

Van hervormen en bezuinigen naar investeren en groeien in de Noordvleugel-Randstad

De komende jaren is er een snel stijgende behoefte op de woningmarkt om te investeren in een grotere, duurzame en betaalbare woningvoorraad. Woningcorporaties in de Noordvleugel Randstad die zichzelf inmiddels financieel steviger hebben gemaakt, kunnen tegemoet komen aan die wens. Dat kan als gemeenten in kaart brengen welke eventuele extra bouwlocaties er voorhanden kunnen komen, als corporaties hun investeringen zover mogelijk voorbereiden en ze, in overleg met de huurdersorganisaties, een gedifferentieerd huurbeleid voeren gericht op een effectieve bijdrage aan de betaalbaarheid. Een voorwaarde is ook dat de financieel toezichthouder met een meer regionale bril naar de beoordelingscriteria kijkt en dat de Rijksoverheid de corporatiesector niet nog zwaarder belast dan ze met de verhuurdersheffing al doet.

Woningcorporaties in de Noordvleugel Randstad, die eerder al omwille van de betaalbaarheid de huurverhoging temperden, zullen die extra investeringen doen op een beheerste manier, waarbij de opgebouwde financiële en interne discipline niet terzijde worden geschoven. Natuurlijk zijn daarmee niet alle huisvestingsvragen van vandaag in één klap opgelost, maar kan vanaf 2017 wel een extra impuls worden verwacht.

De financiële positie van veel corporaties is het laatste jaar gezonder geworden. Het financieel resultaat is zonder meer positief te noemen.¹ De financiële ruimte is beperkt door de verhuurdersheffing en de nadruk op het aflossen van leningen, maar is toegenomen door een strak financieel beleid, het drastisch snijden in de eigen organisatie (en daarmee de bedrijfslasten), huurverhogingen en een wat terughoudender investeringsbeleid. Die ruimte biedt mogelijkheid om, op een beheerste en verantwoorde wijze, de investeringen de komende jaren weer met verve op te pakken. Dat is ook nodig, want vooral in de Noordvleugel van de Randstad is de behoefte aan vooral extra woningen snel aan het groeien.

Hervormen en bezuinigen

De financiële ruimte van corporaties, en daarmee de mogelijkheid om te investeren, heeft de afgelopen jaren een forse verandering ondergaan. Zo hebben corporaties, mede ingegeven door de financiële crisis maar ook door de focus op de kerntaken, hun **bedrijfslasten** teruggeschroefd en daarmee de **ruimte vergroot**. Veel corporaties hebben fors gereorganiseerd en flink gesneden in de omvang van hun totale organisatie. Van bestuur en directie tot op de werkvloer. Effectiviteit en efficiëntie zijn daarbij leidende begrippen geweest. De budgetdiscipline is sterk toegenomen.

Van de andere kant is de financiële **ruimte ingeperkt** door de **verhuurdersheffing** die per corporatie circa twee maanden huuropbrengst kost. De heffing raakt de corporaties in de Noordvleugel Randstad harder dan elders, omdat de grondslag van de heffing de WOZ-waarde is en die is in de Noordvleugel hoger dan elders. Als compensatie mochten de huren van het Kabinet sneller stijgen dan voorheen, maar daar is de rek in het kader van de betaalbaarheid voor de laagste inkomens inmiddels uit. Meeropbrengsten compenseren de heffing dus zeker niet. Wel hechten de corporaties in de Noordvleugel nog steeds aan de inkomensafhankelijke huurverhoging². Die zorgt voor meer inkomsten en dient het principe dat alleen mensen die het echt nodig hebben een gematigde huur krijgen.

Ook is de investeringsruimte verder **beperkt** door het beleid van het Kabinet en de financieel toezichthouder dat er vooral op is gericht leningen **af te lossen**. Daarmee werd de schuldpositie van corporaties verkleind. Evenals het risico van een beroep moeten doen op de solidariteit binnen de corporatiesector en op de garantstelling (achtervang) door de overheid, indien corporaties in de problemen komen. Maar geld dat voor aflossen wordt gebruikt, kan helaas niet aangewend worden voor investeringen.

¹ Hierbij wordt alleen bedoeld op het bedrijfsresultaat. Immers, twee derde van het positieve resultaat (de 'winst') uit de normale bedrijfsvoering wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde-in-verhuurde-staat, waarop corporaties hun waardering moeten baseren. Zo'n stijging is vergelijkbaar met een particulier die zijn woning in waarde ziet stijgen. Dat levert echter geen geld op in de portemonnee. Zo ook bij corporaties. Immers, 'bakstenen zijn geen bankbiljetten'.

² In de Noordvleugel is de afname van het aantal 'goedkope scheefwoningers' – mensen met een hoog of middeninkomen in een socialehuurwoning – ook minder dan in de rest van het land.

Investeren en groeien

Intussen is de noodzaak om meer te gaan investeren echter fors toegenomen, vooral in de Noordvleugel van de Randstad. Daarbij gaat het om vergroting van de sociale voorraad ten behoeve van de lagere inkomens en de statushouders, het verduurzamen van de woningvoorraad en het leveren van een effectieve bijdrage aan de betaalbaarheid van sociale huur voor de mensen die het echt nodig hebben.

Het beleid om extra te investeren richt zich dus op drie pijlers:

- **Vergroten** van de voorraad door bij te bouwen. Het aantal **sociale huurwoningen** moet groeien vanwege de sterk stijgende vraag, zoals ook blijkt uit het net gepubliceerde *WoOn 2015*. De steden in de Noordvleugel groeien snel en de noodzaak om minimaal het *relatieve* aantal sociale huurwoningen daar op peil te houden is groot. Mede daarom draaien corporaties daar hun verkoopprogramma's van sociale huurwoningen nu terug. (Ook al leveren die verkopen eenmalig wel extra financiële ruimte op).
Die extra woningen zijn niet alleen bedoeld voor de **lagere inkomens**, maar zeker ook voor de huisvesting van **statushouders**. De sociale woningbouw zou niet geconcentreerd moeten worden neergezet. Dan bouwen we opnieuw aan wijken zonder toekomst en met weinig waardeontwikkeling. Gemengde wijken en gemengde complexen blijven het devies. Om ook woningen in het middensegment te realiseren, ligt een partnership met beleggers en ontwikkelaars voor de hand. Overigens kan ook een effectievere inzet van de huidige woningvoorraad helpen om de druk op de woningmarkt te verlichten.
- **Verduurzaming** van de voorraad. Er ligt een forse opgave om de woningvoorraad duurzamer te maken. De ambities daarvoor zijn groot. Het leidt ook tot lagere woonlasten voor huurders en verhoging van het wooncomfort. Verduurzaming lukt alleen als er goede afspraken te maken zijn met partners, zoals bewoners, over de aanpak. En met gemeenten, daar waar het gaat om bijvoorbeeld regels rond welstand.
- **Betaalbaarheid**: de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen is voor groepen lagere inkomens een probleem aan het worden. Ook al zijn het niet alleen de woonuitgaven die het lage besteedbare inkomen veroorzaken. Een specifiek beleid, gericht op het betaalbaar houden van de huren voor de mensen die op grond van hun inkomen daar recht op hebben, is het devies. Corporaties in de Noordvleugel werken daarom al met een gedifferentieerd huurbeleid en willen daar verder in investeren.

Samen met andere partijen

De wil om extra te investeren kan alleen operationeel worden als corporaties en hun partners zij aan zij samenwerken. Die samenwerking, vooral gericht op vergroting van de voorraad en de verduurzaming, krijgt in verschillende gemeenten en bij verschillende corporaties op een eigen manier gestalte. Immers, de vraagstukken zijn niet overal hetzelfde.

- **Van de gemeenten wordt gevraagd om actief via de Woonvisie en via de Ruimtelijke Visie op zoek te gaan naar mogelijke bouwlocaties voor sociale woningbouw** .
Immers, het ontwikkelen van woningen is een tijdrovend proces. Als er dan financiële ruimte bij corporaties is en/of komt, zouden de locaties als het ware al 'klaar moeten staan'. Het opstellen en/of actualiseren van de Woonvisie en Ruimtelijke Visie biedt een goede kans (en een goed moment) om eventuele extra locaties in beeld te krijgen.
Natuurlijk is er het besef dat sociale grondprijzen een probleem kunnen vormen voor de gemeentelijke grondexploitatie. Maar ook gemeenten in de Noordvleugel voelen de druk van hun bewoners om bij te bouwen.
- **Van de corporaties wordt gevraagd dat zij alles 'klaar hebben staan' om de (verhoogde) investeringsproductie te kunnen realiseren én om een gedifferentieerd huurbeleid te voeren gericht op de betaalbaarheid voor de lagere inkomens**.
Een aantal corporaties heeft de laatste jaren, door terughoudendheid bij de investeringen, hun ontwikkelorganisatie verkleind. Ook zijn veel projecten in de tijd naar achteren geschoven. Daarmee is het overleg met bewoners bij herstructurering en renovatie soms op een lager pitje gezet. Het

optuigen van de investeringsorganisatie betekent niet per definitie dat corporaties hun eigen werkorganisatie weer flink zouden moeten laten groeien. Het lijkt veel verstandiger om de samenwerking met co-makers te zoeken (ontwikkellende bouwers en institutionele beleggers).

- **Van de financieel toezichthouder(s) wordt gevraagd om een goede balans te vinden tussen strakke disciplineren enerzijds en meer ruimte voor investeren in de Noordvleugel anderzijds, onder andere door met een regionale bril naar de financiële ratio's te kijken.**

Het beleid van het WSW is de laatste jaren vooral gericht op het aflossen van schulden. Dat maakt corporaties bedrijfseconomisch wel gezond, maar levert geen extra huizen op. Vervroegd aflossen levert zelfs boeterentes op. Het WSW is terecht een strenge beoordelaar van de financiële positie van corporaties. Het kijkt daarbij naar indicatoren zoals de ICR en DSCR³ en de LTV, maar ook naar de absolute hoogte van de schuldpositie. Die strenge beoordeling is nodig om te zorgen dat corporaties geen onverantwoorde risico's gaan nemen, die henzelf en de sector in gevaar kunnen brengen. Bij een sterke woningmarkt als die van de Noordvleugel is het de vraag of die heel strenge beoordeling altijd nodig is. De onderpandwaarde van het vastgoed is immers erg hoog en zal dat ook blijven⁴. Dat is geen pleidooi voor schuldmaximering, maar voor het scherper kijken naar extra investeringsruimte voor die corporaties die nu tegen de huidige ratio's oplopen.

Op deze wijze kan het investeringspotentieel maximaal ingezet worden ten behoeve van voldoende goede, betaalbare en duurzame huurwoningen.

22 juni 2016

Egbert de Vries (namens de woningcorporaties in de Noordvleugel Randstad)

Lex Scholten (namens de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam)

Winnie Terra (namens Huurdersvereniging Amsterdam)

De Utrechtse huurdersorganisaties

Noot:

Eerste aanspreekpunt voor dit initiatief is Egbert de Vries (directeur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties), te bereiken via 020-3460360 en dvries@afwc.nl.

³ De ICR geeft aan of een corporatie de rente-uitgaven en de DSCR de aflossingen op de schulden uit de kasstroom kan voldoen (norm: 1,4 en 1,0)

⁴ Op dit moment, met de huidige lage rente, leidt zelfs een investering met een beperkt rendement tot een snellere scheiding van de waarde van de vastgoedportefeuille dan de schuldpositie, maar dit is wel een momentopname en vastgoedexploitatie is van de lange termijn.