

Vergaderjaar 2015–2016

29 453

Woningcorporaties

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 402

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 november 2015

In deze brief informeer ik u op hoofdlijnen over de «Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015–2019»¹, en over de stand van zaken van het kengetal investeringsruimte. Tevens zijn twee rapporten bijgevoegd die zijn opgesteld ten behoeve van de Staat van de Woningmarkt, die ik u op 13 oktober heb aangeboden (Kamerstuk 32 847, nr. 203). Het betreft de rapporten: «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015» van het onderzoeksbureau Companen en het «Vooronderzoek Transformaties op de woningmarkt» van het CBS².

In het Algemeen Overleg op 5 februari jl. 2014 (Kamerstuk 29 453, nr. 346) heb ik toegezegd twee maal per jaar te rapporteren over de realisatie en voornemens van woningcorporaties. Bijgaande rapportage «Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015–2019» geeft inzicht in de realisatie 2013, de voorlopige realisatie 2014 en de voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten in 2015 tot en met 2019, op basis van de Prospectieve Informatie 2015–2019 (dPI 2014). Over de definitieve realisatie volkshuisvestelijke prestaties 2014 zal ik u voor het einde van dit jaar apart informeren op basis van de verantwoordingsinformatie (dVI 2014). De Autoriteit Woningcorporaties zal later dit jaar in het Sectorbeeld 2015 rapporteren over de financiële positie, de prestaties en de risico's op sectorniveau, met aandacht voor spreiding. Een financiële meerjarenverkenning (2015–2024) maakt onderdeel uit van deze rapportage. Mede gelet op de hoeveelheid rapportages zal ik in de Staat van de Volkshuisvesting (voorjaar 2016) dieper en in samenhang ingaan op de volkshuisvestelijke activiteiten, de governance en de financiële prestaties van corporaties.

Omdat corporaties de prognosegegevens februari jongstleden hebben aangeleverd zijn de effecten van het nadien overeengekomen huursomakkoord en het nieuwe woningwaarderingstelsel niet verwerkt. Corporaties hebben al wel rekening kunnen houden met de beperkingen op niet-Daeb

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

activiteiten volgens de nieuwe Woningwet, waarvan de strekking al bekend was. De volledige effecten van de nieuwe Woningwet, inclusief de te maken prestatieafspraken tussen gemeenten, toegelaten instellingen en bewonersorganisaties en de splitsing van Daeb en niet-Daeb activiteiten, worden pas in volgende prognoses zichtbaar. Dit geldt ook voor de effecten van de toename van het aantal statushouders.

Woningproductie corporaties

De nieuwbouw van huurwoningen nam in 2014 af tot 17.900. Het gemiddelde van de periode 2009 t/m 2012 bedroeg 28.300 woningen. In 2013 werd het hoogste niveau sinds 2009 bereikt met 29.900 woningen. De gemiddelde jaarlijkse productie ligt volgens de prognose in 2015 t/m 2019 met 18.900 woningen 1.000 hoger dan de realisatie 2014. Het aandeel van deze huurwoningen dat wordt gerealiseerd in het Daeb-segment bedroeg in 2013 88%, in 2014 90,1% en loopt op naar 94% in 2015–2019. Hierin komt de focus op de kerntaak, zoals vastgelegd in de nieuwe Woningwet, tot uitdrukking.

Het gerealiseerde aantal ingrijpende verbeteringen is gedaald van 17.700 in 2013 naar 16.700 in 2014. De prognose van het aantal ingrijpende verbeteringen is verhoogd, van 103.000 in de prognoseperiode 2014–2018 naar 124.000 in 2015–2019. Dit duidt erop dat de corporatiesector het accent gaat verleggen van uitbreiding naar instandhouding en verbetering van hun voorraad. De totale investeringen in vastgoed (aankoop, nieuwbouw, verbetering, exclusief onderhoud), die in de prognoseperiode 2014–2018 nog met 10% waren gedaald ten opzichte van de daaraan voorafgaande prognose (2013–2017), blijven in de nieuwe prognoseperiode stabiel op ruim € 29 mld. De uitgaven voor onderhoud blijven in de prognoseperiode 2015–2019 met circa € 18 mld. gelijk aan de periode 2014–2018.

De prognose voor het aantal koopwoningen is verlaagd van totaal 17.000 in de prognoseperiode 2014–2018 naar 15.000 in 2015–2019. Gelet op de striktere voorwaarden die de nieuwe Woningwet stelt aan het ontwikkelen van koopwoningen door corporaties zullen deze voornemens mogelijk niet volledig gerealiseerd worden.

Energiebesparing

De investeringen in energiebesparing zijn in 2014 toegenomen met € 43 mln tot € 207 mln. Voor 2015 wordt een verdubbeling van dit bedrag verwacht. De prognose voor 2015–2019 is hoger dan de prognose 2014–2018.

Samenstelling productie betaalbaar/duur

De planning van het aandeel van goedkope (tot € 403) en dure woningen boven de liberalisatiegrens (vanaf € 711) in de productie neemt sinds 2013 af, terwijl het aandeel van betaalbare woningen (tot € 618) en dure woningen onder de liberalisatiegrens (tot € 711) stijgt. Deze ontwikkeling zet in de voornemens door in de komende jaren. Als gevolg van invoering van de passendheidsnorm in 2016 verwacht ik de komende jaren echter juist een groter accent op aanbod in het segment tot de aftoppingsgrens (€ 618).

Ontwikkeling voorraad

Het corporatiebezit is in 2014 met 13.600 eenheden afgenomen ten opzichte van 2013. Voor de komende periode wordt een verdere afname

verwacht met 34.300 tot 2.442.500 in 2019 (-1,4%). Ook in de vorige prognose (2014–2018) werd overigens al een krimp van de voorraad verwacht met 29.000 eenheden. De afname komt vrijwel geheel (33.000) voor rekening van het Daeb segment. In deze cijfers is geen rekening gehouden met verschuivingen tussen het Daeb en niet-Daeb segment door huurverhogingen en harmonisatie, omdat daarover geen prognose-informatie beschikbaar is. Uit realisatiecijfers blijkt dat deze verschuivingen de afgelopen jaren omvangrijk waren. In het rapport over de verantwoordingsinformatie 2014 (dVI2014) zal hierop nader worden ingegaan.

De afname is niet in het hele land gelijk. In krimpregio's is de verwachte afname 1,9%, en in de schaarstegebieden 1,3%. De wijziging in de verwachte ontwikkeling van de voorraad wordt vooral veroorzaakt door de verlaging van de nieuwbouwprognose. Ten opzichte van de vorige prognose is het saldo van aankoop, verkoop en sloop ongeveer gelijk gebleven.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn tussen 2013 en 2014 opgelopen van € 13,9 naar € 14,6 mld. Voor 2019 wordt een toename tot € 16,9 mld verwacht, mede als gevolg van de verwachting in deze DPI dat de huurstijging boven inflatoir blijft.

De gemiddelde huur per verhuureenheid loopt op van € 465 in 2013 naar € 491 in 2014 (+5,6%). Hierin is het effect van huurharmonisatie, huurverhogingen, woningverbetering en voorraadmutaties verwerkt. Daarna wordt een oploop naar € 576 in 2019 verwacht. Het matigende effect van het huursomakkoord is niet in deze prognose verwerkt.

Personeelskosten

De personeelskosten per verhuureenheid zijn gedaald van € 743 in 2013 tot € 715 in 2014. Voor 2015 worden een verdere daling verwacht: € 696. Vanaf 2017 wordt een stijging verwacht, mede als gevolg van inflatie, tot € 739 in 2019.

Prestatieafspraken

In het kader van DPI wordt sinds 2015 ook gevraagd naar de aanwezigheid van prestatieafspraken van corporaties met gemeenten. Voor ca 80% van de voorraad zijn prestatieafspraken gemaakt, vooral door grotere corporaties. In de staat van de Volkshuisvesting zal aan de hand van nader onderzoek uitgebreider op de prestatieafspraken worden ingegaan.

Kengetal investeringsruimte

Het is van belang dat gemeenten, huurders en corporaties op lokaal niveau in staat worden gesteld om te komen tot afgewogen prestatieafspraken over onder meer het huurbeleid, onderhoud en nieuwbouwinvesteringen. Daartoe kunnen huurders en gemeenten inzicht verkrijgen in de armslag van de in hun gemeente werkzame corporaties, bijvoorbeeld op basis van (standaard-)informatie van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (zoals de financiële toezichtbeoordeling). Tevens stelt het WSW via zijn website het rekenmodel financiële ratio's ter beschikking. Op basis van dit rekenmodel, dat openbaar toegankelijk is, kunnen gemeenten en huurders inzicht krijgen in de financiële consequenties van de (voorgenomen) plannen van de corporatie. Gemeenten en huurders kunnen de corporatie verzoeken om de benodigde informatie hier voor aan te leveren. Ook ontwikkelt Aedes de zogenaamde Transparantietool.

Deze tool, die gemeenten en huurders inzicht verschaft in de effecten van beleidskeuzes op corporatieniveau inzake huurontwikkeling, onderhoud en investeringen, zal naar verwachting in het voorjaar van 2016 beschikbaar zijn.

In aanvulling op deze informatiebronnen zal jaarlijks een kengetal aan lokale partijen ter beschikking gesteld worden waarmee zij een indicatie krijgen van de mogelijke investeringsruimte van corporaties in het werkgebied. Vanaf 2016 zal dit kengetal jaarlijks voor de zomer ter beschikking worden gesteld, zodat gemeenten en huurders deze kunnen betrekken in de prestatieafspraken die zij vanaf 2016 elk jaar vanaf 1 juli maken. In de toelichting op het BTIV is aangegeven dat het kengetal ook dit jaar, voor 1 november, ter beschikking wordt gesteld, zodat partijen al bekendheid krijgen met het kengetal. In de afgelopen maanden heeft over het komen tot een eenduidig kengetal consultatie plaatsgevonden met betrokken partijen. Uit deze consultatie is gebleken dat er behoefte is aan een kengetal dat robuust is met verklaarbare fluctuaties in de tijd en dat voldoende zeggingskracht heeft om het gesprek op lokaal niveau te faciliteren. In de huidige fase van de ontwikkeling van het beoogde kengetal is daar naar mijn mening nog onvoldoende sprake van. Ik acht het nu niet verantwoord om informatie ter beschikking te stellen die eerder ruis veroorzaakt dan helderheid biedt aan lokale partijen. De komende maanden zal in verdere consultatie met Aedes en VNG worden gewerkt aan een kengetal dat voor de zomer van 2016 wordt gepubliceerd dat aan de gestelde voorwaarden voldoet.

Onderzoeksrapporten bij Staat van de woningmarkt

Als bijlage bij deze brief treft u aan het onderzoeksrapport «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015» van het onderzoeksbureau Companen. Dit rapport gaat nader in de huurprijsontwikkeling in Nederland als resultaat van het reguliere huurprijsbeleid en harmonisatiebeleid van verhuurders in 2015 en voorgaande jaren.

Het onderzoeksrapport «Vooronderzoek Transformaties op de woningmarkt» is een vooronderzoek van CBS om transformaties in beeld te brengen; de aantallen woningen die zijn toegevoegd aan de woningvoorraad door transformatie van panden met een niet-woonfunctie. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de toetst die het BOR op de Staat van de Woningmarkt 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 128) heeft uitgevoerd (kenmerk 15-BOR-N-004). Het BOR heeft geconstateerd dat er geen cijfers over transformatie in de Staat van de Woningmarkt 2014 zijn opgenomen. In mijn reactie (Kamerstuk 32 847, nr. 165) op het BOR heb ik aangegeven dat ik met het CBS in overleg ben over het structureel en systematisch in beeld brengen van kantoortransformatie van gebouwen.

De belangrijkste uitkomsten van deze twee onderzoeken zijn verwerkt in de jaarrapportage «Staat van de woningmarkt 2015» (bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 203).

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