



de vernieuwde stad

Investerings in de woningmarkt

Woningcorporaties hebben de sleutel in handen, als het om gaat de woningnood in de stedelijke gebieden te helpen terugbrengen. De woningcorporaties van De Vernieuwde Stad gaan tot het uiterste van hun vermogen om de komende vijf jaar hun investeringen in de woningmarkt te verhogen van 2,8 (2018) naar gemiddeld jaarlijks 4 miljard euro in 2023. De investeringsruimte wordt echter ernstig beperkt door de stijgende bouwkosten en zware lastendruk door heffingen en belastingen. In deze eerste STADSPAPER een inblikje in hoe corporaties investeren in de woningmarkt en welk effect dit heeft op de woningvoorraad.

STADSPAPER

| Jaargang 2019

| editie 1

Inleiding

Met ruim 2,4 miljoen sociale huurwoningen in Nederland, hebben woningcorporaties een belangrijke rol in de woningmarkt. De corporaties die lid zijn van De Vernieuwde Stad (DVS) verhuren en onderhouden ruim 40% van deze woningen. Vooral in het stedelijk gebied. In dit gebied is sprake van een dubbele nood in de volkshuisvesting. De corporaties binnen DVS pakken deze dubbele nood aan, maar lopen daarbij tegen de grenzen van hun vermogens aan.

Allereerst is er het tekort aan woningen. Het huidige tekort aan woningen in de meeste Nederlandse steden blijft nog minstens 10 jaar een probleem. In 2030 zullen er nog 200.000 woningen te weinig zijn. Vooral de situatie in de Randstad blijft problematisch.

Daarnaast is er ook een dringende noodzaak om een sprong te maken in de kwaliteit van de sociale huurwoningen. Zowel het onderhoud als de verduurzaming van de woningen staan hoog op de agenda van huurders en corporaties.

Investeren in de woningvoorraad

Beide uitdagingen worden de komende jaren opgepakt door de corporaties van De Vernieuwde Stad. Er wordt stevig ingezet op de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen. Samen gaan de 26 grote, grootstedelijke corporaties van De Vernieuwde Stad

tot het uiterste van hun financiële vermogens en verhogen zij tot en met 2023 hun investeringen in de woningmarkt van 2,8 nu naar gemiddeld jaarlijks 4 miljard euro (zie tabel 1).

Dit blijkt uit onderzoek van De Vernieuwde Stad. Ieder jaar monitort De Vernieuwde Stad hoe er door de aangesloten grote en grootstedelijke corporaties geïnvesteerd wordt in de woningmarkt. Daarmee wordt de positieve trend van de afgelopen twee jaar doorgezet.

Forse groei nieuwbouw

De komende vijf jaar bouwen de corporaties van De Vernieuwde Stad 47.000 eenheden, waarvan 41.800 sociale huurwoningen (daeb). Er worden ook 2.200 koopwoningen nieuw gebouwd om de middeninkomens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, een kans op de woningmarkt te geven. Deze nieuwbouw wordt voornamelijk in Amsterdam

Tabel 1 Investerings vastgoed De Vernieuwde Stad 2017-2023

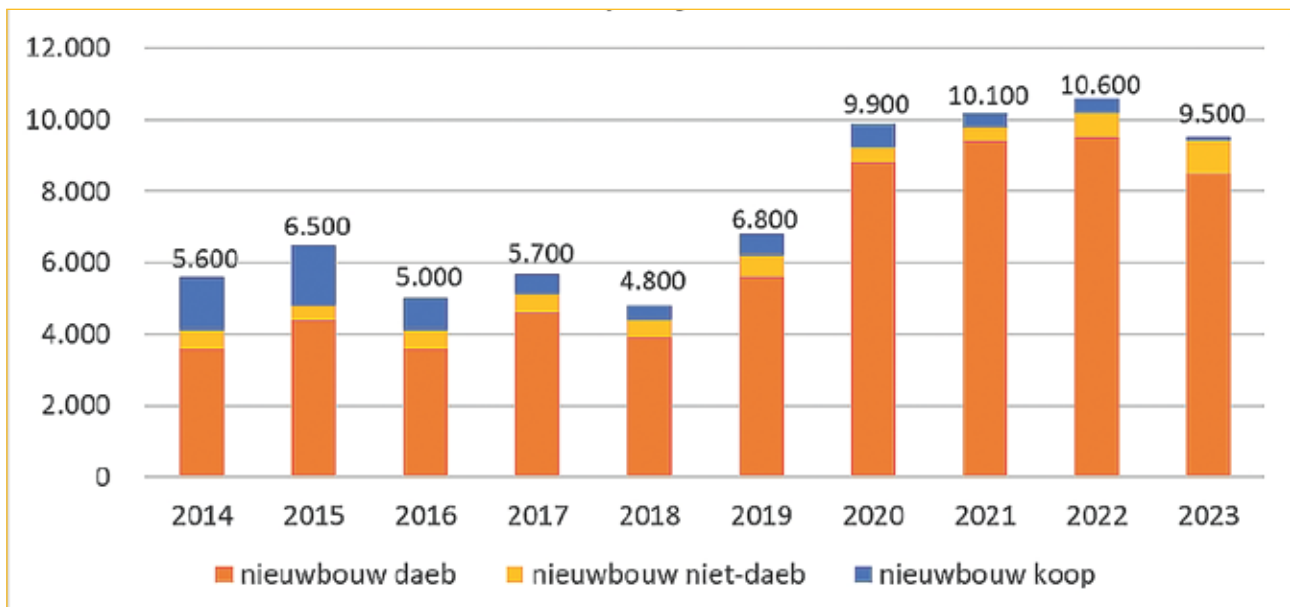
| | Gerealiseerd | | Voorgenomen | | | | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Nieuwbouw in € mld. | 0,7 | 0,9 | 1,3 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |
| Woningverbetering / Verduurzaming / Onderhoud in € mld. | 1,8 | 2,0 | 2,4 | 2,6 | 2,5 | 2,4 | 2,4 |
| Totaal in € mld. | 2,5 | 2,9 | 3,7 | 4,3 | 4,1 | 4,0 | 4,0 |



gerealiseerd. De resterende 3.000 eenheden betreffen vrijesector huurwoningen en bedrijfseenheden (niet-daeb).

Over de gehele woningvoorraad van corporaties gezien, bestaat jaarlijks 1% van de voorraad uit nieuwbouw. De afgelopen drie jaar was dit nog 0.9%. Deze kleine stijging laat het effect zien van de investeringen die de afgelopen jaren zijn gedaan (*figuur 1*).

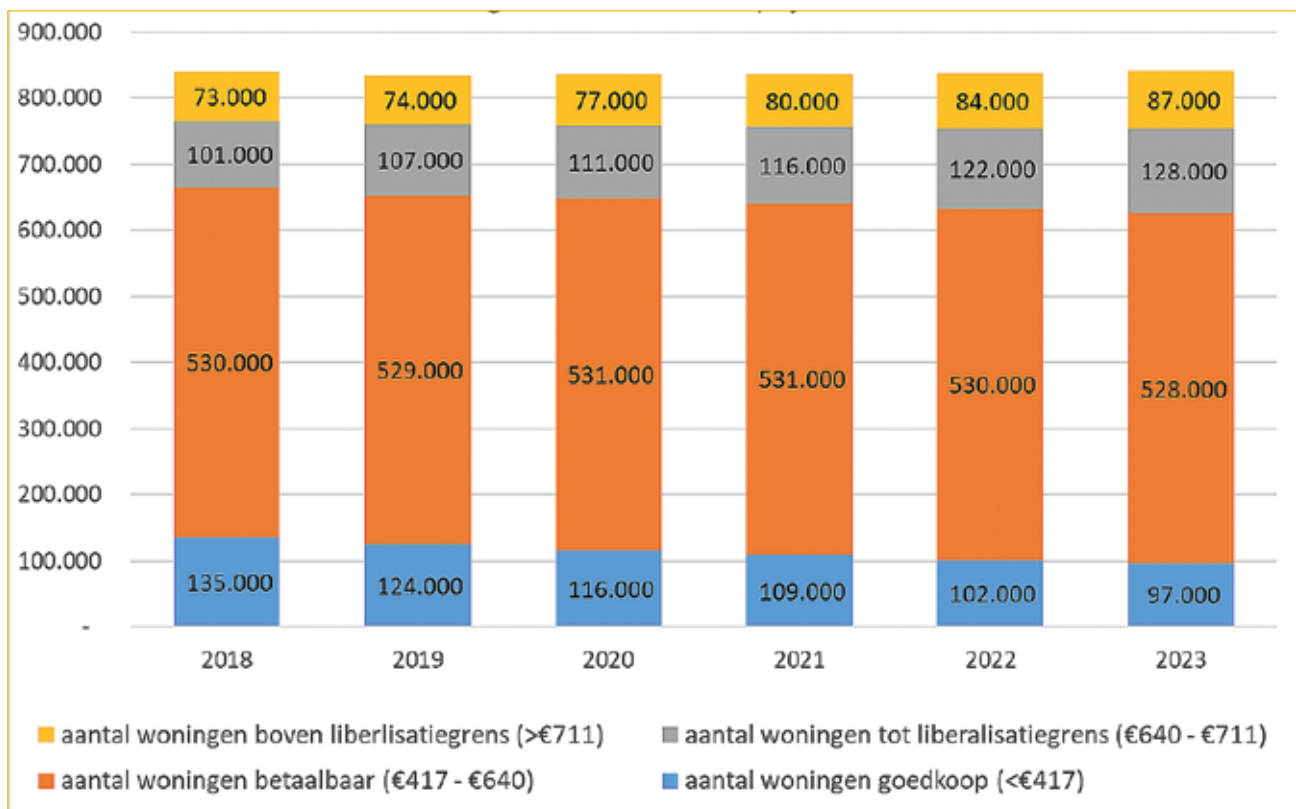
Figuur 1 # Nieuwbouw per jaar 2017-2023



Stabiele woningvoorraad

Over het geheel gezien blijft de totale woningvoorraad van de corporaties stabiel. Alle corporaties zijn zich zeer bewust van de noodzaak om de sociale woningvoorraad met een huurprijs onder de €711,- (prijspeil 2018) op peil te houden. Er is in de gehele voorraad een kleine daling van 1,5% te zien van het aantal woningen met een sociale huurprijs van < €711,-. Dit is een kleinere daling dan uit het onderzoek van vorig jaar naar voren kwam. Toen werd de daling van de sociale woningvoorraad nog geraamd op 2,2%. De niet-daeb voorraad stijgt licht met 2,1% (zie figuur 2).

Figuur 2 Woningvoorraad naar huurprijsklasse



Focus op kwaliteitsverbetering

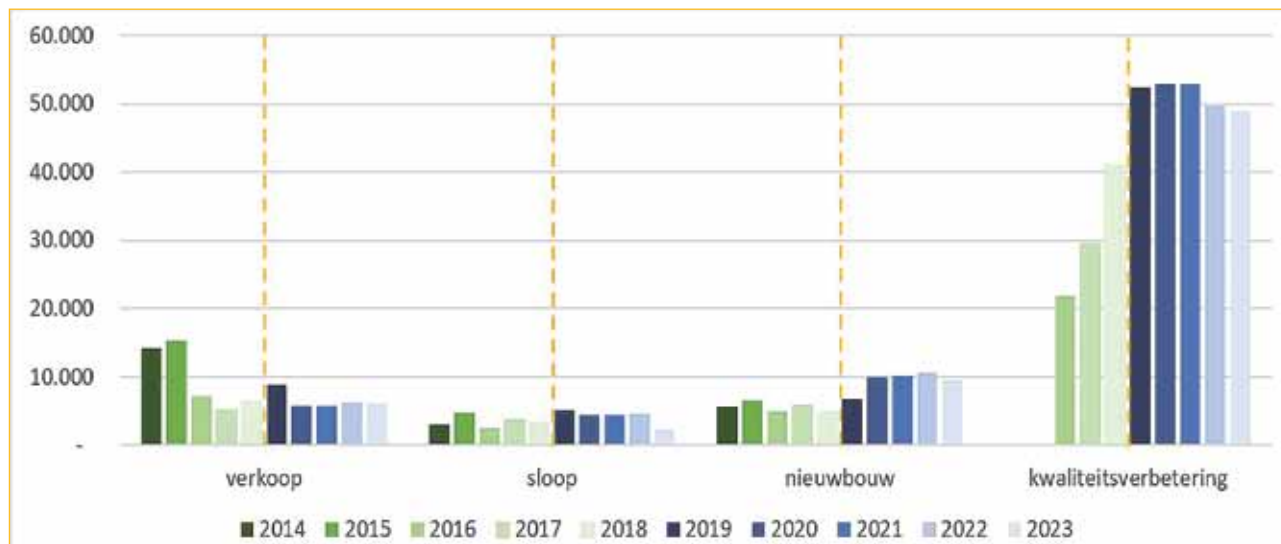
Het grootste deel van de geraamde investeringen wordt besteed aan de kwaliteitsverbetering van bestaande woningen (*figuur 3*).

De kwaliteit van drie op de tien sociale huurwoningen wordt de komende vijf jaar verbeterd door investeringen in onderhoud en woningverbetering. Bij woning-

verbetering wordt in veel gevallen de woning uitvoerig gerenoveerd en verduurzaamd. Hierdoor stijgen vooral het aantal energielabel verbeteringen sterk. Veel corporaties hebben dan ook de prognoses over de ontwikkeling van de energielabels naar boven bijgesteld. In 2023 is bijna 50% van de woningvoorraad van de corporaties energielabel B of hoger (*figuur 4*).



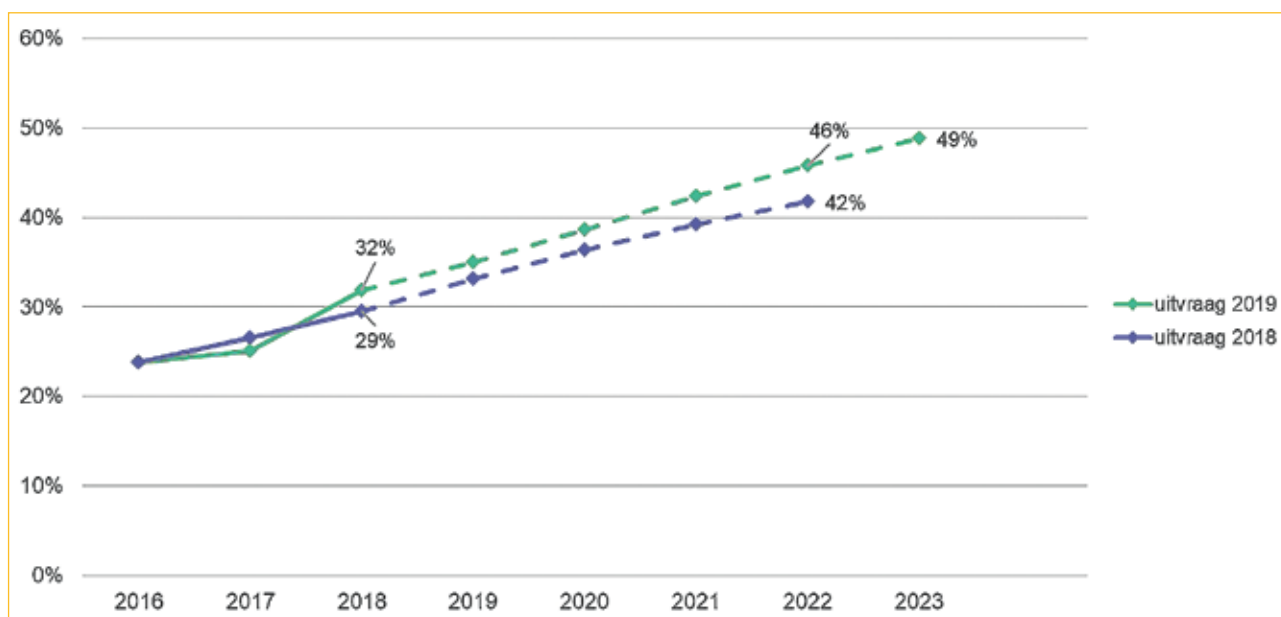
Figuur 3 Verdeling geraamde investeringen



Tabel 2 Aantallen woningverbetering De Vernieuwde Stad 2017-2023

| | Gerealiseerd | | Voorgenomen | | | | |
|---|--------------|--------|-------------|--------|--------|--------|--------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Woningverbetering / Verduurzaming / Onderhoud in woningen | 29.400 | 41.000 | 52.300 | 52.900 | 52.900 | 44.700 | 48.900 |

Figuur 4 Label B of beter



Investeringsruimte nodig

Corporaties blijven zoeken naar de maximale ruimte die zij hebben om stevig te investeren in een woningmarkt waar, vooral in de stedelijke gebieden, de woningnood hoog is. Hun investeringsruimte wordt echter beperkt door de heffingen en belastingen enerzijds en de stijgende bouwkosten anderzijds.

Dat de crisis voorbij is en de bouwsector weer voldoende werk heeft, leidt tot snel stijgende prijzen, tot wel 11-12% in de laatste jaren (tabel 3).

Tabel 3 Stijgende bouwkosten

| | Gem. € per DAEB woning | Prijsstijging t.o.v. jaar ervoor |
|---------------|------------------------|----------------------------------|
| uitvraag 2016 | € 133.103 | |
| uitvraag 2017 | € 141.493 | 6,3% |
| uitvraag 2018 | € 159.485 | 12,7% |
| uitvraag 2019 | € 175.865 | 10,3% |

Daarnaast beperken de heffingen en belastingen de investeringsruimte van woningcorporaties ook ernstig. De Verhuurdersheffing, de saneringsheffing(en), de Vennootschapsbelasting en de ATAD kosten de corporatie samen inmiddels 3-4 maanden aan huuropbrengsten. Opbrengsten die nodig zijn voor de gewenste investeringen.

De woningcorporaties van De Vernieuwde Stad geven daarmee een waarschuwing af. Ze zijn op de goede weg om alles uit de kast te halen om woningen nieuw te bouwen en te verbeteren en hun investeringsvolumes flink op te schroeven, maar worden gefrustreerd door heffingen en belastingen. Als die er niet zouden zijn, of beperkter, dan zijn er meer investeringen mogelijk. Als ook de bouwkosten blijven stijgen, zal het onmogelijk zijn de gewenste aantallen nieuwbouw en verbetering te halen. En daardoor wordt de dubbele nood in de volkshuisvesting alleen maar groter.





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

Leden van De Vernieuwde Stad zijn: Actium, de Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Elkien, Haag Wonen, Havensteder, Mitros, Mooiland, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Stichting Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, WonenBreborg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland, Ymere en Zayaz.

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



devernieuwdestad

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

Maxime Pieters schreef deze paper op basis van de door De Vernieuwde Stad zelf opgezette *Monitor Investerings*. Maxime werkt als zelfstandig adviseur en heeft haar eigen bedrijf, **Maxime Pieters Communicatie**.

Foto's Drijuni – Tekst & Fotografie (Theo Scholten); Frank van der Burg Fotografie

Ontwerp/opmaak/productie Carta – Lian Oosterhoff
juli 2019