2021-27752 (INK)

SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND		Ontv.bev.
SECR.	INGEKOMEN OP 29 SEP 2021	Afdoen door pbetar suzeij
KCC	gen	Kopie naar drivos
Doc.nummer:		
Zaaknummer: Z-2020- 00761		

Gemeente Midden-Delfland
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN

Zoetermeer, 23 september 2021

Betreft: Indicatieve Bestedingsruimte Woningbouwcorporaties
Referentie: 21319

Geachte wethouders, raadsleden en commissieleden,

Hierbij informeren we u over de financiële positie van de corporaties in Haaglanden. Die wordt jaarlijks beschreven in de zogenaamde Indicatieve Bestedingsruimte Woningbouwcorporaties (IBW).
Omdat een aantal onderwerpen uit deze brief wat meer duiding en context vragen, ontvangt u als bijlage een extra toelichting. Indien van toepassing wordt hier in de brief naar verwezen.

Opgaven
Corporaties staan voor een financiële uitdaging in het kader van de grote opgaven, op het gebied van de nieuwbouw, betaalbaarheid van de huren, verduurzaming, onderhoud en renovaties en de leefbaarheid, in relatie tot de beperkte beschikbare middelen. Tegelijkertijd bestaat er geen twijfel over het feit dat de corporaties dé partner zijn van gemeenten bij het invullen van de volkshuisvestelijke taken, zoals het toevoegen van sociale nieuwbouwwoningen, het huisvesten van statushouders en zorgdoelgroepen en de energietransitie.

Onderzoek Opgaven en middelen corporatiesector[1]
Drie ministeries en Aedes stelden in juli 2020 vast dat corporaties tot 2035 geld tekort komen om aan al hun maatschappelijke opgaven te voldoen. Uit dit onderzoek bleek landelijk een disbalans tussen opgaven en middelen. Deze disbalans is groot in Haaglanden. Van het landelijke tekort van 30 miljard slaat 10 miljard neer in de MRDH-woningmarktregio (Rotterdam/Haaglanden/Midden Holland). Aansluitend daarop ontstaat het tekort landelijk vanaf 2028 en in deze regio al in 2024.

De Indicatieve Bestedingsruimte Woningbouwcorporaties[2] 2021
De IBW van 2021 laat net als vorig jaar zien dat corporaties over investeringsruimte beschikken, om extra te investeren in de opgaven, bovenop bestaande plannen die de corporaties voor de eerste 5 jaar hebben. Echter, corporaties maken de investeringsplanning voor een beduidend langere periode dan die eerste 5 jaar alleen en houden daarbij vanzelfsprekend rekening met de toekomstige financiële positie. Het onderzoek opgaven versus middelen sluit daarop aan en bekijkt de langere termijn. Het onderzoek laat zien dat de huidige investeringscapaciteit reeds volledig wordt ingezet, en er een aanzienlijk tekort ontstaat wanneer corporaties alle

[1] In de extra toelichting vindt u een uitgebreidere toelichting op de resultaten van het onderzoek naar opgaven en middelen in de corporatiesector.
[2] In de extra toelichting vindt u een verdere toelichting op de Indicatieve Bestedingsruimte Woningbouwcorporaties (IBW).

Maria Montessorilaan 19 - 2719 DB Zoetermeer - T 079 30 30 000
info@socialeverhuurdershaaglanden.nl - www.socialeverhuurdershaaglanden.nl

opgaven ook daadwerkelijk realiseren. De IBW geeft daarmee een vertekend beeld en kan dus niet weggestreept worden tegen het in het onderzoek berekende tekort.

De IBW laat in vergelijking met voorgaande jaren zien dat de investeringscapaciteit in de hele sector afneemt. Dit komt doordat de, reeds door de Autoriteit woningcorporaties geconstateerde, trend van teruglopende netto kasstromen (= opbrengsten minus kosten) zich voortzet. De kosten (beheer, onderhoud, fiscale lasten) stijgen harder dan de huurinkomsten. Hierdoor is minder investeringsruimte beschikbaar. Het tekort wordt vergroot doordat de huren dit jaar zijn 'bevroren' (wordt deels gecompenseerd via de het verlagen van de Verhuurdersheffing).

Daarnaast zijn meer investeringen nodig in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad, dan corporaties de afgelopen jaren hebben gedaan. Hierdoor moeten zij ook meer leningen aantrekken en krijgen zij na verloop van tijd hogere rente-uitgaven.

Investeringsruimte in Haaglanden

De corporaties in Haaglanden willen vanuit hun kracht maximaal bijdragen aan de maatschappelijk opgaven (nieuwbouw, verduurzaming en huurmatiging) in het lokale en regionale werkgebied. Hier zijn de middelen voor bedoeld; corporaties zijn niet voor niets stichtingen zonder winstoogmerk. Daarbij is het hun plicht, en een voorwaarde voor continuïteit, om voor een langjarige gezonde financiële positie te zorgen, waarbij de beschikbare financiële ruimte zoveel mogelijk wordt geoptimaliseerd. Ook moeten de corporaties in de toekomst in staat zijn om eventuele risico's te dragen en waar mogelijk in te springen op kansen die zich voordoen, dat vraagt om financiële ruimte en flexibiliteit.

Daarmee is het nodig om de investeringen over een langere periode te beschouwen en niet nu ervoor te kiezen om alle ruimte in de eerste 5 jaar in te zetten. Het tot de financiële grenzen inzetten van de investeringsruimte, zoals het uitgangspunt van de IBW, heeft tot gevolg dat de corporaties in korte tijd maximaal extra geld lenen. Door maximaal te lenen komen de kasstromen verder onder druk te staan, omdat de rentelasten daarmee zullen stijgen. Daarbovenop komt dan nog het renterisico. In de huidige financieringsmarkt kan relatief goedkoop geld worden geleend, maar als die markt er over 10, 20 of 30 jaar anders uitziet, dan bestaat het risico dat corporaties de hogere rentes niet meer kunnen betalen. Dat is voor corporaties een 'no go' omdat dit geen deugdelijk/duurzaam financieel beleid is.

Wat vragen wij van u?

In de regio Haaglanden werken gemeenten, provincie en de corporaties intensief samen bij het invullen van de volkshuisvestelijke opgave. Met deze brief hebben wij u willen informeren over de positie van de corporaties in de regio Haaglanden. Wanneer wij plannen maken en met elkaar tot afspraken komen, zullen we altijd uitgaan van het meerjarenperspectief opdat corporaties ook op de langere termijn in staat zijn om bij te dragen aan de realisatie van maatschappelijke doelen.

Wij vragen van u het belang van meerjarig houdbare afspraken te onderschrijven, en in het verlengde daarvan al het mogelijke te doen wat in uw macht ligt om investeringskracht van corporaties overeind te houden. Dit omdat de woningmarkt schreeuwt om oplossingen en vitale, investerende corporaties daarin het verschil maken. Belangrijk onderdeel daarvan betreft de afschaffing van de verhuurdersheffing. Deze heffing beperkt de corporaties bij het invullen van de opgaven.

Wilt u meer informatie of wilt u met ons in gesprek? Of heeft u behoefte aan een presentatie in de commissie? Dat doen wij graag. Neem dan contact op met SVH.

Met vriendelijke groet,

De heer M. Baba
Voorzitter Sociale Verhuurders Haaglanden

Jozefine Hoft
Directeur SVH

Extra toelichting

Onderzoek opgave en middelen

Deze opgaven zijn volledig berekend op de sociale huur (DAEB), middenhuur (Niet-DAEB) is niet meegerekend in de opgaven. Overigens zijn leefbaarheids-opgaven ook geen onderdeel van het onderzoek en is voor duurzaamheid gerekend met gemiddeld label B met warmte. Het tekort is dus nog groter als rekening wordt gehouden met de uitgaven voor leefbaarheid en de middeldure huurwoningen, waar veel behoefte aan is in de regio Haaglanden. Net als de behoefte aan zogenaamde flexwoningen voor spoedzoekers, jongeren en kwetsbare huishoudens.

Het structurele tekort manifesteert zich dus al binnen een paar jaar, liet het onderzoek Opgaven en middelen corporatiesector zien. Minister Ollongren zegde toe structurele oplossingsrichtingen uit te werken voor een volgend kabinet. Op 19 maart 2021 heeft de minister beleidsopties geschetst voor het toekomstige kabinet. Er zijn verschillende 'pakketten' samengesteld. In het pakket 'Lastenverlichting' gaat de verhuurderheffing omlaag en wordt de overblijvende opbrengst van de heffing omgezet in subsidies voor de vijf regio's met de meeste druk. Het pakket 'Sector' is gebaseerd op verhoging van de huren en minder sociale huurwoningen. De genoemde maatregelen zijn echter ontoereikend om de maatschappelijke opgaven van corporaties op langere termijn te realiseren. Aedes maakte inmiddels met 33 andere organisaties de Actieagenda Wonen, een plan om de wooncrisis in Nederland aan te pakken. Dat voorstel bevat investeringen van corporaties van bijna 140 miljard tot en met 2035. Deze investeringen zijn alleen mogelijk als de verhuurderheffing niet langer de investeringscapaciteit van corporaties afroomt. De Actieagenda Wonen werd goed ontvangen en kreeg ook bijval van nagenoeg alle politieke partijen. De scenario's die minister Ollongren in haar brief beschrijft sluiten er echter niet aan bij de ambities uit de Actieagenda Wonen.

Wat is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningbouwcorporaties?

Jaarlijks informeert de minister de Tweede Kamer over de IBW-cijfers; de Kamerbrief is ter informatie bijgevoegd. De IBW laat de maximale extra bestedingsruimte per corporatie zien, boven op de huidige plannen. Als basis voor de IBW zijn de (meerjaren)plannen van de corporaties per eind 2020 gebruikt; de horizon van de IBW bedraagt vijf jaar. De IBW geeft een beeld van hoeveel euro's de corporaties maximaal extra kunnen investeren tot het punt dat er geen investeringsruimte meer over is. De maximale grens opzoeken betekent dat er geen buffer overblijft om onvoorziene economische of maatschappelijke ontwikkelingen op te vangen. Er kan geïnvesteerd worden in drie opgaven, te weten: nieuwbouw, verbeteringen of huurmatiging. Per opgave geeft de IBW aan wat maximaal geïnvesteerd kan worden. Bestedingen in de ene categorie gaan ten koste van de andere en zijn slechts eenmalig. Dit staat los van de vraag of deze extra investeringen vanuit het oogpunt van financiële duurzaamheid (minimaal rendement dat nodig is) en/of doelmatige besteding van middelen gewenst zijn en of corporaties deze organisatorisch kunnen uitvoeren.

Op landelijk niveau laat de IBW 2021 zien dat de totale investeringsruimte vergelijkbaar is met vorig jaar. Die ruimte zijn corporaties waar mogelijk aan het benutten. De investeringsplannen voor de eerste vijf jaar zijn toegenomen. De minister schrijft: *"De IBW 2021 laat landelijk in de DAEB een ruimte zien van € 35,5 miljard additionele bestedingsruimte voor nieuwbouw of € 27,7 miljard voor verbetering. Indien alle bestedingsruimte wordt ingezet voor huurmatiging, waarbij er niets meer wordt besteed aan nieuwbouw of verbetering, kan dat voor hooguit zo'n € 0,9 miljard."*

Indicatieve Bestedingsruimte Woningbouwcorporaties per gemeente

Uit de IBW blijkt dat in Haaglanden de additionele bestedingsruimte 2021 (extra te investeren, boven op de bestaande plannen) in de DAEB voor nieuwbouw € 1,1 miljard is of € 0,8 miljard voor verbetering. En indien alle bestedingsruimte wordt ingezet voor huurmatiging kan dat voor hooguit zo'n € 25 miljoen. Evenals de landelijke trend zien we dat de additionele bestedingsruimte in Haaglanden ten opzichte van vorig jaar is afgenomen met respectievelijk € 0,8 miljard (nieuwbouw), 0,6 miljard (verbetering) en 13 miljoen (huurmatiging).

		IBW DAEB-tak			IBW DAEB-tak per woongelegenheid			IBW niet-DAEB-tak	
Gemeente	Aantal woningen	Nieuwbouw (x € 1000)	Verbetering (x € 1000)	Huurmatiging (x € 1000)	Nieuwbouw (x € 1000)	Verbetering (x € 1000)	Huurmatiging (x € 1000)	Nieuwbouw niet-Daeb-tak (x € 1000)	Bijdrage aan DAEB-tak (x € 1000)
Delft	26.151	365.475	292.115	7.302	137.686	109.530	3.158	95.742	45.459
Leidschendam-Voorburg	9.377	56.028	44.782	1.641	37.946	30.332	1.101	114.026	15.066
Midden-Delfland	1.645	9.420	7.530	230	5.726	4.578	140	1.010	527
Pijnacker-Nootdorp	4.057	35.266	28.203	1.136	79.048	63.152	2.239	34.187	12.193
Rijswijk	8.812	113.159	90.439	3.258	28.658	22.906	830	67.715	35.078
s-Gravenhage	81.669	301.120	145.011	3.788	130.519	99.241	2.544	505.902	244.194
Wassenaar	3.135	52.228	41.801	1.296	35.179	28.154	867	5.182	2.687
Westland	10.749	81.951	65.514	2.252	20.286	16.222	575	22.000	11.422
Zoetermeer	19.754	174.875	139.766	5.010	34.880	27.862	1.026	66.004	30.179
Totaal Haaglanden	**165.349**	**1.189.522**	**855.161**	**25.913**	**509.928**	**401.977**	**12.480**	**911.768**	**396.805**

NB. Dit zijn alle corporaties werkzaam in de regio. Ook landelijk werkende corporaties die hun bezit in deze regio gaan afbouwen.