

Vergaderjaar 2010–2011

29 453

Woningcorporaties

Nr. 202

VERSLAG VAN EEN WERKBEZOEK

Vastgesteld 5 september 2011

Een delegatie uit de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft van zondag drie tot en met dinsdag vijf juli 2011 een werkbezoek gebracht aan Berlijn. De delegatie bestond uit de leden Dijksma (PvdA, voorzitter), de Boer (VVD), Monasch (PvdA), Lucassen (PVV), Van Bochove (CDA) en Jansen (SP). De delegatie werd begeleid door de griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, Van der Leeden.

Daarnaast waren de Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, en Vereniging Eigen Huis door de Kamer uitgenodigd om deel te nemen aan het werkbezoek.

Met het oog op in het najaar van 2011 te voeren debatten over de integrale visie van het kabinet op de woningmarkt en het wetsvoorstel tot herziening van de regels over toegelaten instellingen c.q. woningcorporaties, en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting, heeft de commissie voor Binnenlandse Zaken besloten kennis op te doen van de Duitse woningmarkt en volkshuisvesting. Doel van het werkbezoek was derhalve het verkrijgen van nader inzicht in de recente ontwikkelingen, regelgeving en beleid in Duitsland op het terrein van wonen en bouwen. Daarnaast wilde de delegatie zich op de hoogte stellen van de rol en taken van de Duitse woningcorporaties en particuliere verhuurders.

De delegatie dankt de Nederlandse ambassadeur in Berlijn, de heer Krop, en de medewerkers van de ambassade voor hun inzet bij de voorbereiding van het programma en de begeleiding tijdens het werkbezoek. Ook wil de delegatie haar waardering uitspreken voor de betrokkenheid van de Duitse Bondsdag bij dit werkbezoek.

Daarnaast gaat de dank van de delegatie uit naar Aedes, vanwege de nauwe betrokkenheid bij de inhoudelijke organisatie van het werkbezoek, en de heer Duvigneau, architect en stedenbouwkundige, die de delegatie gedurende het werkbezoek op een zeer enthousiaste en deskundige wijze heeft begeleid.

In onderstaand verslag worden de hoofdlijnen van de gevoerde gesprekken weergegeven. Hierbij ligt de nadruk op de inbreng van de

gesprekspartners en de antwoorden die zij hebben gegeven op vragen van leden van de delegatie. Het volledige programma van het werkbezoek is als bijlage bij dit verslag opgenomen.

De voorzitter van de delegatie,
Dijksma

De griffier van de delegatie,
Van der Leeden

Zondag 3 juli 2011

Bezoek aan de Nederlandse ambassade te Berlijn

De delegatie werd ontvangen door de Nederlandse ambassadeur van Duitsland, de heer Krop.

De ambassadeur gaf bij de aanvang van het werkbezoek een overzicht van de situatie en recente ontwikkelingen in Duitsland op economisch, politiek, sociaal en cultureel gebied. De ambassadeur benadrukte het belang van de economische relatie en samenwerking tussen Nederland en Duitsland. Zo is het Nederlandse bedrijfsleven de grootste buitenlandse investeerder in Duitsland, bedraagt de Nederlandse export naar Duitsland € 70 miljard op jaarbasis en vindt er in het grensgebied steeds meer economische samenwerking plaats.

Vervolgens presenteerde de heer Duvigneau – architect en stedenbouwkundige en tot 2001 CEO van de GSW Berlin, één van de grootste gemeentelijk woningbedrijven van Berlijn – een beeld van de samenstelling van de woningvoorraad, de ontwikkelingen in de bouw- en woningmarkt en het huisvestingsbeleid in Duitsland.

De Duitse woningvoorraad kenmerkt zich door zijn hoge aandeel huurwoningen: bijna 60% van de Duitse woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Ter vergelijking, in Nederland bestaat de woningvoorraad voor 42% uit huurwoningen en 55% uit koopwoningen.

Een ander verschil met Duitsland is het eigendom van de huurwoningen. In Duitsland is het grootste deel, ruim 60%, in handen van kleine particuliere verhuurders en bezitten de woningcorporaties 26% van het totaal aantal huurwoningen. In Nederland bezitten de woningcorporaties verreweg de meeste huurwoningen. Grote buitenlandse investeerders kopen de laatste jaren in Duitsland steeds meer woningen van woningcorporaties. In sommige gevallen leidt dat tot verlaging van investeringen in het onderhoud van de woningen.

De Duitse woningvoorraad is ook relatief jong; 85% is gebouwd na 1918. Na de Eerste Wereldoorlog zijn veel woningcorporaties opgericht door kerken, vakbonden, gemeenten en grote bedrijven, die veel woningen hebben gebouwd.

De kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed en er is de laatste jaren veel geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. In grote delen van Duitsland bestaat nauwelijks een woningtekort; voornamelijk in het zuiden van Duitsland is er een tekort ontstaan aan betaalbare (huur)woningen. In Duitsland wordt daarom meer geïnvesteerd in onderhoud en verbetering van de bestaande woningvoorraad (78%) dan in nieuwbouw (22%). Zowel ter stimulering van de sociale woningbouw als het eigen woningbezit bestaan er in Duitsland nieuwbouwsubsidies, is het mogelijk om laagrentende leningen af te sluiten en worden fiscale stimuleringsinstrumenten ingezet.

De bijdrage van de bouw- en vastgoedsector aan de Duitse economie is groot. In deze sector zijn bijna vier miljoen mensen werkzaam en herbergt 22% van alle Duitse ondernemingen.

Om de huurprijzen te reguleren bestaat er in Duitsland een systeem, «Mietspiegel» geheten, dat vergelijkbaar is met het woningwaarderingstelsel in Nederland. In dit systeem wordt de huurprijs per vierkante meter vastgesteld op basis van de woninggrootte, het bouwjaar en de kwaliteit van de woning en aanwezige voorzieningen in de woning.

Duitsland heeft niet tot nauwelijks te kampen met de problematiek van achterstandswijken, zoals bijvoorbeeld in Engeland en Frankrijk. De immigranten wonen voornamelijk in de armere wijken in de grote steden. De integratie van de immigranten in de Duitse samenleving heeft tot voor kort weinig aandacht gekregen en is een belangrijke uitdaging voor gemeenten en woningcorporaties in de komende jaren.

Duitsland kent steeds meer krimpgebieden, voornamelijk in voormalig Oost Duitsland. In deze gebieden trekken mensen weg, is er steeds meer leegstand en zijn er steeds minder voorzieningen.

Na de presentaties is de delegatie rondgeleid de Nederlandse ambassade, ontworpen door de Nederlandse architect Rem Koolhaas. De dag werd afgesloten met een diner op de residentie van de Nederlandse ambassadeur. Tijdens het diner heeft de delegatie verder kunnen spreken met een aantal medewerkers van de ambassade.

Maandag 4 juli 2011

Gesprek met GdW, de Duitse federatie van woningcorporaties

Algemeen directeur van GdW, mevrouw Esser gaf een inleiding over de taak en positie van de GdW.

Ongeveer 3 000 woningcorporaties, met een bezit van 6 miljoen huurwoningen, zijn lid van de federatie. Sinds de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, toen zowel een beroep werd gedaan op woningcorporaties als particuliere investeerders, kan iedere verhuurder kan zich in Duitsland toeleggen op de sociale huur, mits aan een aantal condities wordt voldaan ten aanzien van de huurprijs en de kwaliteit van de huurwoningen. Tevens dienen de woningcorporaties zich toe te leggen op het aanbieden van betaalbare woningen voor de lage inkomensgroepen.

Mevrouw Esser merkte op dat het beleid om het eigen woningbezit in Duitsland te stimuleren, inmiddels is losgelaten. Omdat de huursector in Duitsland (60% van de totale woningvoorraad) is, is het gemiddelde inkomen van de Duitse huurder vergeleken met andere landen relatief hoog.

Mevrouw Esser sloot haar bijdrage af met een opsomming van de thema's en uitdagingen waarmee de Duitse woningcorporaties in de komende periode mee te maken krijgen: ouderenhuisvesting a.g.v. demografische ontwikkeling (vergrijzing), energiebesparing, differentiatie van de woningvoorraad en de aanpak van krimpgebieden.

Inleiding door mevrouw Doehler-Behzadi en de heer Schumacher van het Duitse ministerie van Verkeer, Bouw en Stadsontwikkeling over stadsontwikkeling en het landelijke huisvestingsbeleid

Mevrouw Doehler-Behzadi gaf aan dat zich in Duitsland een aantal ontwikkelingen gelijktijdig voltrekt: verpaupering van stadswijken, ontwikkeling van nieuwe woonwijken en toevoeging van arbeidsplaatsen in de stad.

Sinds 2007 kenmerkt de stadsontwikkeling in Duitsland zich als een integrale aanpak, waarbij deelstaten, steden, de economische sector, de wetenschap en de burgerlijke maatschappij de handen ineen hebben geslagen.

Voor de stadsontwikkeling wordt vanuit de centrale overheid jaarlijks € 455 miljoen beschikbaar gesteld voor modernisering en renovatie van de woningen, revitalisering van stadscentra, sloop van leegstaande woningen, opknappen openbare ruimte, renovatie van historische gebouwen, wijkaanpak, etc.

De heer Schumacher gaf een uiteenzetting over de woningbouwsubsidies die in Duitsland worden ingezet. Vanaf 2007 zijn de meeste rijkssubsidies afgebouwd en worden er alleen nog op deelstaat- en gemeentelijk niveau subsidies ingezet voor nieuwbouw. Op rijksniveau bestaan er nog wel subsidies voor renovatie en energiebesparing.

In Duitsland worden, evenals in Nederland, de lagere inkomensgroepen en sociale probleemgroepen door de overheid ondersteund in hun

woonlasten. Dit vindt plaats in de vorm van een object- en subjectsubsidie. Het zwaartepunt ligt bij de subjectsubsidies. De subjectsubsidies zijn onder te verdelen in huurtoeslag (jaarlijks € 1,4 miljard ten behoeve van 1,1 miljoen huishoudens) en subsidie voor de kosten voor het onderkomen en de verwarming (jaarlijks € 16 miljard ten behoeve van vier miljoen huishoudens). In Duitsland wordt 12% van alle huishoudens financieel ondersteund in hun woonlasten.

De heer Schumacher vertelde dat in de periode 1999–2010 twee miljoen huurwoningen zijn verkocht. Met name grote buitenlandse investeerders hadden belangstelling voor de aankoop van huurwoningbestanden vanwege de gunstige financieringscondities. Sinds de kredietcrisis is de verkoop van huurwoningen sterk teruggelopen. Een deel van de aangekochte woningen wordt doorverkocht. Meestal wordt er op het onderhoud van de woningen bezuinigd. Vanwege een goede huurbescherming in Duitsland vindt er geen verdringing plaats van huurders.

De heer Schumacher sloot zijn presentatie af met een uiteenzetting van het Duitse energiebesparingsbeleid. Duitsland streeft naar een nagenoeg klimaatneutraal woningbestand in 2050.

Inleiding door de heer Ropertz van de Duitse huurdersorganisatie over de positie van huurders op de Duitse woningmarkt, de verkoop van de publieke woningbedrijven aan private partijen

De Deutscher Mieterbund is een koepelorganisatie voor 322 huurdersverenigingen en heeft ruim 1,2 miljoen leden. De huurdersorganisatie treedt op als belangenbehartiger voor de leden en geeft de leden voorlichting en informatie.

De heer Ropertz meldde dat in Duitsland 97% van de huurgeschillen buiten de rechter om worden afgehandeld. De huurders kunnen zich via de rechtsbijstandverzekering verzekeren voor de huurgeschillenbeslechting.

De gemiddelde huurprijs per maand per vierkante meter, inclusief bedrijfskosten en verwarmingskosten, komt in Duitsland neer op ruim € 7,50. De gemiddelde huurquote (het deel van het inkomen dat wordt besteed aan de huur van de woning) van een eenpersoonshuishouden in Duitsland is 25% en die van een meerpersoonshuishouden 30%.

De heer Ropertz vertelde dat bij de verkoop van sociale huurwoningen door gemeentelijke woningbedrijven onder de huurders in sommige steden (Freiburg, Aken, Leipzig, Keulen) veel protest ontstond. De verkoop van huurwoningen aan grote, voor de huurder onbekende, commerciële organisaties kan volgens de heer Ropertz in de praktijk leiden tot een grotere afstand tussen huurder en verhuurder. Ook de samenwerking tussen gemeenten en commerciële investeerders en verhuurders bij stadsvernieuwingsprojecten verloopt doorgaans moeizamer en er wordt tevens minder geïnvesteerd in het onderhoud en verbetering van de huurwoningen.

Tot op heden heeft de verkoop van sociale huurwoningen aan commerciële verhuurders echter niet geleid tot een huurexplosie of een ontslaggolf onder de werknemers. Ook de belangstelling van huurders om hun huurwoning te kopen is gering.

De Duitse overheid is momenteel bezig met een onderzoek naar de effecten van grootschalige verkoop van huurwoningen.

Inleiding door de heer Bielka, Voorzitter van de Raad van Bestuur van de DEGEWO over de opgave van een brede onderneming in Berlijn op het gebied van volkshuisvesting

In Berlijn zijn nog zes gemeentelijke woningbedrijven actief, waaronder Degewo. Deze woningcorporatie verhuurt ongeveer 71 000 woningen in verschillende wijken in Berlijn.

De heer Bielka merkt op dat de leegstand in Berlijn de afgelopen jaren is verminderd. Ongeveer 3,5% van het totaal aantal woningen staat momenteel leeg.

Aan de hand van een aantal concrete projecten – in de wijken Marienfelde Süd en Mariengrün – schetste de heer Bielka een beeld van de wijze waarop deze wijken worden gerenoveerd en geherstructureerd. Veel aandacht wordt hierbij geschonken aan het ontwikkelen van nieuwe typen woningen en een woonomgeving die aansluiten bij de wensen en behoeften van de verschillende doelgroepen – ouderen, jonge gezinnen, alleenstaanden, etc. – in de wijk.

Bezoek aan de wijken Neukölln en Hellersdorf

In de middag hebben de leden van de delegatie onder begeleiding van de heer Protz een aantal wijken en projecten bezocht. In de wijk Neukölln in Berlijn sprak de delegatie met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en het stadsdeel over de wijze waarop de leefbaarheid in de wijk sterk is verbeterd. Ook stond een bezoek aan het buurthuis Morus 14 op het programma.

Daarna werd de delegatie in de wijk Hellersdorf door de heer Protz rondgeleid en geïnformeerd over de renovatie en privatisering vanaf 1990 van de zogeheten plattenbau – een bouwwijze voornamelijk bekend uit de voormalige DDR waarbij op seriematige wijze **flats** worden gebouwd door brede platen van **beton** – en leefbaarheid en sociale en economische ontwikkelingen in deze wijk.

Gesprek met leden van de Bondsdag

's Avonds vond er een gesprek plaats in de Bondsdag met een aantal leden van de commissie voor Verkeer, Bouw en Stadsontwikkeling: de heerv Storjohann (CDU/CSU), mevrouw Müller (FDP), mevrouw Herlitzius (Die Grünen) en de heer Bartol (SPD). In het gesprek kwamen diverse onderwerpen op het terrein van wonen, bouwen, duurzame energie en energiebesparing aan de orde.

Dinsdag 5 juli 2011

In de ochtend bracht de delegatie een bezoek aan BBU, het Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen en werd de delegatie door verschillende sprekers geïnformeerd over de taak en positie van BBU, het instrument «Mietspiegels» ter bepaling van de toegestane hoogte van de huren, de rol en positie van private woningbedrijven en investeerders op de Duitse woningmarkt en tenslotte de rol van de private sector in Duitsland en de diversiteit van particuliere eigenaren als verhuurders.

Inleiding door de heer Eberhart en mevrouw Müller over de taak en positie BBU en het instrument «Mietspiegels»

BBU is een samenwerkingsverband van woningbedrijven met 356 leden, die gezamenlijk een bezit van in 1,1 miljoen woningen vertegenwoordigen. Deze 356 zowel sociale als particuliere verhuurders – met een woningbezit variërend van 50 tot 70 000 woningen – hadden in 2010 een gezamenlijke omzet van € 4,4 miljard.

BBU treedt op als belangenbehartiger voor haar leden, is verantwoordelijk voor het uitwisselen van kennis en ervaring en het geven van informatie. Mevrouw Müller vertelde de delegatie zeer uitgebreid over het instrument mietspiegel, een instrument dat vergelijkbaar is met het in Nederland gehanteerde woningwaarderingstelsel. Met dit instrument wordt de

huurbescherming in Duitsland handen en voeten gegeven en worden huurprijzen en huurverhogingen gereguleerd.

Inleiding door de heer Hereijgers over de ontwikkeling van de woningcorporatie tot een commercieel bedrijf

De heer Hereijgers ging in zijn presentatie in op de betekenis van commerciële investeerders en verhuurders voor de Duitse huursector. Deze verhuurders lukt het om de huren laag te houden door met name de bedrijfslasten sterk terug te dringen. De lagere bedrijfslasten leiden tot een verbeterd rendement en doordat de huren laag blijven komt dit de klanttevredenheid van de huurders ten goede. Dit model in Duitsland vormde de aanleiding voor een aantal mensen in Nederland het zogenoemde Forum of Housing and Living, om de Nederlandse sociale huursector tegen het licht te houden.

De heer Hereijgers schetste vervolgens de wijze waarop de betrokkenheid en belangen van private investeerders in de sociale huursector in Nederland zouden kunnen worden vergroot en de voordelen die dat met zich mee zou kunnen brengen.

Inleiding van de heer Stütcke over particulier woningbezit

De ochtend werd afgesloten met een presentatie van de heer Stütcke, algemeen secretaris van Haus und Grund Deutschland over de rol van het private eigenaren in Duitsland en de diversiteit van de particuliere verhuurders.

Haus und Grund vertegenwoordigt zowel particuliere verhuurders als eigenaar-bewoners.

Van de circa 40 miljoen woningen in Duitsland is ongeveer 77% in particulier bezit. Deze particuliere eigenaren, zowel eigenaar-bewoners als verhuurders, investeren jaarlijks voor € 73 miljard in onderhoud en renovatie van hun bezit. De kwaliteit van het particuliere woningbestand in Duitsland is over het algemeen goed.

Gecorrigeerd voor inflatie is de gemiddelde huurprijs in de afgelopen tien jaar verlaagd met 4,5%.

In Duitsland worden kopers niet financieel ondersteund, aangezien er voldoende woningaanbod is. Kopers moeten een deel van de prijs van de woning financieren met eigen vermogen.

Rondvaart over de Spree

Het werkbezoek werd in de middag afgesloten met een bootreis over de Spree. De delegatie werd door de heer Jellema – directeur van GeWoBag, een woningcorporatie in Berlijn – geïnformeerd over de stedenbouwkundige ontwikkelingen en bouwprojecten in Berlijn.

BIJLAGE

Zondag 3 juli 2011

| | |
|-----------|---|
| 15.30 uur | Aankomst hotel. |
| 16.15 uur | Vertrek naar Ambassade. |
| 16.30 uur | Ontvangst op ambassade. |
| 16.45 uur | Inleiding van ambassadeur Krop over de politieke, economische en sociale ontwikkelingen in Duitsland en Berlijn. |
| 17.30 uur | Inleiding door Hans Jörg Duvigneau, architect/stedenbouwkundige en tot 2001 CEO van de GSW Berlin, tot dat moment het grootste gemeentelijk woningbedrijf van in Berlijn. |
| | Aansluitend discussie. |
| 18.30 uur | Rondleiding in de ambassade (Architect Rem Koolhaas, Architectuurprijs Berlijn 2003). |
| 19.00 uur | Einde van het programma op de ambassade. |
| 20.00 uur | Diner op de residentie. |

Maandag 4 juli 2011

| | |
|-----------|--|
| 08.30 uur | Vertrek hotel per bus naar GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. |
| 09.00 uur | Ontvangst door mevrouw Esser, Algemeen directeur GdW en inleiding over de taak en positie van de GdW. |
| 09.30 uur | Inleiding door mevrouw Doehler-Behzadi, Bundesministerie Verkehr, Bau en Stadtentwicklung over de huidige uitdagingen met betrekking tot de woningmarkt (zowel koop als huur) in Duitsland. |
| 10.30 uur | Inleiding door de heer Frank Bielka, Voorzitter van de Raad van Bestuur van de DEGEWO (een grote Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Berlijn) over de opgave van een brede onderneming in Berlijn op het gebied van volkshuisvesting en stadsontwikkeling met aandacht voor exploitatie van de organisatie, koop en verkoop van woningen. |
| | Aansluitend discussie. |
| 11.30 uur | Korte pauze. |
| 12.00 uur | Inleiding door Ulrich Ropertz, Deutscher Mieterbund over de positie van huurders op de Duitse woningmarkt, de effecten van de verkoop van de gemeentelijke woningbedrijven en andere publieke woningbedrijven aan private partijen. |
| 13.00 uur | Lunch. |
| 14.00 uur | Excursie/ rondleiding aan diverse projecten onder begeleiding van H. Duvigneau: Frankfurter Allee Süd, Hellersdorf. Start met bezoek aan het «Multi-ethnischen neubauvietael, gesprek met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en het stadsdeel. |
| 15.30 uur | Kompetenzzentrum Großsiedlungen, systeembouw Hellersdorf Ontvangst en rondleiding door de heer Ralf Protz. Inleiding over de Stadsvernieuwing en Privatisering van de „Plattebau« vanaf 1990 tot op heden. |
| 17.00 uur | Vertrek uit Hellersdorf via Ahrensfelder Terrassen en Quartier Friedrichswerder. |

- 19.00 uur Ontmoeting met Leden van de commissie Verkehr, Bau und Stadtentwicklung van de Bundestag en rondleiding parlamentsgebouw.
(alleen bestemd voor Kamerleden).
- 20.30 uur Diner restaurant Käfer (Reichstag).

Dinsdag 5 juli 2011

- 08.30 uur Vertrek per bus.
- 09.00 uur Ontvangst bij BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen,
Inleiding doormevrouw Carin Müller over de taak en positie BBU.
- 09.30 uur Inleiding door mevrouw Carin Müller over het instrument «Mietspiegels» ter bepaling van de toegestane hoogte van de huren.
- 10.30 uur Inleiding door de heer Hereijgers over de rol van private woningbedrijven op de Duitse Woningmarkt, stand van zaken en gevolgen.
- 11.30 uur Inleiding door Andreas Stücker, Algemeen secretaris van Haus & Grund Deutschland over de rol van de private sector in Duitsland en de diversiteit van particuliere eigenaren als verhuurders.
- 12.30 uur Lunch bij BBU
- 14.30 uur Rondvaart op de Spree langs interessante bouwprojecten met Hendrik Jellema, directeur van GeWoBag, een woningcorporatie in Berlijn.