Bestuurlijke afspraken woningbouw corporaties

Partijen
- De vereniging van woningcorporaties AEDES, vertegenwoordigd door de heer drs. M.J. van Rijn, voorzitter algemeen bestuur AEDES.
- De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, hierna VNG, vertegenwoordigd door mevrouw drs. ing. H. Tiemens, waarnemend voorzitter commissie Ruimte, Wonen en Mobiliteit.
- De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw drs. K.H. Ollongren, hierna de minister.

Wij - AEDES, VNG en de minister - constateren dat er sprake is van een oplopende krapte aan woningen. Het woningtekort is historisch hoog en de woningbouwopgave is groot. Om de oploop van het woontekort om te buigen moeten er in de periode 2020 tot 2030 in totaal 845.000 woningen worden gebouwd.

Wij vinden dat woningcorporaties een belangrijke rol hebben bij het terugdringen van het woontekort en het doorbouwen tijdens de coronacrisis. Daarom gaan wij ons gezamenlijk inspannen om de productie van nieuwbouwwoningen door corporaties te versnellen en om belemmeringen en knelpunten weg te nemen.

Corporaties zijn ook hard nodig bij de renovatie en herstructurering van de bestaande woningvoorraad, de energietransitie, de huisvesting van kwetsbare groepen en de leefbaarheid van de wijken. Wij onderstrepen het belang dat de financiële draagkracht van de corporatiesector zich blijft verhouden tot de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren. Voor de korte termijn wordt de opgave ondersteund door onder meer de aangevraagde heffingskortingen voor de nieuwbouw. Om ook in de toekomst betaalbare woningen te bouwen en de startmotor te zijn voor de verduurzaming, hebben corporaties onvoldoende middelen. Daarom moet gezocht worden naar een structurele oplossing.

Wij maken de onderstaande afspraken voor de duur van dit kabinet en onderkennen dat op de middellange termijn afspraken voor de jaren daarna moeten worden gemaakt waarvan ook een oplossing voor de financiële positie van corporaties onderdeel moet zijn. De nieuwbouwopgave zal daarbij in samenhang met de overige volkshuisvestelijke opgaven voor de sector, zoals betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid moeten worden bezien.

Kern van de afspraken
De partijen spreken af de nieuwbouw de komende twee jaar te versnellen. Partijen focussen hun inspanningen op de bouw van zoveel mogelijk woningen in 2021 en 2022 om er zo toe bij te dragen dat de bouwproductie ondanks de coronacrisis op gang blijft.

Corporaties hebben voor 150.000 betaalbare nieuwbouwwoningen heffingsvermindering aangevraagd. De aanvraag wordt bij realisatie van de woning binnen vijf jaar toegekend. Voor gerealiseerde flexwoningen kan een vrijstelling van de verhuurderheffing worden aangevraagd.

Om te zorgen dat dit zo snel mogelijk leidt tot de bouw van nieuwe woningen, spreken de partijen af dat zij de bouw samen gaan bewaken en aanjagen, en daartoe een gezamenlijke taskforce op te richten. Met deze gezamenlijke aanpak willen partijen bereiken dat in de komende twee jaar de bouw van de 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten, met als doel de nieuwbouw te versnellen naar 25.000 woningen per jaar, en er 10.000 flexwoningen worden gebouwd. Daarnaast spreken partijen af om het aanbod van middenhuur en goedkope koop door corporaties waar nodig te stimuleren.

Uitwerking

1. Doelstellingen voor verhoging woningbouwproductie
Vanuit de wens dat corporaties bijdragen aan het inlopen van het woontekort en het op gang houden van de bouw, spreken partijen het volgende af.

Reguliere sociale huurwoningen
Partijen stellen zich gezamenlijk tot doel dat er de komende jaren zo snel mogelijk en zoveel mogelijk sociale huurwoningen gebouwd worden. Hierbij gaat het in het bijzonder om de in totaal 150.000 nieuwbouwwoningen waarvoor heffingsvermindering nieuwbouw is aangevraagd. Doel is dat binnen twee jaar de bouw van deze woningen kan starten, met het oog op het versnellen van de nieuwbouw door corporaties in de komende twee jaar naar 25.000 woningen per jaar.

Flexibele en tijdelijke huurwoningen
Er is een grote behoefte aan flexibele en tijdelijke huisvesting als aanvulling op de reguliere huisvesting. Voor de periode tot 2025 kan voor deze woningen vrijstelling van de verhuurderheffing worden aangevraagd.

Partijen willen dat er de komende twee jaar 10.000 tijdelijke en flexibele woningen worden gebouwd en gaan daarvoor aan de slag met het oplossen van de knelpunten. Van belang hierbij is onder andere dat de woningen hergebruikt en verplaatst kunnen worden en daarvoor zijn snel locaties en herlocaties nodig. Voor mogelijke knelpunten in de regelgeving zal worden gezocht naar oplossingen. Hierbij wordt onder meer aandacht geschonken aan passende huurrechtoplossingen.

Niet-daeb woningen
Partijen constateren dat corporaties in de periode 2009 – 2013 jaarlijks tussen de 4.000 en 7.000 woningen in het middenhuur- en goedkope koopwoningsegment bouwden en dat de bouw daarna is teruggelopen tot 400 woningen in 2018.

Partijen constateren dat er in veel gemeenten een behoefte is aan meer middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen. Commerciële partijen voorzien niet altijd in deze behoeft en zeker tijdens een crisis blijven projecten stilliggen. Corporaties kunnen een belangrijke bijdrage leveren, zodat mensen met een middeninkomen en starters meer kans maken op de woningmarkt. De huidige markttoets en de voorgestelde marktverkenning zorgen voor een extra stap voordat corporaties aan de slag kunnen, ook als er geen interesse is van commerciële partijen.

Partijen spreken daarom af dat corporaties, naast commerciële partijen, meer dan de afgelopen jaren in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot € 1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien. Daartoe wordt de marktverkenning voor de duur van drie jaar buiten werking gesteld en zet Aedes zich ervoor in dat corporaties hun investeringsruimte voor nieuwbouw (€ 12 miljard) in de niet-DAEB gaan gebruiken. De effecten worden geëvalueerd en betrokken bij verdere besluitvorming.

2. Taskforce nieuwbouw corporaties
De start van de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en de bouw van 10.000 tijdelijke en flexwoningen binnen 2 jaar is een immense opgave. Er is bij woningbouwprojecten veel aandacht nodig voor de plan- en voorbereidingsfase voorafgaand aan de bouwfase. Daarom zet BZK in totaal € 40 miljoen in voor flexpools ter ondersteuning van gemeenten bij planvorming en vergunningverlening.

Vanuit de flexpools en vanuit het Expertteam Woningbouw kan ondersteuning geboden worden bij het realiseren van bouwprojecten. Vanwege de uitzonderlijke opgave waartoe wij ons nu stellen, zijn partijen van mening dat er voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwprojecten een aanvullend en krachtig instrument nodig is. Partijen spreken daarom af dat er nog dit jaar een gezamenlijke taskforce start.

De taskforce zoekt ondersteuning bij bestaande instrumenten zoals het Expertteam Woningbouw en regionale flexpools en kijkt of er lokaal aanvullende instrumenten of maatregelen nodig zijn. De Taskforce gaat zich waar nodig focussen op het wegnemen van knelpunten die de totstandkoming van de 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 tijdelijke en flexwoningen belemmeren of vertragen. Het gaat dan bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend om:

- Beschikbaarheid van locaties. Als er voor een project een bouwlocatie ontbreekt zal de taskforce actie ondernemen.
- Het verhogen van de realisatiegraad en plancapaciteit van corporaties.
- Knelpunten in aanbesteding of de aanleg van infrastructurele projecten vanuit overheden.

RVO wordt gevraagd om periodiek de voortgang bij de bouw van de woningen te monitoren.

De taskforce wordt ingesteld voor de periode 2020 - 2022, vooral in deze jaren moeten de plannen van corporaties worden omgezet in bouwactiviteiten. Daarna wordt bezien of verlenging nodig is en of de nadere afspraken op de middellange termijn daartoe aanleiding geven.

3. Financiële ruimte voor investeringen
Voor de financiering van de hierboven genoemde aantallen te bouwen woningen en voor investeringen in sloop, transformatie en verduurzaming maken de partijen de volgende afspraken:

Op korte termijn:

- Voor de RVV Nieuwbouw 2020 was een budget voorzien van € 1 miljard voor de periode 2020 - 2029. Tot 1 juli 2020 was het mogelijk om aanvragen onder de regeling in te dienen. Het volledige conform de regeling aangevraagde bedrag leidt tot vermindering van de verhuurderheffing indien de woningen binnen 5 jaar worden gerealiseerd en daarbij aan de overige voorwaarden is voldaan. Op basis van de stand van ingediende aanvragen op 1 juli 2020 is er maximaal € 2,66 miljard aan vermindering verhuurderheffing beschikbaar.
- Er zijn nog openstaande voorlopige investeringsverklaringen van de eerdere heffingsverminderingen voor onder andere sloop, nieuwbouw, transformatie en verduurzaming. Door het stikstofprobleem en contactbeperkingen kunnen deze projecten vertraging oplopen. Om te voorkomen dat bij vervallen van de heffingsverminderingen de investeringen niet meer financieel haalbaar zijn en projecten uitvallen, komt er een verlenging (met één jaar) van de termijnen voor de afronding van projecten waarvan de wettelijke termijn verstrijkt in 2020, 2021 of 2022.

Op middellange en langere termijn:

- Het onderzoek naar de middelen en opgaven van corporaties naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. (Kamerstukken II, 2018-2019, 35 000 VII, nr. 52) is afgerond. De conclusie van het onderzoek is dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Bij handhaving van het huidig beleid en bij het volledig oppakken van de berekende maatschappelijke opgave, ontstaan vanaf 2024 op regionaal niveau financiële knelpunten en is er vanaf 2028 sprake van een sectorbreed tekort. Dat betekent dat het overgrote deel van de corporaties vanaf dat moment niet genoeg huurwoningen kunnen bouwen, verduurzamen of betaalbaar kunnen houden. Een kwart van de opgave blijft zo liggen, ter grootte van € 30 miljard. De tekorten zijn het grootst en ontstaan het eerst (in 2024) in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam.
- Om ook in de toekomst betaalbare woningen te bouwen in leefbare wijken en de startmotor te zijn voor de verduurzaming, hebben corporaties bij de bestaande inkomsten en (fiscale) lasten (zoals de verhuurderheffing) onvoldoende middelen. Voor gemeenten, corporaties, maar ook voor marktpartijen is het op gang houden van een continue bouwstroom van essentieel belang. Om te zorgen voor een structurele oplossing, werkt BZK naar aanleiding van het rapport 'opgaven en middelen corporatiesector' een aantal structurele oplossingsrichtingen uit en wordt de Kamer hierover in het najaar geïnformeerd.

4. Status bestuurlijke afspraken en overleg tussen partijen
Door de ondertekening van deze bestuurlijke afspraken committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. De afspraken zijn te goeder trouw aangegaan en zonder oogmerk om deze in rechte afdwingbaar te laten zijn.

In het bestuurlijk overleg bespreken partijen de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit volgen. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met nadere afspraken.

De bestuurlijke afspraken woningbouw corporaties zijn overeengekomen en ondertekend op 14 september 2020 door:

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mw. drs. K.H. Ollongren

Vereniging van Nederlandse Gemeenten,
namens deze

Mw. drs. ing. H. Tiemens,
Waarnemend voorzitter commissie Ruimte, Wonen en Mobiliteit

Vereniging van woningcorporaties AEDES,
namens deze

drs. M.J. van Rijn,
Voorzitter algemeen bestuur