

Aan
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum
3 juli 2020

Onderwerp
Investeringscapaciteit woningcorporaties regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam

Geachte Minister,

Woningcorporaties zijn in Nederland onmisbaar voor betaalbare woningbouw, stedelijke vernieuwing en verduurzaming. Zoals in de Woningwet is vastgelegd, vormen het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen de kern van het werk van woningcorporaties.

Het zojuist verschenen onderzoek maakt haarscherp duidelijk dat uitvoering van deze kernopgaven in de woningwetregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, zowel op de korte als lange termijn, ernstig worden bedreigd. In uw Kamerbrief erkent u dat er een structurele disbalans is tussen opgaven en middelen en dat de tekorten in deze regio het grootst zijn en het eerst ontstaan. Uw aanbod om met onze regio het gesprek te vervolgen over investeringen op de korte termijn, nemen wij dan ook graag aan.

Wij willen u en de betrokken ministeries bedanken dat er grootschalig en gedegen onderzoek is gedaan naar de balans tussen opgaven en middelen van corporaties, zowel landelijk als regionaal. Ook is het goed dat u alle resultaten transparant en herleidbaar deelt met de Tweede Kamer en alle stakeholders.

Met deze brief leggen provincie, gemeenten, woningcorporaties en huurders van deze regio gezamenlijk hun zorg hierover aan u voor. Ook doen wij u in deze brief enkele concrete voorstellen voor doeltreffende maatregelen voor zowel de korte als de middellange termijn voor deze regio.

Kernuitkomsten

De gegevens uit de jaarlijkse Staat van de Corporatiesector¹ laten al jarenlang zien dat de investeringscapaciteit van corporaties in deze regio tot de laagste van Nederland behoort. Naar aanleiding van de afspraken in de Woondeal Zuidelijke Randstad en de motie Ronnes zijn de opgaven en middelen van woningcorporaties nader in kaart gebracht en gekwantificeerd, ook op het niveau van de woningwetregio's.

De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam zijn:

- De totale opgaven van corporaties in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam zijn berekend op € 25 miljard t/m 2035. Dit is de grootste opgave van alle regio's van Nederland.
- De regio komt minimaal € 10 miljard (40%) tekort om deze opgave te kunnen uitvoeren. Dit is met afstand het grootste tekort van alle regio's in Nederland.

¹ Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/01/31/staat-van-de-corporatiesector>

- De doorrekeningen laten zien dat de tekorten op de investeringscapaciteit binnen afzienbare tijd sterk oplopen. De situatie verergert daardoor nog meer in de loop van tijd.

Wij zijn geschrokken van deze uitkomsten. Vooral de langjarige doorwerking baart ons zorgen. De werking van het stelsel rond sociaal wonen dreigt te worden uitgehold. In bovenstaande genoemde getallen zijn de regionale opgaven nog niet meegenomen, waaronder de bijdrage van de corporaties aan het middenhuursegment. De omvang van de opgaven, en daarmee het tekort, zal om die reden eerder hoger dan lager uitvallen.

Daar komt bij dat van corporaties wordt verwacht dat zij een gedegen duurzame financiële huishouding dienen te voeren. Het is de vraag of het volledig gebruiken van de 85% ruimte in de Loan-To-Value, waartoe het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onlangs heeft besloten, daarbij past.

Bij de corporaties in onze regio is er al in 2024 onvoldoende investeringsruimte om alle opgaven aan te kunnen. Dat is de tijdshorizon waarop nu al gestart moet worden met het voorbereiden van investeringsvoornemens en de daarbij te maken keuzes. Dat heeft tot gevolg dat na 2024 nauwelijks nog concrete voornemens tot nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie door corporaties zijn gepland en dat de plannen in de jaren ervoor niet passen bij het tempo dat de opgaven eigenlijk vragen.

Vestia

De eerdere ontwikkelingen bij Vestia hebben nog steeds substantiële nadelige gevolgen voor deze regio. In het kader van deze brief noemen we drie hoofdpunten:

- De overname van bezit in de maatwerk gemeenten door andere corporaties is enerzijds gunstig voor het behoud van het sociale bezit in deze gemeenten. Anderzijds gaat deze overname ten koste van investeringscapaciteit in de regio. Ook dit draagt bij aan het ontstane tekort in de regio, zoals in het rapport is geconstateerd.
- Recent is een nieuw ernstig knelpunt ontstaan als gevolg van het herijkt Verbeterplan 2019-2021 voor de kern gemeenten. Opbrengsten uit verkoop van bezit mag Vestia alleen inzetten voor aflossing en niet langer aanwenden voor nieuwbouw, sloop of andere volkshuisvestelijke doelen. Dit heeft tot gevolg gehad dat diverse Vestia-projecten inmiddels zijn stilgezet of in grote onzekerheid verkeren.
- Het herijkt Verbeterplan 2019-2021 toont tevens aan dat opgaven zoals bijvoorbeeld gebiedsgerichte verduurzamingsprojecten niet gestart worden, omdat Vestia niet kan participeren voor haar bezit.

Het Vestia-vraagstuk is u bekend. Recent hebben diverse gesprekken hierover plaatsgevonden met uw departement. Oplossingen of uitzicht daarop die ertoe leiden dat Vestia weer kan investeren in volkshuisvestelijke projecten, zijn echter nog niet geboden. Om die reden leggen wij dit verzoek opnieuw aan u voor zowel voor de korte als voor de lange termijn.

Vervolg

Het rapport en bovenstaande signalen maken duidelijk dat de knelpunten voor deze regio buitengewoon omvangrijk zijn. Een substantieel vraagstuk vraagt dan ook om substantiële maatregelen, zowel structureel als op korte termijn. Als provincie, gemeenten, woningcorporaties en huurders dragen wij de volgende punten daarvoor bij u aan:

- **Analysefase voorbij.** Het rapport geeft helder en duidelijk de grootte aan van de knelpunten. Het is nu tijd om maatregelen te nemen.
- **Op de juiste plek.** Het rapport toont onomstootbaar en onbetwistbaar aan dat het tekort in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam het meest omvangrijk is van alle regio's in Nederland. Dit biedt meer dan voldoende onderbouwing voor maatregelen gericht op deze regio waar dat het meest nodig is.
- **Korte termijn.** Maatregelen op korte termijn zijn noodzakelijk. De woningmarkt in deze regio kampt ook vandaag al met een fors tekort aan betaalbare woningen en veel kwetsbare wijken met een forse herstructureringsopgave om in balans te komen. De stilgevallen Vestia-projecten zijn daar als acuut vraagstuk bijgekomen. Inherent aan bouwprojecten is dat jarenlange voorbereiding noodzakelijk is voordat woningen daadwerkelijk op de markt komen. Zonder zekerheid over investeringsmiddelen kunnen en mogen corporaties immers

geen nieuwbouwtrajecten opstarten. Stel corporaties nu in staat om deze trajecten te starten, zodat vanaf 2024 het berekende tekort daadwerkelijk opgevangen kan worden.

- **Middel- en lange termijn.** Duurzame businessmodellen zijn nodig om corporaties blijvend in staat te stellen de opgave uit te kunnen voeren. Het afromen van de kasstromen via de verhuurhuurderheffing en de additionele Vennootschapsbelasting als gevolg van ATAD belemmert zowel op de korte, maar vooral ook op de lange termijn, de investeringscapaciteit.
- **Vestia.** Na ruim tien jaar saneringscorporatie is het hoog tijd dat Vestia daadwerkelijk en substantieel weer kan bijdragen aan nieuwbouw en herstructurering. Breek belemmeringen in onder andere regelgeving daarvoor af.

Concreet stellen wij de volgende maatregelen voor:

Korte termijn

- Verlenging van de heffingsvermindering in deze regio met verruiming tot de liberalisatiegrens en sloop en renovatie ten behoeve van herstructurering. Er is inmiddels veel ervaring met de inzet van dit instrument, zodat inzetbaarheid eenvoudig en snel kan plaatsvinden.
- Bij nieuw toe te voegen DAEB-woningen geen verhuurderheffing in de eerste 10 jaar.
- Projectsteun in de vorm van subsidies, waarbij gericht financiële knelpunten kunnen worden aangepakt, waaronder het vlottrekken van Vestiaprojecten.

Middellange termijn

- Heroverwegen van de verhuurderheffing en deze ten goede te laten komen aan de volkshuisvesting in deze regio.
- Afschaffen van zowel ATAD als vennootschapsbelasting in deze regio.
- Het structureel aanpassen van knellende regelgeving, waaronder de WSW-regels, zodat Vestia weer volledig en structureel volkshuisvestelijk kan investeren in nieuwbouw, herstructurering en duurzaamheid.

Als regio zijn we bereid samen met u deze maatregelen nader uit te werken.

Tot slot

De gevolgen van de corona-crisis laten nu al een forse economische schade zien. De verwachting is dat de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep en de betaalbaarheid van wonen nog meer onder druk zullen komen te staan. Dit zal de opgaven voor corporaties nog verder doen oplopen. Het is mede daardoor juist nu van groot belang dat alle corporaties volop kunnen investeren zowel in nieuwe als bestaande betaalbare en duurzame woningen, zonder dat dit tot extra druk op de betaalbaarheid voor huurders leidt. Bovendien is extra investeren in woningbouw goed voor de bouwsector en banen in deze sector.

Samen met u nemen we deze enorme opgave graag voortvarend ter hand. De groeiende groep bewoners en woningzoekenden die het tekort nu en in de komende jaren raakt, is immers groot. Juist zij verdienen onze gezamenlijke inspanning.

We zien uit naar daadkrachtige maatregelen van u als vervolg op het rapport. Graag zetten wij het gesprek en de samenwerking met u daarover voort zodat investeringen binnenkort effectief en succesvol kunnen worden uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,

Anne Koning

Gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke Ordening, Recreatie en Sport, Provincie Zuid-Holland

Martijn Balster

Wethouder Wonen, Wijken en Welzijn, Gemeente Den Haag

Bas Kurvers

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie gebouwde omgeving, Gemeente Rotterdam

Robin Paalvast

Voorzitter Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden

Jan Willem Mijnans

Voorzitter Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam.

Jan Hordijk

Voorzitter Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen Midden-Holland

Mohamed Baba

Voorzitter Sociale Verhuurders Haaglanden

Alfred van den Bosch

Voorzitter Maaskoepel

René Mascini

Directeur-bestuurder Woonpartners Midden-Holland, mede namens de andere woningcorporaties in de regio Midden-Holland

Sylvie Seubert

Voorzitter Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden