



Betreft: sociale woningbouw en middeldure huur

Aanzet nieuw beleid vanuit sociaal-liberaal perspectief

Samenvatting

De sociale huursector in Nederland - d.w.z. woningen met een huur tot maximaal €710 per maand, bedoeld voor mensen met een jaarinkomen tot maximaal €37000 - bestaat uit bijna 2,4 miljoen huizen, goed voor de huisvesting van circa 5 miljoen mensen. Het bouwen en beheren van die woningen is in handen van circa 350 woningcorporaties en hun positie en maatschappelijke verantwoordelijkheid is ingebed in Woningwet.

Er zijn voor de komende periode grote opgaven op het vlak van bouwen en beheren van de sociale woningvoorraad in Nederland waar de woningcorporaties verantwoordelijk voor zijn:

- *Verduurzamen van de 2,3 miljoen woningen*
- *Betaalbare huren en lage woonlasten voor huurders*
- *Voldoende beschikbare huurwoningen voor de doelgroep*
- *Leefbaarheid in wijken*

Na de parlementaire enquête woningcorporaties in 2014 heeft het kabinet Rutte II (VVD/PvdA) de sociale huursector sterker onder regie van de overheid gebracht, de taakstelling versmalt en de sector financieel gekort door middel van de verhuurderheffing, dit alles is vastgelegd in de Woningwet die eind 2018 in opdracht van min. BiZa zal worden geëvalueerd.

Het ingrijpen van de rijksoverheid was begrijpelijk, de sector had het vertrouwen van de politiek verloren. Het is nu weer tijd om vooruit te kijken naar wat de opgaven zijn in de sociale huursector en vast te stellen welke bijdrage daarin van de woningcorporaties wordt verwacht, en welke maatregelen nodig zijn om de woningcorporaties daartoe in staat te stellen. Daarbij moet de focus liggen op het creëren van randvoorwaarden om woningcorporaties mogelijk te maken lokaal, samen met gemeenten en huurders de opgaven aan te pakken en lokaal maatwerk te maken. Dat vergt het zetten van stappen die weer kunnen leiden tot vertrouwen in deze belangrijke sector voor Nederland.

I. Inleiding

Nederland is sterker verstedelijkt dan de meeste andere landen in Europa. Tegelijkertijd is het aandeel inwoners dat in grote stedelijke regio's (met meer dan 500.000 inwoners) woont opvallend laag: de helft van de stedelijke bevolking woont in kleine stedelijke regio's. Grondexploitatie is veranderd en men stelde dat dit niet meer zal werken. Projectontwikkeling was altijd lineair, maar moet nu naar circulair veranderen. Ruimtelijk beleid past zich regelmatig aan door stedelijke groei en de invloed van de klimaatverandering.

Door demografische ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening krimpt de Nederlandse bevolking vanaf 2040 en in een aantal regio's nu al. Tegelijk stijgt het aantal huishoudens met ruim 1 miljoen tot 2045 omdat er steeds meer alleenstaanden en kleinere gezinnen zijn. Ook geografisch is er sterke dynamiek. De trek naar de stad wordt in Nederland steeds sterker. Vooral in de grote steden is er daarom een tekort aan woningen. Nu bouw van 68.000 nieuwbouwwoningen per jaar. De opgave verschilt sterk per regio.

De bevolking van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht groeit de komende jaren sterk. De vier grootste steden van het land krijgen een derde van de totale bevolkingsgroei tot 2030 te verwerken. De steden groeien daarmee met 15%. Amsterdam telt dan een miljoen inwoners. De bevolking groeit tussen 2015 en 2030 naar verwachting met 950.000 mensen, voor driekwart in de grotere steden met meer dan 100.000 inwoners. Ook buurgemeenten van die steden, zoals Diemen bij Amsterdam of Rijswijk bij Den Haag, zien het inwonertal stijgen. Volgens de prognose neemt ook het aantal huishoudens toe, met circa 700.000.

Een op de vijf gemeenten telt over 15 jaar juist minder inwoners. Daarbij gaat het vooral om de buitengebieden, zoals Drenthe, delen van Groningen en Limburg, de Achterhoek en Zeeuws- Vlaanderen. Ook de samenstelling van gemeenten gaat veranderen. Rond de eeuwwisseling telden zowel steden als dorpen circa 15% ouderen. In de toekomst is de vergrijzing in steden zo'n 17%, terwijl in kleinere gemeenten juist 26% ouderen woont. Oorzaak daarvan is vooral dat jongeren de dorpen verlaten en naar de stad trekken.

De te agenderen problemen zijn opgesomd in bijlage 2.

Belangrijke opgaven voor woningcorporaties:

- Verduurzamen van de 2,3 miljoen woningen (achtergrond Klimaatakkoord van Parijs), ook in het licht van de kosten van € 108 Miljard, waarvan de corporaties hooguit € 30 Miljard zouden kunnen behappen;
- Betaalbare huren en lage woonlasten voor huurders;
- Voldoende beschikbare huurwoningen voor de doelgroep;
- Sneller bouwen van goedkope (betaalbare) woningen.

II. Investeringsruimte voor de toekomst

Woningcorporaties zijn een middel om het doel, namelijk het huisvesten van mensen met de lagere inkomens of in kwetsbare situaties, te bereiken.

Er liggen op nationaal niveau belangrijke opgaven voor woningcorporaties. Verduurzamen van het woningbezit in het kader van de ambities van Parijs, de komende klimaatwet, het gasbesluit etc. En prioriteit nummer twee is, vooral op regionaal en lokaal niveau, het meer en sneller bouwen van goedkope woningen. Corporaties zetten overigens graag in op duurzaamheid van de woningen, want de lagere woonlasten hebben een positief effect op de betaalbaarheid voor burgers een andere belangrijke opgave.

Een misverstand over corporaties – mede aangezet door de media – is dat hun vermogens schier oneindig zijn. De werkelijkheid is dat corporaties vooral vermogend zijn geworden doordat de prijzen van woningen sinds de tweede helft van de jaren negentig enorm zijn gestegen. Het overheidsbeleid lijkt op dit moment vooral een focus te hebben op wat de sector aan het Rijk kan bijdragen, in plaats van welke investeringsruimte in de sector gecreëerd kan worden voor het kunnen vervullen van de nationale opgaven. Het kan ons inziens niet zo zijn dat de overheid het volkshuisvestelijk vermogen blijft afromen of de sector

dwingt tot het aangaan van onaanvaardbare schuldposities. Een adequaat financieel vermogen is nodig met een *revolving fund als duurzame basis* voor toekomstige investeringsopgaven, het verduurzamen van de voorraad en de stedelijke vernieuwing¹.

De problemen op de sociale woningmarkt kent regionale verschillen. Zo is de krapte, die in de Randstad wordt gezien, niet vergelijkbaar met de meer ontspannen markt in delen buiten de randstad. Ook de (financiële) positie van corporaties kennen over de regio's grote verschillen.

De focus van het overheidsbeleid moet erop gericht zijn om woningcorporaties in staat te stellen de nationale opgaven te kunnen vervullen. Lokaal zullen in prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders de concrete opgaven overeen worden gekomen. Het beleid van de overheid moet erop gericht zijn de mogelijkheden van corporaties tot investeren in de opgaven mogelijk te maken door bijvoorbeeld de opbrengst van bestaande heffingen (verhuurderheffing) in te zetten als investeringsruimte (voor specifieke investeringen) of fondsen ter beschikking te stellen voor specifieke investeringen (mogelijkheden van Invest-NL?)

III. Versnellen van de bouwopgave

Dat er een tekort aan woningen is wordt inmiddels door niemand meer bestreden. Op dit moment zijn er 205.000 woningen te weinig, wat op kan lopen tot een tekort van 235.000 in 2020. Wat betreft huurwoningen met een huur tussen de €711 en €1.000 is er 76 procent méér vraag dan aanbod. Om het totale woningtekort aan te kunnen pakken moeten er per jaar 85.000 woningen bijgebouwd worden. Ook woningcorporaties willen wel huurwoningen bijbouwen, maar 63 procent zegt te weinig bouwgrond beschikbaar te hebben². De fors gestegen grondprijzen en extra (steden)bouwkundige eisen hebben de kostprijs van een woning fors opgejaagd.

Essentieel is dat corporaties de ruimte hebben om deze opgave te kunnen realiseren. Speerpunt van het rijk moet dan ook zijn, zoals gemeld onder II, mogelijkheden bieden om te investeren, niet het afromen van middelen. De corporaties zijn er voor de bewoners en niet voor het rijk!

Schaarste aan bouwlocaties zorgt voor scherpe opwaartse pieken in woningprijzen bij woningtekorten. Restrictie van kredietverlening versterkt juist neerwaartse prijsbewegingen. In veel gevallen is de timing van overheidsbeleid juist te laat en heeft daarmee een negatief effect op de conjunctuurcyclus. Een ruimer aanbod van bouwlocaties vergroot concurrentie tussen ontwikkelaars en versterkt de positie van de consument. Hierbij moeten ruimtelijke belangen zoals een compacte stad en natuurgebied niet in het geding komen.

Een vraag die samen met de werkgroep RO beantwoord moet worden is of de gewenste en noodzakelijke versnelling van de landelijke bouwopgave niet vereist dat er Rijksbeleid op Ruimtelijke Ordening gevoerd gaat worden met o.a. het bepalen van groeigebieden daarin.

Alle denkbare maatregelen moeten uit de kast worden gehaald om de kostprijs van nieuwe woningen te kunnen matigen:

- Gemeenten verleiden tot het faciliteren van de nieuwbouw, door bijvoorbeeld verlagen van grondprijzen voor sociale huur dan wel een vorm van compensatie daarvoor ontwikkelen;
- Lokaal ruimte maken voor aanpassing van bestaande eisen bij nieuwbouwoontwikkeling;
- Ruimte creëren voor innovatie in verduurzaming, bouwmethoden en ontwikkeling van technologie;
- Onderzoek naar waar kwaliteitseisen in de regelgeving met prijsopdrijvend effect verlaagd kunnen worden.

¹ De heruitvinding van de volkshuisvesting (Aussums, Vulperhorst en Zandstra)

² Onderzoek van Capital Value juni 2018

Daarnaast wordt als belangrijke belemmering voor een goede balans tussen vraag en aanbod gezien kin het trage/cyclische karakter van de bouw van woningen. Meer stabiliteit (anticyclus bouwen) is daarom noodzakelijk.

IV. Gemengde wijken

Het belang van gemengde wijken wordt alom onderschreven³. Bij nieuwbouw is daarop in de woningtypes te sturen, in de bestaande voorraad werkt het passend toewijzen en de extramuralisering in de zorg juist tot concentraties, en om dat tegen te gaan zijn nieuwe interventies noodzakelijk.

Om de verschillen in ondersteuning van de koop, private huur en sociale huur zo klein mogelijk te maken moet de overheid streven naar een afbouw van het stimuleren van de koopsector en sociale huursector en tijdelijk een stimulans in de vrije huursector invoeren. Op de lange termijn moeten alle sectoren gelijke ondersteuning ondervinden.

Om te zorgen dat sociale huurwoningen beschikbaar blijven komen voor kwetsbare doelgroepen en niet onnodig bezet blijven door welvarender huishoudens moet bij stijgend inkomen de huurprijs in de sociale huursector mee kunnen stijgen met het inkomen.

Verhuurders moeten niet via de huurtoeslag een perverse prikkel krijgen om huren op te trekken tot de tariefgrenzen. Een hervorming van de huurtoeslag naar één tarief en een vaste bijdrage kan deze prikkels wegnemen. Huishoudens die kleiner gaan wonen gaan er dan financieel ook op vooruit. Afbouw van hypotheekrenteaftrek en impliciete huursubsidie voor welvarender huishoudens in de sociale huursector.

Op de huurmarkt zou dan ook meer ingezet moeten worden op het ondersteunen van huurders in plaats van woningen. Door mensen te ondersteunen in plaats van korting te geven op woningen blijft het aantrekkelijk om te verhuizen als men kleiner of groter wil gaan wonen zonder grote kosten of prijs-kwaliteitsverhoudingen te moeten overbruggen⁴. Om gemengde wijken te behouden moet het woningbestand divers blijven met verschillende woningtypes waardoor ook doorstroming binnen de wijken mogelijk wordt

Ook de mogelijkheden tot het bouwen van middeldure huur kan in bestaande wijken leiden tot een gevarieerd woningbestand.

V. Leefbaarheid

De woningwet heeft een stevige correctie aangebracht op de mogelijkheden tot inzet op het vlak van leefbaarheid, de overheid bepaalt nu centraal de maximale financiële inzet die woningcorporaties daarvoor mogen plegen. In wijken en buurten waar corporaties actief zijn is echter sprake van noodzaak tot het aanpakken van leefbaarheidsvraagstukken en leefbaarheid is nog altijd een verantwoordelijkheidsgebied van corporaties. Meer en meer vergt dit ook samenwerking tussen corporaties, zorg, welzijn en gemeente. Lokale prestatieafspraken vormen steeds meer de basis van de leefbaarheidsopgaven

Belangrijk is het daarom om de lokale partners de ruimte te geven om in hun prestatieafspraken afspraken te kunnen maken over de leefbaarheidsopgaven en de hoogte van de daarbij in te zetten financiële middelen ten einde lokaal maatwerk te realiseren.

VI. Eenduidige en heldere positie

De institutionele positie van de woningcorporatie in het bestel is nu hybride en achtereenvolgende kabinetten hebben verschillende maatregelen genomen. De benadering van de corporaties was soms vanuit een

³ De Green Paper 'een sociaal liberale visie op de woningmarkt' geeft aan: "Het behouden van gemengde wijken blijft belangrijk. Voorkomen moet worden dat er uitsortering plaatsvindt naar inkomen en er 'rijke' en 'arme' wijken ontstaan. De regie hierop ligt op lokaal niveau.

⁴ Suggestie in de Green Paper liberale visie

marktperspectief (vennootschapsbelasting, geen overheidsfinanciering) soms vanuit een publiek belang handelend (Dienst van algemeen en economisch belang DAEB, verhuurderheffing). Daarmee lijkt de sector in een ambigue hoek te zitten waarin verschillende regels ineens van toepassing lijken en hun invloed hebben. Door de ATAD zal bijvoorbeeld een extra aanslag worden gepleegd op de financiën van corporaties. Het kan toch echter nooit de bedoeling zijn geweest om een sector die DAEB-activiteiten verricht ATAD-plichtig te maken?

Kern van het beleid moet zijn dat corporaties voldoende financiële ruimte moeten hebben om hun opgaven te kunnen realiseren.

Het hybride karakter van de sector mag er niet toe leiden dat deze sector met regelgeving wordt opgezadeld die gelet op de doelstelling niet uitlegbaar is. De sector verdient een eigen kader gericht op het maximaliseren van de investeringsruimte om te kunnen werken aan de landelijke opgaven

VII. Voor wie doen we het

Belangrijk is de constatering dat de woningcorporaties een middel zijn om de mensen met de laagste inkomens te huisvesten. Zittende huurders hebben in de Woningwet een belangrijke rol toebedeeld gekregen. Zij worden beschouwd als belangrijke partner van de corporaties en de gemeenten. Zij hebben daarbij een gelijkwaardige rol in het maken van lokale afspraken. Maar zijn zij wel gelijkwaardige partner? In de huidige situatie zijn de huurders op verschillende manieren verenigd, maar binnen elk model is de inbreng afhankelijk van de vrijwillige inzet van huurders. Het blijkt niet mee te vallen om deze vrijwilligers te vinden. Maar daarnaast wordt heel wat van hen gevraagd. De inbreng van de huurders, zoals verwoord in de Woningwet, vereist grote professionaliteit, die veelal alleen kan worden geleverd als er adequate externe ondersteuning wordt gewaarborgd. Daarnaast is het vaak onduidelijk wie de gesprekspartners vertegenwoordigen of en hoe de opvatting van de achterban wordt gemeten. Zaken die een verbetering behoeven in de positie van de huurders, die een verankering dienen te krijgen. Maar naast deze taken, die vooral reactief zijn, lijkt het gewenst om ook proactieve mogelijkheden voor de huurders te creëren, zodat zij vooraf of vanaf het begin van een traject hun invloed kunnen doen gelden. Kortom een versteviging van de positie vraagt om een goed kader waarbinnen zij optimaal hun werk kunnen doen.

VIII. Wooncorporaties

Steeds meer mensen willen het roer zelf in handen hebben als het gaat om beheren van woningen. De wet biedt d.m.v. de wooncorporatie al een mogelijkheid maar deze route kan nog verder worden vereenvoudigd zoals initiatieven elders in Europa al bewijzen. Aanpakken zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), eigen inzet van bewoners bij beheer van woningen (Right to Challenge), nieuwe woonvormen (Tiny Houses) verdienen de ruimte in de vorm van lokaal maatwerk.

Het is gewenst om lokaal maatwerk te maken en te experimenteren met nieuwe vormen van ontwikkeling en beheer van sociale woningen

IX. Middeldure huur

De huurmarkt, met haar wachtlijsten van gemiddeld acht jaar, zit op slot. De vrije huurmarkt bestaat nagenoeg niet. Hier zijn vooral mensen met een inkomen tussen de € 30.000 en € 50.000 die in de steden willen wonen de dupe van. Zij maken geen kans op een sociale huurwoning, verdienen te weinig om te kunnen kopen en kunnen niet terecht op de niet bestaande vrije huurmarkt. Over het geheel gezien, wordt er te weinig gebouwd, en wordt er bij het bouwen niet geluisterd naar de vraag. Hier moet verandering in komen. Door hervormingen op de woningmarkt aan te scherpen en door te zetten, zal de markt als geheel beter werken. Dit zal leiden tot kortere wachtlijsten, lagere schulden en een beter passend aanbod.

Potentiele doorstromers en nieuwkomers zijn aangewezen op de weinige vrije sector huurwoningen die er zijn. Door een gebrek aan vrije sector huurwoningen zijn de prijzen hiervoor zeer hoog. Het komt daarom vaak voor dat een nieuwkomer in de stad meer dan de helft van zijn inkomen aan woonlasten kwijt is of gedwongen wordt zijn heil buiten de steden te zoeken. Door de grote druk op de woningmarkt is niet te verwachten de markt staat te trappelen om middeldure huurwoningen te realiseren. Immers ook voor deze woningen geldt dat de noodzakelijke bouwkosten niet wordt goed gemaakt door de huurinkomsten.

Ruimte aan corporaties om ook in deze sector te mogen bouwen, kan, vanuit hun sociale doelstelling, oplossing bieden. Ook kan gezocht worden naar de mogelijkheid om andere investeerders, zoals pensioenfondsen, voor dit marktsegment te interesseren.

Tenslotte: Herziening woningmarkt

In vele rapporten is aandacht besteed aan een nieuw stelsel van wonen, waarin huren en kopen op een gelijkwaardige manier, zonder veel overheidssteun, worden opgenomen.

Mogelijke oplossing: vrijlaten van de huren en afschaffen van de huurtoeslag, maar een vangnet voor de lagere inkomens door bijv. het instellen van een normhuurquote, meer verkoop van huurwoningen via koopgarant en Slimmer Kopen. Daartegenover de (geleidelijke) afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Het wordt waarschijnlijk tijd om ook fundamenteel naar de opzet van de toekomstige woningmarkt te kijken, een vraag die we als werkgroep wonen graag met andere werkgroepen binnen D66 oppakken.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie

1. Inleiding

Volgens H. Primus manifesteren zich grote problemen op de woningmarkt. De NVM spreekt over een “woningmarkt die steeds meer vastloopt”. Er wordt vooral gepleit voor de bouw van beleggerswoningen en koopwoningen. De sociale huursector wordt niet gezien als een deel van de oplossing, maar vooral als deel van het probleem.

Kerntaak van corporaties is het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen of huishoudens die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien. Voor een sociale huurwoning komen in aanmerking personen of huishoudens met een inkomensgrens tot 36.798,- euro. Volgens gegevens van ABF zal de EC doelgroep zich van ca 3,5 mln naar 3,6 mln. De EC doelgroep die een beroep doet op de huurvoorraad lijkt redelijk stabiel op ca. 2 mln. Op 1 januari 2015 bedroeg het aantal corporatiewoningen 2,4 mln. Dit aantal blijft vooralsnog redelijk stabiel. Ruim de helft van de woningen is gebouwd tussen 1960 en 1990.

De prijsindex van de huurprijzen is vanaf 2002 (=100) gestegen naar ca. 138 (2016). Gecorrigeerd voor inflatie is het besteedbaar inkomen sinds 1977 nauwelijks verander. Een gemiddeld huishouden uit 2014 heeft vrijwel een gelijk besteedbaar inkomen als in 1977.

De ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad is het een saldo van aankoop en nieuwbouw enerzijds tegen verkoop en sloop anderzijds. Daarnaast hebben corporaties van oudsher een kerntaak in het onderhouden en verbeteren van hun bezit om het kwalitatief op orde te houden. De laatste jaren is het verduurzamen en energiezuinig maken van de voorraad daar een wezenlijk onderdeel bij, met de focus op de reductie van het aantal petajoules in de corporatievoorraad, de reductie van de CO₂ uitstoot, de gestage verbetering van de energielabels en van de energie-index van het bezit. Daarnaast leveren de corporaties inspanningen ten aanzien van betaalbaarheid (passend toewijzen en het huurbeleid), leefbaarheid en specifieke doelgroepen met de focus op wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

2. Beleid

• **Huurbeleid**

Corporaties passen hun bouwprogramma aan om voldoende woningen onder de aftoppingsgrens in de voorraad te hebben. Dat is een van de manieren om in te spelen op de eisen van passend toewijzen waarbij huishoudens met recht op huursubsidie een woning met een bij hun inkomen passende huur krijgen toegewezen. Voor de komende periode wordt een toename van de nieuwbouw van vooral betaalbare woningen (70% van de totale bouw de komende vijf jaar) verwacht. In 2017 werden met 16 duizend woningen duizend woningen meer gebouwd dan in 2015; de verwachting is dat dit doorstijgt naar 18 duizend in 2018. De corporaties geven gezamenlijk aan in 2022 ongeveer 27 duizend te bouwen. In de Woonagenda van Aedes 2017- 2021 is het streven opgenomen aan het eind van de kabinetsperiode in 2021 34 duizend woningen te bouwen. Om dit te halen, moet het bouwprogramma toenemen.

De aanvangshuren dalen, ook met het oog op de passend toewijzen, maar mede daardoor en door de hogere kosten loopt de onrendabele top in de nieuwbouw op: van €45.000 de afgelopen jaren naar €58.000 in 2017. Naar verwachting loopt het verder op naar €86.000 in 2021. Dit als gevolg van stijgende bouwkosten.

Dat betekent bij een bouwprogramma van 34.000 woningen het afschrijven van een “ onrendabele top” tussen de 1,972 en 2,924 mld euro.

• **Duurzaamheid**

In het Convenant Energiebesparing Huursector van 28 juni 2012 als onderdeel van het Energieakkoord is afgesproken dat woningcorporaties hun woningbezit gaan verduurzamen naar gemiddeld energielabel B in 2020 op sectorniveau. Hoewel corporaties de laatste jaren substantieel meer zijn gaan investeren in verduurzaming, wordt dit doel op basis van de huidige plannen van corporaties niet gehaald. Daarom zijn er in 2017 nieuwe afspraken vastgelegd. Die afspraken zijn dat woningcorporaties een inhaalslag zullen maken om in 2021 gemiddeld energielabel B op sectorniveau te bereiken en de sector zal er ook

voor zorgen dat al hun woningen in 2050 CO2-neutraal zijn. Dat is afgesproken in de Woonagenda 2017-2021 met de titel 'Aan de slag in buurten, wijken, dorpen en steden'. Daarmee geeft de corporatiesector aan dat hij zelf verantwoordelijkheid wil nemen voor het realiseren van de energiebesparing die voor de sector is afgesproken in het Energieakkoord. Bovendien is er in de Woonagenda vastgelegd dat iedere corporatie in 2018 een vastgesteld plan heeft om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben.

Corporaties hebben afgesproken dat zij in 2018 ieder een eigen plan van aanpak maken met gebruikmaken van de Routekaart CO2-neutraal 2050. De Routekaart, ter beschikking gesteld door Aedes, biedt iedere corporatie inzicht in de CO2 reductie als gevolg van isoleren, het aanbrengen van zonnepanelen en het ombouwen van woningen naar nul-op-de-meter. De Routekaart is een hulpmiddel bij gesprekken met lokale en regionale partijen. Een vergelijkbaar instrument stelt de Woonbond ter beschikking aan huurdersorganisaties; deze is ook gericht op maatregelen die lokaal genomen zouden moeten worden in overleg met gemeente en corporatie en heeft daarnaast oog voor de woonlasten.

- **Leefbaarheid:**

Indien de corporatie in leefbaarheid investeert, al dan niet op verzoek van de gemeente, moet dit in prestatieafspraken aan de orde komen opdat ook huurdersorganisaties zich kunnen uitspreken. In principe mochten corporaties in 2016 €126,25 per verhuureenheid inzetten voor leefbaarheid, tenzij anders in de prestatieafspraken overeengekomen. Ongeveer 20 corporaties hebben nul euro ingevuld voor wat betreft al dan niet investeren in leefbaarheid, iets meer dan 30 corporaties hebben meer dan €126,25 gemiddeld uitgegeven in 2016. In totaal werd in 2016 ongeveer €104 per verhuureenheid uitgegeven landelijk. In de praktijk zijn situaties waarin Gemeente en corporaties en huurders gezamenlijk afspraken hebben gemaakt om de ruimte voor uitgaven voor leefbaarheid te vergroten om daarmee lokale opgaven op het vlak van leefbaarheid te kunnen aanpakken; bijvoorbeeld Amsterdam maximum €160.

- **Huisvesting doelgroepen:**

Ouderenhuisvesting

Corporaties hebben van oudsher oog voor het huisvesten van ouderen en werken zowel voor deze doelgroep als voor andere doelgroepen (mensen met een beperking, GGZ-cliënten) samen met zorgorganisaties. Corporaties bezitten intramuraal vastgoed: verpleeg- en verzorgingstehuizen alsmede naar zelfstandige verhuur getransformeerde verzorgingshuizen en veelal de aanleunwoningen bij deze tehuizen. Enkele categorale ouderenhuisvesters zoals Woonzorg Nederland, Habion of Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) beheren uitsluitend woonzorgbezit.

Corporaties hebben voor ouderen gelabeld (intramuraal) bezit: ruim 105.000 zorgwooneenheden (4,4% van het totale bezit), grotendeels intramuraal (ruim 80%). Daarnaast hebben zij in toenemende mate bezit dat geschikt is voor mensen die een toegankelijke woning nodig hebben zoals nultreden woningen. Deze woningen worden niet uitsluitend aan ouderen toegewezen, maar ook aan mensen met (en zonder) een beperking. Corporaties hebben ultimo 2016 gezamenlijk ruim 768.157 nultreden woningen in beheer. Dat is 32% van het totale bezit. Het is een toename van 22.267 ten opzichte van 2015, toen zij 745.890 in bezit hadden.

In totaal werden 214.650 woningen nieuw verhuurd, 26.184 daarvan aan een huishouden ouder dan 65 jaar. Dit is 12% van het totaal. Het aantal en aandeel van oudere huishoudens met recht op huurtoeslag nam overigens af: van 21.000 nieuwe huurders in 2015 (9% van het totaal) naar 16.400 (7% van het totaal) in 2016. Een groot deel van de huishoudens die reeds een corporatiewoning bewonen, wordt 'vanzelf' 65-plusser. Voor hen is het van belang aanpassingen aan de bestaande woning te verrichten, zoals ook naar voren kwam in het onderzoek 'Investeren in de Toekomst' dat vorig jaar in de Staat van de volkshuisvesting werd meegenomen. Veel corporaties hebben inmiddels een verhuismakelaar of seniorencoach in dienst om ouderen die dat willen te begeleiden naar een voor hen meer geschikte woning (nultreden, dicht bij voorzieningen, kleiner); daarmee komt een deel van grotere gezinswoningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.

Andere doelgroepen

Corporaties hebben aandacht voor woonvormen met zorg, voor ouderen maar ook voor mensen uit de maatschappelijke opvang, mensen met een GGZ-achtergrond, jongeren in begeleid- wonen projecten of mensen met een beperking. Soms betekent dat dat de woonruimte zelf op een of andere manier geschikt is voor deze doelgroepen, vaak betekent het dat de corporatie haar bezit aan een zorgorganisatie verhuurt of samenwerkt met een keur aan zorgverleners die garant staan voor de specifieke zorg aan huis.

Afgelopen jaren was er ook specifieke aandacht voor enerzijds de versobering van en tegelijk vergroting van het woonaanbod voor vergunninghouders, zodat reguliere woningzoekenden niet hoefden te concurreren. De subsidieregeling die daarvoor ter beschikking stond, is ook door corporaties gebruikt. Voor 229 (van de 397) door corporaties ingediende projecten is een budgetreservering gerealiseerd van ter waarde van €11 miljoen (van het totaal van bijna €27 miljoen).

Meer algemeen hebben corporaties inmiddels meer oog voor het huisvesten van spoedzoekers in tijdelijke, flexibele, kleine en betaalbare woningen. Zoals in paragraaf 4.1 staat, nam de bouw van dergelijke woonruimte serieus toe in 2017 (en 2018): naar 1.200. "Spoedzoeker" is een verzamelterm voor heel verschillende doelgroepen, zoals pas gescheidenen, starters, arbeidsmigranten e.d..

3. De opgaven

Of de sector als geheel de opgaven waar ze voor staat aan kan hangt af de omvang van opgaven. De opgaven van de sector zijn groot: verduurzaming van de voorraad, voldoende betaalbare nieuwbouw realiseren bij stijgende bouwkosten. Uit het sectorbeeld 2017 blijkt dat corporaties hun investeringsplannen (dPi 2016) voor 120 duizend te bouwen woningen in het sociale segment, en 12,2 mld investeringen in woningverbeteringen (waaronder duurzaamheid) voor 2017 t/m 2021 kunnen realiseren, waarna aan het eind van die periode voldoende ruimte resteert voor vergelijkbare investeringen in 2021-2026.

De ambitie om gemiddeld label B in 2021 per corporatie te realiseren raakt de grenzen van de financiële mogelijkheden. Volgens berekeningen van WSW is hiervoor een investering van €9,4 mld nodig bovenop de investeringen die corporaties al in hun prognoses (dPi 2016) hebben opgenomen. Na deze investeringen resteert volgens WSW €4,2 mld voor verdere stappen richting, bijvoorbeeld, energieneutraliteit van het corporatiebezit of uitbreiding van de nieuwbouwinvesteringen.

De aanvangshuren in de nieuwbouw komen in toenemende mate onder de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens, dit als een direct gevolg van de regels voor passend toewijzen die van kracht werden in 2016. De aanvangshuren zijn met 10% gedaald ten opzichte van 2014. Samen met de trend van oplopende bouwkosten betekent dit wel dat het rendement op de bouw van daeb-woningen onder druk komt. De bedrijfswaarde van de gemiddelde nieuwe sociale huurwoning is gedaald van €117.000 in 2014 naar €100.000 in 2017, een daling van 15%

De corporatiesector moet een extra inspanning maken om te voldoen aan de afspraken uit het huidige energieakkoord, label B in 2021. Aedes heeft daarom in 2017 een pakket additionele maatregelen ingediend bij de Borgingscommissie van het energieakkoord. Dit pakket leidt tot een extra besparing van 4,2 petajoule en is volgens de Borgingscommissie op korte termijn voldoende om de gestelde doelen te bereiken. Voor corporaties is de bouw van energiezuinige woningen dan wel het renoveren van de bestaande voorraad één, maar het daadwerkelijk zuinig gebruik van een woning is twee. Dat is aan de bewoners.

4. Planning

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft een berekening gemaakt over het totale vermogen in de sector dat besteed zou kunnen worden aan verduurzaming in de periode 2017- 2021; naast een haalbare investering in 120 duizend toegevoegde en vervangende nieuwe woningen, kan de sector als geheel €12,7 miljard investeren in woningverbetering inclusief verduurzaming. Dan zou er voldoende vermogen resterend om ook voor de periode 2021-2026 een vergelijkbare opgave uit te voeren.

De AW heeft ook berekeningen gemaakt op het niveau van 19 woningmarktregio's waarop corporaties volledig actief mogen zijn; daarbij kijkt de AW zowel naar de financiële situatie in de regio (naar de Loan to Value, LTV; hoe hoger, hoe ongunstiger) als naar de opgave om gemiddeld naar de energie-index 1.4 te komen. De regio's Haaglanden/ Midden Holland/ Rotterdam, Metropoolregio Amsterdam, Limburg en de Hoeksche Waard/ Drechtsteden/ Goerree-Overflakkee hebben een bovengemiddelde opgave terwijl de eerste drie regio's ook een hogere LTV dan landelijk gemiddeld kennen. Daar is het bovengemiddeld moeilijk de opgave uit te voeren.

Onderzoek Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in het rapport "Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan?" berekend of gemiddeld label B haalbaar is voor de sector als geheel vanuit het oogpunt van de borgbaarheid. Volgens het WSW is daarvoor ca. €9,4 miljard extra nodig boven op de in de dPi opgenomen investeringen. Dat bedrag is op sectorniveau beschikbaar: corporaties kunnen dit gezamenlijk lenen en het WSW kan dit borgen. Ook volgens de berekeningen van het WSW zijn er tegelijk extra middelen beschikbaar voor bijvoorbeeld nieuwbouw ter waarde van €4,2 miljard. Hoewel de verduurzaming naar label B op sectorniveau haalbaar en borgbaar lijkt, is het dat op individueel niveau niet altijd. Bij een deel van de corporaties, 58 van de 329, kan het WSW de daarvoor benodigde investeringen van €2.8 miljard niet borgen vanwege de financiële ratio's die in de knel zouden komen. Dit zijn vooral wat grotere corporaties. Daarnaast acht het WSW het voor 70 vooral kleinere corporaties bedrijfsmatig te risicovol om nu grote investeringen ter waarde van €0,9 miljard in duurzaamheid te doen.

Over de ambitie om in 2050 CO₂ neutraal en gasloos te zijn, een opgave die wel voor elke corporatie en het hele bezit geldt, stelt het WSW dat de investering die daarmee gemoeid is, met de kennis van nu boven de ruimte ligt van de borging en de afspraken over de achtervang met gemeenten en Rijk. Om energieneutraal te bereiken in 2050, is naar schatting een investering van €50 miljard noodzakelijk.

5. Financiële positie

De sector als geheel staat er financieel goed voor, maar de verschillen tussen corporaties zijn groot. Er zijn grote verschillen tussen woningmarktregio's en tussen corporaties onderling. In de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Metropoolregio Amsterdam en Limburg is de financiële situatie minder gunstig dan in de rest van het land. Tegelijkertijd zijn de jaarlijkse instandhoudingskosten van woningen hier relatief hoog.

Over 2016 behaalden corporaties een positief resultaat van €18,2 mld na belastingen. Dit resultaat is voor €14,3 mld bepaald door ongerealiseerde waardeverhoging van de vastgoedportefeuille. Een boekhoudkundig resultaat, geen extra mogelijkheden voor investeringen.

Deze waardeverhoging is sterk beïnvloed door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het netto exploitatieresultaat op de vastgoedportefeuille bedroeg €7,5 mld, en het saldo van financiële baten en lasten – vooral rentelasten – was €3,5 mld negatief.

De totale bedrijfslasten van corporaties zijn volgens de Aedes Benchmark van 2015 op 2016 gestegen met gemiddeld €58 per verhuureenheid. De stijging is verklaarbaar door de verhoging van belastingen en heffingen. De bedrijfslasten waar corporaties wel invloed op hebben zijn gedaald van gemiddeld €853 naar €790 per verhuureenheid. Dit is een daling van 7,4%.

De rente-uitgaven dalen langzaam door een licht teruglopend volume aan leningen en door de veel lagere rente voor het relatief kleine deel aan nieuwe leningen. Sinds 2014 lost de sector per saldo af op leningen. De investeringen van corporaties zijn tussen 2011 en 2014 aanzienlijk teruggelopen en in 2015 en 2016 stabiel gebleven. In 2017 stijgen de investeringen in DAEB-activiteiten weer ten opzichte van 2016. De investering in nieuwbouw en aankoop stijgt met 14%, de investering in woningverbetering met 39%. De investeringen in niet-DAEB-activiteiten blijven op een laag niveau.

Grosso modo staat de corporatiesector er als geheel volgens het beoordelingskader van de financiële toezichthouder gezond voor. Dit blijkt uit het Financieel Sectorbeeld 2017 (op basis van dPI 2016) van de Autoriteit woningcorporaties dat op 6 februari aan de Tweede Kamer is aangeboden. Ook uit de Indicatieve

Bestedingsruimte Woningcorporaties 2018 blijkt dat er ten opzichte van de al voorgenomen investeringsplannen en het voorgenomen huurbeleid financiële ruimte is binnen de sector voor meer investeringen of huurverlaging. De sector staat echter ook voor grote uitdagingen zoals de verduurzaming van de bestaande voorraad en – in spanningsgebieden- een aanvullende bouwopgave.

Ontwikkeling resultaat, eigen vermogen en ratio's.

Over 2016 behaalden corporaties €18,2 mld resultaat na belastingen. Dit resultaat is voor €14,3 mld bepaald door (voornamelijk) niet-gerealiseerde waardeinstijging van de vastgoedportefeuille. Deze waardeinstijging is sterk beïnvloed door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het netto exploitatieresultaat op de vastgoedportefeuille bedroeg €7,5 mld, en het saldo van financiële baten en lasten (rentekosten) was €3,5 mld negatief.

Volgens het sectorbeeld 2017 is het eigen vermogen in 2016 met 18,3 mld toegenomen, waarvan 16,6 mld door de waardeontwikkeling van de woningvoorraad (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) en 2,5 mld door afname van de schulden. De solvabiliteit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat is verbeterd van 60,9% naar 64,1%. De solvabiliteit op basis van marktwaarde minus volkshuisvestelijke bestemming verbeterde van 48,0 naar 50,4%.

De Loan to Value (leningen ten opzichte van de bedrijfswaarde) is in 2016 verslechterd van 62,8% naar 63,3% omdat de bedrijfswaarde sneller daalde dan de schulden. De bedrijfswaarde werd verlaagd door de lagere ingerekende huurstijgingen en de hogere verhuurderheffing, die een gevolg is van de gestegen WOZ-waarden.

6. Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

Jaarlijks ontvangen gemeenten en huurdersorganisaties een indicatie van de extra besteedbare middelen voor de uitvoering van het volkshuisvestingbeleid: de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). De Indicatieve bestedingsruimte (IBW) geeft een indicatie van de ruimte om extra leningen aan te trekken, binnen de financiële ratio's van het WSW.

Doel van de IBW is bij te dragen aan de kwaliteit van overleg over prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en corporaties door een eerste indicatie te geven van de financiële ruimte van corporaties bovenop de voorgenomen investeringen in de prognoses van de corporaties (dPi). De IBW 2018 wordt voor het overgrote deel van de corporaties in mei 2018 gepubliceerd op [woningwet 2015.nl](http://woningwet.2015.nl).

De IBW is indicatief. Hij gaat uit van gemiddelde investeringsparameters die altijd lokaal af zullen wijken. De IBW gaat ook uit van benutting van de maximale financiële ruimte binnen de financiële normen van Aw en WSW. In de praktijk houden corporaties bij voorkeur een buffer aan om bij tegenslagen niet meteen de voornemens aan te hoeven passen en daarnaast om ruimte te houden voor investeringen op de langere termijn. De IBW gaat voor de eenvoud uit van inzet van de middelen in één jaar (2019) in plaats van een spreiding over een aantal jaren. Maar de IBW houdt ook geen rekening met bijvoorbeeld de opbrengst van eventuele extra verkopen door corporaties.

De IBW van een corporatie is de maximale extra besteding, bovenop de investeringsvoornemens in dPi, die haalbaar is zonder dat een van de vier financiële ratio's overschreden wordt.

De bedragen in de verschillende bestedingscategorieën kunnen niet worden opgeteld. Een keuze om de IBW in te zetten voor -bijvoorbeeld - huurmatiging betekent dat geen ruimte overblijft voor de investeringen die nodig zijn om de woningvoorraad te verduurzamen.

Elke categorie besteding heeft een verschillend effect op de financiën van corporaties. De volgende categorieën bestedingen zijn onderscheiden:

- Investerings in nieuwe huurwoningen (DAEB en niet-DAEB)
- Investerings in renovatie/ duurzaamheid (DAEB)
- Huurmatiging (DAEB)
- Bijdrage ineens aan DAEB (niet-DAEB)

De berekende IBW-bedragen binnen DAEB, resp. niet-DAEB zijn per categorie niet- optelbaar. Het is of/of.

Het IBW geeft het volgende beeld. De ruimte (voor DAEB) kan worden ingezet voor:

	IBW 2017	IBW 2018
Of nieuwbouw	22,0 mlrd	16,23 mlrd
Of woningverbetering	17,0 mlrd	13,94 mlrd
Of huurmatiging	0,7 mlrd	0,51 mlrd

Verschillenanalyse IBW 2017 en IBW 2018:

De IBW voor nieuwbouw in de Daeb tak is in 2018 5,8 mld lager dan in 2017. De verschillen worden verklaard door de volgende oorzaken

- Toename van de voorgenomen investeringen in de Daeb tak in dPI 2018-2022 ten opzichte van dPI 2017-2021 met 5,8 mld, waardoor minder overblijft voor aanvullende investeringen.
- De stijging van de bouwkosten zorgt voor een toename van de onrendabele top, wat een negatief effect van 1,5 mld heeft op de investeringsruimte voor nieuwbouw.
- Door overige oorzaken treedt een verbetering op van de bestedingsruimte met 1,5 mld.

Berekende bedragen zijn indicatief met veel voorbehouden ('disclaimers'). Belangrijke voorbehouden (niet limitatief):

- Corporatie kan vanwege voorzichtigheid zelf strengere normen bij de financiële ratio's hanteren
- Het WSW kijkt ook naar andere aspecten; met name de 'business risks'.
- Eventueel volledige besteding van de ruimte in 2019 beperkt mogelijkheden voor later (andere spreiding in de tijd wellicht wenselijk)
- Volledige benutting van de berekende ruimte door alle corporaties zal leiden tot verhoging van de sectorale normen voor WSW en Aw

De investeringscapaciteit van corporatie wordt bedreigd door enkele ontwikkelingen, waarmee nog onvoldoende rekening is gehouden. Genoemd kunnen worden:

a. Verhuurdersheffing:

De verhuurdersheffing, of liever gezegd huurdersheffing, immers zij betalen via de huren deze heffing, is door het rijk ingevoerd. De verhuurderheffing is gedefinieerd als een heffing in de vorm van een belasting die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (voor 2018: €710,68). De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde ofwel sociale huurwoningen.

Bij invoering van de heffingsverminderingen, en bij de doorgevoerde wijzigingen is uitgegaan van budgettair neutrale invoering. De verminderde kosten van de heffing door de heffingsverminderingen zijn gecompenseerd door de hoogte van het heffingstarief. Hierdoor is de in het Woonakkoord van 2013 beoogde opbrengst van € 1,7 miljard in 2017 ook gerealiseerd.

De regeling Heffingsverminderingen heeft duidelijk voldaan aan de behoeften gegeven de opgaven op de woningmarkt. De keerzijde van de vele aanvragen in deze regeling is dat het beschikbare budget voor voorlopige toekenningen sneller uitgeput is geraakt dan verwacht. Daarom is de minister voornemens de regeling op 1 juli te sluiten.

Door de druk op de woningmarkt stijgen bovendien de WOZ-waarden. De verhuurdersheffing is direct gekoppeld aan deze WOZ-waarde, waardoor de heffing verder omhoog gaat. Naar verwachting zal de verhuurdersheffing in 2020 oplopen naar meer dan 2 mlrd. Euro (300 mln meer dan eerder geraamd).

b. VPB

Naast de loonbelasting, de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting betalen Woningcorporaties sinds 2008 vennootschapsbelasting over al hun activiteiten, hoewel zij geen winst maken, maar werken aan de maatschappelijke opgave om lage inkomens betaalbaar en goed te huisvesten.

Sociale verhuurders hebben veel leningen op hun onroerend goed en behalen maar een laag rendement.

Los van het regeerakkoord loopt de vpb voor de corporaties de komende jaren op tot 500 mln. Euro.

c. ATAD

Woningcorporaties gaan de komende jaren een miljard meer belasting betalen. Dat betekent dat corporaties zo'n 67.000 minder nieuwe huurwoningen kunnen bouwen. Of ze kunnen 100.000 huizen minder renoveren tot heel energiezuinige woningen.

- Europese afspraken in de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD-richtlijn) zijn bedoeld om constructies tegen te gaan waarbij internationale bedrijven minder vennootschapsbelasting hoeven te betalen.
- Het kabinet moet de ATAD-richtlijn voor eind 2018 omzetten in Nederlandse regels binnen de vennootschapsbelasting (vpb). In het regeerakkoord is vastgelegd dat vanaf 2019 de renteaftrek op leningen wordt beperkt tot 30 procent van de fiscale winst.
- De overheid verwacht zo 1.4 miljard extra belasting binnen te halen. Voor het bedrijfsleven staan daar verlaging van de vpb (van 25% naar 21%) en afschaffen van de dividendbelasting tegenover.
- Deze invulling heeft gevolgen voor alle vennootschapsbelastingplichtigen. Dus ook voor overheidsbedrijven en (semi) publieke instellingen, die vennootschapsbelastingplichtig zijn. Terwijl winstbelasting voor deze niet-winst beogende ondernemingen in feite niet uit te leggen is.

Sociale verhuurders hebben veel leningen op hun onroerend goed en behalen maar een laag rendement. Daardoor gaan woningcorporaties als gevolg van de ATAD-richtlijn juist veel extra vpb betalen. In de praktijk is het een boete op leningen voor investeringen. Terwijl het bedoeld was om belastingontwijking te bestrijden bij grote internationale bedrijven. Ingeschat wordt dat ATAD woningcorporaties zo'n 300 miljoen euro per jaar gaat kosten. Het verbeteren van het Nederlandse vestigingsklimaat wordt zo opgebracht door woningzoekenden en corporatiehuurders. ATAD stimuleert corporaties om leningen af te lossen. Tegelijkertijd verwacht de overheid meer investeringen van corporaties in nieuwbouw, verduurzaming van woningen en betaalbare huren.

Bedrijven, maar ook woningcorporaties, mogen vanaf 2019 hun rente slechts aftrekken tot 30 procent van hun fiscale winst. Het nieuwe kabinet verwacht met deze maatregel 1,35 miljard euro aan belasting te kunnen innen. Corporaties zijn bij uitstek organisaties met veel leningen en weinig winst. Woningcorporaties zullen dus een flink deel van die 1,35 miljard euro gaan opbrengen.

Gevolgen

Als de corporaties meer geld kwijt zijn aan belastingmaatregelen hebben ze niet alleen minder geld om te bouwen, maar ook minder geld om te verduurzamen. 'In Amsterdam staat 8 procent van het aantal sociale huurwoningen in Nederland. We hebben veel oude en monumentale panden en dat betekent dat het duur is om die woningen te renoveren. Amsterdamse corporaties moeten daarom veel investeren en dat betekent dat we straks meer geld kwijt zijn als de maatregel tegen belastingontwijking doorgaat', zegt De Vries. De Anti Tax Avoidance Directive (ATAD-richtlijn) raakt vooral corporaties die veel investeren, omdat zij minder rente van hun leningen af kunnen trekken.

Ruim 1 mld meer aan belastingen staat gelijk aan de nieuwbouw van 67.000 woningen of het duurzaam renoveren van 100.000 woningen.

Bijlage 2: te agenderen problemen

- Leefbaarheid in wijken;
- Aardgasloos bouwen bij nieuwbouw (eerst) en bestaand (vervolgens);
- Klimaatadaptatie;
- Agglomeratiekracht steden;
- Complexiteit steden;
- Binnenstedelijke verdichtingen;
- Circulaire gebiedsontwikkelingen;
- Circulair bouwen;
- Woonbeleid (van verzorgingsstaat naar marktdenken);
- Opend woningtekort;
- Toegankelijkheid koopsector;
- Maatschappelijke impact;
- Middeninkomensgroepen tussen wal en schip;
- Betaalbaarheidproblemen;
- Toenemende segregatie;
- Trage aanpak duurzaamheidsverbetering bestaande woningvoorraad;
- Koopwoningen risico overschat, meerwaarde onderschat;
- Aansluiting op veranderend pensioenstelsel;
- Nationale hypotheekschuld;
- Woonbeleid sterk pro-cyclisch en Anticyclisch woonbeleid;
- Hervorming woonbeleid;
- Integraal en eigendomsneutraal woonbeleid;
- Regionalisering woonbeleid;
- ISV2 voor woningbouw-, woningtransformatie;
- Deltaplan voor verduurzaming van bestaande woningvoorraad;
- Afstemming tussen woonbeleid, pensioenen en zorg;
- Sterke wooncorporatiesector (zie hierboven);
- Toepassing van LTI- en LTV-normen;
- Normen voor maximale woonuitgaven in de koopsector en de huursector (Nibud normen).

Bijlage 3: Bediscussieerde stellingen

1. Verruim de mogelijkheden van corporaties tot investeren in beide opgaven door inzet van de verschillende (voorgenomen) heffingen voor deze doelen.
2. De fors gestegen grondprijzen en extra stedenbouwkundige eisen hebben de kostprijs van een woning fors opgejaagd. Beide aspecten dienen te worden aangepakt om de beide opgaven te kunnen aanpakken.
3. Laat de markttoets weg voor woningen tot €1000,-- per maand en geef corporaties de ruimte daarin te opereren (als niet-daeb).
4. Op de huurmarkt zou voor het bereiken van gemengde wijken meer ingezet moeten worden op het ondersteunen van huurders in plaats van woningen. Door mensen te ondersteunen in plaats van korting te geven op woningen blijft het aantrekkelijk om te verhuizen als men kleiner of groter wil gaan wonen zonder grote kosten of prijs-kwaliteitsverhoudingen te moeten overbruggen⁵.
5. Ook de mogelijkheden tot het bouwen van middeldure huur kan in bestaande wijken leiden tot een gevarieerd woningbestand.
6. Geef de lokale partners de ruimte om in hun prestatieafspraken nadere afspraken te kunnen maken over de inzet op leefbaarheid.
7. Er moet gekozen worden voor een goede verankering van de sector die recht doet aan het eigen karakter
8. Het wordt tijd voor een fundamentele herziening van de woningmarkt.

⁵ Suggestie in de Green Paper liberale visie