkte mate kan dempen. Het is daarom van belang dat overheidsbeleid zowel de prijs- als bouwcycliciteit beperkt.

De prijs- en bouwcycliciteit op de woningmarkt kennen verschillende oorzaken. Sterke huizenprijsfluctuaties kunnen verklaard worden door gedragsfactoren en financiële factoren. Het ontstaan van cycli op de woningmarkt wordt voor een deel aan 'irrationele' factoren gewijd, zoals adaptieve verwachtingen en verliesaversie. Dergelijke factoren komen voornamelijk op korte termijn tot uiting en kunnen daardoor een substantiële bijdrage aan de prijscycliciteit leveren. Daarnaast spelen ook de reële loonontwikkeling, de hypotheekrente, de toegang tot hypothecaire financiering en de fiscale stimulering van het eigenwoningbezit een rol in de ontwikkeling van de huizenprijzen. Ten aanzien van de bouwcycliciteit gaat het met name om het voorraad-karakter van de woningmarkt, de geografische beschikbaarheid van grond en het ruimtelijkeordeningsbeleid. Voor sommige factoren geldt dat deze met overheidsbeleid niet of lastig te beïnvloeden zijn en dat directe sturing onwenselijk kan zijn.

De prijs- en bouwcycliciteit beïnvloeden het functioneren van de woningmarkt en hebben effect op de economie. Veranderingen in het huishoudvermogen, zoals door huizenprijsontwikkelingen, beïnvloeden de huishoudconsumptie en hebben op die manier effect op de economische ontwikkeling. Met name huishoudens die 'onder water' stonden hebben in de afgelopen crisis hun consumptie sterk aangepast. Ook kunnen sterke huizenprijsfluctuaties tot kansenongelijkheid op de woningmarkt leiden en de toegankelijkheid en betaalbaarheid verder onder druk zetten. Restschuld kunnen daarnaast de verhuis- en arbeidsmobiliteit beperken. Een sterke terugval van de woningbouwproductie leidt op korte termijn tot een grote uitloop aan bouwpersoneel. Op de langere termijn blijven de gevolgen hiervan voelbaar doordat het in een aantrekkende economie lastig is om weer voldoende personeel aan te trekken en de woningbouwproductie te vergroten. Tot slot beïnvloeden veranderingen in woninginvesteringen ook de economische ontwikkeling. Een cyclische woningmarkt heeft dus zowel negatieve effecten op de woningmarkt als op de economie.

De overheid kan de stabiliteit van de woningmarkt vergroten, maar dient daar op prudente wijze invulling aan te geven. De overheid beïnvloedt de marktmechanismen wanneer zij op de woningmarkt intervenieert. Schommelingen in huizenprijzen kunnen juist ook een functioneel onderdeel van de woningmarkt zijn. Daarnaast kan

stabiliserend woningmarktbeleid ook negatieve effecten op andere doelstellingen op de woningmarkt hebben, zoals de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt. Verder is de invloed die de overheid op de stabiliteit van de woningmarkt kan hebben naar verwachting beperkt. In acht neming van bovenstaande overwegingen, begint een overheidsrol bij het meenemen van de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt in de beleidsafweging. Ook dient beleid niet procyclisch te zijn, zowel wat betreft de aard als het moment van implementatie van een maatregel. Daarnaast hoort overheidsbeleid zowel op de prijs- als bouwcycliciteit gericht te zijn. Aangezien beleidsmaatregelen primair één type cycliciteit weten te beperken, lijkt een pakket aan maatregelen wenselijk. Ten aanzien van de prijscycliciteit kan bestaand vraag-stimulerend beleid verder herzien worden. Voor de bouwcycliciteit geldt dat aanvullend beleid gericht op het op de langere termijn vergroten van de stabiliteit van de woningbouw wenselijk lijkt te zijn. Onderstaand kader vat de beleidsuitgangspunten samen voor het vormgeven van stabiliserend woningmarktbeleid.

Beleidsuitgangspunten

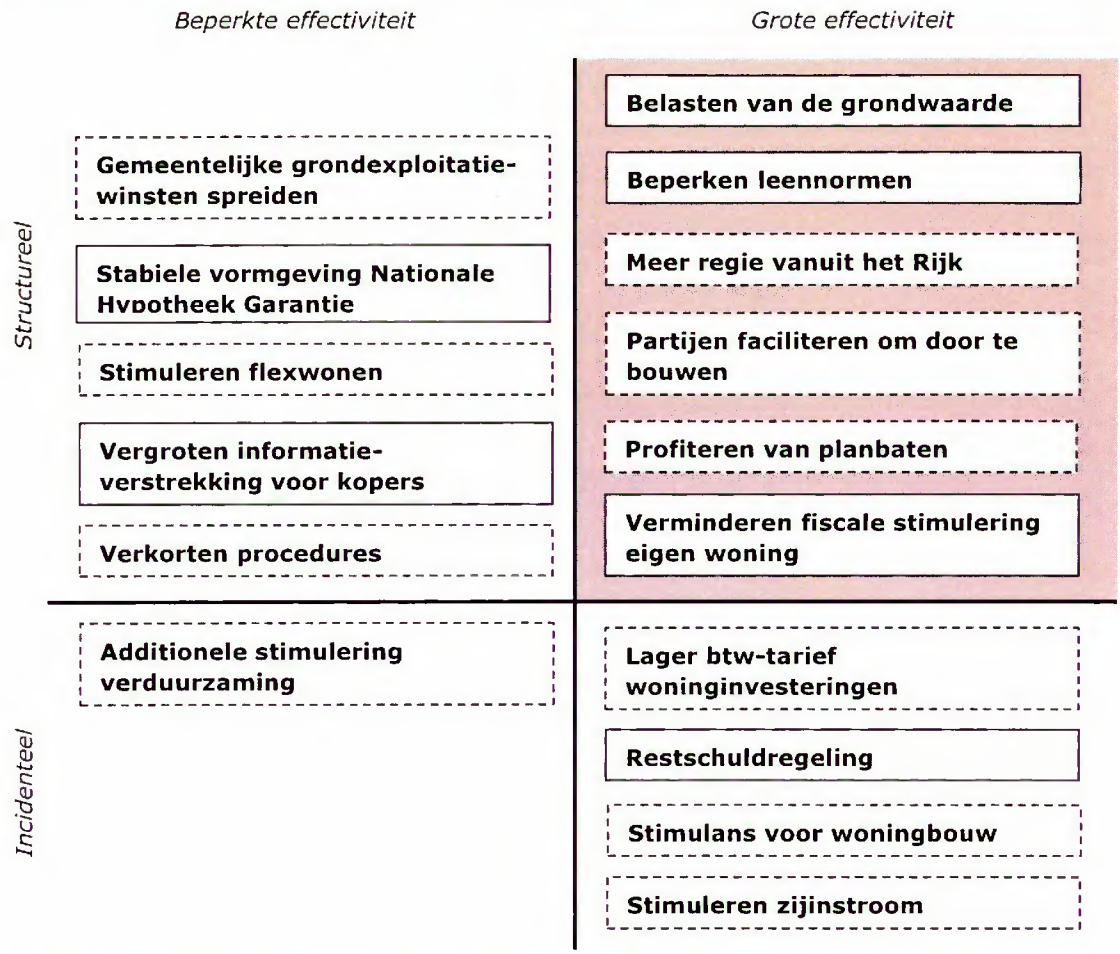
- Een pakket aan beleidsmaatregelen hoort zowel de prijs- als bouwcycliciteit te beperken en dient daarin een evenwicht te vormen.
- Bij het vormgeven van woningmarktbeleid is het wenselijk rekening te houden met de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en vice versa). Beleid dient in beginsel niet procyclisch uit te pakken.
- De overheid kan bijdragen aan een stabielere woningmarkt door bestaand beleid aan de vraagzijde aan te passen en aan de aanbodzijde een grotere rol te nemen in het stabiliseren van de woningbouwproductie op basis van de lange termijn woningbehoefte.

De beleidsuitgangspunten zijn vertaald naar mogelijke beleidsmaatregelen die de cycliciteit van de woningmarkt beperken. Daarbij is gekeken naar maatregelen die in het verleden effectief zijn geweest en is nagedacht over nieuwe beleidsmaatregelen die de stabiliteit van de woningmarkt kunnen vergroten. Ook is gebruik gemaakt van de kennis die bij diverse stakeholders aanwezig is.[3] Dit heeft geleid tot onderstaand palet aan mogelijke beleidsopties. De effectiviteit van de beleidsopties kan per maatregel sterk verschillen. De voorkeur gaat uit naar structurele maatregelen die de woningmarkt zowel in economisch goede als slechte tijden weten te stabiliseren. De effectiviteit van incidentele maatregelen hangt namelijk sterk af van het moment van implementatie. Om de prijscycliciteit te verminderen kunnen met name structurele maatregelen met een grote effectiviteit genomen worden, zoals het verder verminderen van de fiscale stimulering van de eigen woning en het verder beperken van de leennormen. Ten aanzien van de bouwcycliciteit gaat het in eerste instantie om het geven beleidszekerheid richting de markt. Daarnaast kunnen andere maatregelen de stabiliteit van de bouwproductie verder vergroten, zoals het faciliteren van partijen om door te bouwen en meer regie vanuit het Rijk. Maatregelen die de bouwcycliciteit beogen te verminderen, dienen nog verder onderzocht te worden. Naast structurele maatregelen kan de overheid in een crisis incidentele maatregelen die in het verleden effectief zijn geweest. Dergelijke maatregelen vormen een goede aanvulling op bestaand

[3] Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond

structureel beleid. Daarbij is wel van belang om het moment van implementatie juist te hebben.

Mogelijke beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt



Noot: de figuur toont welke beleidsopties de prijs- of bouwcycliciteit verminderen, waarbij maatregelen in kaders met een doorgetrokken (gestreepte) lijn de prijscycliciteit (bouwcycliciteit) verminderen. De geselecteerde beleidsopties zijn geordend op basis van effectiviteit (in welke mate ze de cycliciteit verminderen) en of ze de cycliciteit op structurele (in laag- en hoogconjunctuur) of op incidentele wijze (aan één zijde van de cyclus) beperken. In de bijlage is voor iedere beleidsoptie een toelichting te vinden.

1. De cycliciteit van de woningmarkt

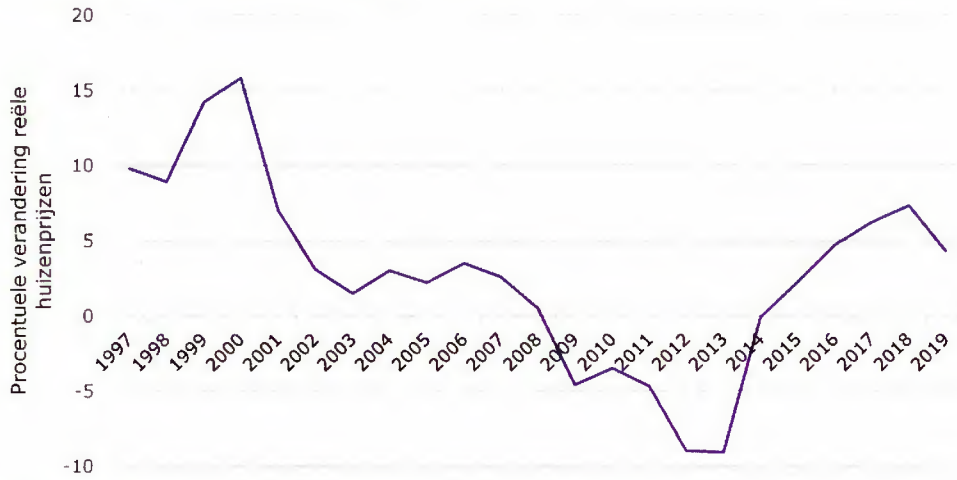
Op de woningmarkt kan een onderscheid gemaakt worden tussen prijscycliciteit en bouwcycliciteit. De prijscycliciteit correspondeert met een volatiele ontwikkeling van de huizenprijzen. Hierbij gaat het om de prijscycliciteit in het koopsegment van de woningmarkt. Daartoe behoren zowel koopwoningen die voor eigen gebruik als voor verhuur worden aangewend. Het huursegment kent over het algemeen een mindere mate van cycliciteit. Huurprijzen ontwikkelen zich – met name in het sociale huursegment – stabieler dan huizenprijzen. Het verminderen van de prijscycliciteit in het huursegment is daarom in mindere mate van belang. Dat geldt echter niet voor de bouwcycliciteit. De bouwcycliciteit uit zich in een volatiele ontwikkeling van de woningbouwproductie. Het betreft de woningbouwproductie van alle nieuwbouwwoningen, zowel in het huur- als koopsegment. Om tot een goede invulling van een mogelijke, stabiliserende rol van de overheid op de woningmarkt te komen, is het essentieel onderscheid te maken tussen prijs- en bouwcycliciteit. Overheidsbeleid dient zowel de prijs- als bouwcycliciteit te verminderen.

De ontwikkeling van de huizenprijzen en woningbouwproductie fluctueert sterk. Grafiek 1.a. toont de ontwikkeling van de reële huizenprijzen over de periode 1997 – 2018. De afgelopen jaren is de jaarlijkse reële huizenprijsontwikkeling erg volatiel geweest, met uitschieters van +15% tot bijna -10% in een jaar. De ontwikkeling van de jaarlijkse woningbouwproductie sinds de eeuwwisseling is in grafiek 1.b. weergegeven. Hieruit volgt dat de woningbouwproductie tijdens de afgelopen crisis in slechts vijf jaar tijd halveerde. De sterke fluctuaties in de huizenprijzen en woningbouwproductie zijn niet enkel een fenomeen van de afgelopen 20 jaar, maar zijn kenmerkend voor de Nederlandse woningmarkt, zoals grafiek 2 laat zien.

De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door grote regionale verschillen. Hierdoor kan men beter spreken over verschillende regionale woningmarkten in plaats van één nationale woningmarkt (PBL, 2013). Regionaal kan er sprake zijn van verschillen in demografische samenstelling, (kwalitatieve) woonvoorkeuren en verschillen in bouwkosten en grondprijzen. Met name de stedelijke regio's kennen een grotere mate van cycliciteit. In de vormgeving van overheidsbeleid is het van belang hier rekening mee te houden.

Grafiek 1. Prijs- en bouwcycliciteit in de afgelopen twee decennia.

A. Reële huizenprijsontwikkeling (1997 – 2019)



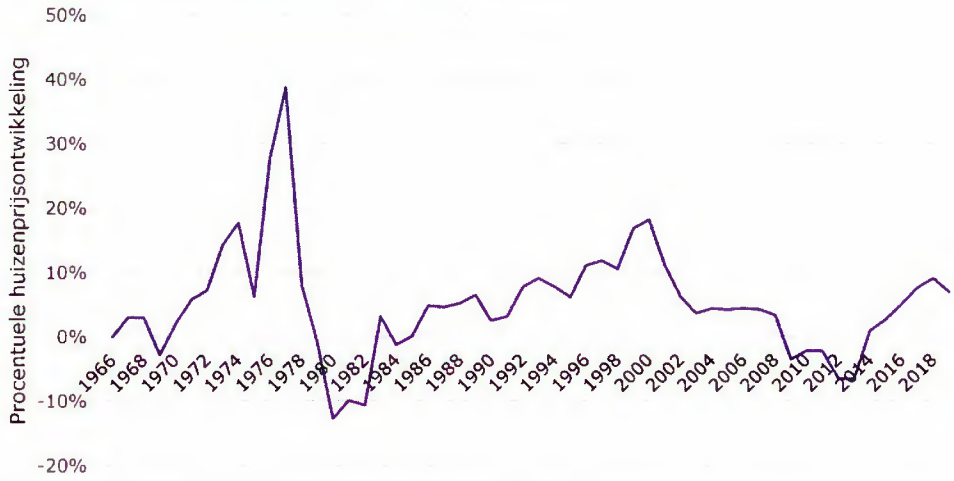
Noot: de reële huizenprijsontwikkeling komt overeen met de nominale huizenprijsontwikkeling gedefleerd met de consumenten prijsindex (CPI).
Bron: CBS, eigen bewerking

B. Nieuwbouwproductie (2000 – 2019)

Bron: CBS, eigen bewerking

Grafiek 2. Prijs- en bouwcycliciteit na de Tweede Wereldoorlog.

A. Nominale huizenprijsontwikkeling (1966 – 2019)



Bron: Staat van de Woningmarkt (2018), eigen bewerking.

B. Nieuwbouwproductie (1946 – 2019)

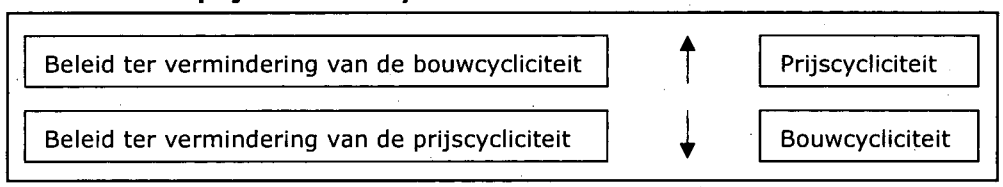
Bron: Staat van de Woningmarkt (2018), eigen bewerking.

De elasticiteit van de woningbouwproductie is over het algemeen laag. De Nederlandse aanbodelasticiteit – de mate waarin de woningbouwproductie reageert op huizenprijsveranderingen – is in internationaal perspectief zeer laag. Caldera en Johansson (2013) tonen dat Nederland van begin jaren 80 tot halverwege het eerste decennium van deze eeuw een kleine positieve aanbodelasticiteit van 0,2 had. Uit onderzoek van het CPB (2017) volgt dat de aanbodelasticiteit van woningen in Nederland afhankelijk is van de bestudeerde periode. In de opgaande fase van de economie en de woningmarkt van 1995 tot en met 2007 was de aanbodelasticiteit nihil. In de periode 2008 tot en met 2016 is er juist sprake van een relatief hoge aanbodelasticiteit doordat zowel de huizenprijzen als de nieuwbouwproductie sterk daalden. Kortom, over het algemeen is de Nederlandse aanbodelasticiteit laag, maar dit hangt ook af van de bestudeerde periode. Indien de aanbodelasticiteit laag is, reageert de woningbouwproductie in beperkte mate op huizenprijsontwikkelingen. De woningbouwproductie ontwikkelt zich in dat geval stabiel en de

bouwcycliciteit is op dat moment laag. Vanuit het oogpunt van een stabiele woningbouw is dat gunstig.

Een stabiele woningbouwproductie versterkt de prijscycliciteit, maar door het kleine aandeel van nieuwbouw in de totale voorraad zal dit effect beperkt zijn. Een stabiele woningbouwproductie impliceert dat nieuwbouw de huizenprijsschommelingen niet of in beperkte mate kan dempen. Als de woningbouwproductie in de afgelopen crisis niet was teruggevallen, zouden de huizenprijzen verder gedaald zijn. De terugval in de woningbouwproductie in de afgelopen crisis heeft dus bijgedragen aan een lagere prijscycliciteit. Een stabiele woningbouwproductie zal de huizenprijsschommelingen juist versterken. Dit effect van een stabiele woningbouwproductie op de prijscycliciteit zal naar verwachting beperkt zijn. Naast nieuwbouw is ook het te koop staande aanbod aan bestaande woningen bepalend voor de huizenprijzen. Nieuwbouw bedraagt doorgaans 1% van de totale woningvoorraad. De impact op de huizenprijsontwikkeling zal daarom naar verwachting beperkt zijn. Bij het vormgeven van stabiliserend overheidsbeleid dient deze wisselwerking in acht te worden genomen. Andersom geldt deze relatie echter niet; een lagere prijscycliciteit zal juist tot een lagere bouwcycliciteit leiden. De woningbouwproductie zal de huizenprijsontwikkeling volgen en daardoor minder fluctueren.

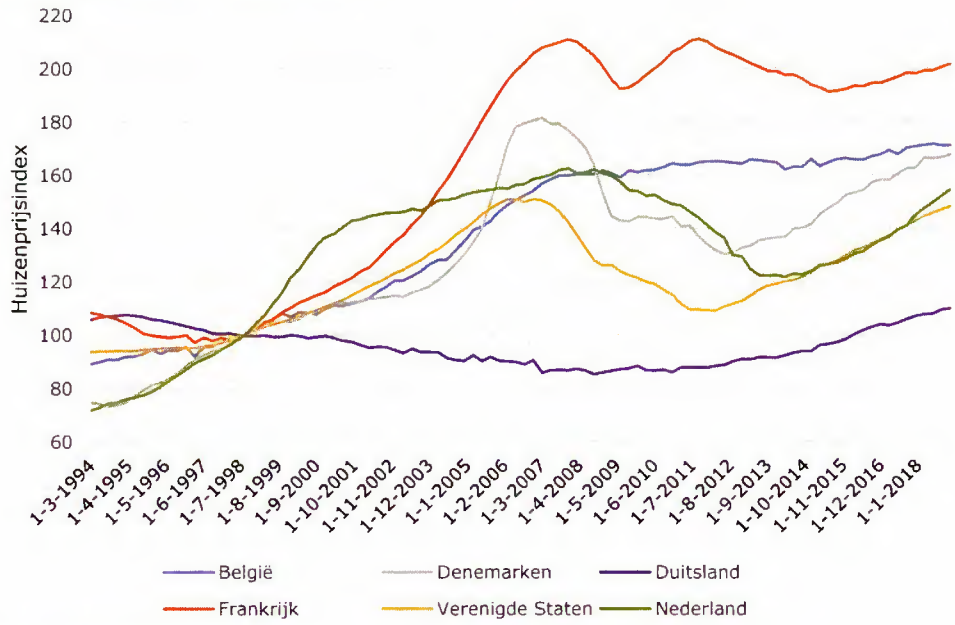
Relatie tussen prijs- en bouwcycliciteit



Een internationale vergelijking toont dat de Nederlandse woningmarkt geen uitzondering vormt. Grafiek 3 geeft de ontwikkeling van de huizenprijzen en bouwvergunningen voor een zestal landen weer. De prijs- en bouwcycliciteit is niet alleen in Nederland groot. In Denemarken en de Verenigde Staten vallen eveneens grote fluctuaties in de huizenprijzen en het aantal bouwvergunningen te observeren. Wel bestaan er grote verschillen tussen landen. Zo zijn de huizenprijzen in Duitsland en België over de bestudeerde periode relatief stabiel gebleven. De Duitse woningmarkt kenmerkt zich door een grote huursector. De huursector is over het algemeen minder cyclisch en kan als ventiel functioneren voor een cyclisch koopsegment. Daarnaast geldt voor beide landen dat de ontwikkeling van het aantal bouwvergunningen volatieler is dan de ontwikkeling van de huizenprijzen. Dit kan een signaal zijn van de wisselwerking tussen de prijs- en bouwcycliciteit. Doordat de bouwcycliciteit relatief groot is, kunnen de huizenprijzen stabieler zijn. Geconcludeerd kan worden dat de cycliciteit van de Nederlandse woningmarkt in internationaal perspectief niet uitzonderlijk is en dat de wisselwerking tussen de prijs- en bouwcycliciteit echter niet eenduidig te observeren valt.

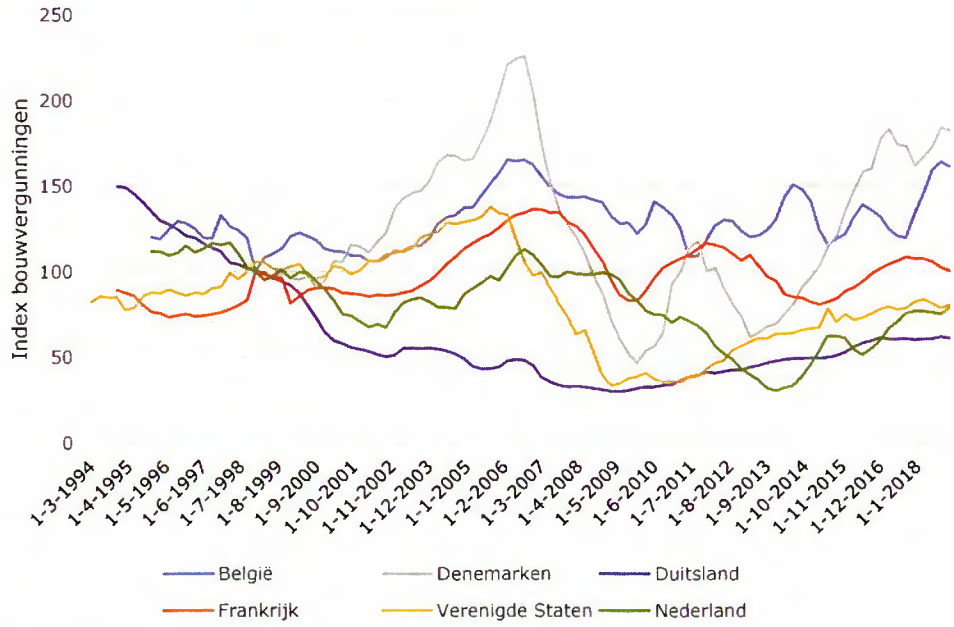
Grafiek 3. Prijs- en bouwcycliciteit in internationaal perspectief.

A. Huizenprijsindex (1998 = 100)



Bron: OECD, eigen bewerking.

B. Index bouwvergunningen (1998 = 100)



Bron: Eurostat en US Census Bureau, eigen bewerking.

2. Oorzaken en gevolgen van een cyclische woningmarkt

Inzicht in de belangrijkste oorzaken en gevolgen van een cyclische woningmarkt draagt bij aan het bepalen van een handelingsperspectief voor stabiliserend overheidsbeleid. Door meer kennis te hebben van de belangrijkste drijfveren van een cyclische ontwikkeling van de woningmarkt, kan toekomstig stabiliserend beleid op een effectieve manier worden vormgegeven. Er kan een onderscheid gemaakt worden naar oorzaken die primair de prijscycliciteit of bouwcycliciteit beïnvloeden. De gevolgen van een cyclische woningmarkt tonen de noodzaak van stabiliserend overheidsbeleid op de woningmarkt.

2.1. Oorzaken van prijscycliciteit[4]

2.1.1. Gedragsfactoren

Trends in huizenprijzen zijn niet goed te verklaren met modellen die van rationele verwachtingen uitgaan, vooral in periodes met een grote mate van volatiliteit (Clayton, 1996). Het ontstaan van cycli op de woningmarkt wordt in de wetenschappelijke literatuur voor een deel aan 'irrationele' factoren gewijd. Deze gedragsfactoren uiten zich voornamelijk op korte termijn en kunnen daarbij sterk bijdragen aan een cyclische ontwikkeling van de woningmarkt.

Huishoudens laten zich op de woningmarkt sterk leiden door adaptieve verwachtingen. De huidige trend in de huizenprijzen vormt een goede voorspelling van de huizenprijsontwikkeling in een volgend kwartaal of jaar (Case & Shiller, 1991). Daarnaast blijkt ook dat huishoudens in steden met een sterk opgaande huizenmarkt veel hogere huizenprijsverwachtingen hebben dan andere huishoudens (Case & Shiller, 1988). In een efficiënte markt leiden stijgende prijzen tot een afname van de vraag. Door adaptieve verwachtingen van huishoudens neemt de vraag naar woningen, tot op zekere hoogte, juist toe als huizenprijzen stijgen. Huishoudens kunnen woningen ook als een gunstig investeringsgoed gaan zien, met als gevolg dat de vraag naar woningen in een stijgende markt opnieuw toeneemt (Case, Shiller & Thompson, 2012). Dergelijke verwachtingen dragen in sterke mate bij aan de prijscycliciteit op de woningmarkt. Box 1 gaat nader in op de rol van adaptieve verwachtingen in het koop- en verkoopgedrag van huishoudens.

Verliesaversie zorgt ervoor dat de doorstroming in laagconjunctuur terugloopt. Huishoudens die hun huis mogelijk met verlies zullen verkopen, zullen in mindere mate bereid zijn met de prijs te zakken dan eigenaren die hun huis met winst verkopen (Van Dijk, 2013). De 'prospect theory' van Kahneman en Tversky (1979) stelt dat het beeld van individuen ten aanzien van winst of verlies afhangt van een

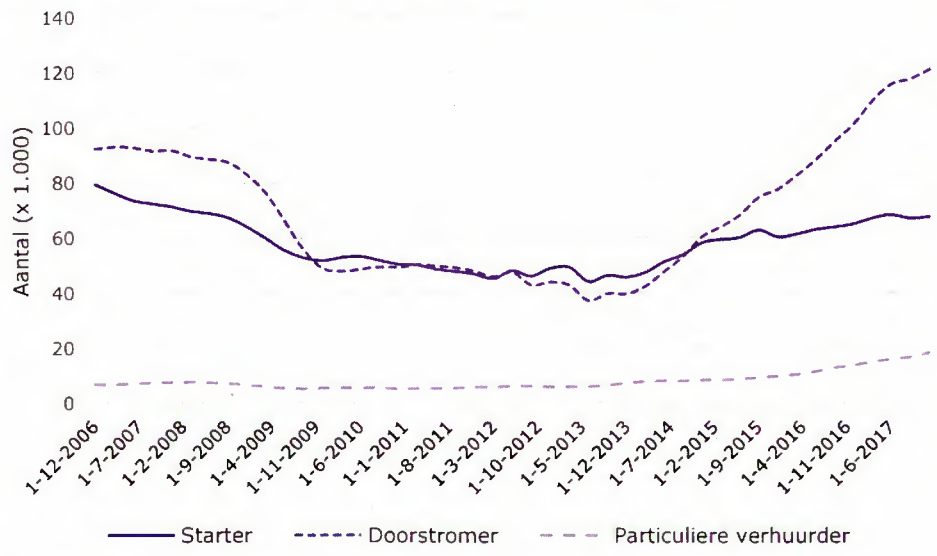
[4] Factoren kunnen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraag naar woningen beïnvloeden. Een vergroting van de kwantitatieve vraag komt bijvoorbeeld voort uit het realiseren van een woonwens door jongeren of het door een (particuliere) belegger aanschaffen van een woning ter verhuur. Grotere financiële mogelijkheden kunnen bijvoorbeeld ook leiden tot een kwalitatieve toename in de vraag: de woonkwaliteit verbetert of de omvang van de woonruimte neemt toe. Met name kwantitatieve vraagveranderingen veroorzaken cyclische effecten op de woningmarkt. Er kan echter niet altijd een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen het effect van een factor op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

referentiekader. Als mogelijke referentiepunten worden vaak de oorspronkelijke aankoopprijs en de hypotheekschuld genoemd. Cruijsen, Jansen en Van Rooij (2018) vinden voor Nederlandse huishoudens een positieve correlatie tussen de loan-to-value ratio (LTV) en de mate waarin huishoudens hun woning overwaarderen. Ook overschatten huishoudens de waarde van hun woning als deze onder de actuele waarde komt. Uit onderzoek blijkt tevens dat verliesaversie met een hogere vraag- en transactieprijs gepaard gaat (zie bijvoorbeeld Genesove en Mayer, 2001 en Anenberg, 2011). Tegelijkertijd neemt ook de verkooptijd van een woning toe (zie bijvoorbeeld Anenberg, 2011). In een neergaande markt loopt het aantal transacties sterk terug en stijgt de voorraad met te koop staande woningen (Van Dijk, 2013). De doorstroming op de woningmarkt wordt dus sterk beïnvloed door het potentiële waardeverlies op de woning.

Box 1. Adaptieve verwachtingen en het (ver)koopgedrag van groepen.

Als gevolg van adaptieve verwachtingen zullen huishoudens hun koop- en verkoopgedrag aanpassen. Een huizenbezitter zal eerst een woning kopen voordat hij zijn woning verkoopt als er meer kopers dan verkopers in de markt zijn en vice versa (Moen, Nenov en Sniekers, 2015). Huizenbezitters zullen hun woning eerst willen verkopen in een neergaande conjunctuur, terwijl ze in een opgaande conjunctuur eerst tot koop over zullen gaan. Op de Nederlandse woningmarkt is dergelijk gedrag goed te observeren voor doorstromers. Doorstromers laten in principe een woning achter en veroorzaken daardoor per saldo niet een grotere vraag naar woningen. Wel vergroten doorstromers de prijscycliciteit. Dit komt doordat zij eerst verkopen in een neergaande markt en eerst kopen in opgaande markt. Grafiek 4 toont de ontwikkeling van het aantal starters en het aantal doorstromers in de periode 2006 – 2017. Hieruit blijkt dat doorstromers zich meer cyclisch gedragen dan starters.

Grafiek 4. Ontwikkeling aantal koopstarters en doorstromers.



Bron: Kadaster

2.1.2. Financiële factoren

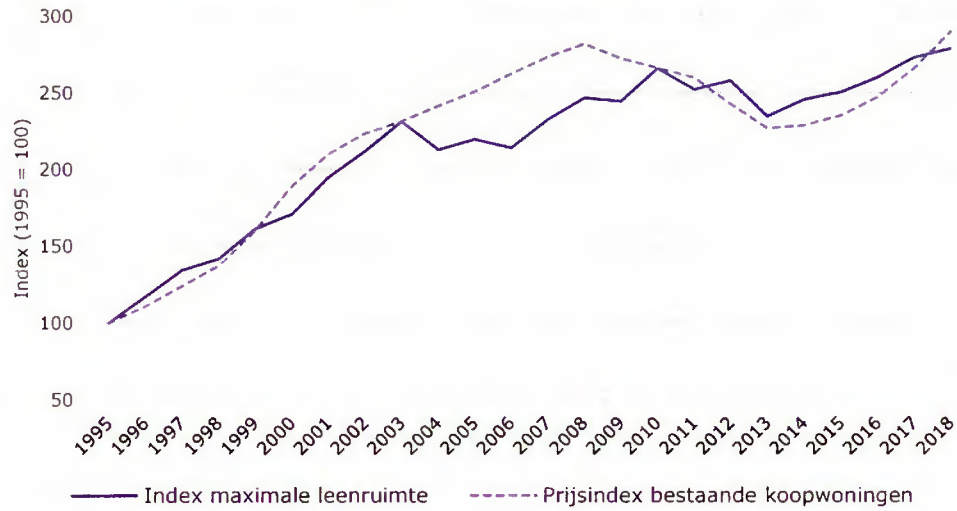
Een stijging van het reële looninkomen leidt tot een toename van de reële woonuitgaven. Voor de periode 1992 – 2000 kan de reële huizenprijsontwikkeling voor meer dan de helft toegeschreven worden aan

de inkomensstijging over de betreffende periode (Verbruggen et al., 2005). Het reële looninkomen heeft daarmee een substantieel effect op de huizenprijsontwikkeling. Golfbewegingen op de woningmarkt zijn immers sterk gecorreleerd met economische conjunctuurgolven.

Een lagere rente vergroot de vraag naar woningen. De rente oefent via een drietal wijzen invloed uit op de vraag naar woningen (CPB, 2018). Een daling van de rente zorgt voor lagere financieringskosten van een woning, hetgeen tot een toename van de vraag naar woningen leidt. Daarnaast leidt een lagere rente ook tot een hogere beleggingswaarde; een lagere rente maakt het kopen van een woning voor de verhuur immers aantrekkelijker. Ook kan een daling van de rente het maximaal te krijgen hypotheekbedrag van huishoudens vergroten. In de periode 1992 – 2000 namen de huizenprijzen in reële termen gemiddeld met ruim 8% toe. De daling van de reële rente heeft hier per jaar met ongeveer 2,4%-punt aan bijgedragen (Verbruggen et al., 2005). In theorie heeft de rente een stabiliserende werking op de woningmarkt: een hoogconjunctuur (laagconjunctuur) correspondeert historisch gezien met een hoge (lage) rente. Structurele factoren, zoals vergrijzing, drukken de rente en zorgen er echter voor dat de mate waarin de rente een anticyclische rol kan spelen beperkt is.

De huizenprijsontwikkelingen volgen de toegang tot hypothecaire financiering. In Nederland wordt de toegang tot hypothecaire financiering beperkt door wettelijke leennormen. De maximale loan-to-value ratio (LTV) maximeert de hypothecaire financieringsruimte ten opzichte van de waarde van de woning. Daarnaast stelt Nibud jaarlijks financieringslastpercentages vast die de maximale woonconsumptie specificeren afhankelijk van het huishoudinkomen en de hypothecaire rente. Daarentegen kan met een LTV-limiet bij stijgende huizenprijzen de absolute omvang van de hypotheeklening vergroot worden zonder dat de relatieve omvang beïnvloed wordt. De LTV zet dus maar op beperkte wijze een rem op de kredietverlening. De financieringsruimte heeft de afgelopen jaren tot stijgende huizenprijzen geleid, met een zelfversterkend effect tot gevolg (Tijdelijke Commissie Huizenprijzen, 2013). Grafiek 5 toont de ontwikkeling van de huizenprijzen en de maximale leenruimte. Ook leidt een stijging van het bruto huishoudinkomen of een lastenverlichting tot een toename van de hypothecaire financieringsruimte op basis van het inkomen. De toegestane financieringslasten nemen met het inkomen toe, waardoor een verandering van het inkomen tot grotere fluctuaties in de leencapaciteit leidt op basis van de LTI-norm. Desondanks heeft de wettelijke verankering van de leennormen reeds een belangrijke anticyclische werking op de woningmarkt. Ook heeft het kabinet de maximale LTV stapsgewijs verlaagd naar maximaal 100% per 2018.

Grafiek 5. Prijsindex koopwoningen versus maximale leenruimte.



Noot: de maximale leenruimte is berekend op basis van het gemiddelde inkomen en de gemiddelde hypotheekrente.
Bron: DNB en Nibudtabellen, eigen bewerking.

De fiscale stimulering van het eigenwoningbezit draagt bij aan een ruimere vraag naar koopwoningen en vergroot de cycliciteit. De fiscale behandeling van de eigen woning zorgt ervoor dat de netto woonlasten dalen, waardoor het kopen van een woning aantrekkelijker wordt (CPB, 2018). De fiscale stimulering bevordert schuldopbouw en draagt daardoor bij aan een meer cyclische woningmarkt. Een daling van de huizenprijzen kan sterk doorwerken in een daling van de huishoudconsumptie, vooral wanneer een groot deel van schulden gefinancierd is. Ook kan de kans op en de omvang van een restschuld groter zijn. Daarnaast beperkt de fiscale stimulering het anticyclische effect van de rente. In theorie beweegt de hypotheekrente mee met de ontwikkeling van de economie en vlakt daarmee de uitschieters op de woningmarkt af. Het kabinet heeft reeds stappen ondernomen om de fiscale stimulering van het eigenwoningbezit te beperken. Zo is in 2013 een fiscale aflossingseis ingevoerd en wordt de hypotheekrenteaftrek afgebouwd naar het basistarief van ongeveer 37%. Dit kabinet heeft deze afbouw versneld met 3%-punt per jaar, zodat het basistarief reeds in 2023 bereikt wordt.

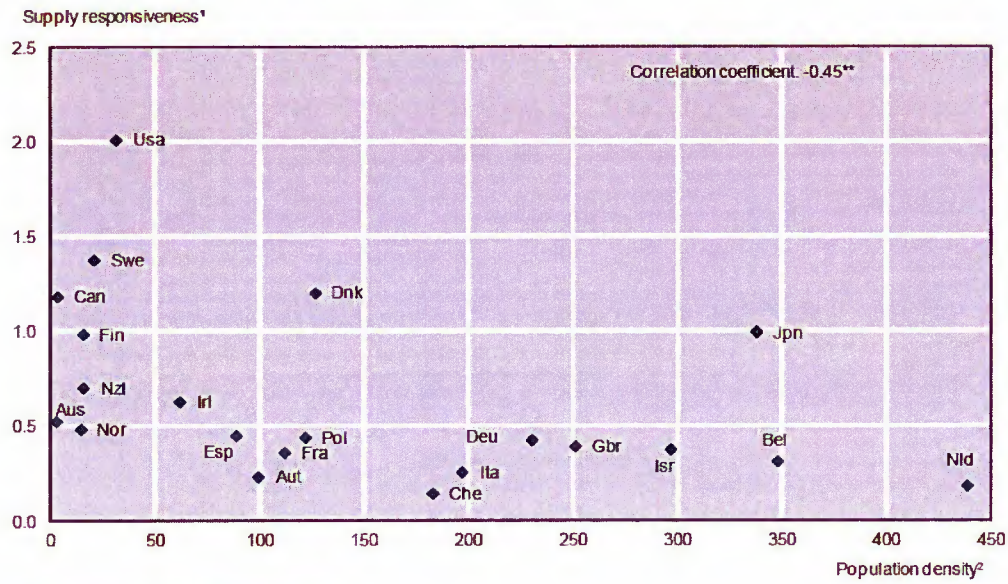
2.2. Oorzaken van bouwcycliciteit

De Nederlandse woningmarkt is geen economisch efficiënte markt die op korte en middellange termijn eenvoudig in evenwicht is. Op de woningmarkt worden goederen verhandeld met een relatief lange levensduur. In Nederland gaan woningen gemiddeld ongeveer 110 jaar mee (Priemus, 2000). Door de aanwezigheid van een grote voorraad aan bestaande woningen kenmerkt de woningmarkt zich als een voorraadmarkt. In de huidige markt neemt de woningvoorraad met ongeveer 1% per jaar toe. De lange bouwtijd van woningen, de beperkingen vanuit het ruimtelijke ordeningsbeleid en institutionele wet- en regelgeving, zoals bezwaarschriftprocedures, dragen bij aan de trage reactie van het woningaanbod op prijsveranderingen (Verbruggen et al., 2005). Vanuit de prijscycliciteit bezien, is een trage aanbodreactie ongewenst. Vraagschommelingen worden niet of in beperkte mate

gedempt door nieuwbouw. Een trage aanbodreactie leidt daarentegen tot een relatief stabiele woningbouwproductie.

De geografische beschikbaarheid van grond per ingezetene is in Nederland beperkt. Geografische restricties kunnen de beschikbaarheid van grond – waaronder voor woningbouw – in sommige regio's sterk limiteren (Caldera en Johansson, 2013). Het gevolg is dat de woningbouwproductie op de lange termijn in beperkte mate op veranderingen in de vraag reageert. Figuur 1 toont een duidelijke negatieve correlatie tussen de aanbodelasticiteit en bevolkingsdichtheid onder 21 OESO-landen.

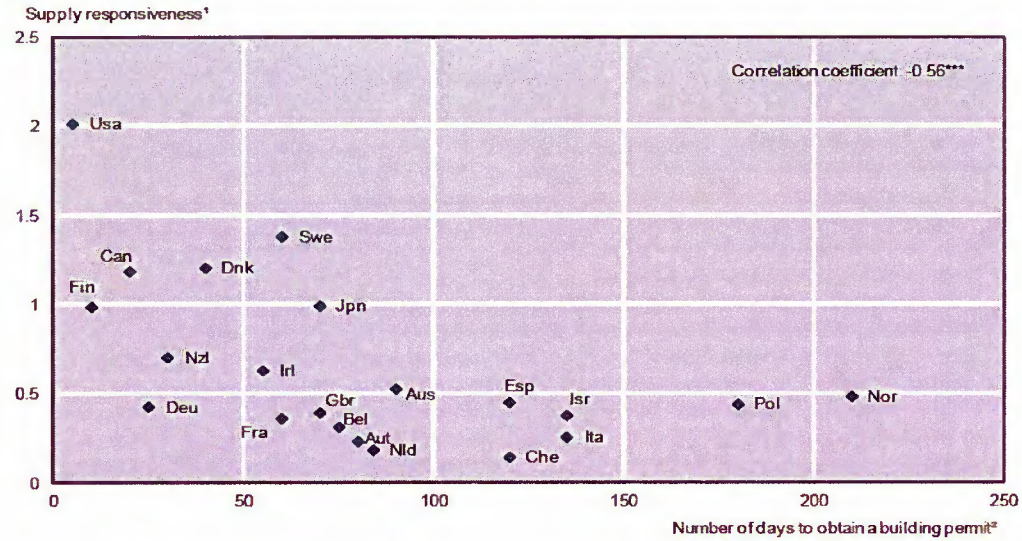
Figuur 1. Aanbodelasticiteit en bevolkingsdichtheid.



Bron: Caldera en Johansson (2013)

Beperkingen ten aanzien van grondgebruik en planning die voortkomen uit het ruimtelijkeordeningsbeleid hebben grote invloed op de woningbouwproductie (OECD, 2005 en CPB, 2017). Diverse studies tonen aan dat er een negatief verband bestaat tussen bouwrestricties en huisprijsschokken. Ter illustratie van die relatie toont figuur 2 een negatieve correlatie tussen de aanbodelasticiteit en het aantal dagen dat het duurt voordat een bouwvergunning verkregen kan worden. Bouwrestricties blijken de voornaamste reden te vormen voor hoge huizenprijzen (Glaeser en Gyourko, 2003). De aanwezigheid van restricties zorgt ervoor dat huizenprijzen boven de fysieke bouwkosten uit stijgen en daarmee komt de betaalbaarheid onder druk te staan. Vastgoedbubbels in de VS ontstaan vaker en zijn het hevigst in regio's waar sprake is van aanbodrestricties (Glaeser, Gyourko en Saiz, 2008). De prijsstijgingen in de jaren 80 in de VS werden bijna alleen maar waargenomen in regio's waar het woningaanbod inelastisch was. Een strikt ruimtelijkeordeningsbeleid lijkt gepaard te gaan met grote prijsschokken, maar draagt tegelijkertijd wel bij aan een stabielere bouwproductie doordat het aanbod traag reageert.

Figuur 2. Aanbodelasticiteit en benodigd aantal dagen voor een bouwvergunning.

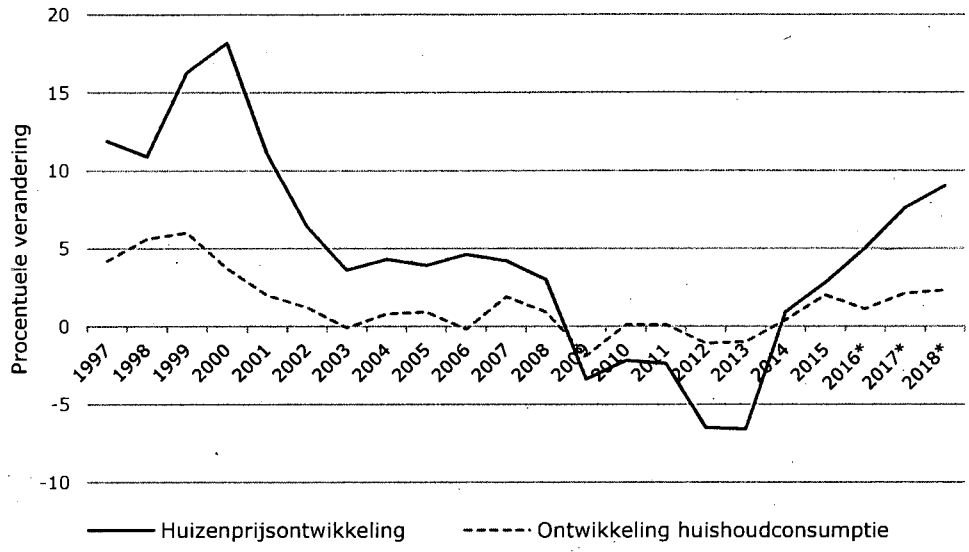


Bron: Caldera en Johansson (2013)

2.3. Gevolgen van prijscycliciteit

Veranderingen in het huishoudvermogen – zoals door huizenprijsontwikkelingen – beïnvloeden de huishoudconsumptie (Elbourne en Lukkezen, 2015). Tijdens de afgelopen crisis hebben huishoudens met hoge hypotheekschulden hun consumptie in sterke mate verminderd (CPB, 2019). Dit geldt met name voor huishoudens die 'onder water' stonden. Christelis et al. (2019) komen tot een vergelijkbare conclusie. Nederlandse huizenbezitters die 'onder water' staan, verminderen hun consumptie aanzienlijk als ze te maken krijgen met een negatieve vermogensschok. Op een drietal wijzen kan een lager huizenvermogen de consumptie beïnvloeden. Dalende huizenprijzen kunnen de mogelijkheden voor toekomstige consumptie beperken waardoor huishoudens meer gaan sparen. Ook kan de toegang tot krediet verslechteren doordat het onderpand minder waard is geworden. Vooral huishoudens die weinig liquide middelen hebben, beperken hun consumptie. Preventieve besparingen kunnen ook een verklaring vormen. Risico's zoals baanverlies, inkomensdaling of gevolgen van veranderend overheidsbeleid zijn in crisistijd groter. Een volatiele woningmarkt vertaalt zich via de consumptie door in een volatielere economie, met negatieve welvaartseffecten tot gevolg. Grafiek 6 toont de ontwikkeling van de huizenprijzen en huishoudconsumptie over de afgelopen 20 jaar.

Grafiek 6. Ontwikkeling huizenprijzen en huishoudconsumptie.



Bron: CBS, eigen bewerking

Een cyclische woningmarkt kan het ontstaan van kansenongelijkheid op de woningmarkt in de hand werken. Grote fluctuaties op de woningmarkt kunnen het huishoudvermogen van starters op de middellange termijn beïnvloeden. Afhankelijk van de conjuncturele stand van de woningmarkt kunnen starters hun huishoudvermogen op positieve of negatieve manier zien ontwikkelen. Woningaankoop in een krappe markt impliceert dat een huishouden niet van gestegen woningprijzen heeft kunnen profiteren en vergroot tegelijkertijd de kans op korte termijn huizenprijsdalingen. Het tegenovergestelde geldt voor huishoudens die op een gunstig moment een woning hebben gekocht. Deze huishoudens kunnen profiteren van sterk stijgende huizenprijzen. Daarnaast zijn er ook verschillen in kansen per locatie. Huizenprijzen in stedelijke regio's zijn de afgelopen jaren in sterkere mate gestegen dan die in landelijke regio's. De mogelijkheid bestaat dat er tussen geboortecohorten blijvende verschillen in huishoudvermogen ontstaan (zie ook Mink en Van Rooij, 2018).

Sterke huizenprijsfluctuaties kunnen de toegankelijkheid en betaalbaarheid in goede tijden verder onder druk zetten. Na een dip op de woningmarkt kunnen huizenprijzen door een snel aantrekkende vraag sterk stijgen. De huizenprijsstijging zal op die momenten de inkomensstijging overtreffen. Het gevolg is dat de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt verder onder druk komen te staan. Voor huishoudens wordt het in een aantrekkende woningmarkt steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. Een grotere mate van prijscycliciteit heeft dus negatieve gevolgen voor de toegankelijkheid en betaalbaarheid in goede tijden.

Restschulden (of de kans daarop) beperken de verhuis- en arbeidsmobiliteit. Door verliesaversie kunnen huishoudens terughoudend zijn in het verkopen van hun woning, vooral wanneer deze 'onder water' staat. Ook kan het financieren van een restschuld voor huishoudens lastig zijn. Mede als gevolg hiervan neemt de verkooptijd toe. Voor huishoudens die 'onder water' raken daalt de kans op verhuizen tussen de 17% en 18% (Van Veldhuizen, Vogt en Voogt, 2016). De kans om van baan te wisselen daalt met 6% als een huishouden onder water

raakt (Morescalchi et al., 2017). Een lagere verhuis- en arbeidsmobiliteit gaan met negatieve welvaartseffecten op respectievelijke de woningmarkt en arbeidsmarkt gepaard.

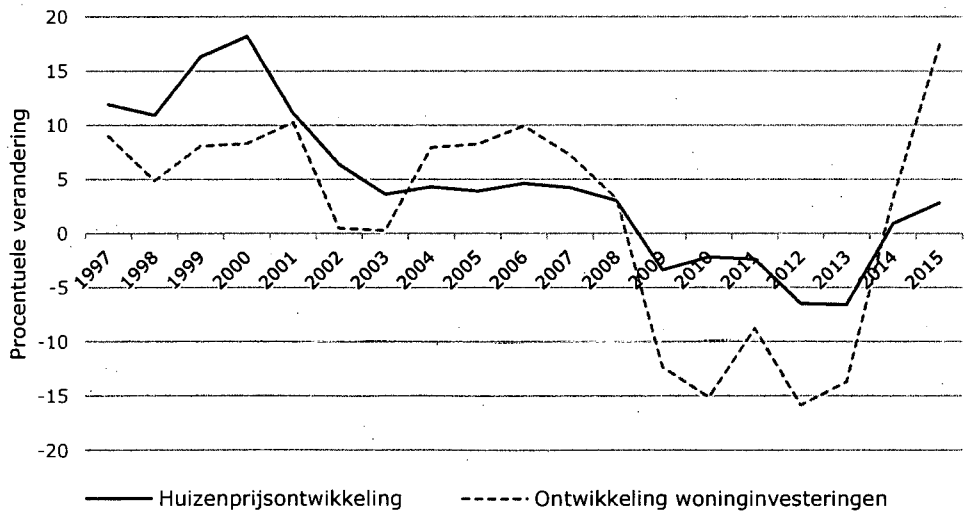
2.4. Gevolgen van bouwcycliciteit

Een cyclische woningmarkt heeft blijvend negatieve effecten op de werkgelegenheid in de bouwsector. In de periode 2008 – 2016 hebben in totaal 196.000 mensen de bouw verlaten (EIB, 2017). Hiervan hebben slechts 36.000 personen de weg terug in de bouwsector gevonden, al dan niet na het hebben van een baan in een andere sector of door tijdelijk een uitkering te hebben ontvangen. De totale werkgelegenheid in de bouwsector is in de periode 2009 – 2016 per saldo met bijna 75.000 banen teruggelopen. In de jaren na de crisis is het lastig om opnieuw voldoende arbeidskrachten aan te trekken, met capaciteitstekorten tot gevolg.

Een sterke terugval van de woningbouwproductie heeft langdurige gevolgen. Een sterk gedaalde woningbouwproductie veroorzaakt een uitloop aan personeel in de bouwsector, leidt tot faillissementen onder bouwbedrijven en tast daardoor de bestaande infrastructuren in de bouwwereld aan. Bij een aantrekkende woningmarkt is het lastig om de woningbouw op korte termijn weer op peil te brengen. Capaciteitstekorten zorgen ervoor dat de woningbouwproductie niet kan voldoen aan het in crisistijd opgebouwde tekort en aan de toekomstige vraag naar woningen, eveneens met een grotere prijscycliciteit tot gevolg.

Veranderingen in woninginvesteringen beïnvloeden de economische conjunctuur. Woninginvesteringen, waaronder investeringen in nieuwbouwwoningen en verbouw- en renovatiewerkzaamheden, bewegen mee met huizenprijsontwikkelingen. Het gevolg is dat een terugval aan economische activiteit in de bouwsector de uitslagen van de economie kan vergroten. Grafiek 7 toont de ontwikkeling van de huizenprijzen en woninginvesteringen sinds de eeuwwisseling.

Grafiek 7. Ontwikkeling huizenprijzen en woninginvesteringen.



Bron: CBS, eigen bewerking

3. Vormgeving van overheidsbeleid

Een minder cyclische woningmarkt vergroot de welvaart. Sterk fluctuerende huizenprijzen en schommelingen in de woningbouwproductie leiden tot negatieve welvaartseffecten (zie paragraaf 2.3 en 2.4). Een lagere prijs- en bouwcycliciteit dragen daarom bij aan een stabielere woningmarkt en een grotere welvaart. Een lagere prijs- en bouwcycliciteit kunnen bereikt worden door respectievelijk het beperken van schommelingen in de vraag en door het stabiliseren van de woningbouwproductie op basis van de lange termijn woningbehoefte. Dit hoofdstuk gaat nader in op de vraag welke bijdrage de overheid daaraan kan leveren.

Overheidsbeleid dat de woningmarkt stabiliseert, dient op prudente wijze ingevuld te worden. Veranderingen in de vraag naar en het aanbod van woningen leiden tot huizenprijsfluctuaties. Dergelijke fluctuaties zorgen ervoor dat de woningmarkt naar een nieuw evenwicht beweegt. Wanneer de overheid in de markt intervenieert en daarmee de werking van de marktmechanismen beïnvloedt, dient dit proportioneel te zijn tegenover de welvaartswinsten die de overheid daarmee bereikt. Ten tweede kan overheidsingrijpen vanuit stabiliteitsoverwegingen (grote) negatieve effecten teweeg brengen op andere beleidsdoelstellingen. Zo kan stabiliserend beleid op de woningmarkt op korte termijn in tegenspraak zijn met het realiseren van een toegankelijke en betaalbare woningmarkt, zoals bijvoorbeeld het geval is bij een beperking van de leennormen. Andersom kan woningmarktbeleid ook tot een minder stabiele woningmarkt leiden. De stabiliteit van de woningmarkt dient onderdeel te zijn van de beleidsafweging van nieuw woningmarktbeleid. Tot slot is de invloed die de overheid op de conjuncturele ontwikkeling van de woningmarkt kan uitoefenen beperkt. Veroorzakers van een cyclische woningmarkt zijn sterk en kunnen niet altijd goed beïnvloed worden, zoals adaptieve verwachtingen en verliesaversie. In het ontwerpen van stabiliserend overheidsbeleid dient voldoende rekening te worden gehouden met de beperkingen ervan.

Een overheidsrol begint bij stabiel beleid. De overheid kan een bijdrage leveren aan een stabielere woningmarkt. Beleid hoort in beginsel niet procyclisch te zijn. Het gaat hierbij niet alleen om de aard van de maatregel maar ook het moment van implementatie. Korte termijn beleidswijzigingen kunnen de stabiliteit van de woningmarkt raken, mede door beleidsonzekerheid in de markt. Procyclische beleidsmaatregelen dienen voorkomen te worden in het streven naar een stabiele woningmarkt.

Stabiliserend woningmarktbeleid dient zowel de prijs- als bouwcycliciteit te verminderen. Naast het voorkomen van procyclische beleidsmaatregelen, kan de overheid ook nadenken over maatregelen om de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten. In dat geval hoort overheidsbeleid zowel op de prijs- als bouwcycliciteit gericht te zijn. Beleidsmaatregelen zullen over het algemeen primair aan één van beide doelen bijdragen. Een stabielere bouwproductie leidt tot een grotere mate van prijscycliciteit, zoals beschreven in hoofdstuk 1. In het vormgeven van stabiliserend beleid is het wenselijk hier rekening mee te houden.

Aanpassing van bestaand beleid kan de prijscycliciteit vergroten. In het verleden zijn maatregelen genomen die bijdragen aan een lagere

prijscycliciteit.[5] Ondanks de introductie van een fiscale aflossingseis en de (versnelde) afbouw van het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek is echter nog sprake van een structurele stimulering van het eigenwoningbezit. Ook de toegang tot hypothecaire financiering blijft in internationaal perspectief ruim. Huishoudens met hoge hypotheekschulden zijn – weliswaar in mindere mate door de recente maatregelen – gevoelig voor huizenprijsschokken. Om de prijscycliciteit te mitigeren, dienen vraagschommelingen beperkt te worden. Door de afbouw of aanscherping van bestaand beleid kan de overheid aan de vraagzijde van de woningmarkt bijdragen aan een stabielere woningmarkt. Primair dient bestaand vraag-stimulerend beleid herzien te worden om de prijscycliciteit te verminderen. Hoofdstuk 4 schetst diverse mogelijke beleidsmaatregelen die de prijscycliciteit op de woningmarkt verkleinen. Daarbij blijft van belang om beperkingen van stabiliserend woningmarktbeleid te onderkennen. Ook is het belangrijk de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt in het oog te houden, evenals aandacht te hebben voor het moment van invoering van nieuwe beleidsmaatregelen.

Aanvullend beleid gericht op een structureel stabielere woningbouwproductie lijkt gewenst. Incidenteel beleid in de afgelopen crisis en huidig beleid op de woningmarkt pogen de woningbouwproductie aan te laten sluiten op de verwachte woningbehoefte.[6] De afgelopen jaren heeft beleid voor een stabiele woningbouwproductie echter vooral ingespeeld op de op dat moment geldende stand van de woningmarkt. Beleid dat de bouwcycliciteit structureel beoogt te verminderen is een wenselijke aanvulling op het reeds bestaand beleid. Het gaat daarbij met name om het voorkomen van een sterke terugval in de bouwproductie. Een stabiele woningbouwproductie lijkt momenteel niet tot stand te komen. Diverse stakeholders benadrukken het belang van een lagere bouwcycliciteit en kijken – vanuit die wens – vooral naar de overheid. Beleid ter vermindering van de bouwcycliciteit dient de woningbouwproductie te stabiliseren op basis van de lange termijn woningbehoefte. Hoofdstuk 4 beschrijft diverse mogelijke beleidsopties die kunnen bijdragen aan een lagere bouwcycliciteit. Ook hier geldt dat prudentie wenselijk is en dat een duidelijke analyse dient plaats te vinden op welke wijze de overheid op doelmatige wijze de woningbouwproductie kan stabiliseren.

---

[5] De toegang tot hypothecaire financiering is sinds 2013 beperkt. De maximale LTV-limiet is stapsgewijs teruggebracht naar 100% en financieringslastpercentages – die weergeven welk deel van het inkomen aan woonlasten besteed mag worden – zijn wettelijk verankerd. Ter bevordering van de doorstroming heeft de overheid in de afgelopen crisis de overdrachtsbelasting voor woningen van 6% naar 2% verlaagd. De tijdelijke restschuldregeling heeft de financierbaarheid van restschulden verbeterd en de doorstroming aangejaagd. Specifiek voor lage- en middeninkomens zorgt de Nationale Hypotheek Garantie voor een betere doorstroming door restschulden kwijt te schelden wanneer deze uit life-events ontstaan. Een wettelijke bedenktermijn bij woningaankoop en het standaard opnemen van voorbehouden in het koopcontract dragen ook bij aan een stabielere woningmarkt.

[6] In 2009 heeft het kabinet € 350 miljoen gereserveerd voor nieuwbouwprojecten die door de crisis waren stil gevallen of zonder deze subsidie niet gestart konden worden. Zowel het btw-tarief op arbeidskosten voor isolatie, stucwerk en schilderen als het btw-tarief op arbeidskosten voor renovatie en herstel van woningen zijn in dezelfde periode verlaagd om de uitloop aan arbeidskrachten in de bouw te beperken. In de huidige krappe woningmarkt is in de nationale woonagenda afgesproken om tot 2025 jaarlijks zo'n 75.000 nieuwe woningen bij te bouwen om het woningtekort weg te werken. Ook zijn er Woondeals gesloten met vijf stedelijke regio's die ook op de langere termijn de grootste bouwopgave hebben. Binnen deze Woondeals worden afspraken gemaakt over de woningbehoefte en de ambitie om te voorzien in voldoende bouwplannen, inclusief de monitoring van de planvoorraad. Ook heeft het kabinet een woningbouwimpuls van € 2 miljard ter beschikking gesteld om de bouw van betaalbare woningen aan te jagen.

De overheid kan bijdragen aan een minder cyclische woningmarkt. De cycliciteit van de woningmarkt kan worden beperkt door vraagschommelingen te verkleinen en de woningbouwproductie te stabiliseren op basis van de lange termijn woningbehoefte. De overheid kan daar een rol in spelen. Onderstaand kader schetst de beleidsuitgangspunten voor het vormgeven van stabiliserend woningmarktbeleid, zoals beschreven in dit hoofdstuk. Deze beleidsuitgangspunten kunnen gehanteerd worden indien de wens bestaat om de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten.

Beleidsuitgangspunten

- Een pakket aan beleidsmaatregelen hoort zowel de prijs- als bouwcycliciteit te beperken en dient daarin een evenwicht te vormen.
- Bij het vormgeven van woningmarktbeleid is het wenselijk rekening te houden met de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en vice versa). Beleid dient in beginsel niet procyclisch uit te pakken.
- De overheid kan bijdragen aan een stabielere woningmarkt door bestaand beleid aan de vraagzijde aan te passen en aan de aanbodzijde een grotere rol te nemen in het stabiliseren van de woningbouwproductie op basis van de lange termijn woningbehoefte.

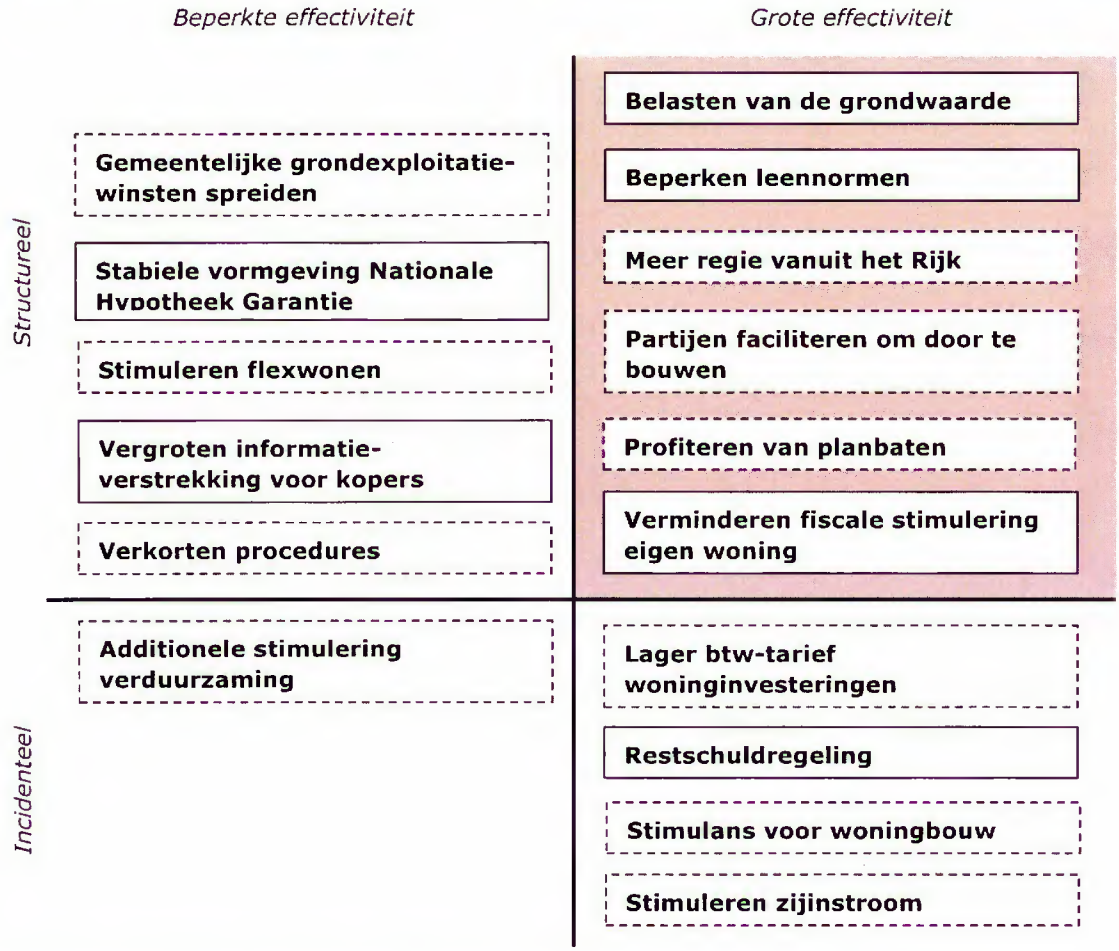
4. Mogelijke beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt

De beleidsuitgangspunten kunnen vertaald worden naar beleidsmaatregelen die de cycliciteit van de woningmarkt beperken. Binnen deze analyse zijn in het verleden gehanteerde effectieve beleidsmaatregelen bestudeerd en is nagedacht over nieuwe beleidsmaatregelen ter vermindering van de cycliciteit van de woningmarkt. Dit geeft een palet aan mogelijke beleidsopties die de cycliciteit van de woningmarkt kunnen beperken. Voor het eventueel inzetten van dergelijke beleidsmaatregelen moet goed de timing en de neveneffecten worden afgewogen. De werkgroep heeft bij het in kaart brengen van de maatregelen gebruik gemaakt van kennis die bij diverse stakeholders aanwezig is. Onder leiding van de Argumentenfabriek is met verschillende partijen nagedacht over mogelijke maatregelen die de stabiliteit van de woningmarkt vergroten.[7] De werkgroep heeft de opbrengst van die sessies meegenomen in de selectie.

Belangrijke toelichting bij Figuur 3
In de uitwerking van de beleidsopties heeft de werkgroep oog gehad voor de vormgeving van de maatregel, de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en die van de economie) en eventuele neveneffecten, zoals op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt. De beleidsopties die geen of een zeer beperkte invloed op de stabiliteit van de woningmarkt hebben zijn achterwegen gelaten. Box 2 gaat nader in op enkele beleidsopties die vanwege hun beperkte effectiviteit zijn afgevallen. Het gaat hier om beleidsopties ten aanzien van de rol van gemeenten binnen de woningbouw. Figuur 3 toont welke beleidsopties de prijs- of bouwcycliciteit verminderen, waarbij maatregelen in kaders met een doorgetrokken (gestreepte) lijn de prijscycliciteit (bouwcycliciteit) verminderen. De geselecteerde beleidsopties zijn in onderstaande figuur geordend op basis van effectiviteit (in welke mate ze de cycliciteit verminderen) en of ze de cycliciteit op structurele (in laag- en hoogconjunctuur) of op incidentele wijze (aan één zijde van de cyclus) beperken. Maatregelen die structureel van aard zijn en een grote effectiviteit hebben, zullen de cycliciteit van de woningmarkt dus in relatief grote mate beperken, zowel in een laag- als hoogconjunctuur. In de bijlage is voor iedere beleidsoptie een toelichting te vinden.

[7] Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond

Figuur 3. Mogelijke beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt.



Het implementeren van structurele beleidsmaatregelen geniet de voorkeur boven het nemen van incidentele maatregelen. Structurele maatregelen beogen zowel de pieken als de dalen op de woningmarkt te beperken en bewerkstelligen dat de woningmarkt zich stabieler ontwikkelt. Incidentele maatregelen beperken de cycliciteit van de woningmarkt alleen aan één zijde van de cyclus. De effectiviteit van structurele maatregelen is groter. Daarnaast kan het voor incidentele maatregelen ingewikkeld zijn om te bepalen op welk punt van de conjunctuurcyclus de woningmarkt zich bevindt. Ook kent de woningmarkt grote regionale verschillen waardoor het moment van implementatie niet altijd eenduidig te bepalen is. De effectiviteit van incidentele maatregelen hangt sterk af van het moment van implementatie. Het gevolg kan zijn dat incidentele maatregelen weinig effectief zijn of zelfs de cycliciteit van de woningmarkt vergroten als ze pas in een opgaande conjunctuur actief worden. Tot slot gaan incidentele maatregelen in laagconjunctuur met negatieve budgettaire effecten gepaard op een moment dat de overheidsfinanciën reeds onder druk staan. Structurele maatregelen dragen bij aan een stabielere en beter functionerende woningmarkt en zijn daarom essentieel om de cycliciteit van de woningmarkt te beperken. Incidentele maatregelen kunnen als aanvulling op structurele maatregelen dienen. Hierdoor kan de cycliciteit van de woningmarkt in een laagconjunctuur verder beperkt worden.

Box 2. De rol van gemeenten binnen de woningbouw.

Aanleiding
Gemeenten kunnen in afwachting van hogere grondprijzen een prikkel hebben om verkoop van grond tijdens een laagconjunctuur uit te stellen in plaats van deze tegen het dan geldende lagere markttarief te verkopen. Om deze prikkel te verkleinen, heeft de werkgroep diverse beleidsopties onderzocht. Het verplicht apart zetten van gemeentelijke grondwinsten als buffer zorgt ervoor dat een deel van de winst op grondverkoop op de piek van de markt wordt aangewend om de continuïteit in de bouw te vergroten. Ook kan de WOZ-verevening van uitkeringen uit het gemeentefonds in laagconjunctuur verdwijnen. Bij uitbreiding van de ozb-grondslag worden gemeenten gekort op de algemene uitkering. In laagconjunctuur kan deze korting tijdelijk komen te vervallen waardoor gemeenten een grotere prikkel hebben om woningen te realiseren.

Effectiviteit
Tijdens een crisis is sprake van een sterke vraaguitval naar nieuwbouwwoningen en dus naar bouwgrond. De werkgroep heeft verschillende beleidsopties geïnventariseerd om partijen te stimuleren ondanks de vraaguitval toch door te laten bouwen. De prijzen van nieuwbouwwoningen zullen echter lager zijn. Daarom kan een korting op bouwgrond nodig zijn om nieuwbouw rendabel te maken. Het gevaar bestaat dat speculatie in de hand wordt gewerkt: voor de koper kan wachten op hogere grondprijzen lucratiever zijn dan het starten van woningbouw. Zonder aanvullende voorwaarden te stellen bij het geven van korting op bouwgrond, zoals contractuele verplichtingen om de bouw binnen een bepaalde periode te starten, lijkt de effectiviteit daarom twijfelachtig. Daarnaast wordt de gemeentelijke autonomie sterk belemmerd wanneer gemeenten verplicht worden grondwinsten opzij te zetten. De impact van het niet korten van gemeenten bij uitbreiding van de ozb-grondslag op de woningbouwproductie is naar verwachting beperkt. De effecten zijn afhankelijk van het gedrag van andere gemeenten; de maatregel zorgt enkel voor een andere verdeling van het gemeentefonds tussen gemeenten. Krimpgemeenten waar geen sprake van een woningtekort is, zullen door deze maatregel benadeeld worden.

Conclusie
Bovenstaande beleidsmaatregelen voor gemeenten lijken niet zonder meer effectief en kunnen met negatieve neveneffecten gepaard gaan. Wel kunnen gemeenten nadenken op welke wijze zij hun grondexploitatie – en daarmee de woningmarkt – minder conjunctuurafhankelijk kunnen maken. Het spreiden van grondexploitatiewinsten lijkt een interessante mogelijkheid.

De prijscycliciteit kan het best beperkt worden door structurele beleidsmaatregelen met een grote effectiviteit te nemen. Met name het afbouwen van maatregelen die schuldopbouw in de hand werken, zoals de huidige fiscale stimulering van het eigenwoningbezit en de leennormen, zal bijdragen aan een stabielere woningmarkt. Het aangaan van schulden voor de aankoop van een woning wordt minder aantrekkelijk of de mogelijkheid tot schuldopbouw wordt beperkt. Huishoudens zullen hierdoor minder gevoelig zijn voor huizenprijsschokken. Ook zullen de effecten van schokken op de woningmarkt in beperktere mate doorwerken in de economie. In aanvulling op maatregelen die schuldopbouw beperken, kan ook de grondwaarde belast worden. De huizenprijs is opgebouwd uit de waarde van het opstal en de waarde van de grond. Historisch gezien blijken huizenprijzen het meest volatiel te zijn op locaties waar de prijs

van grond hoog ligt. Een grondwaardebelasting verlaagt de prijs van grond en beperkt daarmee de prijsschommelingen in de gebieden waar deze nu het hoogste zijn. Dit vergroot de doelmatigheid van de maatregel. Verder onderzoek is nodig om de mogelijkheid tot en de effectiviteit van het belasten van grondwaarde in beeld te brengen.

Structurele beleidsmaatregelen met een grote effectiviteit verminderen naar verwachting de bouwcycliciteit, maar dienen nog verder onderzocht te worden. Om de bouwcycliciteit te verminderen, is het primair van belang zekerheid aan de markt te verschaffen. Partijen die investeren in de woningvoorraad hebben over het algemeen een lange termijn perspectief en zijn daarom in beginsel gebaat bij beleidscontinuïteit en zekerheid over de toekomstige investeringscapaciteit en resultaten. In aanvulling hierop kan de bouwcycliciteit verkleind worden door structurele maatregelen te nemen, zoals geschetst in het grijze kwadrant van figuur 3. Het gaat vooral om het faciliteren van partijen om door te bouwen in een crisis. Een dergelijke faciliteit beoogt de woningbouwproductie in laagconjunctuur door woningcorporaties of projectontwikkelaars op gang te houden. Een opgebouwde buffer in hoogconjunctuur kan in laagconjunctuur benut worden om door te blijven bouwen. De sector gaf in de stakeholdersessies eveneens aan een faciliteit om door te bouwen als kans hebbende maatregel te zien. Middelen vanuit het Rijk en de sector kunnen op anticyclische wijze worden aangewend om de woningbouwproductie te stabiliseren op basis van de lange termijn woningbehoefte. Om de woningbouwproductie in laagconjunctuur verder op peil te houden kan de Rijksoverheid meer regie op de woningmarkt nemen. Door met provincies op 'pas toe of leg uit-basis' af te spreken dat zij nieuwbouwplannen maken die aansluiten bij de lange termijn woningbehoefte wordt het nationale belang van voldoende nieuwbouw geborgd. Provincies kunnen bijvoorbeeld rapporteren over plannen die tot 100% harde plancapaciteit op een termijn van vijf jaar leiden. Tot slot kunnen gemeenten meer profiteren van een bestemmingswijziging, waardoor de prikkel voor gemeenten om nieuwbouw te realiseren groter wordt. Gemeenten kunnen met de opbrengsten de grondexploitatie en gebiedsontwikkeling versnellen en vergroten. De exacte vormgeving van deze mogelijke beleidsopties dient nog verder onderzocht te worden. Figuur 4 geeft een beknopte beschrijving van de vormgeving en het doel van de mogelijke structurele maatregelen. In de bijlage is een uitgebreidere uitwerking van de maatregelen te vinden.

Bij een crisis op de woningmarkt kan de overheid tijdelijke maatregelen nemen. Ondanks dat de effectiviteit van incidentele maatregelen beperkter zal zijn dan die van structurele maatregelen, kunnen incidentele maatregelen wel degelijk een goede aanvulling vormen. Tijdens de afgelopen crisis heeft het toenmalige kabinet een aantal maatregelen genomen om de neergang op de woningmarkt te beperken. Het kabinet heeft een tijdelijke restschuldregeling geïntroduceerd, het btw-tarief op arbeidskosten voor herstel en renovatie van de eigen woning tijdelijk verlaagd en een tijdelijke stimuleringsregeling voor woningbouwprojecten ingevoerd. Deze maatregelen lijken allemaal effectief te zijn geweest in het bevorderen van de doorstroming en het stimuleren van woningbouw, met behoud van arbeidskrachten. Wanneer een nieuwe crisis zich op de woningmarkt manifesteert, kan de overheid deze effectieve maatregelen herintroduceren en daarmee de stabiliteit van de woningmarkt aan de onderzijde vergroten. Om de capaciteit aan arbeidskrachten in opgaande conjunctuur snel te vergroten, kan daarnaast de zijinstroom financieel gestimuleerd worden. Figuur 5 geeft een beknopte omschrijving van mogelijke incidentele maatregelen.

Figuur 4. Mogelijke structurele maatregelen.

Belasten van de grondwaarde
Huizenprijsfluctuaties zijn vrijwel volledig toe te schrijven aan fluctuaties in de grondprijs. Doordat grond een toenemend deel van de totale woningprijs uitmaakt, hebben fluctuaties in de grondprijs een toenemende invloed op de woningmarkt en economie. Het belasten van de grondwaarde verkleint het aandeel van de grond in de woningprijs.

Beperken leennormen
- *Verlagen LTV-limiet*
  Een geleidelijke verlaging naar 95% vergroot de schokbestendigheid van huishoudens, met name starters.
- *Vergroten stabiliteit LTI-norm*
  Een vaste toetsrente of LTI-limiet leidt tot een stabielere of lagere leenruimte en beperkt daarmee de cycliciteit.

Nationale Hypotheek Garantie
- *Stabiele borgtochtprovisie*
  De NHG-premie beweegt niet meer mee met de conjunctuur waardoor de toegankelijkheid van NHG niet meer procyclisch is.
- *Stabiele kostengrens*
  De kostengrens volgt de huizenprijs-ontwikkeling en kan de cycliciteit versterken. Een stabiele kostengrens maakt NHG in laagconjunctuur relatief toegankelijker.

Vergroten informatieverstrekking in koopadvertenties
Koopadvertenties moeten (financiële) informatie over de woning tonen. De consument kan daarmee een betere aankoopbeslissing maken.

Verminderen fiscale stimulering eigen woning
- *Defiscaliseren eigen woning*
  Defiscalisering verkleint de prikkel tot financiering met vreemd vermogen. Lagere huizenprijzen en schulden beperken de cycliciteit en het effect op de economie.
- *Eigen woning naar box 3*
  Box 3 zorgt ervoor dat de belasting op de woning de huizenprijzen volgt waardoor prijscycliciteit daalt.

Gemeentelijke grondexploitatie-winsten spreiden
De gemeentelijke winst op grondverkoop in hoogconjunctuur kan benut worden om de beschikbaarheid van bouwgrond in laagconjunctuur te continueren.

Meer regie vanuit het Rijk
Het Rijk kan meer regie in de woningbouw nemen waardoor de productie ook in laagconjunctuur beter op peil kan blijven. Provincies kunnen op 'pas toe of leg uit-basis' nieuwbouwplannen maken die bij de lange termijn woningbehoefte aansluiten.

Partijen faciliteren om door te bouwen
Een faciliteit kan woningcorporaties of projectontwikkelaars tot een stabiele bouwproductie aanzetten. In hoogconjunctuur kan geld gereserveerd worden om in laagconjunctuur de bouwproductie te continueren.

Profiteren van planbaten
Bij waardevermeerdering van de grond door een bestemmingswijziging profiteert de overheid mee waardoor er meer in woningbouw geïnvesteerd kan worden.

Stimuleren flexwonen
Een vrijstelling in de verhuurderheffing kan de woningbouwproductie op korte termijn aanjagen zodat het op de lange termijn benodigde niveau bereikt wordt.

Verkorten procedures
Kortere procedures zorgen ervoor dat de woningbouwproductie sneller kan herstellen na een crisis en het op de lange termijn gewenste niveau sneller bereikt wordt.

Figuur 5. Mogelijk incidentele maatregelen.

Restschuldregeling
Herintroductie van de restschuldregeling die tussen 2012 en 2017 actief was, zal de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Lager btw-tarief woninginvesteringen
Het btw-tarief voor herstel en renovatie van bestaande woningen kan in een volgende crisis opnieuw verlaagd worden zodat de terugval in bouwproductie beperkt blijft.

Stimulans voor woningbouw
Het beschikbaar stellen van een bouwpremie voor woningcorporaties, projectontwikkelaars of gemeenten in laagconjunctuur kan de woningbouwproductie op gang helpen.

Stimuleren verduurzaming
In laagconjunctuur, wanneer er een grote mate van overcapaciteit in de bouwsector is, kan de vraag naar verduurzaming gestimuleerd worden. Daarmee kan de terugval in bouwcapaciteit beperkt worden.

Stimuleren zijinstroom
Door zijinstroom te stimuleren kan op korte termijn aan de vraag naar arbeidskrachten voldaan worden, waardoor de woningbouwproductie sneller het gewenste niveau kan bereiken.

Een pakket aan maatregelen is nodig om de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten. De inventarisatie van beleidsmaatregelen heeft tot een groot aantal beleidsmaatregelen geleid, waarvan de effectiviteit per beleidsmaatregel sterk kan verschillen. Een stabiele woningmarkt kan niet met één enkele maatregel bereikt worden. Een combinatie van maatregelen, zowel ter vermindering van de prijs- als bouwcycliciteit, zal de stabiliteit van de woningmarkt vergroten. Om tot een effectief pakket aan maatregelen te komen, is het van belang te richten op structurele maatregelen. Dergelijke maatregelen zullen de pieken en dalen op de woningmarkt beperken. In aanvulling daarop kunnen incidentele maatregelen in crisistijd tijdelijk geïmplementeerd worden. Het gaat hierbij voornamelijk om maatregelen die in de afgelopen crisis bewezen effectief hebben bijgedragen aan het beperken van de neergang op de woningmarkt. Een pakket aan dergelijke maatregelen zal het meest effectief zijn in het vergroten van de stabiliteit van de woningmarkt.

5. Conclusie en vervolg

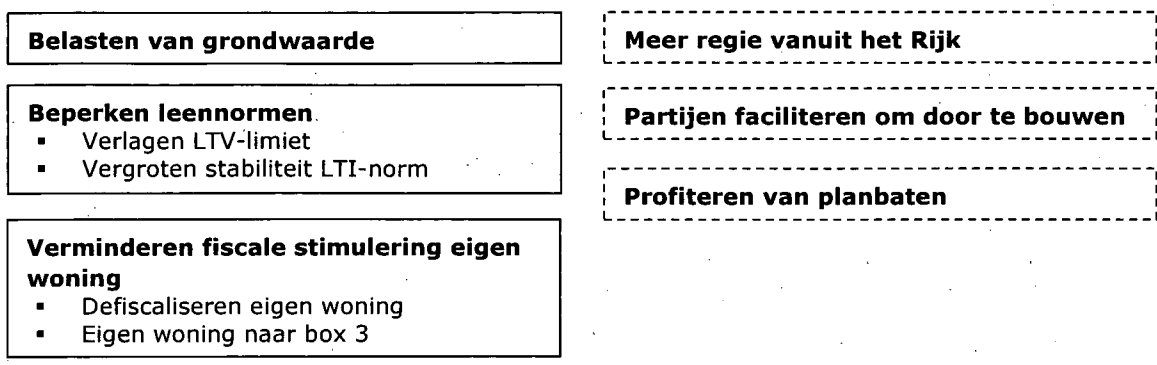
De analyse toont beleidsuitgangspunten voor het realiseren van een stabielere woningmarkt. De woningmarkt kenmerkt zich als een sterk cyclische markt; de huizenprijzen en woningbouwproductie hebben de afgelopen jaren sterke fluctuaties vertoond. Het vergroten van de stabiliteit op de woningmarkt is echter niet eenvoudig te bewerkstelligen. Overheidsingrijpen op de woningmarkt ter vermindering van de cycliciteit, dient op beperkte en prudente wijze te gebeuren. Zo signaleren huizenprijsfluctuaties ook een beweging naar een nieuw evenwicht op de woningmarkt, bestaat er een afruil tussen het vergroten van de stabiliteit van de woningmarkt en de toegankelijkheid en betaalbaarheid op korte termijn en is de invloed die de overheid op de stabiliteit van de woningmarkt kan hebben beperkt. Deze punten dienen in acht te worden genomen wanneer nagedacht wordt over een overheidsrol ter stabilisatie van de woningmarkt. De analyse toont dat de overheid kan bijdragen aan een minder cyclische woningmarkt. Daarbij wijst de analyse op verschillende uitgangspunten voor het vormgeven van overheidsbeleid, zoals in onderstaand kader geformuleerd.

Beleidsuitgangspunten

- Een pakket aan beleidsmaatregelen hoort zowel de prijs- als bouwcycliciteit te beperken en dient daarin een evenwicht te vormen.
- Bij het vormgeven van woningmarktbeleid is het wenselijk rekening te houden met de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en vice versa). Beleid dient in beginsel niet procyclisch uit te pakken.
- De overheid kan bijdragen aan een stabielere woningmarkt door bestaand beleid aan de vraagzijde aan te passen en aan de aanbodzijde een grotere rol te nemen in het stabiliseren van de woningbouwproductie op basis van de lange termijn woningbehoefte.

De beleidsuitgangspunten kunnen vertaald worden naar mogelijke beleidsopties. Indien de wens bestaat de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten, kan geput worden uit de door de werkgroep geïnventariseerde beleidsmaatregelen. De werkgroep heeft de beleidsmaatregelen geselecteerd die de prijs- en bouwcycliciteit van de woningmarkt weten te verminderen. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden naar effectiviteit en naar maatregelen die op structurele (in laag- en hoogconjunctuur) of incidentele wijze (op één punt in de cyclus) de cycliciteit verminderen. Daarnaast is door middel van denksessies ook gebruik gemaakt van kennis bij de stakeholders. Uit de analyse volgt dat de maatregelen in figuur 6 naar verwachting de grootste impact op de cycliciteit van de woningmarkt hebben. Niet alle maatregelen kunnen per direct geïmplementeerd worden. Met name beleidsmaatregelen die de bouwcycliciteit beogen te beperken, dienen nog verder onderzocht te worden. Daarnaast kunnen ook andere beleidsdoelen, zoals de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt, een rol spelen in de afweging maatregelen te nemen die de cycliciteit van de woningmarkt beperken. Verder is het van belang aandacht te hebben voor het moment van implementatie van een maatregel. Procyclisch beleid dient in ieder geval voorkomen te worden.

Figuur 6. Mogelijke beleidsopties met de grootste impact.



Noot: maatregelen in kaders met een doorgetrokken (gestreepte) lijn verminderen primair de prijscycliciteit (bouwcycliciteit).

Een pakket aan maatregelen is nodig om de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten. De invloed die de overheid op de conjuncturele ontwikkeling van de woningmarkt kan uitoefenen is beperkt. Factoren die ten grondslag liggen aan een cyclische woningmarkt zijn sterk en kunnen niet altijd goed beïnvloed worden. Daarentegen kan de overheid wel degelijk maatregelen nemen die bijdragen aan een minder cyclische woningmarkt. Om impact te hebben op de cycliciteit van de woningmarkt, zal niet één afzonderlijke maatregel toereikend zijn, maar zal een pakket aan maatregelen geïmplementeerd moeten worden. In de vormgeving van een dergelijk pakket is het van belang te richten op structurele maatregelen – zoals in bovenstaand kader geschetst – aangevuld met enkele, bewezen effectieve, incidentele maatregelen in een toekomstige laagconjunctuur.

De cycliciteit van de woningmarkt en beleidsmaatregelen dienen de komende jaren verder onderzocht te worden. De beleidsuitgangspunten en de inventarisatie van beleidsmaatregelen geven richting aan overheidsbeleid dat de cycliciteit van de woningmarkt beoogt te verminderen. De komende jaren kan nader onderzocht worden op welke wijze beleidsmaatregelen effectief kunnen worden vormgegeven. Ook kan er meer aandacht zijn voor de cycliciteit van en de relatie met de huurmarkt. Deze analyse bestudeert zowel de prijs- als bouwcycliciteit, maar focust wat betreft de prijscycliciteit op de volatiliteit van de huizenprijzen. Huurders kunnen ook negatieve effecten van een cyclische woningmarkt ondervinden, bijvoorbeeld met sterk stijgende huurprijzen bij mutatie. Anderzijds kan de huurmarkt ook als onderdeel van de oplossing gezien worden; een groter huursegment kan de stabiliteit van de woningmarkt als geheel vergroten. Huurprijzen zijn immers over het algemeen meer rigide dan huizenprijzen. Het CPB zal in 2020 en 2021 verder onderzoek verrichten naar de interacties tussen de huur- en koopmarkt.

Literatuurlijst

Anenberg, E. (2011). Loss aversion, equity constraints and seller behavior in the real estate market. *Regional Science and Urban Economics, vol. 41*, 67-76.

Caldera, A., & Johansson, A. (2013). The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries. *Journal of Housing Economics, vol. 22*, 231-249.

Case, K., & Shiller, R. (1988). The behavior of home buyers in boom and post-boom markets. *New England Economic Review, Federal Reserve Bank of Boston, issue nov.,* 29-46.

Case, K., & Shiller, R. (1991). Forecasting prices and excess returns in the housing market. *NBER Working Paper 3368.*

Case, K., Shiller, R., & Thompson, A. (2012). What have they been thinking? Homebuyer behavior in hot and cold markets. *Brookings Papers on Economic Activity, vol. 45*, 265-284.

Christelis, D., Georgarakos, D., Jappelli, T., Pistaferri, L. and Van Rooij, M. (2019). Wealth shocks and MPC heterogeneity, *DNB Working Paper 645.*

Clayton, J. (1996). Rational expectations, market fundamentals and housing price volatility. *Real Estate Economics, vol. 24*, 441-470.

CPB. (2017). *Prijselasticiteit van het woningaanbod.* Den Haag: CPB.

CPB. (2018). *Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?* Den Haag: CPB.

CPB. (2019). *Huishoudens met hoge hypotheek bezuinigen tijdens een recessie.* Den Haag: CPB.

Cruijsen, C. v. d., Jansen, D., Van Rooij, M. (2018). The rose-tinted spectacles of homeowners. *Journal of Consumer Affairs, 52*(1), 61-87.

Dijk, M. v. (2013). *Verliesaversie op de woningmarkt.* Den Haag: CPB.

EIB. (2017). *Trends op de bouwarbeidsmarkt (2017-2022).* Amsterdam: Stichting Economisch Instituut voor de Bouw.

Elbourne, A., & Lukkezen, J. (2015). *De Nederlandse consumptie. Goede tijden, slechte tijden.* Den Haag: CPB.

Genesove, D., & Mayer, C. (2001). Loss Aversion and Seller Behavior: Evidence from the Housing Market. *The Quarterly Journal of Economics, vol. 116(4)*, 1233-1260.

Glaeser, E., & Gyourko, J. (2003). The impact of building restrictions on housing affordability. *Economic Policy Review, Federal Reserve Bank of New York, vol. 9*(2,Jun), 21-39.

Glaeser, E., Gyourko, J., & Saiz, A. (2008). Housing supply and housing bubbles. *Journal of Urban Economics, vol. 64*, 198-2017.

Kahneman, D., & Tversky, A. (1979). Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk. *Econometrica, vol. 47*(2), 263-291.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). *Staat van de Woningmarkt.* Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Mink, M., en Van Rooij, M. (2018). Huizenprijzen en pensioenen bepalend voor vermogens van generaties, *Economisch Statistische Berichten 103*(4760), 172-174.

Moen, E., Nenov, P., & Sniekers, F. (2015). Buying First or Selling First in Housing Markets. *CEPR Discussion Paper No. DP10342*.

Morescalchi, A., Veldhuizen, S. v., Voogt, B., & Vogt, B. (2017). *Negative home equity and job mobility.* Den Haag: CPB.

OECD. (2005). Recent house prices developments: the role of fundamentals. *OECD Economic Outlook, vol. 78*, 123-154.

Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL.* Den Haag: PBL.

Priemus. (2000). *Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting.* Delft: Onderzoeksinstituut OTB.

Tijdelijke Commissie Huizenprijzen. (2013). *Kosten Koper, een reconstructie van twintig jaar stijgende huizenprijzen.* Den Haag: Tweede Kamer der Staten Generaal.

Veldhuizen, S. v., Vogt, B., & Voogt, B. (2016). *Negative Home Equity and Household Mobility: Evidence from Administrative Data.* Den Haag: CPB.

Verbruggen, J., Kranendonk, H., Leuvensteijn, M. v., Toet, M. (2005). *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?* Den Haag: CPB.

Bijlage. Beleidsopties in kaart.

Deze bijlage bevat een beknopte uitwerking van de geïnventariseerde beleidsopties. De inventarisatie volgt uit de analyse van de werkgroep en is met hulp van diverse stakeholders aangevuld.[8] In de uitwerking van de beleidsopties is aandacht geweest voor de vormgeving van de maatregel, de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt (en die van de economie) en neveneffecten, waaronder effecten op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt. De belangrijkste elementen uit de uitwerking van de geïnventariseerde beleidsopties zijn hieronder per maatregel weergegeven. Maatregelen in kaders met een doorgetrokken (gestreepte) lijn verminderen primair de prijscycliciteit (bouwcycliciteit). De uitvoerbaarheid van de maatregelen dient nog verder onderzocht te worden.

B.1. Mogelijke structurele maatregelen met grote effectiviteit

Aanpassing Nibudsystematiek voor stabielere leenruimte

De huidige wettelijke LTI-limiet die via de Nibudsystematiek tot stand komt, vermindert de cycliciteit van de woningmarkt door huishoudens te beschermen tegen schokken en de hypothecaire kredietverlening te beheersen. De huidige systematiek heeft als kenmerk dat de maximale leencapaciteit meebeweegt met de economie. Dit komt doordat veranderingen in het bruto-netto traject van huishoudens of veranderingen in de rente doorwerken in de leenruimte. Dit kan er toe leiden dat de leenruimte procyclisch doorwerkt en de cycliciteit van de woningmarkt versterkt.

Er zijn verschillende opties om de maximale leenruimte minder te laten meebewegen met de economie. Zo kan de invloed van de rente op de leencapaciteit worden verminderd door voor alle rentevastperiodes te rekenen met een vaste toetsrente in plaats van de werkelijke rente. Dit heeft echter wel tot gevolg dat de leenruimte gemiddeld substantieel lager zal worden. Een andere optie is om binnen de huidige tabel van financieringslastpercentages een absoluut plafond in te bouwen voor de LTI zoals ook is voorgesteld door het IMF. Door de sterk gedaalde rente is het maximale leenbedrag ten opzichte van het inkomen namelijk sterk toegenomen. Een absoluut maximum zou als gevolg hebben dat vooral de hogere inkomensgroepen minder kunnen lenen – zij hebben immers nu de hoogste LTI-limieten. Omdat de huidige LTI-limiet voor deze groep nu nauwelijks bindt, zal dat de impact van deze optie op de hoogte van verstrekte hypotheken relatief beperkt zijn.

Belasten van de grondwaarde

De fluctuaties in de prijzen van Nederlandse woningen zijn vrijwel volledig toe te schrijven aan fluctuaties in de prijs van de onderliggende grond. De prijs van opstal – de woningen zelf – is daarentegen vrij stabiel. Doordat de grondprijs over de afgelopen decennia fors is gestegen en een toenemend deel van de totale woningprijs uitmaakt (landelijk gemiddeld een kleine 60%, tegen iets meer dan 20% in 1995), hebben fluctuaties in de grondprijs een toenemende invloed op de woningmarkt, op vermogens van huishoudens en op de Nederlandse economie. Deze fluctuaties worden versterkt door de huidige fiscale behandeling van de eigen woning. De economische literatuur laat echter zien dat de fiscaliteit deze fluctuaties ook zou kunnen dempen, door de grondwaarde te belasten. Deze

[8] Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond

grondwaarde verschilt in Nederland sterk tussen locaties (CPB, 2010)[9], waardoor het belasten van de grondwaarde het meeste effect zou sorteren op locaties waar fluctuaties van woningprijzen het grootst zijn. Het belasten van de grondwaarde verkleint het aandeel van de grond in de woningprijs. Een grondwaardebelasting zal wel huidige huizenbezitters raken doordat hun woning minder waard wordt of minder in prijs stijgt.

Conform inzichten die teruggaan tot de klassieke economie (o.a. David Ricardo, maar recenter ook Milton Friedman) is een periodieke (jaarlijkse) grondwaardebelasting de meest efficiënte vorm van belastingheffing (die bovendien het investeren in opstal niet ontmoedigt). Daarnaast kan een belasting van de grondwaarde de toegankelijkheid van de woningmarkt verbeteren doordat de benodigde financiering voor het kopen van een woning afneemt. Een optie voor de invoering van een belasting op de grondwaarde is om deze te laten aansluiten bij de OZB. Daartoe zou de huidige belastinggrondslag (de WOZ-waarde) kunnen worden verminderd met (een benadering van) de opstalwaarde, waarna het tarief kan worden verhoogd. Door de extra inkomsten te benutten om andere, meer verstorende belastingen te verlagen mogen positieve effecten voor de productiviteit worden verwacht terwijl de financiële gevolgen voor huizenbezitters worden beperkt. Zoals ook het CPB (2019)[10] stelt kan nader onderzoek de mogelijkheid tot een grondwaardebelasting in kaart brengen en uitwijzen hoe de voor- en nadelen van het belasten van de grondwaarde zich verhouden tot die van de OZB.

Meer regie vanuit het Rijk op de woningbouwproductie

Keuzes over woningbouwaantallen en -locaties worden op decentraal niveau gemaakt. Tegelijkertijd is het realiseren van voldoende woningen een opgave die de gemeentegrenzen overstijgt. Zo heeft het kabinet in de nationale woonagenda afgesproken om tot 2025 jaarlijks 75.000 woningen te realiseren. De mogelijkheden die het Rijk heeft om de nieuwbouwproductie te stabiliseren op basis van de lange termijn woningbehoefte zijn echter beperkt. Het Rijk zou meer regie kunnen nemen in de woningbouwproductie om het nationale belang van voldoende nieuwbouw te borgen.

Het Rijk kan meer regie nemen door met provincies op 'pas toe of leg uit-basis' af te spreken dat zij nieuwbouwplannen maken die aansluiten bij de lange termijn woningbehoefte. Provincies kunnen bijvoorbeeld rapporteren over plannen die tot 100% harde plancapaciteit op een termijn van vijf jaar leiden. Afwijken van 100% harde plancapaciteit is mogelijk, maar provincies moeten dan wel goed kunnen motiveren waarom niet aan de eis voldaan kan worden. Aandachtspunt hierbij is wel dat de kwaliteit en het detailniveau van de gegevens over plancapaciteit momenteel niet uniform is. Om regie op 'pas toe of leg uit-basis' effectief te kunnen laten zijn, is nodig dat deze gegevens op uniforme wijze worden vastgesteld. Verdere uitwerking van deze maatregel is nodig.

Partijen faciliteren om door te bouwen

In laagconjunctuur neemt de vraag naar woningen af waardoor huizenprijzen dalen. Dalende huizenprijzen zetten de winstgevendheid van nieuwbouw onder druk, met als gevolg dat de nieuwbouwproductie eveneens afneemt. Door een gebrek aan rendabele bouwplannen droogt de planvorming voor nieuwbouwprojecten op. Bij bestaande bouwplannen, waar de prijzen van grond en verkoopprijzen van woningen vaak al vast liggen, kan het gevolg zijn dat de bouwfase niet wordt opgestart omdat de door financiers geëiste voorverkoop (vaak circa 70%) een probleem is. De werkvoorraad van bouwbedrijven loopt snel terug waardoor bouwpersoneel ontslagen wordt of de sector verlaat. In een opgaande

[9] CPB. (2010). Stad en Land.
[10] CPB. (2019). Profijt en bekostiging van ruimtelijke ontwikkeling.

conjunctuur duurt het lang voordat het tekort aan arbeidskrachten hersteld is. De woningbouwproductie kan daarom niet op korte termijn aan de woningbehoefte voldoen.

Om deze bouwcycliciteit te verminderen kan een faciliteit om door te bouwen worden opgericht. Deze faciliteit wordt door woningcorporaties in hoogconjunctuur gevuld, bijvoorbeeld via de verhuurderheffing die de sector afdraagt. Een dergelijke faciliteit vormt daarmee een collectieve buffer die kan worden ingezet om de woningbouwproductie in laagconjunctuur op peil te houden. Voor woningcorporaties creëert de faciliteit een extra stimulans om anticyclisch te bouwen, naast de stimulans van reeds lagere bouwkosten in laagconjunctuur.
Een doorbouwfaciliteit kan ook worden vormgegeven als een faciliteit dat een aankoopgarantie biedt voor bouwplannen die niet tot het geëiste minimum van voorverkoop komen. De aankoopgarantie is van toepassing op het tekort aan benodigde voorverkoop. Een project waarbij 50% van de woningen is verkocht en financiers eisen dat minimaal 70% verkocht moet, kan voor de resterende 20% bij het fonds aankloppen. Op die manier kan woningbouw doorgang vinden. Indien bij oplevering van de woningen onvoldoende woningen verkocht kunnen worden, wordt de aankoop van de resterende woningen uit de faciliteit gefinancierd. Daarbij kunnen de woningen eventueel tijdelijk worden verhuurd, totdat de markt is aangetrokken en de woningen verkocht kunnen worden.
Een doorbouwfaciliteit kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Welke vormgeving het meest effectief en efficiënt is, dient nader onderzocht te worden.

Profiteren van planbaten

Gemeenten kunnen van planbaten profiteren door middel van een planbatenheffing. Een planbatenheffing is een heffing op de meerwaarde die de grond krijgt wanneer de overheid de functie van de grond wijzigt, bijvoorbeeld van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Hiermee zou de "gemeenschap" (overheid) kunnen meeprofiteren als de grond meer waard wordt. De gemeente zou daarmee meer financiële middelen krijgen om te investeren in woningbouw en een prikkel hebben om woningbouw te faciliteren. In de Tweede Kamer is de motie Nijboer aangenomen waarbij de regering is verzocht om te onderzoeken hoe de gemeenschap kan meeprofiteren van planbaten.[11] De Kamer zal op korte termijn bij afzonderlijke brief over het onderzoek naar de planbatenheffing worden geïnformeerd.

Verlagen LTV-limiet

Nederlandse huishoudens hebben in internationaal perspectief relatief lange balansen. Zo hebben huishoudens grote pensioen- en huizenvermogens aan de ene zijde en hoge (hypothecaire) schulden aan de andere zijde. Lange balansen vergroten de kwetsbaarheid van Nederlandse huishoudens voor schokken. Een verdere aanscherping van de LTV-limiet kan de schokbestendigheid van huishoudens vergroten, met name voor starters. Het risico dat huishoudens 'onder water' komen te staan en hun consumptie verlagen wordt daarmee kleiner. Een verlaging van de LTV-limiet kan worden vormgegeven door de limiet in de komende jaren in gelijke stappen van 0,5%-punt verder af te bouwen naar 95%. Tegelijkertijd heeft een verlaging van de LTV-limiet negatieve effecten op de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters. Voor starters neemt de spaartijd toe om tot het benodigde eigen vermogen te komen voor de aanschaf van een woning. Bij de aankoop van een woning van €250.000 en 6% bijkomende kosten zou bij een LTV-verlaging naar 95% €27.500 aan eigen vermogen benodigd zijn, terwijl dit nu €15.000 is. Ook neemt de druk op het private huursegment toe. Het gevolg is dat huren in

[11] Kamerstukken II, 2018/19, 32 847, nr. 492

het private huursegment kunnen stijgen. Daarnaast kan een lager LTV-limiet de doorstroming in laagconjunctuur beperken. De afgelopen jaren zijn reeds stappen gezet om de LTV-limiet te beperken. Sinds 2018 is de LTV-limiet gelijk aan 100%. Ook is in 2013 een fiscale aflossingseis geïntroduceerd waardoor het recht op hypotheekrenteaftrek voorwaardelijk is aan het ten minste annuïtair aflossen van een hypotheekschuld binnen 30 jaar.

Verminderen fiscale stimulering eigen woning

De huidige fiscale behandeling van de eigen woning resulteert in een aanzienlijke impliciete subsidie voor eigenwoningbezitters. Deze subsidie bestaat enerzijds uit het fiscale voordeel dat resulteert in box 1 – het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait – en anderzijds uit de vrijstelling van het eigenwoningvermogen voor de vermogensrendementsheffing in box 3 (voor zover een eigen woning als een investeringsgoed gezien kan worden). Dit stimuleert huishoudens om relatief veel van hun vermogen in de eigen woning te investeren en drijft de huizenprijzen en hypotheekschulden op. De verhoogde schuldpositie van huishoudens en het hogere niveau van woningprijzen versterken de cycliciteit van de woningmarkt en de impact op de particuliere consumptie.

De huidige fiscale stimulering van de eigen woning kan verminderd worden. Twee mogelijkheden daarvoor zijn het defiscaliseren van de eigen woning en het verplaatsen van de eigen woning naar box 3. Bij defiscalisering verdwijnen alle aftrekbare kosten voor de eigen woning, zoals de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait. Het vermogen in de woning blijft in dit geval onbelast. Wanneer de eigen woning naar box 3 wordt verplaatst, vervallen eveneens alle regelingen voor de eigen woning uit box 1 en wordt zowel de eigen woning als de hypotheekschuld in box 3 behandeld. Eventueel kan sprake zijn van een vrijstelling van een deel van het vermogen.

Doordat de stimulering van het eigen woningbezit aanzienlijk afneemt of verdwijnt, zullen hypotheekschulden en huizenprijzen op een structureel lager niveau liggen. Hierdoor wordt de invloed van huizenprijsschokken op de particuliere consumptie – en daarmee de economie - beperkt. Ook neemt naar verwachting de stabiliserende werking van de rentestand op de vraag naar woningen toe. De rente fluctueert over het algemeen mee met de conjunctuur van de economie en is in theorie hoger (lager) in hoogconjunctuur (laagconjunctuur). De hypotheekrenteaftrek belemmerde de stabiliserende werking van de rentestand. Wanneer de woning naar box 3 wordt verplaatst, zal de belasting op de eigen woning toenemen naarmate de huizenprijzen stijgen. Huishoudens kunnen hier rekening mee houden waardoor de prijscycliciteit beperkt wordt.

In 2019 is ook de doeltreffendheid, doelmatigheid en complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling geëvalueerd. De Kamer is hier op 13 december 2019 over geïnformeerd.[12] Beide evaluaties benadrukken het belang van een eindbeeld voor de fiscale behandeling van de eigen woning of het versoberen van de regeling binnen box 1. In het kader van deze evaluatie heeft het CPB de effecten van een aantal wijzigingen in de fiscale eigenwoningregeling doorgerekend.[13] Hieruit blijkt dat defiscalisering van de eigen woning de jaarlijkse welvaart op het terrein van de woningmarkt laat toenemen met 0,29%-punt van het bbp. Het aandeel huur neemt met 1,56%-punt toe en de huizenprijzen dalen structureel met 3,3%. Het verplaatsen van de eigen woning naar box 3 – inclusief vrijstelling van € 300.000 – leidt tot een toename van het bbp van 0,38%-punt, een 2,26%-punt hoger aandeel huur en structureel lagere huizenprijzen van 4,52%.

[12] Kamerstukken II, vergaderjaar 2019 – 2020, 32 847, nr. 583
[13] CPB. (2019). Ex-post effecten woningmarktmaatregelen.

B.2. Mogelijke structurele maatregelen met beperkte effectiviteit

Gemeentelijke grondexploitatiewinsten spreiden

Om de werkvoorraad van bouwbedrijven in een crisis op peil te houden is het belangrijk dat er nieuwe bouwplannen gemaakt blijven worden. Zodra prijzen voor nieuwbouwwoningen dalen zullen niet alleen de bouwkosten, maar ook de grondprijzen moeten dalen zodat nieuwe bouwplannen rendabel kunnen blijven. Voor grondeigenaren is het echter aantrekkelijk om te speculeren op hogere grondprijzen wanneer de conjunctuur aantrekt, en verkoop van grond dus uit te stellen. Indien grondprijzen onvoldoende meebewegen met de markt is het gevaar dat er onvoldoende bouwgrond beschikbaar komt om de bouwproductie op peil te kunnen houden. Dit verschijnsel heeft zich naar verwachting voorgedaan tijdens de laatste economische crisis waardoor de uitstroom van bouwpersoneel tijdens de crisis is bevorderd en de personeelstekorten in de bouw van dit moment zijn vergroot.

Een belangrijk deel van de grond op potentiële bouwlocaties is in handen van gemeenten. Vaak is er dan sprake van actief grondbeleid, waarbij de gemeente zelf het initiatief neemt om plannen voor ruimtelijke ontwikkeling te maken. Wanneer het bestemmingsplan gereed is, worden de bouwkavels verkocht aan marktpartijen die de woningen realiseren. Het Rijk kan in bestuurlijk overleg met gemeenten wijzen op het belang en de rol van gemeenten binnen het op peil houden van de woningbouwproductie. Gemeenten kunnen hieraan bijdragen door ook tijdens een crisis waar mogelijk nieuwe bouwplannen te blijven maken en door bouwkavels ook te verkopen aan marktpartijen wanneer deze vanwege de stand van de conjunctuur minder opleveren.[14] De eventuele grondexploitatieverliezen voor gemeenten die dit oplevert zouden opgevangen kunnen worden met reserves, die zij bijvoorbeeld kunnen opbouwen door grondexploitatiewinsten in goede tijden apart te zetten. Het is wenselijk dat het Rijk in bestuurlijke overleggen met gemeenten wijst op het belang van marktconforme grondprijzen en de invulling van nieuwe bouwplannen. Deze overleggen dienen in economische goede en slechte tijden plaats te vinden.

Stabiele NHG-premie en NHG-kostengrens

De toegankelijkheid van het NHG-instrument volgt de ontwikkeling van de woningmarkt. De huidige methodiek van de NHG-kostengrens volgt de huizenprijsontwikkeling met één jaar vertraging. Ook is de NHG-borgtochtprovisie (NHG-premie) de afgelopen jaren in een laagconjunctuur verhoogd en in een hoogconjunctuur verlaagd. Aanpassing van de premiesystematiek en kostengrensmethodiek kan ervoor zorgen dat de toegankelijkheid van het NHG-instrument in laagconjunctuur groter en in hoogconjunctuur kleiner is dan met de huidige vormgeving het geval is. De rentekorting die gekoppeld is aan de restschuldverzekering is daarmee in laagconjunctuur (hoogconjunctuur) voor een grotere (kleinere) groep beschikbaar en kan daarmee de vraag naar woningen beïnvloeden.

Per 1 januari 2020 heeft NHG de premie verlaagd naar een lange termijn stabiele premie van 0,7% van de hypotheeklening.[15] Deze aanpassing van de premiesystematiek zorgt ervoor dat de NHG-premie de komende jaren op een stabiel niveau kan blijven en niet aangepast hoeft te worden aan de stand van de woningmarkt. Een stabiele ontwikkeling van de kostengrens kan worden vormgegeven door de kostengrens jaarlijks met een vast percentage (bijvoorbeeld de gemiddelde huizenprijsstijging in Nederland) te verhogen of door de

[14] Eventueel kan aan een dergelijke verkoop ook een contractuele verplichting gekoppeld worden om de bouwfase op korte termijn te starten.
[15] Kamerstukken II, 2019/20, 32 847, nr. 571

huizenprijsontwikkeling over meerdere jaren te middelen. Sterke huizenprijsfluctuaties werken op die manier niet direct door in de kostengrens. In 2020 zal NHG werken aan een methodiek voor een stabiele kostengrens.**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Stimuleren flexwonen

Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft ten minste één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoners of de locatie. Het doel van flexwonen is mensen snel in hun woningbehoefte voorzien. De woningen kunnen snel gerealiseerd worden en zijn goedkoper dan reguliere bouw.

Flexwonen wordt op dit moment al toegepast, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed of in de vorm van tiny houses. Om de toegankelijkheid op de woningmarkt verder te vergroten, heeft het kabinet in mei dit jaar de Stimuleringsaanpak Flexwonen gepresenteerd.[16]

Verdere stimulering van flexwonen kan een (vermoedelijk bescheiden) bijdrage leveren aan vermindering van de bouwcycliciteit door de woningbouwproductie in een opgaande conjunctuur sneller te laten aansluiten bij de woningbehoefte. Daarnaast vergroot flexwonen de toegankelijkheid van de woningmarkt door mensen snel aan een plek om te wonen te helpen.

Vergroten informatieverstrekking voor kopers

Op de woningmarkt kan sprake zijn van een informatieasymmetrie waarbij huishoudens die een woning kopen een informatieachterstand hebben over de kwaliteit en juiste waarde van een woning. Huishoudens kunnen daardoor in een opgaande markt al snel een (te) hoog bod voor een woning uitbrengen, met een prijsopdrijvend effect tot gevolg. Deze imperfectie kan gemitigeerd worden door de informatieverstrekking bij woningaankoop te vergroten. Het is hierbij belangrijk dat woningkopers hun beslissing baseren op juiste en onafhankelijke informatie. Door het opnemen van indicatoren over de waarde van een woning in verkoopadvertenties (bijvoorbeeld vorige transactieprijs, huidige WOZ-waarde en herbouwwaarde) kan de consument tot een betere aankoopbeslissing komen. De maatregel werkt zowel in hoog- als laagconjunctuur, maar zal voornamelijk in een krappe woningmarkt van nut zijn in het biedingsproces.

Tevens kan gedacht worden aan nudging alternatieven, waarbij de overheid de beslissing van de consument probeert te beïnvloeden. De overheid zou een signaal kunnen afgeven door woningmarktindicatoren te presenteren. Door middel van een stoplicht kunnen huizenkopers ontmoedigd of gestimuleerd worden in hun aankoopbeslissing. Verder onderzoek is nodig naar de impact van een uitgebreidere informatievoorziening. Het risico bestaat dat de overheid verantwoordelijk gehouden wordt voor de beoordeling van de spanningsindicatoren. Bovendien kan een te groot aantal indicatoren en inconsistentie van indicatoren tot verwarring en inactiviteit van de burger leiden.

Verkorten procedures

De processen en procedures om woningbouw te realiseren, kunnen een belemmering vormen om de woningbouwproductie aan te laten sluiten bij de lange termijn woningbehoefte. Indien de woningbouwproductie in een crisis terugvalt, kan het mede door een uitloop aan arbeidskrachten in de bouw lang duren voordat de woningbouwproductie het gewenste niveau weer bereikt. De Tijdelijke Commissie Huizenprijzen (2013) noemt de processen en procedures als factoren die bijdragen aan een lang

[16] Kamerstukken II, 2018/19, 32 847, nr. 521

bouwproces. Het gaat daarbij onder andere om de 'tradities en gebruiken in bouwwijze, invulling en het gebruik van overheidsregelgeving en procedures en beroepsmogelijkheden in de ruimtelijke ordening'. Ook kan het groot aantal betrokken partijen een belemmering vormen voor een korte bouwprocedure.

Door de huidige processen en procedures voor woningbouw te verkorten, kan de woningbouwproductie sneller aansluiting vinden bij de lange termijn woningbehoefte en de stabiliteit van de woningmarkt vergroten. In 2010 is reeds de Crisis- en herstelwet in werking getreden. Daarin is een aantal procedurele versnellingen geregeld om bouwprojecten te versnellen. Gemeenten en provincies kunnen daardoor sneller een besluit nemen over een ruimtelijk plan. De woningbouwproductie kan hierdoor sneller aansluiting vinden bij de woningbehoefte. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of en hoe procedures verder verkort kunnen worden en of dit wenselijk is.

B.3. Mogelijke incidentele maatregelen met grote effectiviteit

Lager btw-tarief woninginvesteringen

Tijdens een laagconjunctuur vallen de woningbouwproductie en andere woninginvesteringen terug, waardoor er binnen de bouwsector veel arbeidsplaatsen verloren gaan. Om de terugval van het aantal arbeidskrachten in de bouwsector in laagconjunctuur enigszins te beperken, kunnen investeringen in de bestaande voorraad tijdens laagconjunctuur gestimuleerd worden door het btw-tarief voor renovatie en herstel van bestaande woningen te verlagen. De bouw is arbeidsintensief en de weglek van bestedingen in het buitenland is minder groot dan bij bijvoorbeeld een algehele btw-verlaging. Voor huishoudens en woningbouwcorporaties wordt het aantrekkelijker om geplande verbouwingen naar voren te halen.

In de afgelopen crisis zijn de btw-tarieven op arbeidskosten voor isolatie, stucwerk en schilderen en voor renovatie en herstel van bestaande woningen tijdelijk verlaagd. Onderzoek wijst uit dat de tijdelijke btw-verlagingen in de periodes 2010 – 2011 en 2013 – 2015 effect hebben gehad bij het stimuleren van omzet in de bouw en het behouden van arbeidskrachten in de sector. Dankzij de tariefsverlagingen lag de omzet van bouwbedrijven in de periode 2010 – 2011 (eerste tariefsverlaging) € 0,7 miljard hoger en in de periode 2013 – 2015 (tweede tariefsverlaging) € 2,6 miljard hoger (Busker, 2014[17]; Vrolijk et al., 2013[18]). Geschat wordt dat met de tweede tariefsverlaging ongeveer 20.000 banen in de bouw behouden zijn gebleven (Busker, 2014). Het verlaagde btw-tarief voor isolatie, stucwerk en schilderen is na de crisis niet meer verhoogd. In een toekomstige crisis kan het btw-tarief voor renovatie en herstel van bestaande woningen weer verlaagd worden. Om op het juiste moment in de conjunctuurcyclus tot implementatie over te gaan, kan gebruik gemaakt worden van een aantal indicatoren van het Economisch Instituut voor de Bouw over de stand van de conjunctuur in de bouw.

Restschuldregeling

Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, is ten tijde van de afgelopen crisis sprake geweest van een restschuldregeling. Deze regeling zorgde ervoor dat de rente over de resterende restschuld voor 15 jaar aftrekbaar was wanneer deze restschuld zich in de periode van eind 2012

[17] Busker, H. (2014) *Monitor: wat zijn de effecten van de tijdelijke btw-verlaging voor renovatie en onderhoud in de bouw-, installatie- en groenvoorziening?* USP Marketing Consultancy b.v.

[18] Vrolijk, M. K. Afrian, M. van der Schaaf et al. (2013) *Marktstudie AFNL 2012-2017.* Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.

– 2017 heeft gemanifesteerd. In 2012 bedroeg het aantal woningtransacties 117.000. De doorstroming heeft zich in de jaren erna hersteld naar 215.000 transacties in 2016. De restschuldregeling heeft hier waarschijnlijk aan bijgedragen.

In een toekomstige crisis kan de restschuldregeling opnieuw tijdelijk geïntroduceerd worden. Op die manier worden de negatieve financiële gevolgen van een verhuizing beperkt en wordt doorstroming met een restschuld minder onaantrekkelijk gemaakt. Daarnaast zullen huizenbezitters die willen verhuizen en bij verkoop met een restschuld blijven zitten, eerder voor een nieuwe baan verhuizen. De arbeidsmobiliteit neemt daardoor toe. Herintroductie van de restschuldregeling beperkt de neergang op de woningmarkt in een toekomstige crisis.

Stimulans voor woningbouw

Woningbouwprojecten kunnen in een crisis stilvallen of niet meer gestart worden. Hierdoor kan een scherpe terugval in de woningbouwproductie en in de werkgelegenheid in de bouw ontstaan. Het gevolg is dat het herstel van de woningbouwproductie lang op zich laat wachten. Om een terugval in de woningbouwproductie gedurende een crisis te beperken, kan nieuwbouw gestimuleerd worden.

In 2009 heeft het toenmalige kabinet € 350 miljoen gereserveerd voor nieuwbouwprojecten die door de crisis waren stil gevallen of zonder deze subsidie niet gestart konden worden, de zogenaamde Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten (TSW). Bij deze stimuleringsmaatregel is gekozen om het budget in drie tranches met een tussenpauze van een half jaar aan nieuwbouwprojecten toe te kennen. In de drie tranches is in totaal voor 2.133 unieke projecten met in totaal 73.095 woningen subsidie aangevraagd. Uit de evaluatie van het EIB (2012)[19] blijkt dat met de subsidies een versnelling aan bouwproductie wordt uitgelokt die 2,7 keer zo groot is (€ 800 miljoen). Projecten waarvoor subsidie is verleend zijn minder vaak stilgevallen (7% in plaats van 17%) en zijn ook eerder gestart. De versnelling is voor projecten uit de eerste tranche ruim 4 maanden, voor projecten uit de tweede tranche bijna 10 maanden en voor projecten uit de derde tranche op dit moment meer dan een half jaar.

In een toekomstige crisis kan een vergelijkbare stimulans als de Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten (TSW) opgezet worden om de terugval in de woningbouwproductie te beperken. Een dergelijke stimulans kan voor woningcorporaties, projectontwikkelaars en/of gemeenten beschikbaar zijn. De effectiviteit van de stimuleringsregeling maakt dat herintroductie tijdens een toekomstige crisis wenselijk kan zijn.

Stimuleren zijinstroom

Deze maatregel stimuleert zijinstromers om zich via enkele korte modules in tijden van krapte op de arbeidsmarkt (dus hoogconjunctuur) snel inzetbaar te maken voor specifieke werkzaamheden. Op die manier verlaagt deze maatregel de drempel om in te stromen in de bouwsector. Als de markt inzakt en van krapte geen sprake meer is, kan de zijinstromer een volwaardig (bbl-)diploma halen door ook andere modules te volgen.

De modules zijn reeds beschikbaar, maar worden nog beperkt benut vanwege enkele belemmeringen. Zo is de subsidie praktijkleren niet beschikbaar voor een modulair leertraject, maar alleen voor volledige mbo-opleidingen. Vanaf maart 2020 wordt het echter mogelijk voor (samenwerkingsverbanden van) mkb-bedrijven om subsidie aan te vragen in het kader van de Stimuleringsregeling leren en ontwikkelen in mkb-

[19] EIB. (2012). Evaluatie stimuleringspakket woningbouw.

ondernemingen (SLIM). De subsidie compenseert een deel van de kosten voor het bedrijf voor het bieden van praktijkleerplaatsen aan bijvoorbeeld volwassenen met werkervaring, werkzoekenden of werknemers die een carrièreswitch willen maken. De opleidingen kunnen zowel bij bekostigde als niet-bekostigde mbo-instellingen worden gevolgd.

De maatregel draagt bij aan vermindering van de bouwcycliciteit, doordat een tekort aan bouwpersoneel ten tijde van hoogconjunctuur wordt verkleind, waardoor de woningbouwproductie beter aansluit op lange termijn woningbehoefte. Wel kunnen werknemers met een modulaire opleiding sneller geneigd zijn de bouwsector weer te verlaten in een laagconjunctuur. Deze werknemers hebben relatief weinig te verliezen.

B.4. Mogelijke incidentele maatregelen met beperkte effectiviteit

Additionele stimulering verduurzaming

Het stimuleren van verduurzaming in laagconjunctuur kan op termijn een effectieve maatregel zijn om de bouwcapaciteit in crisis op peil te houden. Doordat de nieuwbouwproductie in crisistijd terugvalt, zullen de bouwkosten tijdens een crisis lager zijn. De personeelskosten voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen zullen naar verwachting ook lager liggen. Tegelijkertijd zullen veel huishoudens in tijden van crisis – door een geringere financiële bestedingsruimte of onzekerheid hieromtrent – relatief terughoudend zijn in het nemen van dergelijke lange termijn investeringen. Het Rijk kan tijdelijke aanvullende subsidiëring overwegen om het moment van verduurzaming te beïnvloeden. Dit vergroot niet alleen de betaalbaarheid van de verduurzamingstransitie, maar draagt ook bij aan het op peil houden van de werkvoorraad van bouwbedrijven in een periode van crisis.

Gezamenlijk dossier BO Wonen Groningen + Drenthe

22 september 2020

Dit dossier bevat:

1. Agenda
2. Deelnemers
3. Annotatie per agendapunt

AGENDA

Datum: **22 september 2020**

Tijdstip: **16.00 tot 17.30 uur**

Locatie: **Cisco WebeEX (link in agendaverzoek)**

TIJDSTIP	PUNT	PROGRAMMA-ONDERDEEL	INTRO/ TOELICHTING
<16.00		**Opstarten conference call**	
16.00	**1.**	**Opening**	**Kajsa Ollongren**
16.05	**2.** A. B.	**Bouwopgave Regio Groningen – Assen** Prognoses en plancapaciteit Gebiedsontwikkelingen, kansen en knelpunten	**Roeland van der Schaaf** **Karin Dekker**
16.50	**3.** A. B. C.	**Herstructurering (sloop- en transformatie)** Prognoses en ambities Kansen en knelpunten Groningen-Noord	**Tjeerd van Dekken** **Hans Kuijpers** **Bart Huizing** **Jisse Otter** **Kasja Ollongren, M BZK**
17.15	**4.** A. B.	**Overig/ actua** Besluitvorming ihkv prinsjesdag Novi/ Novi-gebied	**Kajsa Ollongren, M BZK**
17.25	**5.**	**Afronding BO Wonen**	**Kajsa Ollongren, M BZK**

DEELNEMERS

- Dhr. Hans Kuipers, Gedeputeerde Provincie Drenthe
- Dhr. Tjeerd van Dekken, Gedeputeerde Provincie Groningen
- Dhr. Bart Huizing, Wethouder Westerwolde
- Dhr. Jisse Otter, Wethouder Emmen
- Mw. Karin Dekker, Wethouder Assen
- Dhr. Roeland van der Schaaf, Wethouder Groningen
- Mw. Betty de Boer, Regiodirecteur Groningen - Assen
- Mw. Kajsa Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (voorzitter). U wordt ambtelijk ondersteund door 5.1.2.e (5.1.2.e) en 5.1.2.e (5.1.2.e Versnelling Woningbouw)

ANNOTATIE PER AGENDAPUNT

1. Opening **16:00-16:05 uur**

- Minister Ollongren opent de vergadering en zit deze voor.

Spreektekst

- U heet alle deelnemers, aanwezige bestuurders welkom.
- Vandaag gesprek over de woningbouwopgave in provincies Groningen en Drenthe;
- De aanleiding voor dit gesprek is de toezegging MEnW na het overleg in maart 2020 met alle RO/ Wonen gedeputeerden om in een vervolggesprek op de versnelling van de woningbouw in te zoemen.
- Er is afgesproken gezamenlijk meer regie te gaan voeren op de opgaven in de woningmarkt en het bouwen.
- U heeft Groningen en Drenthe gezamenlijk uitgenodigd, omdat er sprake is van één woningmarktregio en er in de regio Groningen-Assen een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie wordt gemaakt.
- U heeft aangegeven ook de herstructureringsopgave met mij te willen delen.
- Tegen deze achtergrond is de agenda als volgt onderverdeeld:
    A. De (nieuw) bouwopgave in de regio Groningen-Assen
    B. De herstructureringsopgave (sloop/transformatie)
    C. Overig en actualiteiten

2. Bouwopgave Regio Groningen – Assen **16:05-16:50 uur**

A. Prognoses en plancapaciteit

- U kunt Roeland van der Schaaf, wethouder Groningen, het woord geven voor een korte introductie op dit agendapunt;
  Inhoud van betoog:
- Voor de Regio Groningen - Assen zijn de prognoses tot 2030 van Rijk en Regio soortgelijk qua omvang (~21.000 woningen);
- De grootste bouwopgave daarvan ligt in de gemeente Groningen. In de woondeal heeft de gemeente met het Rijk afgesproken om 20.000 woningen tot 2030 te bouwen.
- Na 2030 lopen de prognoses tussen Rijk en regio uiteen. De regio gaat uit van het voortzetten van de groei, prognoses van het Rijk gaan uit van een stagnatie;
- Er is voldoende plancapaciteit (zacht) beschikbaar in de regio om in de vraag te voorzien. Voor de langere termijn (na 2030) zullen nog nieuwe woningbouwplannen nodig zijn;

Spreektekst

- Goed om te horen dat de prognoses tot 2030 van Rijk (ABF/PRIMOS) en provincies dicht bij elkaar liggen;
- Dat is mooi, geen discussie over de cijfers, maar concreet zorgen voor oplossen van knelpunten;
- Mooi dat de plancapaciteit ook boven de 130% uitkomt.
- In verstedelijkingsstrategie RGA mede bekijken hoe slim gefaseerd kan worden als sommige plannen uitvallen (om zo aan 130% te voldoen);
- Kortom: U heeft het huiswerk op orde;
- Knelpunt ligt hier niet op de cijfers maar in het komen tot realisatie van de grootschalige bouwlocaties.

B. Gebiedsontwikkelingen, kansen en knelpunten

- U kunt Roeland van der Schaaf, wethouder Groningen, en Karin Dekker, wethouder Assen, het woord geven voor een introductie op dit agendapunt;
  Inhoud van hun betoog:
- Om te voorzien in de woningvraag moet er voldoende gebouwd worden in de RGA. De gebiedsontwikkelingen Suikerunieterrein, Stadshavens, Meerstad (genoemde

locaties in woondeal Groningen), Kloosterveen en Stadshart Assen (beide Assen) dragen hier aanzienlijk aan bij.

- Daarnaast speelt een generiek knelpunt in capaciteit (juridisch, ontwerp, planologisch) bij provincie en gemeenten. U bespreekt dit knelpunt en de kansen van de zogenoemde 'flexpools'.

Spreektekst:

- Dank voor de toelichting over deze gebiedsontwikkelingen.
- De kosten van dergelijke grootschalige woningbouwontwikkelingen zijn hoog. Daarvoor heb ik de Woningbouwimpuls-regeling gelanceerd.
- Stadshavens is afgevallen in de 1e tranche Woningbouwimpuls;
- Afwijzing op basis van onvoldoende onderbouwing in de aanvraag door Groningen;
- Dit is te herstellen voor de 2e tranche later dit jaar;
- Voor Suikerunieterrein en Stadshavens kan ik daarvoor als inspanningsverplichting ondersteuning aanbieden van het expertteam woningbouw bij de voorbereiding van de aanvraag;
- Vanwege de onafhankelijkheid van de beoordelingscommissie kan ik geen reultaatsverplichting toezeggen;
- Als Assen verzoekt om soortgelijke assistentie kunt u die toezeggen;
- Ivm coronacrisis wil kabinet blijven doorbouwen;
- Voor de 2e tranche van de Woningbouwimpuls is 250 miljoen beschikbaar. De inschrijving start medio november en toekenning daarvan zal begin 2021 plaatsvinden.
- Voor de 3e tranche van de Woningbouwimpuls is in 2021 nogmaals 250 miljoen beschikbaar.
- Wat betreft Groningen wil ik nog opmerken dat de 2 grootschalige locaties Suikerunie en Stadshavens een basis hebben in de woondeal die met de stad Groningen is gesloten.
- Ook zijn deze 2 locaties in Groningen genoemd in (de recente aanbiedingsbrief bij) de NOVI. Daarin staan 14 grootschalige gebiedsontwikkelingen in Nederland waarvoor het Kabinet zich extra wil inzetten om woningbouw te realiseren;
- Daar is ook 5 miljoen euro aan budget vrijgemaakt om woningbouw op die locaties te versnellen (= procesgeld);
- De regio heeft het over de ontsluiting van het Suikerunieterrein en een mogelijk nieuw voorstation;

- Voor onderbouwing daarvan kan dat budget helpen;
- Samen gericht kijken hoe we een deel van dit budget effectief inzetten op deze twee locaties.

Capaciteit bij provincie en gemeenten/specifieke spreektekst

- Begrip voor knelpunt bij ambtelijke capaciteit;
- Dit is een groot probleem. Kan bijvoorbeeld leiden tot vertraging in planvorming;
- Rijk biedt daarvoor zogenoemde 'flexpools' aan;
- Met Prinsjesdag is het budget voor de flexpools verhoogd van 20 miljoen naar 40 miljoen euro;
- Dit kunnen gemeenten en provincies breed inzetten om capaciteitstekorten te dekken;
- Gezamenlijk verder afspreken hoe dit specifiek in Groningen en Drenthe kan worden ingezet.

Q&A station Suikerunie

Wil de Minister zich gezamenlijk met de regio hard maken voor een nieuw station bij het Suikerunieterrein?

Antwoord:

- Plannen voor dit station staan niet op de planning bij IenW;
- Station kan uiteraard wel meerwaarde bieden voor deze gebiedsontwikkeling;
- Samen in de verstedelijkingsstrategie RGA eerst verder bekijken wat mogelijke effecten van de toevoeging van dit station zijn;
- Ook de genoemde 5 miljoen euro (procesgeld) voor grote gebiedsontwikkelingen kan helpen deze motivering op orde te krijgen.

3. Herstructurering (sloop- en transformatie) 16:50-17:15 uur

A. Prognoses en ambitie

- U kunt Hans Kuipers, gedeputeerde Drenthe, en Tjeerd van Dekken, gedeputeerde Groningen, het woord geven voor een introductie bij dit agendapunt.
- NB: de versterkingsoperatie in het aardbevingengebied komt **niet** aan de orde in dit BO.
- De herstructurering die in dit BO aan de orde is, heeft met name betrekking op de zgn krimpgebieden: Hogeland/Eemsdelta, Oost-Groningen en ZuidOost-Drenthe.

Inhoud van hun betoog

- In de gebieden die een bevolkingsdaling kennen, ligt een grote transformatie- en sloopopgave. De woningvoorraad sluit niet meer aan bij de vraag en moet daarnaast verduurzaamd worden.
- De bevolkings- en huishoudenprognoses van Rijk en regio kennen een (ongeveer) gelijke omvang. Tot 2030 zijn de verschillen minimaal. Er zullen 9620 woningen moeten worden gesloopt.
- De beide provincies hebben daarbovenop een nog grotere ambitie: zij willen daarnaast percentueel net zo veel slopen en transformeren als er elders in Nederland wordt bijgebouwd.
- In de komende 10 jaar gaat het om circa 10.000 woningen extra nieuwbouw en vergelijkbaar aantal extra sloop, boven op de berekende trendmatige nieuwbouw en sloop.
- Daar hoort volgebsn beide provincies een prijskaartje van ruim 1 miljard euro bij.

Spreektekst:

- Dank voor uw toelichting over de herstructureringsopgave in de zogenaamde krimpregio's in uw provincies, te weten: Hogeland/Eemsdelta, Oost-Groningen en Zuid-Oost-Drenthe.
- Ik ben me ervan bewust dat de provincie Groningen daarnaast nog een omvangrijke versterkingsopgave heeft, die ingrijpend is voor de bewoners in het aardbevingengebied. Deze opgaven bespreken we aan een andere bestuurlijke tafel.
- Volgens de prognoses van de provincies zouden er 9620 woningen moeten worden gesloopt.
- Deze cijfers zijn herkenbaar, maar het kabinet heeft daarvoor geen financiële oplossing, laat staan voor die extra ambitie van ca 10.000 woningen slopen/nieuwbouwen.

- Wel acht dit kabinet de integrale gebiedsontwikkeling van grensregio's belangrijk. Daarom is er met de regio's Zuid-Oost Drenthe (40 miljoen gezamenlijke financiering) en Oost-Groningen (30 miljoen gezamenlijke financiering) door het kabinet een regio-deal gesloten.
- U kunt uw waardering uitspreken dat provincies en gemeenten zich gezamenlijk inzetten voor de herstructurerings-sloop- en transformatieopgave.

B. Kansen en knelpunten

- U kunt Bart Huizing wethouder Westerwolde en/of Jisse Otter, wethouder Emmen het woord geven voor een introductie bij dit agendapunt.

Inhoud van hun betoog:

- U bespreekt met elkaar 3 knelpunten en kansen bij het aanpakken van de sloop- en transformatie opgave:
    1. Capaciteit provincies en gemeenten. Waarbij wordt aangegeven dat er zeer weinig (ambtelijke, expertise) capaciteit beschikbaar is om de opgave op te pakken;
    2. Juridische en financiële knelpunten. Zoals de mogelijkheid om ongewenst gebruik van vastgoed (bijv. huisjesmelkers) aan te spreken, of het vormen van een regionaal sloop- en transformatiefonds.
    3. De rol van corporaties bij deze opgave. Waarbij de capaciteit en juridische belemmeringen (DAEB) ook een knelpunt vormen.

Spreektekst:

U kunt achtereenvolgens op de drie aangedragen onderwerpen reageren

Capaciteit

- De eerder besproken 'flexpools' kunnen door de provincie ook ingezet worden voor capaciteit vergroting op dit onderwerp;
- Het budget is verhoogd van 20 naar 40 miljoen euro;

Juridische en financiële knelpunten

- Mocht de regio tegen juridische blokkades oplopen dan zijn wij altijd bereid om daarover in gesprek te gaan;
- Met de Crisis- en herstelwet zijn er wellicht mogelijkheden om bij wijze van experiment nieuwe mogelijkheden te bieden;
- Daarnaast kunnen we met juridisch experts bekijken wat al mogelijk is binnen bestaande regels;

- In de woondeal Groningen zijn bijvoorbeeld ook afspraken gemaakt over het aanpakken van huisjesmelkers;
- Er zijn nu geen extra budgetten beschikbaar om hierin te ondersteunen.

De rol van corporaties

- Juridisch geldt dat we altijd bereid zijn mee te denken, zoals net gezegd. Binnen de Europese regels voor staatssteun, is het mogelijk dat corporaties in middenhuur investeren; de eerder noodzakelijke markttoets/verkenning wordt voorlopig opgeschort. Daarmee is het makkelijker om in hertructurering van het eigen bezit te investeren.
- We vergroten de financiële ruimte van corporaties, zoals ook recent met Aedes en de VNG is afgesproken in een bestuursakkoord: met de bestaande Regeling vermindering verhuurderheffing nieuwbouw, de bestaande heffingskorting voor verduurzaming, een generieke verlaging van de verhuurderheffing, de bevriezing van de vennootschapsbelasting en een aanpassing van de overdrachtsbelasting.
- Ik wil corporaties ook wijzen op de kansen voor het neerzetten van flexwoningen. Dit kan snel en er hoeft geen verhuurdersheffing over betaald te worden.

C. Groningen-Noord.

Minister Ollongren geeft als 3e onderdeel van het agendapunt herstructurering een toelichting op de integrale aanpak die Rijk en regio nastreven in Groningen–Noord; de noordelijke stadwijken van Groningen.

Spreektekst:

- In het gebied Groningen-Noord wordt een intregale aanpak nagestreefd van de fysieke en sociale opgaven, zoals dat ook in Roterdam-Zuid gebeurt.
- Dit gebied heeft afgelopen zomer op basis van de regio-envelop 15 miljoen van het Rijk gekregen om de integrale opgaven ten aanzien van fysieke en sociale leefbaarheid aan te pakken. De gemeente heeft daar zelf ook 15 miljoen (cofinanciering) ingestoken.
- Groningen-Noord is ook een van van de 16 stadsvernieuwingsgebieden in Nederland waarvoor in het kader van het programma Leefbaarheid en Veiligheid een aanpak voor de nieuwe kabinetsformatie wordt ontwikkeld.
- De burgemeester van Groningen heeft daartoe de brief van Halsema onderschreven en via een Manifest van 15 burgemeesters het Kabinet opgeroepen om meer aandacht te schenken aan de effecten van Corona op de mensen die wonen in deze

stadsvernieuwingsgebieden.

- Uiterlijk begin oktober wordt de voortgang hiervan aan de Tweede Kamer gemeld.
- Daarmee laat ik zien aandacht te hebben voor de herstructureringsopgave in Groningen-Noord (en andere gebieden).

4. Overig en Actualiteiten 17:15-17:25 uur

A. Besluitvorming ihkv Prinsjesdag

- Op Prinsjesdag zijn een aantal besluiten bekend geworden die de woningbouw/ woningmarkt raken. Deze besluiten worden kort toegelicht.

Spreektekst:

- De meest relevante maatregelen zijn al aan de orde gekomen in dit gesprek;
- Denk aan de maatregelen van de woningbouwimpuls, de 14 grootschalige gebiedsontwikkelingen en het ophogen van het budget voor de flexpools;
- Daarnaast zijn er o.a. maatregelen genomen op:
  - Differentiatie van de overdrachtsbelasting om de kansen van starters te vergroten
  - Naar voren halen van rijksinvesteringen (bijv. infrastructuur projecten)
  - Het verhogen van de financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie
  - En het verlagen van de verhuurdersheffing
  - Er zal 1 miljard beschikbaar komnen voor maatregelen om de stikstofproblematiek in de bouw aan te pakken

B. Novi en Novi-gebied

- De definitieve NOVI is naar de Tweede Kamer verstuurd;
- Daarin wordt Groningen benoemd als 'voorlopig NOVI-gebied';
- Rijk en regio werken nu gezamenlijk een PvA uit over insteek, doel en planning. Scope: sociaal-economische agenda, verstedelijking en energietransitie gekoppeld aan aardbevingenproblematiek.

Spreektekst:

- Novi gaat uit van meer gezamenlijke aanpak van overheden. Dat brengen we ook hier in de praktijk;
- 8 voorlopige novi-gebieden aangewezen, waaronder novi-gebied Groningen;
- U kunt de regio vragen naar de gedachten bij dit novi-gebied.

5. Afronding BO Wonen **17:25-17:30 uur**

- Minister Ollongren sluit de vergadering

Auditdienst Rijk
Ministerie van Financiën

Onderzoeksrapport
Evaluatieonderzoek visitatiestelsel SVWN

Definitief

Colofon

Titel	Evaluatieonderzoek visitatiestelsel SVWN
Uitgebracht aan	5.1.2.e Woningmarkt
Datum	7 november 2019
Kenmerk	2019-0000187359

Inlichtingen
Auditdienst Rijk
5.1.2.e

Inhoud

Inleiding—5
1.1 Aanleiding opdracht—5
1.2 Leeswijzer—5

Onderzoeksuitkomsten—7

2 Waarborgen binnen het visitatiestelsel voor het onafhankelijk en deskundig plaatsvinden van visitatie—10
2.1 Richtlijnen om belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid te voorkomen—10
2.1.1 Fungeren van SVWN als onafhankelijke instantie—11
2.1.2 Aanwijzen van deskundige instanties (accreditatie) door de SVWN—12
2.1.3 Zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht—14
2.2 Voorzieningen van het stelsel dat er door stakeholders erkende criteria voor deskundigheden en competenties zijn vastgesteld—16
2.2.1 Voorzieningen van het stelsel voor vaststelling van competenties en deskundigheden voor de SVWN—17
2.2.2 Voorzieningen van het stelsel voor vaststelling van competenties en deskundigheden voor de visitatiebureaus (uitvoering van visitaties)—19
2.2.3 Voorzieningen van het stelsel voor de betrokkenheid van stakeholders bij de ontwikkeling en vaststelling van de visitatiemethodiek—20
2.3 Richtlijnen met betrekking tot het inzichtelijk maken en treffen van maatregelen tegen eventuele bedreigingen van de onafhankelijkheid en deskundigheid—22
2.4 Richtlijnen over de toetsing van de nakoming van de richtlijnen—23

3 Waarborgen kostenbeheersing visitaties inclusief doorbelasting accreditatiestelsel—25
3.1 Kostenbeheersing binnen het visitatiestelsel—25
3.1.1 Algemene historie van bekostiging SVWN—26
3.1.2 Bekostiging SVWN in meer detail—27
3.1.3 Kosten visitatie voor een woningcorporatie en een bureau—28
3.2 Prikkels om de kosten te beheersen c.q. door stakeholders ervaren prikkels bij de bekostigingsmethodiek van het visitatiestelsel—29
3.2.1 Prikkels kostenbeheersing bij het aanwijzen van deskundige instanties door de SVWN—30
3.2.2 Prikkels kostenbeheersing bij het zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht—30
3.2.3 Prikkels kostenbeheersing bij het toezien op de kwaliteit van visitaties—31
3.2.4 Prikkels bij kosten en opbrengsten van een visitatie voor corporaties en bureaus—31
3.3 Effecten van de prikkels voor stakeholders ten aanzien van kostenbeheersing—31
3.3.1 Effecten van de prikkels op kostenbeheersing bij het aanwijzen van deskundige instanties door de SVWN—32
3.3.2 Effecten van prikkels op kostenbeheersing bij het zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht—32
3.3.3 Effecten van prikkels op kostenbeheersing bij het toezien op de kwaliteit van visitaties—32
3.3.4 Effecten van prikkels bij kosten en opbrengsten van een visitatie voor corporaties en bureaus—33
3.4 Mogelijkheden om te komen tot vereenvoudiging van het bekostigingsmodel en voor kostenreductie van het visitatiestelsel—33

4 Verantwoording onderzoek—35
4.1 Werkzaamheden en afbakening—35
4.2 Gehanteerde Standaard—36
4.3 Verspreiding rapport—36

5 Ondertekening—37

Bijlage 1 - Managementreactie—38

Bijlage 2 – Visuele weergave belanghouders visitatiestelsel SVWN—39

Bijlage 3 - Aanwijzingsbesluit SVWN en Woningwet art. 53a—40

Bijlage 4 - Geraadpleegde schriftelijke bronnen—42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding opdracht

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) is per 1 juli 2015 bij besluit van de Minister van Wonen en Rijksdienst aangewezen als onafhankelijke instantie als bedoeld in Artikel 53a van de Woningwet. Volgens dit besluit dient de SVWN er zorg voor te dragen dat, bij elke toegelaten instelling (woningcorporatie), mede ter plaatse, een onderzoek (visitatie) kan worden verricht.

De SVWN heeft hiervoor instanties (visitatiebureaus) geaccrediteerd die, door de toegelaten instelling (woningcorporatie) kunnen worden geselecteerd (en betaald) om de visitatie uit te voeren. De toegelaten instelling draagt er in principe zorg voor dat het onderzoek ten minste eenmaal per vier jaar wordt afgerond.

Het Aanwijzingsbesluit schrijft voor dat de minister 4 jaar na inwerkingtreding van het besluit de doeltreffendheid en effecten van het besluit in de praktijk evalueert.

De Auditdienst Rijk (ADR) is hierom door de directie Woningmarkt van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gevraagd inzicht te verschaffen in een aantal aspecten met betrekking tot de doeltreffendheid en doelmatigheid van de accreditatieverlening door de SVWN; onafhankelijkheid, deskundigheid en kostenbeheersing.

De Algemene Bestuursdienst (ABD) TOPconsult is hiernaast door BZK gevraagd een verdiepend onderzoek uit te voeren naar de politiek-bestuurlijke kenmerken van de uitkomsten van de evaluatie van de Woningwet 2015 waarvan het verslag in februari dit jaar aan de Tweede Kamer is gestuurd. De ABD richt zich primair op de wettelijke verplichting voor corporaties om zich ten minste elke vier jaar te laten visiteren.

De onderhavige rapportage betreft de uitkomsten van het ADR-onderzoek waarvan de definitieve opdrachtbevestiging op 8 juli dit jaar is vastgesteld (kenmerk 2019-0000113227).

Er zijn tijdens de gesprekken voor dit ADR-onderzoek door meerdere geïnterviewden vraagtekens geplaatst bij de kwestie of het stelsel in de huidige omvang en in relatie tot andere (toezichts-)instrumenten nog noodzakelijk is. Dit punt betreft de (meer politiek-bestuurlijke aspecten van de) Woningwet zelf en valt buiten de scope van ons onderzoek (excl. art. 53 van deze wet, die context vormt voor dit onderzoek).
Buiten de scope van de ADR-opdracht vielen daarnaast ook het intern functioneren van de geaccrediteerde bureaus en de inhoudelijke kwaliteit van de visitaties.

1.2 Leeswijzer

Onze onderzoeksuitkomsten volgen direct na dit inleidende hoofdstuk.

In hoofdstuk 2 en 3 behandelen we de twee centrale onderzoeksvragen van de onderzoeksopdracht. De bijbehorende deelvragen/ aandachtspunten zijn in aparte subparagrafen opgenomen. Daar zijn tevens de opvattingen en ervaringen van stakeholders/ geïnterviewden over de kwesties belicht.

Voor hoofdstuk 2 luidt de centrale vraag: Welke waarborgen kent het huidige visitatiestelsel dat visitatie onafhankelijk en deskundig plaatsvindt?

Voor hoofdstuk 3: Welke waarborgen zijn er binnen het huidige visitatiestelsel om kosten te beheersen van visitaties, inclusief doorbelasting van het accreditatiestelsel?
Hoofdstuk 3 gaat tevens in op de vraag van de opdrachtgever of er, op basis van het onderzoek, mogelijkheden zijn of handvatten kunnen worden gegeven voor

vereenvoudiging van het bekostigingsmodel en voor kostenreductie van het huidige visitatiestelsel.

Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van het onderzoek; hoofdstuk 5 de ondertekening. Als bijlagen zijn opgenomen:
- de managementreactie;
- een visuele weergave van belanghouders van het visitatiestelsel SVWN;
- het aanwijzingsbesluit SVWN en Woningwet art. 53;
- een overzicht van geraadpleegde schriftelijke bronnen.

2 Onderzoeksuitkomsten

Hieronder staan de belangrijkste inzichten uit het onderzoek van de Auditdienst Rijk over de a) onafhankelijkheid, deskundigheid en b) kostenbeheersing van het visitatiestelsel SVWN, zoals voortgekomen uit deskresearch, interviews met betrokken partijen en analyse van het onderzoeksmateriaal.

De inzichten worden BZK aangereikt in het kader van de voorgeschreven evaluatie volgens het Aanwijzingsbesluit SVWN 2015.

A. Waarborgen onafhankelijk en deskundig plaatsvinden van visitatie
De borging van onafhankelijkheid en deskundigheid lijkt vrijwel dichtgeregeld wat betreft het fungeren van de SVWN als onafhankelijke instantie en het zorgdragen door deze stichting dat bij elke toegelaten instelling (woningcorporatie) een onderzoek kan worden verricht.

Er zijn richtlijnen en voorschriften op de gebieden van onafhankelijkheid en deskundigheid voor alle bij het visitatiestelsel (SVWN) betrokken partijen:
- Voor de SVWN zelf; de (leden van de) Raad van Toezicht (RvT), het College van Deskundigen (CvD), de Accreditatiecommissie en het bestuur;
- Voor de visitatiebureaus en de leden van visitatiecommissies.

De richtlijnen/ voorschriften maken geen onderscheid tussen de voor bovengenoemde instanties werkende personen met een vast dienstverband en personen werkend als ZZP-er of met een andersoortige verbintenis.

In de richtlijnen/ voorschriften zijn tevens bepalingen opgenomen met betrekking tot het inzichtelijk maken en treffen van maatregelen tegen eventuele bedreigingen van de onafhankelijkheid en deskundigheid.
De richtlijnen/ voorschriften bevatten ook bepalingen over de toetsing van de nakoming van de richtlijnen.

Aangegeven is dat de openbaarmaking van veel regels en voorschriften alsmede van alle visitatierapporten draagt bij aan transparantie over het onafhankelijk en deskundig plaatsvinden van de visitaties. Ook de (jaarlijkse evaluatie)gesprekken door het bestuur SVWN met de bureaus dragen hier positief aan bij. Echter, 100% dichtregelen is een illusie.

De Accreditatiecommissie beschikt volgens geïnterviewden ruim over de benodigde deskundigheden en de accreditatie wordt zorgvuldig en serieus uitgevoerd.
Eind december 2015 waren 6 bureaus geaccrediteerd; vanaf eind 2016 zijn er 5 bureaus met een accreditatie. Zowel de deskundigheid als de onafhankelijkheid van de bureaus is volgens geïnterviewden toegenomen.

De voornaamste opmerkingen en kanttekeningen die geïnterviewden over (waarborgen voor) onafhankelijkheid en deskundigheid geplaatst hebben, zijn:
- Ondanks de methodiek is oordeelloos observeren lastig voor een visitator, want zij kijken ook met een bepaalde bril (mens);
- Deskundigheidsontwikkeling voor visitaties blijft nodig, omdat maatschappelijke en stelselgerelateerde ontwikkelingen snel gaan;
- De nieuwe visitatiemethodiek doet een (zwaarder) beroep op/ vraagt om andere vaardigheden van visitatoren dan voorheen;
- Visitatoren zijn regelmatig actief in andere (maatschappelijke) functies, hebben vaak ook ruime ervaring. Er wordt scherp op toegezien of er geen sprake is van belangenverstrengeling;

- Het is voor de SVWN lastig om goed vast te stellen of visitatoren kritisch genoeg zijn, doordat de SVWN niet bij visitatiegesprekken aanwezig is;
- Doordat de visitatiemethodiek vooral terugkijkt en er in de loop van de tijd veel veranderd kan zijn, kunnen uitkomsten verouderd zijn;
- Over de vraag of het nodig is de accreditatie iedere 4 jaar opnieuw uit te voeren, bestaan verschillende opvattingen;
- Het voorgaande geldt ook voor de vraag of het nodig dan wel juist wenselijk is iedere 4 jaar opnieuw een visitatie bij iedere woningcorporatie in te stellen.

B. Waarborgen voor kostenbeheersing
De kosten van de visitatie komen voor rekening van de betrokken corporaties[1]. Corporaties betalen:
- visitatiekosten (4-jaarlijks) aan het visiterende bureau;
- een bepaald bedrag per visitatie aan de SVWN dat vastgesteld wordt aan de hand van een staffel (= 4-jaarlijkse bijdrage die wordt geïnd via de bureaus);
- een jaarlijkse vrijwillige bijdrage aan de SVWN.

De visitatiebureaus dragen een jaarlijkse accreditatiefee af aan de SVWN.

De inkomsten voor de SVWN variëren per jaar als gevolg van ongelijke spreiding van het aantal visitaties over de jaren. Dat heeft een oorzaak in de historie.

Het kostenniveau van de SVWN is redelijk stabiel (< € 600.000 per jaar). De gemiddelde jaarlijkse inkomsten van de SVWN dreigen echter terug te lopen door afname van het aantal woningcorporaties vanwege fusies.

De kritische houding van de oprichters heeft gezorgd voor kostenbewustzijn bij de SVWN vanaf de start. Andere prikkels voor kostenbeheersing door de SVWN hebben te maken met de verankering in wetten en voorschriften en de huidige formele bestuurlijke lijn. Dit zorgt onder meer voor verankering van goedkeuring van wettelijke tarieven door BZK, toezicht op de SVWN door een RvT met onder andere goedkeuring van de jaarbegroting SVWN.

Door sommige corporaties worden de visitatiekosten, en ook de bijbehorende lasten, als (te) hoog ervaren. Een ander geluid uit de interviews is dat de kosten voor de visitaties zeer gering zijn in vergelijking met andere verplichte kosten die woningcorporaties hebben, terwijl een visitatie voor een corporatie (en de betrokken belanghouders) heel nuttig kan zijn. Voor visitatiebureaus is het in ieder geval "geen vetpot".

In het kader van vereenvoudiging van het kostenbeheersingsmodel en kostenreductie in het stelsel zijn de volgende opvattingen of ideeën in de interviews naar voren gebracht:
- Het beter spreiden van visitaties in de tijd. Er is steeds sprake van twee magere jaren (30-40 visitaties) en twee drukke jaren (120-130 visitaties). 'Een vaste jaarlijkse stroom inkomsten zou het meest optimaal zijn';
- Het beter spreiden van visitaties over de bureaus kan ervoor zorgen dat er geen bureaus meer dreigen 'om te vallen' vanwege te weinig visitaties. Bijvoorbeeld door een verplichting om iedere 4 jaar van visitatiebureau te wisselen (waar nu geen verplichte roulatie bestaat);
- Aanpassing van de staffel voor de vierjaarlijkse bijdrage van een woningcorporatie aan de SVWN; aangegeven is dat er momenteel onlogische 'sprongen' in die tariefstelling zitten (gebaseerd op het aantal woningen in beheer);
- Het verplicht maken van de jaarlijkse 'vrijwillige' bijdrage van woningcorporaties aan de SVWN. Er is immers sprake van een wettelijke taak; dan hoort eigenlijk iedereen mee te betalen;

[1] Conform de Woningwet art. 53a lid 2 (bijlage 3)

- Mogelijkheid van visitatie *light* bij bepaalde omstandigheden; dit zou de kosten en lasten van visitatie voor een corporatie verminderen;
- Eén geaccrediteerd bureau voor alle visitaties. Of, accreditatieverlening *light;*
- Doorberekening van een deel van de kosten van visitaties naar andere belanghouders zoals de gemeenten;
- Vermindering van stapeling van verantwoording door overdracht van de wettelijke taak aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en/of het stopzetten van de verplichte visitatie.

Over de meeste van bovengenoemde opvattingen/ ideeën zijn de geïnterviewden niet eensgezind. Daarbij betreffen de voorstellen volgens onze analyse veelal geen vereenvoudiging van het bekostigingsmodel en is het realiseren daarvan op korte termijn lastig. Ook is het maar de vraag of ze leiden tot significante kostenvermindering.

Aandachtspunt bij het nemen van maatregelen is dat er een verbreding in de betrokkenheid van belanghouders plaats aan het vinden is; naast corporaties zijn gemeenten, huurders en ook overige belanghouders steeds meer betrokken (zie bijlage 2 – ADR visuele weergave belanghouders).

3 Waarborgen binnen het visitatiestelsel voor het onafhankelijk en deskundig plaatsvinden van visitatie

Dit hoofdstuk behandelt onderzoeksvraag 1 uit de opdrachtbevestiging van 8 juli 2019:

> Welke *waarborgen* kent het huidige visitatiestelsel dat visitatie onafhankelijk en deskundig plaatsvindt?

De deelvragen/ aandachtspunten zijn in aparte subparagrafen opgenomen. § 2.1.1 is gericht op de richtlijnen om belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid te voorkomen. § 2.1.2 gaat over de voorzieningen van het stelsel dat er door stakeholders erkende criteria voor deskundigheden en competenties zijn vastgesteld. § 2.1.3 behandelt richtlijnen met betrekking tot het inzichtelijk maken en treffen van maatregelen tegen eventuele bedreigingen van onafhankelijkheid en deskundigheid. Het hoofdstuk wordt afgesloten met richtlijnen over toetsing van de nakoming van de richtlijnen (§ 2.1.4).

Iedere (sub)paragraaf gaat eerst in op de regelgeving, voorschriften op het gebied van de deelvraag/ aandachtspunt (zie bijlage 4 voor geraadpleegde bronnen). Vervolgens worden ervaringen en opvattingen van stakeholders/ geïnterviewden[2] daarbij weergegeven (zie hoofdstuk 4, paragraaf 1 voor geïnterviewde sleutelpersonen/ stakeholders).

We beginnen de (sub)paragrafen telkens met de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek over de betreffende deelvraag/ aandachtspunt.

3.1 Richtlijnen om belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid te voorkomen

De deelvraag/ aandachtspunt luidt:
Welke richtlijnen zijn er om belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid te voorkomen?

Bevindingen op hoofdlijnen
Voor zowel de SVWN als de visitatiebureaus bestaan voorschriften en richtlijnen om belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid te voorkomen. Dit geldt

- voor de SVWN – de (leden van de) Raad van Toezicht (RvT), het College van Deskundigen (CvD), de accreditatiecommissie en het bestuur,
- voor de visitatiebureaus en leden van visitatiecommissies.

De documenten, richtlijnen en voorschriften die voor dit onderzoek zijn bestudeerd maken geen onderscheid tussen de voor bovengenoemde instanties werkende personen met een vast dienstverband en personen werkend als ZZP-er of een andersoortige verbintenis. De geïnterviewden bevestigen dit.

Indeling van de paragraaf

[2] Daar waar bij 'ervaringen en opvattingen van geïnterviewden' verwezen wordt naar SVWN, gaat het om ervaringen en opvattingen die met de onderzoekers gedeeld zijn door het bestuur en geïnterviewde leden van de RvT, het CvD en de Accreditatiecommissie. Bij (woning)corporaties gaat het over de meningen en opvattingen van geïnterviewden van woningcorporaties, Aedes en VTW.

Omdat per functie verschillen kunnen bestaan in belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid, gaan wij hieronder per afzonderlijke functie in op de richtlijnen die hiervoor zijn getroffen. Wij onderscheiden in lijn met het Aanwijzingsbesluit en art. 53a van de Woningwet (zie bijlage 3) de volgende drie functies[3].

- fungeren van SVWN als onafhankelijke instantie (§ 2.1.1);
- aanwijzen van deskundige instanties (accreditatie) door de SVWN (§ 2.1.2);
- zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht (§ 2.1.3).

3.1.1 Fungeren van SVWN als onafhankelijke instantie

Achtergrond
De vereniging van woningcorporaties Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Woonbond hebben, samen met het ministerie van BZK (voorheen VROM/WWI), de SVWN in 2009 opgericht. Dit op initiatief van de sector zelf met het doel te komen tot onafhankelijke visitaties en zo tot maatschappelijk leren op het vlak van volkshuisvesting (bron: www.visitaties.nl).

Uit de deskresearch komen met betrekking tot het fungeren als onafhankelijke instantie van de SVWN de volgende richtlijnen naar voren:

- Een *overall waarborg* voor onafhankelijkheid van de SVWN is *het Aanwijzingsbesluit SVWN* dat de minister heeft genomen en dat sinds 1 juli 2015 van kracht is. Sindsdien heeft de SVWN dus een wettelijke grondslag voor het fungeren als onafhankelijke instantie.
  In het Aanwijzingsbesluit is ook opgenomen dat, *na vier jaar*, de doeltreffendheid en effecten van het besluit in de praktijk worden *geëvalueerd*.[4]

- In de *statuten* van de SVWN is vastgelegd dat de stichting het *doel* heeft 'een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitatie voor woningcorporaties in Nederland te ontwikkelen en in stand te houden respectievelijk te borgen'. Het fungeren als onafhankelijke instantie is hier onderdeel van (art. 3, lid c).

  In de statuten is ook de bepaling opgenomen dat er in beginsel iedere 4 jaar *een evaluatie* op het functioneren van de stichting in het algemeen en uitvoering van het stelsel van visitatie dient plaats te vinden (art. 20). In de praktijk valt deze evaluatie samen met de externe, door de minister op grond van het Aanwijzingsbesluit in te stellen evaluatie, aldus overwegingen van het bestuur en de RvT (bij de opstelling/herziening van de statuten in 2015). Op 7 maart 2019 is dit door de RvT bekrachtigd: 'De externe evaluatie van SVWN in opdracht van de minister van BZK komt in de plaats van c.q. voorziet in de evaluatie op grond van artikel 20 statuten SVWN'. De betreffende bepaling is gehandhaafd in de statuten voor het geval de minister in de toekomst zou besluiten de aanwijzing van de SVWN in te trekken.

- De SVWN vult de benodigde functies volgens de statuten onder andere in door het aantrekken van deskundige en onafhankelijke personen voor benoeming tot lid van de *RvT, het CvD en de Accreditatiecommissie*. De stichting wordt bestuurd door het bestuur onder *toezicht* van de RvT.[5]

---

[3] Betrokken partijen in het visitatiestelsel (zie ook bijlage 2):
- SVWN: de bestuurder, de Raad van Toezicht (RvT), het College van Deskundigen (CvD), de Accreditatiecommissie;
- De oprichters/ stakeholders: De vereniging van Woningcorporaties Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), de Woonbond en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK);
- De visitatiebureaus en visitatoren.

[4] Onderhavig ADR-onderzoek wordt in dit verband uitgevoerd

[5] Statuten Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland per 26 juli 2017

- In de statuten van de SVWN staan voorts *diverse bepalingen en maatregelen* die gelden voor de bestuurder, leden van de RvT en het CvD in verband met *waarborging van onafhankelijkheid*. Voorbeelden zijn: bepalingen inzake zittingstermijnen van de leden, nevenfuncties, tegenstrijdig belang of relatie, verstrengeling van functies van een lid van de RvT met een visiterend bureau. De bezetting en zittingstermijnen dan wel het rooster van aftreden van de leden van de RvT en het CvD zijn *openbaar* toegankelijk (website www.visitaties.nl).

- Voor zowel de *RvT als het CvD* zijn in 2016 *aparte reglementen* vastgesteld met een *functieprofiel* voor de leden als bijlage. Het openbare reglement voor de RvT bevat ook een profielschets van de bestuurder SVWN.

- Bepalingen voor de samenstelling en werkzaamheden van de *Accreditatiecommissie* met onafhankelijkheidsregels voor de commissieleden zijn opgenomen in art. 15 van het *Accreditatiereglement*. Bijvoorbeeld dat 'de commissieleden in de twee jaren voorafgaand aan de accreditatiebeoordeling *een zakelijke noch persoonlijke band* hebben gehad met het te beoordelen bureau, en in de twee jaren na afloop van de accreditatiebeoordeling geen opdrachten voor dat bureau mogen uitvoeren'.
  In het reglement is volgens onze analyse geen bepaling opgenomen voor zittingstermijnen voor leden van de Accreditatiecommissie.

- De *jaarverslagen* van de SVWN geven informatie over hoe SVWN presteert. Sinds 2015 wordt in een aparte bijlage van de jaarverslagen de uitvoering van de wettelijke taak verantwoord (bijlage 1 van het verslag, verplicht op basis van *Kaderwet zbo's*).

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
Uit de gesprekken blijkt dat stakeholders/ geïnterviewden bekend zijn met de bovengenoemde organisatie met bijbehorende reglementen als waarborg voor het fungeren van de SVWN als onafhankelijke instantie.
Ook is naar voren gekomen dat de SVWN in verband met de nodige flexibiliteit voor de uitoefening van de taken, (ruim) gebruik maakt van ZZP-ers. Ook zij moeten voldoen aan de gestelde richtlijnen.

Hieronder gaan wij in op de 2e functie van de deelvraag/ aandachtspunt welke richtlijnen er zijn om belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid te voorkomen.

3.1.2 *Aanwijzen van deskundige instanties (accreditatie) door de SVWN*

Deze subparagraaf gaat met name over onafhankelijkheid, maar ook deskundigheid komt in dit verband aan bod aangezien dit onlosmakelijk verbonden is met zorgvuldige accreditatie. Paragraaf 2.2 gaat met name over deskundigheid.
Uit de deskresearch komen de volgende richtlijnen naar voren:

- De *statuten* van de SVWN geven aan dat 'een systeem van accreditatie, waarbij organisaties geaccrediteerd (kunnen) worden om te mogen visiteren, *middel* is om de ontwikkeling en instandhouding van een kwalitatief en kwantitatief hoogwaardige en *onafhankelijke capaciteit* voor de uitvoering van de visitatie van woningcorporaties in Nederland te organiseren en in stand te houden.

- *De bestuurder* van de SVWN is volgens de eerdergenoemde *statuten* van de stichting verantwoordelijk voor de accreditatie van de bureaus.

- De *SVWN accrediteert*, dat wil zeggen erkent dat een bureau deskundig is en voldoet aan de criteria om visitaties te mogen uitvoeren bij woningcorporaties. In de zin van het Accreditatiereglement moet het bureau voldoen aan de twee criteria: onafhankelijkheid en kwaliteit. Een accreditatie geldt in principe voor 4 jaar. Nadat de accreditatie is verleend, wordt door de SVWN periodiek getoetst

of het bureau blijvend voldoet aan de accreditatiecriteria en de accreditatievoorwaarden, aldus de website *www.visitaties.nl*.
Er zijn in het Accreditatiereglement verschillende redenen aangegeven waarom het bestuur van de SVWN kan besluiten tot een *extra beoordeling*.

- Het *bestuur van de SVWN besluit* met een accreditatiebeschikking:
  a. positief: het bureau krijgt (opnieuw) een accreditatie voor vier jaar,
  b. positief onder voorwaarden,
  c. negatief: aan het bureau wordt geen accreditatie verleend of de accreditatie wordt niet verlengd.

- De accreditatievoorwaarden die de SVWN hanteert, zijn *voor iedereen toegankelijk* vastgelegd in het *"Accreditatiereglement SVWN"* van 15 december 2015. Bij het *opstellen* van het Accreditatiereglement is gekeken naar de werkwijze van de Raad voor Accreditatie.

- De *Accreditatiecommissie adviseert* het bestuur over het verlenen en intrekken van accreditaties.

- In het *Beoordelingskader* zijn de *criteria* onafhankelijkheid en kwaliteit (deskundigheid) die gelden voor de *bureaus en visitatoren* voor het verkrijgen en behouden van accreditatie, nader uitgewerkt (operationalisering accreditatiecriteria). Het principe van onafhankelijkheid wordt onder meer geoperationaliseerd in termijnen van betrokkenheid van visitator en bureau bij de te visiteren of gevisiteerde corporatie. Ook de externe beeldvorming dient er volgens het kader een te zijn van onafhankelijkheid en objectiviteit.
  Aanvullend is in het kader de eis gesteld dat het bureau te allen tijde bij iedere *visitatie* systematisch een risicoanalyse uitvoert om situaties te voorkomen (belangenverstrengeling) die het principe van onafhankelijkheid geweld aan kunnen doen.

- Het Accreditatiereglement schrijft voor dat het bestuur van de SVWN jaarlijks in het kader van kwaliteitscontrole een *evaluatiegesprek* met de directie van het geaccrediteerde *bureau voert* om te beoordelen of nog steeds voldaan wordt aan de vereisten van de accreditatie.

- (Onder meer)[6] voor het onderhouden van de accreditatie toetst de SVWN steekproefsgewijs de door het bureau opgestelde definitieve visitatierapporten op het correct toepassen van methodiek en de transparantie van de beoordeling (art. 17 van het reglement).

- Uit de jaarverslagen van de SVWN blijkt dat eind december 2015 zes bureaus geaccrediteerd waren; eind 2016 hadden vijf bureaus een accreditatie. Dit zijn dezelfde bureaus als heden ten dage: Cognitum, Ecorys, Pentascope, Pro-corp en Raeflex.

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden

- Toegelicht is dat de *Accreditatiecommissie 'de regels niet voorschrijft'*; te accrediteren bureaus moeten 'gewoon' aan de spelregels (het Beoordelingskader) voldoen. De voorlopige bevindingen van de Accreditatiecommissie worden aan elk te accrediteren bureau teruggelegd, maar het bureau mag alleen feitelijke onjuistheden corrigeren. De accreditatierapporten leveren volgens een geïnterviewde weinig discussie op. In de praktijk is ook wel 'onder voorwaarden' geaccrediteerd; dan heeft het bureau nog 3 maanden of 1 jaar de tijd om aan de voorwaarden te voldoen.

[6] Zie ook 2.1.3 onder 'visitatiemethodiek'

- Aangevuld is dat bij het *opstellen van het Accreditatiereglement*, naast het bovengenoemde (de werkwijze van de Raad voor Accreditatie) gekeken is naar de NAK[7] en naar het onderwijs.

- Verduidelijkt is dat *voor de accreditatie op systeemniveau naar de bureaus wordt gekeken*; welke systematiek gebruikt het bureau? Op welke manier wordt de onafhankelijkheid geborgd? Hoe kan het bureau garanderen dat (ook) ZZP-ers onafhankelijk en deskundig zijn? Alle accreditatiecriteria zoals vastgelegd in het Beoordelingskader worden onderzocht, aldus onze interviewinformatie. 'Het systeem moet zodanig ingericht zijn dat het bureau alles kan opvangen op het gebied van kwaliteit'; ook in tijden van fluctuaties van het aantal visitaties.

- De *Accreditatiecommissie beschikt ruim over de benodigde deskundigheden* en de accreditatie wordt zorgvuldig en serieus uitgevoerd. Bij het accrediteren van het visitatiebureau worden onder andere de CV's van alle visitatoren bekeken. Het steekproefsgewijs toetsen van door het bureau opgestelde definitieve *visitatierapporten* maakt onderdeel uit van de accreditatie.

- Voorts is naar voren gekomen dat de directeur van de *SVWN jaarlijks een evaluatiegesprek met de directie van elk bureau* houdt waarin de stand van zaken met betrekking tot de accreditatiecriteria en bijzondere situaties die gedurende het jaar zijn opgetreden, worden besproken. Dan wordt feitelijk ook getoetst of het bureau nog aan de accreditatiecriteria voldoet.
  Soms wordt - *op verzoek van de SVWN* - door de Accreditatiecommissie *een nieuw accreditatieonderzoek* ingesteld, bijvoorbeeld in het geval dat een sleutelfunctionaris vertrekt of wanneer personen van functie veranderen.

- Visitatoren zijn regelmatig *actief in andere (maatschappelijke) functies*, ook bij woningcorporaties. Vanuit de SVWN is aangegeven dat daarom continu aan de bureaus en de visitatoren gevraagd wordt 'wie wat waar doet'.

- In een interview is naar voren gebracht dat de *bureaus professioneler* zijn geworden en dat er meer aandacht is gekomen voor competentiemanagement en deskundigheid van visitatoren. Een andere geïnterviewde gaf aan dat het accrediteren rondom *onafhankelijkheid* over de jaren heen *strenger* is geworden.

- Over vraag of het nodig is de *accreditatie iedere 4 jaar* opnieuw uit te voeren bestaan verschillende opvattingen. Enerzijds: dit is te zwaar, het bureau wordt hiermee onnodig extra belast. Bovendien geeft de toetsing van het SVWN van de beoordelingsrapporten van visitaties en de jaarlijkse gesprekken die de SVWN met de bureaus voert, deels ook informatie. Anderzijds is aangegeven dat er in 4 jaar veel kan veranderen; bij het bureau, de aanpak van visitaties, in het werkveld. Om een gerechtvaardigd vertrouwen te kunnen hebben in een organisatie vormt de 4-jaarlijkse toetsing op alle punten dan ook een essentieel basisprincipe. Daarbij is een voordeel van accreditatie dat er periodiek wordt vooruitgekeken en dat er wordt bijgestuurd vóórdat er iets misgaat.

Hieronder gaan wij in op de 3e functie van de deelvraag/ aandachtspunt welke richtlijnen er zijn om belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid te voorkomen.

3.1.3 *Zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht*

Het beheer, de verdere ontwikkeling, instandhouding en borging van de visitatiemethodiek en deskundigheidsbevordering van de bureaus/ visitatoren zijn

[7] Nederlandse Algemene Keuringsdienst voor zaaizaad en pootgoed van landbouwgewassen

belangrijke factoren bij het invullen van deze functie door de SVWN. In dit verband[8] zijn de volgende richtlijnen aan de orde gekomen.

Visitatiemethodiek

- Visitaties worden gestructureerd door de bureaus uitgevoerd aan de hand van een *methodiek*. Op het moment van (en vlak voor) inwerkingtreding van het aanwijzingsbesluit was visitatiemethodiek 5.0 van kracht. Sinds 1 januari 2019 is er *'de methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0'* (en verplicht vanaf 1 maart dit jaar).

- Het beheer, de verdere ontwikkeling, instandhouding en borging van de visitatiemethodiek is in de *statuten* opgenomen als onderdeel van het stelsel van visitaties. *De bestuurder* van de SVWN is volgens de *statuten* van de stichting onder meer verantwoordelijk voor het beheer en ontwikkeling van de methodiek.

- De *RvT* dient *goedkeuring* te verlenen aan besluiten van het bestuur omtrent het vaststellen van wijzigingen en aanvullingen op de visitatiemethodiek (art. 7, lid 5 onder r van de statuten).

- *Het CvD* is belast met het opstellen van het *advies* als bedoeld in artikel 7 lid 6, almede het gevraagd en ongevraagd adviseren van het bestuur over het beheer, de (verdere) ontwikkeling en de borging van een geobjectiveerde en onafhankelijke visitatiemethodiek, alsmede over aan de visitatiemethodiek gerelateerde zaken, die verband houden met de kwaliteit van het visitatiestelsel of de uitvoering daarvan (aldus art. 15 van de *statuten*).

- Wat betreft onafhankelijkheid geldt volgens de methodiek dat bij elk visitatierapport onafhankelijkheidsverklaringen dienen te worden opgenomen conform de actuele accreditatiecriteria. De methodiek beschrijft wanneer sprake is van onafhankelijkheid voor het visiterend *bureau* en, wanneer dit speelt voor de *visitatoren*. (Bij het opstellen van de methodiek 6.0 zijn) de eerdergenoemde voorschriften *Accreditatiereglement en Beoordelingskader* van kracht.

- Zoals in de vorige subparagraaf bij opmerkingen aangegeven en in de *handleiding methodiek 6.0*, verstrekt de SVWN geen goedkeuring aan de visitatierapporten van bureaus maar beoordeelt - steekproefsgewijs - de visitatierapporten op het correct toepassen van de geldende methodiek en op de transparantie van de oordeelsvorming.

Deskundigheidsbevordering

- Voor de uitvoering van de visitaties worden, naast de visitatiemethodiek en accreditatie van deskundige bureaus, door de SVWN onder andere *masterclasses* voor visitatoren georganiseerd; een kennisintensieve bijeenkomst speciaal voor visitatoren om zich verder te professionaliseren. Neutraal en onafhankelijk van een bureau. Tegelijk is dit een platform om tussen visitatoren onderling ervaringen uit te wisselen, waarmee de visitatiemethodiek verder kan worden ontwikkeld en geharmoniseerd. Deze masterclasses vinden circa tweemaal per jaar plaats. Reglementair is in het *Beoordelingskader* vastgelegd dat van visitatoren wordt verwacht dat zij de masterclasses volgen.
  Het Beoordelingskader heeft ook het criterium dat visitatoren bijeenkomsten die door de bureaus worden georganiseerd moeten volgen.

- Zoals eerder aangegeven (bij 2.1.2) voeren de bureaus *jaarlijks* een *evaluatiegesprek* met de SVWN waar het functioneren van het bureau aan de orde komt.

[8] Het intern functioneren van de bureaus en de inhoudelijke kwaliteit van de visitaties vallen buiten de scope zoals in de 'Aanleiding' van deze rapportage aangegeven.

- De SVWN geeft ook toelichtingen op bijeenkomsten van belanghouders binnen de branche, bijv. bij huurdersorganisaties.

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
De onafhankelijkheidsverklaringen en publicatie van namen van de visitatoren bij de openbaarmaking van visitatierapporten fungeren 'als een stok achter de deur'. Ook de *(jaarlijkse evaluatie)gesprekken* door de SVWN met de bureaus dragen positief bij aan het voorkomen van belangenverstrengeling en beïnvloedbaarheid. En, naar voren gebracht is dat de SVWN niet de inhoud van de rapporten goedkeurt maar beziet of er correct volgens de geldende methodiek is gewerkt.

Verschillende andere ervaringen en opvattingen over de methodiek zijn te lezen in subparagraaf 2.2.3 ('Voorzieningen van het stelsel voor de betrokkenheid van stakeholders bij de ontwikkeling en vaststelling van de visitatiemethodiek').

In interviews is voorts aangegeven dat van de visitatoren wordt verwacht dat zij de *masterclasses* volgen en dat de SVWN hier een aanwezigheidsregistratie van bijhoudt. Een bureau heeft hieraan toegevoegd dat, als visitatoren de masterclasses niet volgen ze aan moeten geven en tonen dat zij hun kennis op een andere manier verversen. Bureaus geven aan ook *training on-the-job* – met name voor nieuwe medewerkers – en/of bijeenkomsten te organiseren met intervisiekarakter (collegiale raadpleging).

Daarnaast vindt (twee- à driemaal per jaar een) *bureau-overleg* plaats. Toegelicht is dat de SVWN daarin met de bureaus overlegt over allerhanden zaken die relevant zijn. Meestal gaat het over de ontwikkeling en toepassing van de methodiek, soms over praktische en financiële zaken, maar ook over de bredere ontwikkelingen rond visitatie, de verhouding tot het toezicht, en soms ook grensgevallen rond bijv. onafhankelijkheid (geanonimiseerd). Van de bureaus zijn doorgaans de leidinggevenden/directeuren aanwezig.

Over de objectiviteit en onafhankelijkheid van visitatoren is nog de volgende opmerking geplaatst: 'Je hebt de methodiek, maar je hebt ook te maken met mensen c.q. bureaus'. Zij houden een spiegel voor maar kijken zelf ook met een bepaalde bril. Dan is *oordeelloos observeren heel lastig*. Een andere geïnterviewde heeft opgemerkt dat de SVWN (mogelijk) niet goed kan aangeven of de visitatoren kritisch genoeg zijn want de SVWN is niet aanwezig bij de gesprekken die visitatoren voeren en de *toets op de rapporten betreft het proces*; 'eventueel zou de SVWN steekproefsgewijs mee kunnen gaan met de gesprekken als observant'.

3.2 Voorzieningen van het stelsel dat er door stakeholders erkende criteria voor deskundigheden en competenties zijn vastgesteld

De deelvraag/ aandachtspunt[9] luidt:
Hoe voorziet het stelsel erin dat er, door stakeholders erkende, criteria ten aanzien van deskundigheden zijn vastgesteld; welke competenties voor wie?

Bevindingen op hoofdlijnen
De oprichters van de SVWN waren tot het moment van de Aanwijzing (2015) betrokken bij de vaststelling van richtlijnen en voorschriften met betrekking tot competenties en deskundigheden, zowel voor de SVWN als voor de visitatiebureaus. Nadien, met name bij de verdere ontwikkeling en vaststelling van de visitatiemethodiek is dit in mindere mate het geval dan wel, wordt de betrokkenheid door een aantal geïnterviewde stakeholders/ oprichters in mindere mate ervaren.

[9] Van onderzoeksvraag 1: Welke *waarborgen* kent het huidige visitatiestelsel dat visitatie onafhankelijk en deskundig plaatsvindt?

Andere stakeholders, zoals de bureaus en belanghouders lokale driehoek (zie bijlage 2), ervaren of zijn dat wat betreft de methodiekontwikkeling meer betrokken.

Competenties en deskundigheden voor de bestuurder, leden RvT, CvD en Accreditatiecommissie SVWN en visitatoren zijn voorts in dezelfde voorschriften opgenomen als de criteria voor onafhankelijkheid (zie § 2.1.1).

Indeling van de paragraaf
Voor deze kwestie gaan we achtereenvolgens in op de voorzieningen van het stelsel ten aanzien van de

- vaststelling van competenties en deskundigheden voor de SVWN (§ 2.2.1);
- vaststelling van competenties en deskundigheden voor de visitatiebureaus (uitvoering van visitaties) [§ 2.2.2];
- betrokkenheid van stakeholders bij de ontwikkeling en vaststelling van de visitatiemethodiek (§ 2.2.3).

We richten ons daarbij telkens op aanvullingen van maatregelen die eerder in dit rapport aan de orde zijn geweest. Hier en daar is vanwege de leesbaarheid toch overlap met andere onderdelen van deze rapportage.

3.2.1 *Voorzieningen van het stelsel voor vaststelling van competenties en deskundigheden voor de SVWN*

Uit de deskresearch komen de volgende maatregelen naar voren:

- *Effect van de aanwijzing*: De stichting heeft per 1 juli 2015 de status van (privaatrechtelijk) zelfstandig bestuursorgaan.

- *Oprichtersoverleg*: Het overleg heeft geen formele status of zeggenschap (meer).

- *De RvT SVWN* heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en de met de stichting verbonden organisatie. De RvT staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met raad ter zijde (art. 12 van de statuten).
  Het *reglement* voor de RvT is vastgesteld door de RvT *na overleg met de oprichters*, in het najaar van 2014; de inleidende tekst is aangepast op 6 juni 2016 i.v.m. gewijzigde statuten. In overleg met de oprichters is een algemeen profiel voor de leden opgesteld (aldus het reglement). Het voorzittersprofiel is in 2018 geactualiseerd.

  Vier van de vijf leden van de RvT worden benoemd *op voordracht* van een van de oprichters (met uitzondering van BZK): zij dragen ieder een lid voor. De RvT wijst uit zijn midden een voorzitter aan, aldus het reglement.

- Het *CvD* geeft advies aan het bestuur over de visitatiemethodiek en daaraan gerelateerde zaken die verband houden met de kwaliteit van het visitatiestelsel of de uitvoering daarvan (zie ook 1.1. bij 'visitatiemethodiek').

  Het algemene profiel, onderdeel van het *reglement*, gaat in op de samenstelling van het CvD en op de kenmerken van de leden en hun deskundigheden. Het reglement voor het CvD (1.0) is vastgesteld op 22 september 2016. In het reglement staat dat het wordt vastgesteld door het *bestuur*, na hierover van tevoren *advies* in te hebben gewonnen bij het *CvD*. Het reglement van het CvD behoeft de goedkeuring van de *RvT*.

  De leden van het CvD worden *door de RvT benoemd* voor een periode van 4 jaar. Het CvD heeft op dit moment 4 leden. De RvT stelt de profielschets voor vacatures vast nadat het CvD hier een advies over heeft gegeven.

  Het reglement stelt dat het CvD het *functioneren van het college* en de individuele leden ten minste eenmaal in de twee *jaar evalueert*, dat de

bestuurder over de uitkomsten wordt geïnformeerd en wordt verzocht zijn zienswijze op het functioneren van het CvD te geven.

- In de *Accreditatiecommissie* dienen volgens art. 15 (samenstelling en werkzaamheden van de commissie) lid 3 van het *Accreditatiereglement* de volgende deskundigheden aanwezig te zijn:
  - visitatie- of auditdeskundigheid;
  - volkshuisvestelijke deskundigheid;
  - deskundigheid op het gebied van financiën;
  - deskundigheid op het gebied van governance.

Het Accreditatiereglement is volgens onze informatie na de vaststelling op 15 december 2015 (versie 1.0) niet meer gewijzigd.

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden

- Het *oprichtersoverleg* is er tegenwoordig vooral voor om de betrokken stakeholders op de hoogte te houden en om signalen te bespreken. Naast de oprichters (Aedes, de Woonbond, de VNG, de VTW en BZK) zijn ook de directeur van de SVWN en de voorzitter van de RvT aanwezig. De oprichters houden hiermee de vinger aan de pols; de SVWN heeft zo voelhorens uitstaan in de praktijk. Het overleg vindt doorgaans tweemaal per jaar (min. 1 x per jaar) plaats.

  In de gesprekken is naar voren gekomen dat *BZK* zich, na de aanwijzing van de SVWN als onafhankelijke instantie, wat (verder) heeft *teruggetrokken*. Tegenwoordig, als de SVWN niet voldoet aan zijn wettelijke taak, kan BZK, de RvT hier wel op aanspreken.

- Over de *RvT* is aangegeven dat de leden onafhankelijk zijn; zij worden wel voorgedragen door de oprichters (m.u.v. BZK) maar zijn geen belangenvertegenwoordiger. Over de vertegenwoordiging van kennis van toetsings- en/of accreditatiesystemen in de RvT is naar voren gebracht dat kennis/ ervaring van kwaliteitszorgsystemen en accreditatie aanwezig is.

- Over de deskundigheid van het *CvD* met betrekking tot accreditatie- en certificeringsstelsels is door een geïnterviewde een voormalig lidmaatschap van een accreditatiecommissie in het buitenland genoemd.

  Het bestuur van de SVWN heeft toegelicht dat het CvD het eigen functioneren op 20 juni 2016 (toen het reglement CvD nog niet bestond) heeft geëvalueerd en een jaar later opnieuw (op 3 juli 2017). Aangegeven is dat in de zelfevaluatie van 2017 het CvD heeft geconcludeerd dat een jaarlijkse zelfevaluatie te veel van het goede is en dat één keer per twee jaar volstaat. Dit najaar zal het CvD zijn functioneren opnieuw evalueren.

- Over de aanwezigheid van visitatie- of auditdeskundigheden bij de *Accreditatiecommissie*: er is kennis van procestoetsing en auditing aanwezig (ervaringen met betrekking tot de gezondheidszorg, adviseurschap normcommissies (ISO-normen) bij NEN). De commissie beschikt ook over kennis van volkshuisvesting, werking van de SVWN en de corporatiesector.

- Volgens de interviewinformatie is de onafhankelijkheid zoals beschreven in de *accreditatiecriteria* goed geborgd: 'daar hebben we onlangs nog behoorlijk over doorgesproken'. Voorts is aangegeven dat de commissie een- tot tweemaal per jaar contact heeft met de RvT; het functioneren van de Accreditatiecommissie wordt niet apart geëvalueerd.

Vorenstaande voor zover de voorzieningen van het stelsel voor vaststelling van competenties en deskundigheden *voor de SVWN*.

3.2.2 *Voorzieningen van het stelsel voor vaststelling van competenties en deskundigheden voor de visitatiebureaus (uitvoering van visitaties)*

Hieronder gaan we in op de vraag hoe het stelsel voorziet in door stakeholders erkende criteria. Deze zijn met name gericht op de bureaus en visitatoren[10].

Uit de deskresearch komen in aanvulling op § 2.1.3 ('Zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht') de volgende maatregelen voor de visitatiebureaus naar voren:

- Alle leden van een visitatiecommissie dienen te beschikken over de algemene, voor alle visitatoren vereiste competenties, zoals geformuleerd in de *SVWN Leidraad voorsamenstelling en competenties voor visitatoren* (bijlage 1 van het Beoordelingskader). Aan de voorzitter en de secretaris worden daarnaast nog aanvullende eisen gesteld. De leidraad gaat in op de samenstelling, minimale competenties en inhoudelijke deskundigheden van de (leden van de) visitatiecommissies.
  In de Leidraad samenstelling visitatiecommissies en competenties is ook opgenomen dat het van belang is dat de visitatiecommissie op een zodanige wijze wordt samengesteld dat tijdens de visitatie een zinvolle discussie tussen 'peers' kan ontstaan.

- Het *Beoordelingskader* van de methodiek geeft de visitatiecommissie richting, maar dat mag niet leiden tot afvinken: belangrijk is en blijft het *professional judgement* van de visitatoren, met aandacht voor verantwoorden én leren én inspireren.

- De *samenstelling van de visitatieteams wordt afgestemd met de woningcorporaties*. De onafhankelijkheid van de leden van de visitatiecommissie is een noodzakelijke voorwaarde evenals het elkaar (binnen de commissie) aanspreken op onbevangen oordelen [voorschrift uit de 'Leidraad voor samenstelling visitatiecommissies en competenties van visitatoren', bijlage van het Beoordelingskader accreditatie].

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden

- De visitatoren zijn over het geheel genomen *ervaren* dan wel beschikken over een ruime ervaring. Zij zijn vaak lang verbonden aan de bureaus. Maar er is ook nieuwe instroom. Aangegeven is dat het in verband met onafhankelijkheid soms gebeurt dat een persoon niet aan een visitatie kan deelnemen.

- 'Het CvD praat nog met de Accreditatiecommissie' over de vraag of de nieuwe methodiek *6.0 implicaties* heeft voor de benodigde deskundigheid per team', aldus een van de geïnterviewden.

- Over het *betrekken van peers* bij visitatiecommissies is discussie gaande. Zoals op de website (www.visitaties.nl) is vermeld, worden in visitatiepilots ook nieuwe elementen beproefd zoals peer review.
  'Als een peer als volwaardig lid van het visitatieteam meedoet, zou de peer ook aan de accreditatievereisten moeten voldoen', is de mening van een geïnterviewde.

- Een ander heeft aangegeven dat voor echte onafhankelijkheid de visitator geen enkele relatie met een corporatie zou moeten hebben; nu is het toegestaan/ komt het voor dat een commissaris bij een bepaalde woningcorporatie een visitatie uitvoert bij een andere woningcorporatie. Enerzijds is van belang dat visitatoren op de hoogte zijn van de nieuwste ontwikkelingen ('zij beoordelen

[10] Zoals eerder in 'Aanleiding' en subparagraaf 1.1.3 vermeld, vallen het intern functioneren van de bureaus en de inhoudelijke kwaliteit van de visitaties buiten de scope van dit onderzoek.

RvC's en bestuurders van woningcorporaties'). Dat kan met zulke ervaring zijn opgebouwd. Anderzijds kan hierdoor belangenverstrengeling ontstaan. In dit kader is het idee van individuele accreditatie geopperd. Overigens is dit idee al eens door de SVWN overwogen.

- Er is *veel deskundigheid nodig* voor een visitatie. 'Gevaar is dat de ontwikkelingen van het stelsel te snel gaan; de visitatoren moeten steeds opnieuw getraind worden'. 'Aan de andere kant moet je inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen'. 'De visitatie op zich is een behoorlijk technisch verhaal'. 'Niet alles is keihard vast te leggen'.

  Een geïnterviewde heeft opgemerkt en als signaal afgegeven dat er, juist door de inzet van zeer ervaren visitatoren, sprake kan zijn van kennisveroudering als het gaat om ontwikkelingen met betrekking tot de governance en (lokale) driehoek/netwerken. Andere geïnterviewden hebben daarentegen aangegeven dat mede omdat visitatoren regelmatig RvC-lid zijn van een woningcorporatie en/ of (neven)functies bij andere maatschappelijke instellingen bekleden zij (juist) goed op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen en ook over de nodige vaardigheden beschikken.

- In de praktijk krijgen corporaties soms de keuze uit meerdere visitatoren en kunnen ze ook visitatoren weigeren, maar de bureaus blijven eindverantwoordelijk.

3.2.3 *Voorzieningen van het stelsel voor de betrokkenheid van stakeholders bij de ontwikkeling en vaststelling van de visitatiemethodiek*

Uit de deskresearch komen, in aanvulling op § 2.1.3. onderdeel visitatiemethodiek[11], de volgende maatregelen naar voren:

- In zijn *brief* van juni 2015 heeft *de minister* aan de Tweede Kamer aangegeven dat de *statuten* van de Stichting ook voorzien in de ontwikkeling en het beheer van de (visitatie)methodiek en dat dit kan rekenen *op draagvlak* bij woningcorporaties en landelijke maatschappelijke en bestuurlijke instellingen en organisaties: 'Daarvoor bestaat *een* regulier *overleg* met deze partijen, waaraan mijn ministerie actief deelneemt. De statuten van de SVWN voorzien voorts in een College van Deskundigen dat de Stichting adviseert over de visitatiemethodiek'.

- De *bestuurder* van de SVWN is naast de accreditatie van de bureaus ook *verantwoordelijk* voor de vaststelling van wijzigingen en aanvullingen op de visitatiemethodiek.

- De *RvT* dient *goedkeuring* te geven voor het vaststellen van wijzigingen en aanvullingen op de visitatiemethodiek (art. 7, 5, r van de statuten).

- Zoals deels aangegeven bij (2.2.1) over de 'competenties en deskundigheden voor de SVWN' is het *CvD* belast met het opstellen van *adviezen* voor wijzigingen en aanvullingen op de *visitatiemethodiek* - alsmede het gevraagd en ongevraagd adviseren van het bestuur over het beheer, de (verdere) ontwikkeling en de borging van een geobjectiveerde en onafhankelijke visitatiemethodiek. Ook is het CvD belast met het opstellen van adviezen over aan de visitatiemethodiek gerelateerde zaken die verband houden met de kwaliteit van het visitatiestelsel of de uitvoering daarvan.

- Door de vernieuwde Woningwet (2015) was overlap ontstaan met de nieuw opgerichte Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op het gebied van financiën en governance. Ook hadden en hebben corporaties de behoefte aan nieuwe uitdagingen en andere accenten in

[11] Vanwege de leesbaarheid is er wel enige overlap

het visitatie-instrument omdat zij intussen voor de derde keer worden gevisiteerd. Daarom is een nieuwe methodiek ontwikkeld met meer aandacht voor het functioneren van de corporatie in het lokale woonnetwerk. De *nieuwe methodiek* is vastgesteld *na advies van het CvD en goedgekeurd door de RvT van SVWN'*.

- Naar verwachting is *'Methodiek 6.0 geen eindstation'*. In 2019 wordt het gedachtengoed van 'public value' verder doordacht op consequenties voor het visitatiestelsel. Op de website www.visitaties.nl is voorts aangegeven dat er een tweetal experimenten is gestart waarin de visitatiebureaus met corporaties inzicht verwerven in een grotere betrokkenheid van belanghouders.

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden

- De nieuwe methodiek is *'In overleg met betrokkenen'* ontwikkeld, waarbij ook lessen zijn getrokken uit de visitatie-experimenten bij corporaties. Aangegeven is echter ook; 'Burgers en gemeenten worden niet direct betrokken bij het ontwikkelen van de visitatiemethodiek'. Wel worden er door de SVWN tevredenheidsonderzoeken over het visitatieproces onder corporaties gehouden, worden in contacten met stakeholders opmerkingen en wensen meegenomen (soms wordt daar ook expliciet naar gevraagd). Ook wordt geluisterd naar corporaties en visitatoren. 'Het CvD en de RvT bestaat uit mensen met een relevant netwerk'. Met de RvT is de wenselijkheid van experimenten als manier om de visitatie te vernieuwen en tegemoet te komen aan de wensen van de oprichters, besproken (kosten zijn opgenomen in de begroting en verantwoording; H 2).
  'Feitelijk wordt iedereen voor wie de visitatiemethodiek relevant is, geconsulteerd en gehoord, de laatste jaren ook de Aw. Bij de methodiekontwikkeling zijn corporaties, gemeenten, huurders, de oprichters (=Aedes, VTW, VNG, Woonbond) en het CvD betrokken'.

  Echter *niet alle belanghouders* voelen zich daadwerkelijk gehoord en/of ze ervaren niet altijd dat zij bij de ontwikkeling en vaststelling van de methodiek daadwerkelijk zijn betrokken. 'Een bijeenkomst waar de methodiek wordt besproken of aan de orde komt, houdt nog niet in dat zij hier daadwerkelijk bij betrokken zijn'.

- Door de SVWN is toegelicht dat de stichting steeds aan de gevisiteerde woningcorporaties een *tevredenheidsenquête* over het visitatieproces zendt: wat vond men van de visitatoren? Wat vond men van het rapport? Wat heeft men met het rapport gedaan? Wat is er betaald? Invullen is niet verplicht, maar aangegeven is dat de respons ongeveer 65% bedraagt.

- Over de ontwikkeling van de methodiek als *leerinstrument* lopen de meningen sterk uiteen: dit past niet (meer) bij de kerntaak van de SVWN: 'De SVWN lijkt op zoek naar nieuwe zingeving. Moet e.e.a. vanuit een uniforme methodiek? Is een vergelijking van de rapporten nog wel zinvol?' - versus 'de visitatierapporten worden nu ook gebruikt door gemeenten en huurders (samen met de corporaties; de lokale driehoek) en 'er is een belangrijke rol ingebouwd voor reflectie'. Als dat gebruik in de toekomst toeneemt, wordt visitatie van nog meer nut'.

- Een risico dat een geïnterviewde opmerkte in het kader van de nieuwe methodiek heeft te maken met *de benodigde vaardigheden* en onafhankelijkheid; met 'het voorhouden van een spiegel' worden andere vaardigheidseisen gesteld; een oordeel lijkt al snel persoonlijk gekleurd.

- Doordat de visitatiemethodiek terugkijkt en er in de loop van de tijd veel veranderd kan zijn, kunnen uitkomsten *verouderd* zijn.

- Over de *flexibiliteit* van het visitatiestelsel is opgemerkt dat dit – een maal per 4 jaar - weinig flexibel is: 'bij een negatieve score zou je eerder dan na 4 jaar de ontwikkeling moeten kunnen volgen. Deze monitoring is nu niet geborgd; er is geen tussentijdse follow-up. Men moet zich richten op de elementen die nodig zijn'. Aan de anders kant is ook aangegeven dat, wanneer alles goed loopt, een volgende visitatie, ook na bijvoorbeeld 6 jaar zou kunnen worden ingesteld.

- Beter geen wijzigingen in de methodiek in een jaar met veel visitaties.

3.3 Richtlijnen met betrekking tot het inzichtelijk maken en treffen van maatregelen tegen eventuele bedreigingen van de onafhankelijkheid en deskundigheid

De deelvraag/ aandachtspunt luidt:
Welke richtlijnen zijn er met betrekking tot het inzichtelijk maken en treffen van maatregelen tegen eventuele bedreigingen van de onafhankelijkheid en deskundigheid?

Bevindingen op hoofdlijnen
De in vorige paragrafen (2.1 en 2.2) genoemde voorschriften, richtlijnen en maatregelen bevatten tevens richtlijnen voor het inzichtelijk maken en het treffen van maatregelen tegen eventuele bedreigingen van de onafhankelijkheid en deskundigheid: de borging van onafhankelijkheid en deskundigheid lijkt daar vrijwel 'dichtgeregeld'. Echter, 100% dichtregelen is een illusie.

Onderbouwing
- *Overall*: de minister kan ingrijpen zoals in de Kamerbrief van 29 juni 2015 met betrekking tot de aanwijzing is opgenomen: 'Overigens kan ik altijd de aanwijzing van de onafhankelijke instantie intrekken mocht de Stichting onvoldoende invulling geven aan de aan haar opgedragen taak. Ik zal daartoe niet overgaan dan na overleg met de Stichting en de andere betrokken instanties (Aedes, Woonbond, VNG en VTW), waarbij tevens een redelijke termijn in acht wordt genomen'.
- Er bestaan klacht- en bezwaarregelingen ten aanzien van visitatie(s), ook met betrekking tot gedragingen van de SVWN (statuten, Accreditatiereglement).

Zie verder paragrafen 2.1. en 2.2. voor richtlijnen en maatregelen tegen eventuele bedreigingen van onafhankelijkheid en deskundigheid.

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
Uit onze analyse van de gespreksinformatie in het kader van deze deelvraag/ aandachtspunt komen de volgende aanvullende ervaringen en opvattingen (op paragrafen 2.1 en 2.2) naar voren:

- Door *BZK* is aangegeven dat, tegenwoordig, als SVWN niet voldoet aan zijn wettelijke taak, BZK de RvT hierop kan aanspreken (zie ook § 2.1.2). Voorts kan BZK het Aanwijzingsbesluit van de SVWN in principe intrekken, indien daar gemotiveerd reden voor is.

- Meermaals is aan de orde geweest dat het stelsel sterk is *gereguleerd*; de debacles bij woningcorporaties hebben (naast de nieuwe Woningwet) gevolgen gehad voor het visitatiestelsel. Daarbij is opgemerkt dat 100% dichtregelen een illusie is.

- In het kader van de onafhankelijkheid is door een geïnterviewde opgemerkt: 'Alles wat wij zien, is *openbaar*. De SVWN is een openbare instantie'.

- Opgemerkt is dat met de constructie van verplichte keuze uit 5 bureaus door corporaties, die zowel opdrachtgever als beoordeelde zijn, mogelijk risico's

worden gelopen. Corporaties die weinig affiniteit hebben met de visitatie zullen wellicht meerdere offertes aanvragen op zoek naar het meest voordelige bureau. Hier is het *risico* aanwezig *dat een bureau de opdrachtgever 'naar de mond beoordeelt'*.
Corporaties kunnen ervaringen met elkaar uitwisselen over de visitatiebureaus. Vanuit de gedachte dat die uitwisseling gevolgen kan hebben voor toekomstige opdrachten, kan het gebeuren dat een visitatiebureau te veel gaat voldoen aan de wensen van een woningcorporatie.

3.4 Richtlijnen over de toetsing van de nakoming van de richtlijnen

De deelvraag/ aandachtspunt luidt:
Welke richtlijnen zijn er over toetsing van de nakoming van de richtlijnen?

Bevindingen op hoofdlijnen
De vorige paragrafen (1.1 t/m 1.3) bevatten ook richtlijnen of bepalingen over de *toetsing van de nakoming* van de richtlijnen. De openbaarmakingen van richtlijnen en voorschriften en van visitatierapporten dragen bij aan transparantie van het onafhankelijk en deskundig plaatsvinden van de visitaties.

Onderbouwing
Belangrijkste richtlijnen, allereerst vanuit *overall* perspectief, die uit de deskresearch over de toetsing naar voren komen zijn:
- Dat BZK (de minister) altijd de aanwijzing van de onafhankelijke instantie kan intrekken, zou de SVWN onvoldoende invulling geven aan de aan haar opgedragen taak (vindplaats: Kamerbrief);
- Dat sinds het Aanwijzingsbesluit van 2015, in de jaarverslagen van de SVWN, de uitvoering van de wettelijke taak moet worden verantwoord (Kaderwet zbo's).

Ten aanzien van *de 3 functies* (zie paragraaf 2.1) komen uit dit onderzoek voor deze deelvraag/ aandachtspunt de volgende richtlijnen naar voren:

- Toetsing van het fungeren van SVWN als onafhankelijke instantie:
  - Evaluatie van het Aanwijzingsbesluit door BZK (Aanwijzingsbesluit);
  - De bestuurder staat onder toezicht van de RvT (Statuten).

- Toetsing van het aanwijzen van deskundige instanties door de SVWN d.m.v. accreditatie:
  - Voor de accreditatie wordt periodiek, op systeemniveau, iedere 4 jaar een bureau op alle punten bekeken (Accreditatiereglement);
  - De Accreditatiecommissie adviseert het bestuur over het verlenen en intrekken van accreditaties; het bestuur neemt een besluit.

- Toetsing van het zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht:
  - Vaststelling en actualisatie van de methodiek: het CvD adviseert het bestuur; de RVT verleent goedkeuring in geval van besluiten omtrent wijzigingen en aanvullingen op de methodiek (statuten);
  - Tweejaarlijkse zelfevaluatie CvD – tussen bestuurder en CVD (praktische uitwerking van het reglement CvD);
  - Steekproefsgewijze toetsing van de visitatierapporten (statuten, werkafspraken);
  - Tussen SVWN en bureaus vinden jaarlijks evaluatiegesprekken plaats (Accreditatiereglement);
  - Op wijze van deskundigheidsbevordering en CV's van de in te zetten visitatoren (Accreditatiereglement).

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden

Uit onze analyse van de gespreksinformatie in het kader van deze deelvraag/ aandachtspunt komen nog de volgende aanvullende ervaring en opvattingen naar voren:

- Momenteel worden alle visitatierapporten door de SVWN beoordeeld op de toepassing van de methodiek 6.0;
- 'De RvT kan, mag meer op de voorgrond treden';
- 'De wereld is zo klein, dat als er iets niet goed geborgd is, dan komt dat wel naar boven'.

4 Waarborgen kostenbeheersing visitaties inclusief doorbelasting accreditatiestelsel

Dit hoofdstuk geeft de resultaten van het onderzoek voor onderzoeksvraag 2 uit de opdrachtbevestiging van 8 juli 2019:

> Welke *waarborgen* zijn er binnen het huidige visitatiestelsel om kosten te beheersen van visitaties, inclusief doorbelasting van het accreditatiestelsel?

Het hoofdstuk volgt de lijn van de drie deelvragen/ aandachtspunten die in de opdrachtbevestiging met de opdrachtgever voor deze onderzoeksvraag zijn overeengekomen. Dit zijn:

1. Welke prikkels zijn er om de kosten te beheersen c.q. welke prikkels worden er bij de bekostigingsmethodiek van het visitatiestelsel door stakeholders ervaren?
2. Welke effecten hebben de prikkels voor stakeholders ten aanzien van kostenbeheersing?
3. Welke mogelijkheden zijn er om te komen tot vereenvoudiging van het bekostigingsmodel en voor kostenreductie van het visitatiestelsel?

Iedere paragraaf gaat in op de regelgeving en voorschriften op het gebied van de deelvraag/ aandachtspunt met bijbehorende verbanden (zie bijlage 4 voor geraadpleegde bronnen). Aan het einde van iedere (sub)paragraaf wordt ingegaan op de ervaringen en opvattingen van stakeholders/ geïnterviewden daarbij[12] (zie H 3.1 voor geïnterviewde sleutelpersonen/ stakeholders). We beginnen de paragrafen telkens met de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek over de betreffende deelvraag/ aandachtspunt.

Voor een goed begrip van de materie wordt eerst – voor we ingaan op de bovenstaande specifieke deelvragen /aandachtpunten - gestart met een beschrijving van de kostenbeheersing binnen het visitatiestelsel.

4.1 Kostenbeheersing binnen het visitatiestelsel

In deze paragraaf beschrijven wij de kostenbeheersing voor zover relevant voor het onderzoek en om de onderzoeksresultaten van de andere (sub)paragrafen te kunnen duiden.

Bevindingen op hoofdlijnen

De kosten van het visitatiestelsel komen voor rekening van de woningcorporaties. Door sommige corporaties worden deze kosten, en ook de bijbehorende lasten, als (te) hoog ervaren. Een ander geluid uit de interviews is dat de kosten voor de visitaties zeer gering zijn in vergelijking met andere verplichte kosten die woningcorporaties hebben, terwijl een visitatie voor een corporatie (en de betrokken belanghouders) heel nuttig kan zijn. Voor visitatiebureaus is het volgens de bureaus "geen vetpot".

Het kostenniveau van de SVWN is redelijk stabiel (< € 600.000 per jaar).
De gemiddelde jaarlijkse inkomsten van de SVWN dreigen terug te lopen door afname van het aantal woningcorporaties vanwege fusies.

[12] Evenals bij Hoofdstuk 2 geldt dat, wanneer bij 'ervaringen en opvattingen van geïnterviewden' verwezen wordt naar de SVWN, het om ervaringen en opvattingen gaat die door het bestuur en/of geïnterviewde leden van de RvT, het CvD en de Accreditatiecommissie met de onderzoekers gedeeld zijn. Bij corporaties gaat het over de meningen en opvattingen van de geïnterviewden van woningcorporaties, Aedes en VTW.

De inkomsten voor de SVWN variëren per jaar als gevolg van de ongelijke spreiding van het aantal visitaties over de jaren.

De kritische houding van de oprichters heeft gezorgd voor kostenbewustzijn bij de SVWN vanaf de start. Andere prikkels voor kostenbeheersing zijn de formele bestuurlijke lijn (denk aan goedkeuring van de accreditatietarieven door BZK) en de verankering in wetten en voorschriften (denk aan goedkeuring jaarbegroting via de RvT). Al met al denkt de SVWN het niet veel goedkoper te kunnen organiseren.

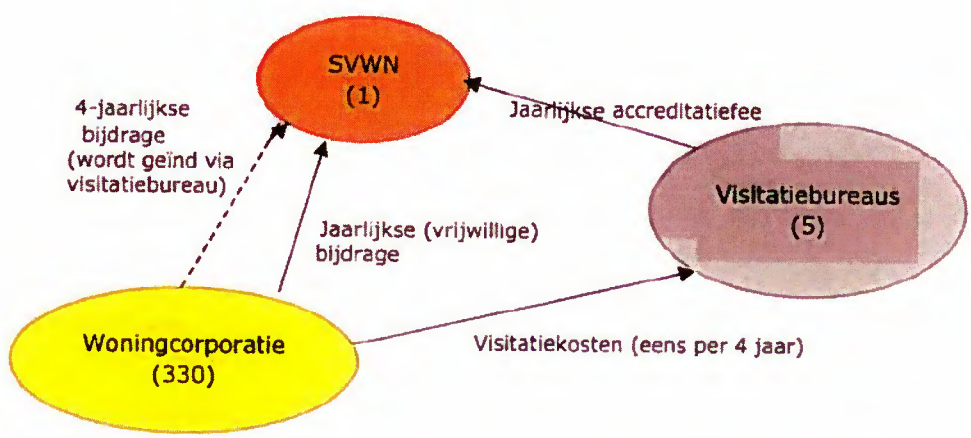
Indeling van de paragraaf
We volgen hieronder de volgende indeling: beschrijving van de algemene historie van de bekostiging van de SVWN (§ 3.1.1), de bekostiging van de SVWN in meer detail (§ 3.1.2) en de kosten van visitatie voor een woningcorporatie en een bureau (§ 3.1.3).

4.1.1 *Algemene historie van bekostiging SVWN*

Uit onze deskresearch komt met betrekking tot dit onderwerp het volgende naar voren:

Gedurende 2015, het jaar waarin de nieuwe Woningwet van kracht werd, waarin onder meer een (vierjaarlijkse) verplichting tot het ondergaan van een visitatie voor woningcorporaties was opgenomen, kreeg ook de reeds bestaande Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) een andere rol. In het zogeheten 'Aanwijzingsbesluit SVWN' van de minister voor Wonen en Rijksdienst werd de SVWN aangewezen als de onafhankelijke instantie die er mede voor zorgdraagt dat elke woningcorporatie (toegelaten instelling) eens in de vier jaar gevisiteerd wordt. *De kosten van de visitatie komen voor rekening van de betrokken woningcorporatie*, aldus het besluit.

De huidige bekostiging van de SVWN heeft zijn wortels vrijwel geheel in het verdere verleden, vanaf de SVWN-oprichting in 2009. Dit geldt niet alleen voor de jaarlijkse vrijwillige bijdrage van woningcorporaties aan de SVWN, maar ook voor de jaarlijkse accreditatiefee die elk geaccrediteerd visitatiebureau aan de SVWN dient af te dragen. Tevens betaalden de woningcorporaties al vóór de verplichtstelling, per visitatie een bepaald bedrag aan de SVWN, dat vastgesteld werd aan de hand van een staffel (opgesteld op basis van het aantal verhuureenheden (vhe)). Zie ook onderstaand figuur.



Figuur ADR: Bekostiging SVWN en kosten visitatie voor woningcorporatie

De laatste jaren (2015-2018) heeft de SVWN zijn werkzaamheden kunnen verrichten met een inkomstenbron van gemiddeld minder dan € 600.000 per jaar, zo blijkt uit de jaarverslagen van de SVWN (en het overzicht hierna in § 3.1.2). Daarbij moet gezegd worden dat de *inkomsten per jaar flink variëren* als gevolg van

de ongelijke *spreiding van het aantal visitaties over de jaren* heen (historisch zo gegroeid). De totale SVWN-inkomsten per jaar lopen daardoor uiteen van minder dan € 400.000 tot ruim € 600.000.[13]

4.1.2 *Bekostiging SVWN in meer detail*

Uit onze deskresearch komt met betrekking tot dit onderwerp het volgende naar voren:

De *jaarlijkse accreditatiefee* aan de SVWN van elk van de vijf visitatiebureaus bedraagt momenteel (2019): € 11.380; in totaal betekent dit € 56.900. Tevens werd door de SVWN het afgelopen jaar de zogeheten *vrijwillige bijdrage* ontvangen van verreweg de meeste van de 312 woningcorporaties in Nederland, hetzij ter hoogte van € 279 (minder dan 1000 vhe) hetzij ter hoogte van € 557 (vanaf 1000 vhe). Het totale bedrag aan jaarlijkse bijdragen kwam hiermee voor 2018 op € 159.303.[14] *De vierjaarlijkse bijdrage* van een woningcorporatie aan de SVWN vanwege het feit dat er een visitatie wordt uitgevoerd, verloopt qua kosten via onderstaande vhe-staffel[15]:

Omvang corporatie naar aantal ongewogen vhe's (woningen plus overige ruimtes in verhuur) volgens laatste uitgave van Corporatie in Perspectief.	Bijdrage aan SVWN 2017 excl. BTW	**Bijdrage aan SVWN 2018 excl. BTW**
1 tot 500 vhe's	€ 545,00	**€ 550,00**
500 tot 1.000 vhe's	€ 1.100,00	**€ 1.115,00**
1.000 tot 2.000 vhe's	€ 2.200,00	**€ 2.230,00**
2.000 tot 4.000 vhe's	€ 2.755,00	**€ 2.790,00**
4.000 tot 10.000 vhe's	€ 5.515,00	**€ 5.585,00**
10.000 tot 25.000 vhe's	€ 6.615,00	**€ 6.700,00**
> 25.000 vhe's	€ 7.720,00	**€ 7.820,00**

Deze kosten worden bij de woningcorporatie steeds gefactureerd door het betreffende visitatiebureau, tezamen met de facturatie voor de visitatie door het bureau zelf. Het visitatiebureau sluist het betreffende bedrag door naar de SVWN, dat op zijn beurt voor een dergelijke transactie zo'n € 55 aan het bureau vergoedt. Zoals eerder gemeld, zorgen deze laatste bijdragen voor grote fluctuaties in de jaarlijkse SVWN-inkomsten. Het feit dat elke corporatie na uiterlijk 4 jaar opnieuw moet worden gevisiteerd, bestendigt vooralsnog de (historische gegroeide) ongelijke verdeling van aantallen visitaties per jaar.
Hieronder een tabel met de SVWN-inkomsten[16] van de afgelopen jaren:

Omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018 (realisatie)
Opbrengsten					
Initiële Accreditatiefee			€ 0	€ 0	€ 0
Jaarlijkse Accreditatiefees	€ 61.500	€ 63.000	€ 64.590	€ 55.000	€ 55.725
Bijdrage bij visitatie	€ 408.350	€ 456.814	€ 183.955	€ 167.555	€ 412.010
Jaarlijkse contributies	€ 149.119	€ 152.513	€ 152.365	€ 156.475	€ 159.303
Masterclass	€ 15.875	€ 7.250	€ 12.125	€ 4.875	€ 12.250
Huurdersbijeenkomsten	€ 2.635	€ 3.880	€ 1.373	€ 2.375	€ 5.768
Diversen	€ 270	€ 1.907	€ 0	€ 750	€ 0
Totaal opbrengsten (excl. btw)	€ 637.749	€ 685.000	€ 419.408	€ 387.030	€ 645.056

[13] Er is een jaarlijkse indexatie van alle bijdragen (plm. + 2%)
[14] De SVWN meldt in het jaarverslag de niet-betalers van de vrijwillige bijdrage = prikkel
[15] Bron: Werkafsprakentussen SVWN en de visiterende bureaus, 1 oktober 2017
[16] Jaarverslagen SWN 2015 t/m 2018

Te zien is dat er steeds twee jaren zijn met enorm teruglopende inkomsten, doordat veel minder visitaties plaatsvinden in die jaren. SVWN heeft hierover overleg gevoerd met de Aw, waarna de Aw de mogelijkheid van een ruimere visitatietermijn heeft geboden aan corporaties die tussen 1 juli 2019 en 1 juli 2021 aan de beurt zijn. Daarmee wordt naar verwachting ook de *structureel ongelijke verdeling* verminderd. Zie afgestemd bericht uit maart 2019, ook te vinden op website SVWN[17]. Dat zorgt voor iets meer lucht en spreiding wat ten goede komt aan de corporaties die worden gevisiteerd, de visiterende bureaus en de SVWN.

Het *kostenniveau van de SVWN is per jaar* echter *relatief stabiel*. Om de tekorten op te vangen is een bestemmingsreserve visitatiecyclus gevormd die gevoed wordt met de overschotten uit de 'volle' jaren. Uitgaven van de SVWN in 2018[18] betroffen:

Werk derden (o.a. inhuur beleidsadviseurs)	€ 251.757
Personeelslasten (incl. vergoeding RvT)	€ 162.279
Overige kosten (waaronder ontwikkelingskosten)	€ 152.670
Totaal:	**€ 566.706**

4.1.3 *Kosten visitatie voor een woningcorporatie en een bureau*

Uit onze deskresearch komt met betrekking tot dit onderwerp het volgende naar voren:

Over de gemiddelde kosten van een visitatie voor een woningcorporatie lopen de *schattingen* uiteen, van € 31.989[19] tot € 43.689[20] (bij deze bedragen is ook steeds de geschatte tijdsinspanning van de corporatie in de kosten verdisconteerd).[21] Zulke kosten komen dus slechts eenmaal in de vier jaar voor. De prijzen van de bureaus voor het uitvoeren van een visitatie zijn in de afgelopen jaren *gedaald*. Wij hebben wel geconstateerd dat er ook recent nog aanzienlijk hogere visitatiekosten voorkwamen dan de genoemde gemiddelden.

De nieuwe, scherpere regelgeving die door de Woningwet 2015 is geïntroduceerd, zorgt voor veel extra lasten en kosten voor de woningcorporaties. Daarbij zijn de kosten voor visitatie maar een klein deel van het geheel (terwijl visitaties ook al uitgevoerd werden vóór 2015, op vrijwillige basis).

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden

Het kan positief zijn als er een nieuw visitatiebureau op de markt komt. Dat prikkelt de *concurrentie*. Maar er moet wel voldoende werk zijn voor alle visitatiebureaus.

Het kostenbewustzijn bij de SVWN is vanaf de start sterk geweest. Dat had destijds te maken met de *kritische houding van de oprichters*, vooral Aedes en VTW namens de corporaties, die hun leden via de sectorale governancecode hadden verplicht om zich jaarlijks te laten visiteren en daarvoor ook een bijdrage aan de stichting (SVWN) te betalen. In die beginjaren is de *begroting* jaarlijks in het oprichtersoverleg besproken. De tarieven en kosten zijn altijd laag gehouden. De SVWN kent een *RvT die dicht op het bestuur* zit (omdat de stichting zo klein is), de *begroting en de jaarrekening* goedkeurt, en die elk kwartaal een

[17] www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie/overzicht-berichten-aw/actuele-informatie-aw/uitstel-termijn-visitatie
[18] Bron jaarverslag SVWN 2018
[19] Berekening SVWN; intern document
[20] Sira Consulting, 2017, Effecten van de Woningwet... (zie bijlage 4 bronnenoverzicht)
[21] Voor kleine corporaties geldt dat zij maximaal € 7500 dienen te betalen aan een visitatiebureau om gevisiteerd te worden.

kwartaalrapportage krijgt voorgelegd waarin duidelijk zichtbaar wordt in hoeverre de diverse begrotingsposten al zijn uitgeput, inclusief een toelichting daarop.

"Heel veel goedkoper denken we het allemaal niet te kunnen organiseren".

BZK is stelselverantwoordelijk voor het visitatiestelsel. Men kijkt hiervoor ook naar de lasten c.q. kosten van de wettelijke verplichte visitaties.

De *corporaties* ervaren de (totale) hoogte van het bedrag dat zij voor een visitatie moeten *betalen als (te) hoog*. Daarbij ervaren sommige corporaties de visitatie als een verplicht nummer, andere daarentegen proberen zoveel mogelijk te profiteren, onder meer van de maatschappelijke verantwoordingsfunctie die de visitatie heeft voor het bijstellen of vernieuwen van beleid. Er zijn wel signalen van woningcorporaties over de te grote hoeveelheid *detailwerk bij een visitatie*. Sommige belanghouders pleiten daarom voor een 'visitatie light' (zie ook paragraaf 3.4 'Mogelijkheden om te komen tot vereenvoudiging ...').

Andere belanghouders geven aan dat het reële kosten zijn ('mits gebruikt voor echte verantwoording en de eigen beleidscyclus' ("het is eigenlijk een koopje")). Een visitatie is het *enige instrument dat zo integraal* naar woningcorporaties kijkt. Bovendien vormen visitaties 'slechts een zeer beperkt deel van de totale kosten. Rente en onderhoud zijn de voornaamste posten die vaak tientallen zo niet honderden miljoenen bedragen. In dat licht bezien, is eenmaal in de vier jaar visiteren geen grote aderlating, ook niet voor kleine corporaties'.

De *concurrentie* tussen de visitatiebureaus, gekoppeld aan de vrije keuze van een woningcorporatie voor een bureau, zorgt voor scherpe prijsstelling van visitaties. De woningcorporaties onderhandelen dus zelf met de bureaus over de prijs.

Een ander gevolg van de ongelijke spreiding van de visitaties dan de eerdergenoemde fluctuerende inkomsten voor de SVWN is dat het *werkaanbod voor bureaus wisselt*. Mede hierom wordt veel gewerkt met *ZZP-ers* (effect).

Een andere kostenpost, voor de bureaus dan wel visitatoren: Tweemaal per jaar worden de *masterclasses* van de SVWN door onze visitatoren bijgewoond; dit kost € 250 p.p.

4.2 Prikkels om de kosten te beheersen c.q. door stakeholders ervaren prikkels bij de bekostigingsmethodiek van het visitatiestelsel

De deelvraag/ aandachtspunt luidt:
Welke prikkels zijn er om de kosten te beheersen c.q. welke prikkels worden er bij de bekostigingsmethodiek van het visitatiestelsel door stakeholders ervaren?

Bevindingen op hoofdlijnen

- De inflatie is stimulus voor bijstelling/ verhoging van de bijdragen van corporaties en de accreditatiefee voor visiterende bureaus;
- De kwestie van het nut van de ontwikkelactiviteiten door SVWN an sich; daar zijn verschillende meningen over;
- Over de kosten en deskundigheidsbevordering an sich (masterclasses) zijn geïnterviewden overwegend positief. Prikkel is de verplichting tot het volgen van de masterclasses (beoordelingskader);
- Het ene jaar moeten er minder en een ander jaar meer visitatierapporten worden beoordeeld vanwege de fluctuatie van visitaties over de jaren heen;
- Inzake kosten en opbrengsten van visitatie is de keuzemogelijkheid uit vijf visitatiebureaus prikkel voor concurrentie;
- Het grootste deel van de bijdragen aan de SVWN komt voor rekening van de woningcorporaties (en daarmee indirect voor de huurders). NB. Er zijn ook andere belanghouders (zie bijlage 2).

Indeling van de paragraaf
Zoals de samenvatting hierboven al duidelijk maakt, onderscheiden we voor de beantwoording van deze deelvraag/ aandachtspunt de volgende 3 functies/taken van de SVWN binnen het visitatiestelsel:
- het aanwijzen van deskundige instanties (§ 3.2.1);
- het zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht (§ 3.2.2);
- het toezien op de kwaliteit van visitaties (§ 3.2.3);

Verder benoemen we ook een prikkel met betrekking tot de kosten en opbrengsten van een visitatie voor corporaties en bureaus (§ 3.2.4).

4.2.1 *Prikkels kostenbeheersing bij het aanwijzen van deskundige instanties door de SVWN*

Uit onze deskresearch komen in dit verband de volgende kostenprikkels naar voren:

- De verankering in de wet en andere regels zorgen er onder meer voor dat de SVWN:
  - wijzigingen in de tarieven (wettelijke taak) formeel moet voorleggen aan het ministerie (dat daarmee instemt als de sectorpartijen/overige oprichters akkoord zijn);
  - een jaarverslag opstelt;
  - vierjaarlijks wordt geëvalueerd;
  - jaarbegrotingen door de RvT moeten worden goedgekeurd.

  Voorts geldt de Wob en is het bestuursrecht voor ZBO's van toepassing.
  Met de accountant is door de SVWN besloten dat de kosten die zijn gemoeid met de beoordeling van concept-visitatierapporten voor 50% toe te delen zijn aan de wettelijke accreditatietaak en voor 50% aan de borging van de visitatiemethodiek.

- De accreditatiefee is initieel (2009) tot stand gekomen en vanaf 2013 geïndexeerd met 2,5% per jaar (gedeeltelijke reparatie) in samenspraak met het oprichtersoverleg. In 2017 is de indexering na overleg met de RvT geënt op het *inflatieniveau* (bijv. 1,3% in 2018). De fee voor elk bureau bedroeg in 2018 € 11.145 (jaarverslag SVWN).

- Andere kosten voor accreditatie worden door de SVWN gemaakt; kosten voor de Accreditatiecommissie (plm. 4% van kosten werk derden; zie einde 2.1.2).

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
Specifiek over de kosten van de leden van de accreditatiecommissie is door de SVWN toegelicht dat zij een vergoeding ontvangen op basis van *uurtarief.*

Visitatiebureaus hebben in de interviews geen zorgen geuit over de hoogte van de accreditatiefee an sich. Wel heeft een enkel bureau zich uitgesproken over de zwaarte van de administratieve lasten die gepaard gaan met een accreditatie.

4.2.2 *Prikkels kostenbeheersing bij het zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht*

Uit onze deskresearch komen in dit verband de volgende kostenprikkels naar voren:

Kosten ontwikkelmethodiek
- Totale kosten inhuur beleidsadviseurs 2018: € 204.051 (in 2017 € 145.630)[22]. De totale kosten voor de inhuur van beleidsadviseurs waren hoger dan in 2017, vooral vanwege de inspanningen voor de vernieuwing van de visitatiemethodiek.
- Kosten voor het CvD betreffen plm. 3% van kosten werk derden (zie einde 2.1.2).

[22] Deze bedragen zijn in het jaarverslag 2018 niet verder uitgesplitst naar kosten ontwikkeling visitatiemethodiek en kosten voor toetsen van visitatierapporten.

Kosten deskundigheidsbevordering

- Kosten per visitator bedragen € 125 voor het volgen van een masterclass. Totale opbrengsten in dit kader voor SVWN € 12.250 in 2018 (€ 4.875 in 2017), aldus het jaarverslag 2018.
  Prikkel is de verplichting (beoordelingskader) tot het volgen van masterclasses (met aanwezigheidsregistratie).

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
Toegelicht is dat de masterclasses inderdaad 1 à 2 maal per jaar worden gehouden (zie ook einde paragraaf 3.1). De masterclass wordt gevolgd door ZZP-ers en visitatoren met een vast dienstverband. Over deskundigheidsbevordering is door een geïnterviewde een vraagteken gezet bij de kosten; echter het algemene beeld is positief (voordelig).

4.2.3 *Prikkels kostenbeheersing bij het toezien op de kwaliteit van visitaties*

Uit onze deskresearch komen in dit verband de volgende kostenprikkels naar voren:

- Er worden beleidsadviseurs ingehuurd voor het toetsen van rapporten; in 2018 waren er meer rapporten te toetsen dan in 2017 vanwege het grotere aantal visitaties. Zie voor de kosten inhuur beleidsadviseurs: 2.2.2.

- De fluctuatie van visitaties heeft tot gevolg (effect) dat het ene jaar minder en een ander jaar meer visitatierapporten moeten worden beoordeeld en, het ene jaar meer het ander jaar minder, personeel moet worden ingehuurd om de fluctuaties op te vangen (kosteneffect).

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
Geïnterviewden hebben aangegeven dat, in verband met invoering van de nieuwe methodiek 6.0, ieder visitatierapport door de SVWN wordt beoordeeld (op toepassing van de methodiek).

4.2.4 *Prikkels bij kosten en opbrengsten van een visitatie voor corporaties en bureaus*

Uit onze deskresearch en de interviews komt in dit verband een duidelijke kostenprikkel naar voren:

Het feit dat een woningcorporatie zelfstandig kan kiezen voor een van de vijf visitatiebureaus (vaak op basis van een offerte) is – indien gewenst – voor zowel woningcorporaties als visitatiebureaus een prikkel om de kosten van een visitatie zo laag mogelijk te houden.

4.3 Effecten van de prikkels voor stakeholders ten aanzien van kostenbeheersing

De deelvraag/ aandachtspunt luidt:
Welke effecten hebben de prikkels voor stakeholders ten aanzien van kostenbeheersing?

Bevindingen op hoofdlijnen
De vorige paragrafen en Hoofdstuk 1 bevatten meer impliciet ook effecten; effecten doen zich veelal voor als gevolg van prikkels. Andere of aanvullende effecten zijn:

- De aanpassing van de accreditatiefee en tarieven met de inflatie is dat (zie 2.1), in reële termen, de kosten (bijdrage aan SVWN) voor corporaties en bureaus gelijk blijven, aldus de SVWN;
- Enkele geïnterviewden hebben het beeld dat de kosten/ uitgaven van de SVWN voor methodiekontwikkeling (te) hoog zijn; mogelijk effect vanwege twijfels over het nut ervan (2.1);
- SVWN zet voor methodiekontwikkeling onder andere experimenten in en maakt daarvoor zoveel mogelijk gebruik van bestaande visitaties (kostenbewustzijn);

- De verplichting tot en controle op het volgen van masterclasses dragen bij aan deskundigheidsbevordering van visitatoren;
- Vanwege de fluctuaties wordt het ene jaar meer, het andere jaar minder personeel ingehuurd (kosteneffect);
- Een effect van de concurrentie tussen bureaus is dat visitatie voor bureaus 'geen vetpot' is; 'niet veel opleveren in verhouding tot de inspanningen die hiertoe geleverd moeten worden'.

Indeling van de paragraaf
Evenals in paragraaf 3.2. onderscheiden we voor de beantwoording de volgende 3 functies/taken van de SVWN binnen het visitatiestelsel:
- het aanwijzen van deskundige instanties (§ 3.3.1);
- het zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht (§ 3.3.2);
- het toezien op de kwaliteit van visitaties (§ 3.3.3).

Verder bespreken we ook de kosten en opbrengsten van visitaties voor corporaties en bureaus (§ 3.3.4).

4.3.1 *Effecten van de prikkels op kostenbeheersing bij het aanwijzen van deskundige instanties door de SVWN*

Met andere woorden: effecten van kostenprikkels m.b.t accreditatie door SVWN van bureaus.

Uit ons deskresearch – schriftelijke toelichting van de SVWN – komt in dit kader het volgende naar voren:

Een effect van de aanpassing van de tarieven met de inflatie is dat, in reële termen, de *kosten* (bijdrage aan SVWN) voor corporaties en bureaus *gelijk blijven*, aldus de SVWN.

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
Er wordt gesproken over mogelijkheid van accreditatie light; wellicht als effect van de in sommige omstandigheden als (te) hoog ervaren lasten voor een bureau. Daar zijn ook tegenargumenten over ingebracht (zie § 2.1.2).

4.3.2 *Effecten van prikkels op kostenbeheersing bij het zorgdragen dat bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht*

Uit onze deskresearch komt in dit verband geen duidelijk effect naar voren.

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
Door de SVWN is toegelicht dat voor de ontwikkeling van de methodiek onder andere visitatie-experimenten zijn ingezet waarmee zoveel mogelijk is aangesloten op bestaande visitaties (kostenbewustzijn).

Enkele geïnterviewden hebben het beeld dat de kosten/ uitgaven van de SVWN voor ontwikkeling van de methodiek (te) hoog zijn. Hier ligt een relatie met het ervaren nut (zie ook § 2.2.3. ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden).

De verplichting tot en controle op het volgen van masterclasses zorgen in principe voor een deskundigheidsbevordering van visitatoren.

4.3.3 *Effecten van prikkels op kostenbeheersing bij het toezien op de kwaliteit van visitaties*

Uit onze deskresearch komt in dit verband het volgende naar voren:

Vanwege de fluctuatie van visitaties wordt het ene jaar meer en een ander jaar minder personeel ingehuurd (kosteneffect) om de visitatierapporten te beoordelen (zie ook § 3.2.3).

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden

Er zijn door geïnterviewden geen opvallende toevoegingen op dit punt ingebracht.

4.3.4 *Effecten van prikkels bij kosten en opbrengsten van een visitatie voor corporaties en bureaus*

Uit onze deskresearch komt in dit verband geen opvallend effect naar voren.

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
De concurrentie tussen bureaus leidt tot de ervaring dat 'visitaties op zich niet veel opleveren in verhouding tot de inspanningen die hiertoe geleverd moeten worden' (bureaus).

Aangedragen is de kwestie van frequentie en zwaarte/ diepgang van visitaties; 'waarom bijvoorbeeld niet eenmaal in 6 jaar?'; wellicht als gevolg van de als (te) hoog ervaren kosten en administratieve lasten.

De visitatiekosten komen voor rekening van de corporaties terwijl er ook andere belanghouders bestaan; dit voedt de discussie of andere belanghouders ook mee zouden moeten betalen.

4.4 Mogelijkheden om te komen tot vereenvoudiging van het bekostigingsmodel en voor kostenreductie van het visitatiestelsel

De opdrachtgever wil graag weten of er op basis van het onderzoek mogelijkheden zijn of handvatten kunnen worden gegeven voor vereenvoudiging van het bekostigingsmodel en voor kostenreductie van het huidige visitatiestelsel.

De deelvraag/ aandachtspunt luidt:
Welke mogelijkheden zijn er om te komen tot vereenvoudiging van het bekostigingsmodel en voor kostenreductie van het visitatiestelsel?

Bevindingen op hoofdlijnen
Er zijn door geïnterviewden diverse voorstellen voor kostenreductie of vereenvoudiging van het bekostigingsmodel ingebracht. Echter, deze worden meestal niet gedragen door alle of het merendeel van de belanghouders en/of leiden niet altijd tot een vereenvoudiging van het stelsel en/of tot substantiële kostenreductie.

Onderbouwing
- Door geïnterviewden zijn diverse mogelijkheden of voorstellen voor kostenreductie aangedragen (zie hieronder). Er is echter verschil in opvatting tussen belanghouders over de wenselijkheid van de meeste van de voorstellen (draagvlak).

- Daarbij betreffen de voorstellen volgens onze analyse veelal geen vereenvoudiging van het bekostigingsmodel en is het realiseren daarvan op korte termijn lastig. Ook is het maar de vraag of ze leiden tot significante kostenvermindering.

- Aandachtspunt bij het nemen van maatregelen is dat er een verbreding in de betrokkenheid van belanghouders plaats aan het vinden is; naast corporaties zijn gemeenten, huurders en ook overige belanghouders steeds meer betrokken (zie bijlage 2 – ADR visuele weergave belanghouders).

Ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden
Uit onze analyse komen in het kader van mogelijkheden tot kostenreductie de volgende opvattingen naar voren:

- Het ritme van visitaties is niet optimaal. Er is steeds sprake van twee magere jaren (30-40 visitaties) en twee drukke jaren (120-130 visitaties). De

financiering van de SVWN is hierdoor niet stabiel en het is in drukke jaren lastig voor de visitatiebureaus om de beschikbaarheid van visitatoren te verzorgen. 'Een vaste jaarlijkse stroom inkomsten zou wel het meest optimale uitgangspunt zijn voor de SVWN en de visitatiebureaus'.

- Het beter spreiden van visitaties over de bureaus kan ervoor zorgen dat er geen bureaus meer dreigen 'om te vallen' vanwege te weinig visitaties. Bijvoorbeeld door een verplichting om iedere 4 jaar van visitatiebureau te wisselen (waar nu geen verplichte roulatie bestaat).

- Zoals eerder gemeld, heeft het grote aantal fusies van de afgelopen jaren geen positieve uitwerking op de inkomsten voor de SVWN. Dit kan voorlopig gecompenseerd worden door de staffel voor de vierjaarlijkse bijdrage van een woningcorporatie aan de SVWN licht naar boven aan te passen; momenteel zitten er ook enigszins onlogische 'sprongen' in die tariefstelling (gebaseerd op het aantal woningen in beheer).

- De jaarlijkse vrijwillige bijdrage van woningcorporaties aan de SVWN zou verplicht kunnen worden gesteld voor iedere corporatie. Er is immers sprake van een wettelijke taak; dan hoort eigenlijk iedereen mee te betalen.

- Instelling van mogelijkheid tot visitatie light, bijvoorbeeld bij een tweede of derde visitatie op punten waar de corporatie eerder goed 'gescoord' heeft. Dat kan de kosten en lasten van visitatie voor een corporatie verminderen. Hierover verschillen de opvattingen (zie ook § 2.2.3. bij ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden).

- Eén geaccrediteerd bureau voor alle visitaties. Of, accreditatieverlening *light* in geval van verlenging. Hierover zijn verschillende opvattingen (zie ook § 2.1.2 bij ervaringen en opvattingen stakeholders/ geïnterviewden).

- Doorberekening van een deel van de kosten van visitaties naar andere belanghouders zoals de gemeenten.

- Vermindering van stapeling van verantwoording door overdracht van de wettelijke taken aan de Aw en/of stopzetten van de verplichte visitatie. Ook hierover verschillen de opvattingen. Dubbeling van werkzaamheden met de Aw is en wordt aangepakt. Verplichte visitatie voorkomt (deels) dat achteraf geconstateerd wordt dat de 'maatschappelijke prestatie' niet naar behoren heeft plaatsgevonden; op een moment dat ingrijpen (te) laat is.

5 Verantwoording onderzoek

5.1 Werkzaamheden en afbakening

Object van onderzoek is het visitatiestelsel met de accreditatieverlening door de SVWN. Dit stelsel bestaat grosso modo uit twee pijlers, namelijk 1) de wettelijke verplichting voor corporaties om zich ten minste elke vier jaar te laten visiteren en 2) de bepaling dat visitaties moeten worden uitgevoerd door een bureau dat geaccrediteerd is. De instelling die accreditaties verleent, te weten de SVWN, is aangewezen in het Aanwijzingsbesluit SVWN (zie bijlage 3).

Het ADR-evaluatieonderzoek gaat primair over de tweede pijler van het visitatiestelsel; de waarborgen voor onafhankelijkheid en deskundigheid alsmede prikkels voor kostenbeheersing. De ABD verricht een onderzoek dat zich onder andere richt op de eerste pijler van het stelsel.

Het intern functioneren van de bureaus en de inhoudelijke kwaliteit van de visitaties vallen buiten de scope van het ADR-onderzoek. Zo ook de (meer politiek bestuurlijke aspecten van de) woningwet zelf (excl. art. 53a van deze wet, die context vormt voor dit onderzoek).

Er zijn bij de opdracht door de opdrachtgever geen nadere criteria gegeven en, of benoemd die de gewenste inzichten moesten opleveren, anders dan de in hoofdstukken 2 en 3 opgenomen deelvragen/ aandachtspunten.

Het veldwerk dat voor het onderzoek is uitgevoerd betreft:

- Veertien interviews/ gesprekken met sleutelpersonen/ stakeholders: vertegenwoordiger(s) van BZK, directie Woningmarkt; van de SVWN – bestuur, Accreditatiecommissie, Raad van Toezicht, College van deskundigen; van vier van de vijf bureaus met accreditatie (visitatiebureaus); van de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW); van de belangenvereniging van woningcorporaties; van twee corporaties en, van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Deze lijst is in onderling overleg tussen de contactpersonen van de opdrachtgever en de ADR-onderzoekers tot stand gekomen. Alle interviewverslagen zijn afgestemd met geïnterviewden.
- Deskresearch van diverse (aanvullende) regelgeving, kaders, rapporten of verslagen en andere documenten aangeleverd vanuit opdrachtgeverszijde, door de geïnterviewden en/of naar boven gekomen door eigen ADR-onderzoek binnen openbaar toegankelijke informatie. Zie ook bijlage geraadpleegde schriftelijke bronnen.
- Aanvullende uitvragen aan de SVWN betrekking hebbende op 1) evaluatie(s) van respectievelijk door de SVWN en deskundigheidsbevordering en op 2) kostenbeheersing.

De verzamelde onderzoekinformatie – deskresearch en interviewverslagen - is door de onderzoekers samengevat en geanalyseerd met het oog op de waarborgen voor onafhankelijkheid en deskundigheid alsmede (prikkels) voor kostenbeheersing van het visitatiestelsel.

Tijdens de uitvoerings- en analysefase hebben een aantal voortgangsgesprekken/ afstemmingen plaatsgehad met de contactpersonen van opdrachtgeverszijde en met de onderzoeker van ABD-topconsult.

Na de interne ADR-kwaliteitstoets is het eindconceptrapport op 23 september 2019 voorgelegd aan de contactpersonen/ (gedelegeerd) opdrachtgever en nader

afgestemd. De managementreactie hebben wij op 7 november 2019 ontvangen en is als bijlage 1 bij dit rapport gevoegd.

Hiermee zijn de overeengekomen werkzaamheden conform de gemaakte afspraken in de opdrachtbevestiging uitgevoerd.

5.2 Gehanteerde Standaard

Deze opdracht is uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaarden voor de Beroepsuitoefening van Internal Auditing.

In dit rapport wordt geen zekerheid verschaft, omdat er geen assurance-opdracht is uitgevoerd.

5.3 Verspreiding rapport

De opdrachtgever, drs. M.A. Appelman, directeur Woningmarkt van het Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen (DGBRW) binnen het ministerie van BZK, is eigenaar van dit rapport.

De ADR is de interne auditdienst van het Rijk. Dit rapport is primair bestemd voor de opdrachtgever met wie wij deze opdracht zijn overeengekomen. In de ministerraad is besloten dat het opdrachtgevende ministerie waarvoor de ADR een rapport heeft geschreven, het rapport binnen zes weken op de website van de rijksoverheid plaatst, tenzij daarvoor een uitzondering geldt. De minister van Financiën stuurt elk halfjaar een overzicht naar de Tweede Kamer met de titels van door de ADR uitgebrachte rapporten en plaatst dit overzicht op de website.

6 Ondertekening

Den Haag, 7 november 2019

drs. M.E. Lucassen RO

Projectleider
Auditdienst Rijk

Bijlage 1 – Managementreactie

De Auditdienst Rijk (ADR) is gevraagd om te kijken naar een aantal aspecten met betrekking tot de doeltreffendheid en doelmatigheid van de accreditatieverlening door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De aspecten betreffen; de onafhankelijkheid, deskundigheid en mate van kostenbeheersing waarmee de SVWN uitvoering geeft aan de wettelijke taak.

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de bevindingen van de ADR. De hoofdconclusie uit het rapport van de ADR is, kort samengevat, dat de SVWN onafhankelijk, deskundig en kostenbewust opereert.

Omdat het rapport van de ADR gaat over de SVWN is de SVWN om inbreng voor deze managementreactie gevraagd. De reactie van de SVWN zag grotendeels op tekstuele formuleringen en is aan de ADR voorgelegd. De ADR heeft ervoor gekozen om een aantal feitelijke onjuistheden in het rapport te corrigeren maar overige opmerkingen niet te verwerken.

Het onderzoek van ADR zal in combinatie met een aanvullend onderzoek behulpzaam zijn bij het nader invulling geven aan de vraag naar de toegevoegde waarde van het wettelijk verplichte visitatie-instrument ten opzichte van andere instrumenten en de gevolgen van een eventuele afschaffing van de verplichte visitatie bij woningcorporaties.

Ik wil de ADR bedanken voor het maken van deze rapportage.

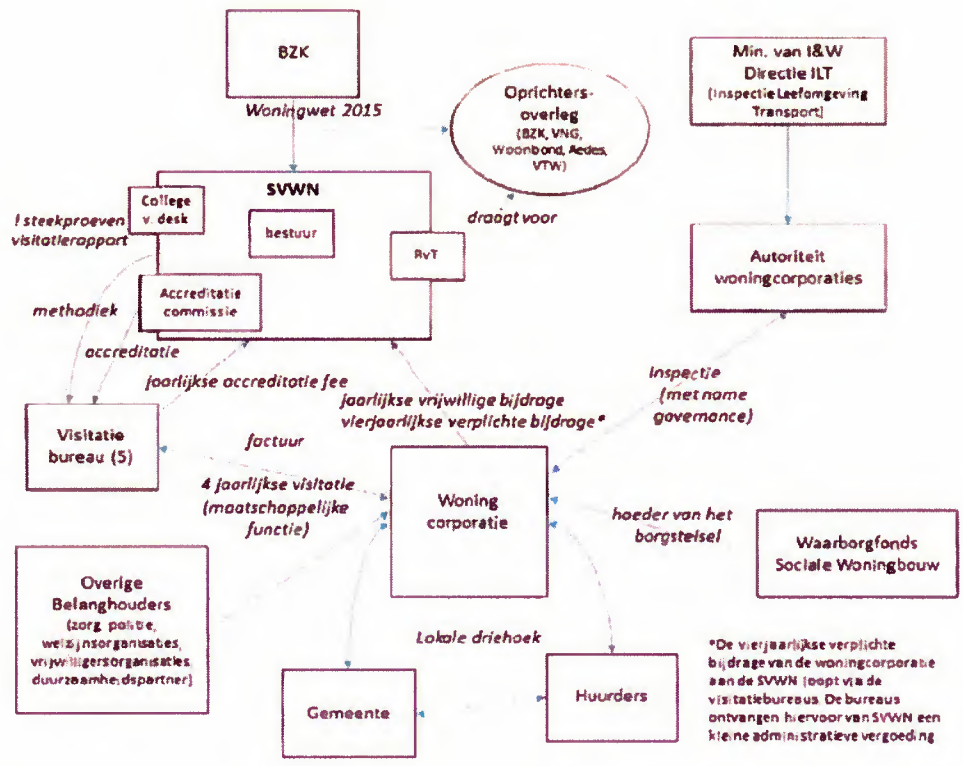
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e Woningmarkt

Bijlage 2 – Visuele weergave belanghouders visitatiestelsel SVWN



ADR-schets belanghouders visitatiestelsel

Bijlage 3 - Aanwijzingsbesluit SVWN en Woningwet art. 53a

Aanwijzingsbesluit SVWN Geldend van 01-07-2015 t/m heden

Besluit van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 26 juni 2015, nr. 2015-0000319404 tot aanwijzing van de onafhankelijke instantie, bedoeld in artikel 53a, eerste lid, van de Woningwet (Aanwijzingsbesluit Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Besluit:

Artikel 1. Aanwijzing

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) wordt aangewezen als de onafhankelijke instantie als bedoeld in artikel 53a, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 2. Evaluatie

De Minister voor Wonen en Rijksdienst evalueert 4 jaar na inwerkingtreding van dit besluit de doeltreffendheid en effecten daarvan in de praktijk.

Artikel 3. Intrekken aanwijzing

1. De Minister kan de aanwijzing als onafhankelijke instantie als bedoeld in artikel 53a, eerste lid, van de wet intrekken.

2. Na intrekking van aanwijzing worden de gegevens omtrent de uitgevoerde en in uitvoering zijnde visitaties aan een eventuele nieuwe onafhankelijke instantie overgedragen.

Artikel 4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2015.

Artikel 5. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit SVWN.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst en in afschrift worden verzonden aan SVWN.

's Gravenhage, 26 juni 2015

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

Woningwet

Artikel 53a

1. Een door Onze Minister aan te wijzen onafhankelijke instantie draagt er, door daartoe deskundige instanties aan te wijzen, zorg voor dat bij elke toegelaten instelling mede ter plaatse een onderzoek kan worden verricht naar:

   a. de resultaten van haar werkzaamheden, zowel uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting als van het maatschappelijke belang van die werkzaamheden;
   b. de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid, en
   c. de kwaliteit van de governance.

2. De toegelaten instelling draagt er zorg voor dat het onderzoek, bedoeld in het eerste lid, ten minste een maal per vier jaar door de daartoe door haar te benaderen deskundige instantie, bedoeld in dat lid, wordt afgerond. De kosten van dat onderzoek komen voor haar rekening. Onze Minister kan de termijn van vier jaar, genoemd in de eerste volzin, verlengen of opschorten, indien naar zijn oordeel bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

3. De deskundige instantie, bedoeld in het eerste lid, stelt telkens binnen zes weken na afloop van een onderzoek een rapport met haar bevindingen vast. Zij zendt het rapport onverwijld na de vaststelling daarvan aan de toegelaten instelling.

4. De toegelaten instelling zendt een rapport als bedoeld in het derde lid, vergezeld van de zienswijze van de raad van commissarissen en het bestuur daarop, binnen zes weken aan Onze Minister, alle belanghebbenden en degenen die in het kader van het onderzoek hun zienswijze hebben gegeven. Zij stelt voorts het rapport binnen die termijn langs elektronische weg algemeen verkrijgbaar.

5. Een rapport als bedoeld in het derde lid is mede onderwerp van het overleg, bedoeld in artikel 43, tweede lid, en dat, bedoeld in artikel 44, tweede lid.

Bijlage 4 - Geraadpleegde schriftelijke bronnen

- Aanwijzingsbesluit SVWN van 26 juni 2015, nr. 2015-00003190404
- Art 53a Woningwet
- Verslag Evaluatie herziene woningwet, rapport 22-02-2019
- Evaluatie Woningwet – Ervaringen, 30 juli 2018
- Brief 'Aanwijzing onafhankelijke instantie t.b.v. visitatie van woningcorporaties' van de minister aan de Tweede kamer van 29 juni 2015
- Evaluatie Extern Toezicht Woningwet 2015 – In regels kun je niet wonen – ABDTOPconsult 13 juli 2018
- Sira Consulting, 2017, Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties. Onderzoek naar de administratieve lasten en nalevingskosten voor corporaties uit de Woningwet en de mogelijkheden deze te verminderen, november 2017.

- www.visitaties.nl:
  - Positie
  - Statuten Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland per 26 juli 2017
  - Werkafspraken tussen SVWN en visiterende bureaus 1 oktober 2017
  - Reglement College van deskundigen 22 september 2016
  - Reglement Raad van Toezicht 6 juni 2016
  - Jaarverslagen SVWN, diverse m.n. 2016
  - Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0, van kracht per 1 januari 2019
  - Beoordelingskader Accreditatie, 15 december 2015
  - Toelichting op het Accreditatiereglement SVWN, 15 december 2015
  - Accreditatiereglement, 15 december 2015

- Aedes-side: https://www.aedes.nl/
- VTW-side: https://www.vtw.nl/
- WSW-side: https://www.wsw.nl/

Auditdienst Rijk
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
5.1.2.e

Algemene Bestuursdienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Evaluatie van de wettelijke visitatieverplichting en het Aanwijzingsbesluit SVWN

ABDTOPConsult
Dichtbij en onafhankelijk

Colofon
ABDTOPConsult

Muzenstraat 97
2511 WB DEN HAAG
www.abdtopconsult.nl

5.1.2.e

ABDTOPConsult
Dichtbij en onafhankelijk

De consultants van ABDTOPConsult zijn lid van de topmanagementgroep (TMG) van de Algemene Bestuursdienst en worden benoemd door de Ministerraad. Ze zijn rijksbreed en interbestuurlijk inzetbaar voor interimopdrachten, projecten en onafhankelijke advisering bij complexe en (politiek) gevoelige zaken.

Evaluatie van de wettelijke visitatieverplichting en het Aanwijzingsbesluit SVWN

17 oktober 2019