

Vergaderjaar 2015–2016

**29 453**

## **Woningcorporaties**

**Nr. 421**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 juli 2016

Hierbij informeer ik u over de rapportage Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2016–2020<sup>1</sup>, waarin de realisatie 2014, de voorlopige realisatie 2015 en de prognoses voor 2016–2020 worden toegelicht.

Dit rapport is in opdracht van mijn ministerie opgesteld door ABF Research. De basis voor deze rapportage zijn de dPi-prognoses die de corporaties op uiterlijk 15 december 2015 hebben geleverd aan Copodata, het samenwerkingsverband van de Autoriteit Woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Na controles en correcties waren deze bestanden vanaf mei beschikbaar voor analyse. Ik heb u in het AO van 25 mei jl. toegezegd dit rapport in juni u toe te zenden. In deze brief ga ik in op de belangrijkste uitkomsten van de dPi-opgave.

#### *Ontwikkelingen in de woningvoorraad van corporaties*

In 2015 werden 16.400 nieuwe huurwoongelegenheden gerealiseerd door corporaties. Dit is 800 minder dan in 2014. De prognose voor 2016–2020 laat een aantrekkende productie van nieuwe woongelegenheden zien naar 23.000 woningen in 2016 en 26.000 in 2017. De prognose voor de totale nieuwbouw van huurwoongelegenheden in de periode 2016–2020 is 99.700, dat is 5.000 eenheden boven de vorige prognose.

Corporaties verwachten in de periode 2016–2020 48.700 woningen te slopen en 64.200 woningen te verkopen aan bewoners. Beide aantallen liggen onder de vorige prognose. Mede hierdoor komt de krimp van de woningvoorraad van corporaties, die in 2015 nog 10.000 woningen bedroeg, bijna tot stilstand. De voorraad huurwoongelegenheden van ca 2,4 mln. neemt tot 2020 per saldo met 5.000 eenheden af.

<sup>1</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

De totale investeringen in vastgoed voor verhuur (exclusief onderhoud) zullen volgens de prognose toenemen naar gemiddeld € 5,1 mld. per jaar, vanaf een niveau van € 4,3 mld. in 2014 en 2015. Dit is niet alleen een gevolg van de aantrekkende productie van nieuwbouw maar ook van toenemende investeringen in de bestaande voorraad. De investeringen in energiebesparende maatregelen nemen naar verwachting toe van € 257 mln. in 2015 naar € 617 mln. in 2017.

De niet-kernactiviteiten zoals de productie van koopwoningen en maatschappelijk vastgoed nemen in omvang af. De productie van koopwoningen zakt van 3.200 in 2015 naar ca. 500 per jaar vanaf 2016. Deze accentverschuiving naar kernactiviteiten is beoogd met de nieuwe woningwet, die stringente voorwaarden stelt aan niet DAEB activiteiten. Uit de eerste Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat de doelgroep van corporaties in hoge mate (80%) bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. De woningvoorraad van corporaties sluit daar echter niet meer goed bij aan en bestaat voor een groot aandeel (44%) uit – relatief dure – eengezinswoningen. Uit de samenstelling van de voorgenomen nieuwbouw naar prijsklasse blijkt dat corporaties zich in toenemende mate richten op betaalbare huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens. In de jongste prognoses voor 2016–2020 wordt 56% van de nieuwbouw goedkoop of betaalbaar. Dit is een verbetering ten opzichte van de vorige prognose, waarin dit aandeel 34% bedroeg. Corporaties hebben nog niet in alle -deels al langer bestaande- nieuwbouwplannen rekening gehouden met de passendheidsnorm. Uit onderzoek<sup>2</sup> blijkt dat corporaties bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen zich nu in sterke mate richten op de aftoppingsgrens.

De benodigde verandering van de samenstelling van de voorraad lijkt daarmee in gang te worden gezet. De realisatie van het aandeel goedkope en betaalbare nieuwbouw in 2015 is 45% van het totaal. De accentverschuiving naar betaalbare woningen blijkt ook uit de daling van de gemiddelde stichtingskosten van een sociale huurwoning van € 162.000 in 2014 naar € 143.000 in 2015.

#### *Huurprijsbeleid*

De gemiddelde huurprijs is volgens de voorlopige realisatie in 2015 met ca. € 507 per maand 3% hoger dan in 2014. Voor de komende jaren wordt een lagere gemiddelde stijging van iets boven 2% (inclusief inflatie) verwacht. Deze stijging is het saldo-effect van de reguliere huurstijging (inclusief inkomensafhankelijke huurstijging), huurharmonisatie en kwaliteitsverbetering door sloop, nieuwbouw en verbetering. Bij indiening van de gegevens op 15 dec. jl. was de Wet doorstroming huurmarkt nog niet goedgekeurd door de Staten Generaal. Corporaties hebben daarom in hun huidige opgave nog geen rekening gehouden met het huursom-beleid, waarbij de huursomstijging (incl. harmonisatie, excl. woningverbet-ering) wordt beperkt tot maximaal de inflatie plus 1 procentpunt.

In de prognoses dPi 2016 is voor de eerste keer gevraagd naar de effecten van het voorgenomen huurprijsbeleid op de samenstelling van de voorraad naar prijsklasse. Uit de prognoses blijkt dat vooral door harmonisatie bij mutatie in de bestaande voorraad het aandeel betaalbare huurwoningen zal gaan afnemen. Dit hangt samen met het feit dat in het verleden een kwalitatief hoogwaardige voorraad is gerealiseerd, waardoor de ruimte voor huurstijging bij mutatie groot is. In deze prognoses is het

<sup>2</sup> Actualisatie rendabel sociaal bouwen, onderzoek in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 13 januari 2016. Tweede Kamer, vergaderjaar 2015–2016, 29 453, nr. 413.

effect van de passendheidsnorm, die ten tijde van het aanleveren van de prognoses nog niet van kracht was, nog niet zichtbaar. Naar verwachting zullen de passendheidsnorm en de beperking van de ruimte voor huurharmonisatie binnen het huursombeleid er toe leiden dat het aandeel woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens zal stabiliseren en op termijn wellicht weer zal toenemen. In de jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting zal worden gerapporteerd over de ontwikkeling van de doelgroep en de voorraad betaalbare woningen. Tevens zal in deze Staat op basis van dVi over verslagjaar 2016, een eerste rapportage plaatsvinden over de mate waarin de woningcorporaties zich hebben gehouden aan de passendheidsnorm.

#### *Prestatieafspraken*

In de nieuwe Woningwet is volkshuisvesting primair een lokale aangelegenheid, waarover het lokale bestuur afspraken maakt met corporaties en bewonersorganisaties. In 2015 hebben lopende prestatieafspraken betrekking op 82% van de corporatievoorraad. Uit de dPI-opgave komt naar voren dat in 2016 corporaties verwachten dat nog meer prestatieafspraken tussen de lokale partijen gemaakt zullen worden. Deze toename in aantal prestatieafspraken zie ik als een positieve ontwikkeling. De concreetheid en thematiek van de afspraken zal ik jaarlijks monitoren.

#### *Tenslotte*

Uit de toename van de voorgenomen investeringen blijkt dat de corporatiesector de na-ijleffecten van de crisis te boven lijkt te komen. In mijn brieven over de evaluatie van de verhuurderheffing van 20 juni 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 248) en over de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties van 21 juni 2016 (Kamerstuk 29 453, nr. 418) geef ik aan dat de corporatiesector meer kan investeren dan uit de voorliggende prognoses blijkt. Door de voorgestelde investeringsaftrek in de verhuurderheffing voor goedkope woningen ondersteunt het kabinet bovendien de investeringscapaciteit. Ik verwacht dan ook dat corporaties, gemeenten en huurders een afgewogen keuze kunnen maken voor een investeringsprogramma dat recht doet aan de lokale behoefte en rekening houdt met de bestedingsruimte van woningcorporaties.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok