

Oosterhout 17 juli 2013

Leden van de Provinciale Staten van Noord-Brabant
Brabantlaan 1
5216 TV Den Bosch
p/a abrul@brabant.nl

PROV. NOORD-BRABANT		
Zaaknr.: C2125864		
22 JUL 2013		
Briefnr. 3446067		
d.:	afd.:	bur.: GRF

Betreft: crisis volkshuisvesting en financiering woningen

Geachte dames en heren,

In de rubriek 'opinie' in dagblad De Stem dd 7-6-2013 geeft uw gedeputeerde zijn visie onder de titel: "Balans nodig voor herstel woningmarkt". Met de schrijver ben ik van mening dat bij het thans gevoerde beleid gemeenten en provincie "maar beperkte mogelijkheden hebben om de woningmarkt vlot te trekken". Naar mijn overtuiging heeft de provincie Noord-Brabant echter een unieke mogelijkheid om een belangrijke bijdrage te leveren om de huidige crisis in de volkshuisvesting voor de lagere en middengroepen te verlichten en werkgelegenheid te bevorderen en daarover gaat het onderstaande.

De hierbij gebruikte inzichten in de volkshuisvesting zijn minder gebaseerd op vroegere ervaringen, maar vrijwel uitsluitend tot stand gekomen via recente studies als:

- a. tijdelijke 2^e Kamer Commissie huizenprijzen "Kosten koper", verder TK genoemd
- a. jaarlijks "woononderzoek in ongewone tijden" 2013, verder WO genoemd
- b. brief (11-4-2013) van minister Blok aan Tweede Kamer voor aanbidding WO
- c. Commissie Structuur Nederlandse Banken o.l.v. de heer Wijffels, verder genoemd BA
- d. een aantal stukken in de media omtrent de toekomstige taak van de toegelaten instellingen (woningcorporatie)

Deze 5 stukken zijn alle minder dan 4 maanden oud en publiek beschikbaar op internet.

Historie

In de *zeventiger jaren* werden door de corporaties huurwoningen gebouwd voor de lagere inkomens (woningwetwoningen), (premie)huurwoningen door institutionele beleggers en relatief weinig koopwoningen. De verhouding huur/koop was ca 60/40%.

De leefstijl was nog vrijwel traditievolgend.

Begin *tachtiger jaren* veranderde het volkshuisvestingsbeleid drastisch door o.a.:

- a. bevordering eigen woningbezit werd volkshuisvestingsbeleid
- b. verzelfstandiging van corporaties en uitbreiding wijkopbouw en projectontwikkeling
- c. sterk stijgende woningprijzen. Woningeigenaren worden a.h.w. slapend rijk
- d. opvoeren van de kwaliteit van de woningen
- e. geen nieuwe huurwoningen in prijs van €680 tot €1000/maand werden gebouwd. Duurdere service-appartementen bouwen kwam wel langzaam op gang
- f. het verkopen van huurwoningbezit aan particulieren door institutionele beleggers
- g. goede toekomst perspectieven op werk en inkomen. Er is vertrouwen.
- h. wijziging leefstijl van traditievolgend naar meer vrijheid

Resultaat: huurhuizen voor middengroepen zijn vrijwel uit de voorraad verdwenen.

In 2008 ontstaat mondiaal een financiële crisis die overgaat in een economische crisis met gevolgen als:

- a. het algemene toekomstperspectief verslechtert en het vertrouwen daalt
- b. de leefstijl van vooral jongeren is nu vrijheid geworden, eigen keuze zijn dominant en met meer wisselende bindingen in een leven
- c. er is een stijging van werkloosheid en minder duurzaam zicht op werk en inkomen.

- d. de woningmarkt valt in het slot. Prijzen dalen sterk. Gebouwde aantallen woningen lopen sterk terug. Nieuwe plannen komen vrijwel niet meer van de grond.

In 2010 worden nieuwe Europese richtlijnen uitgevaardigd m.b.t. volkshuisvesting zoals:

- a. per 1-1-2012 zijn sociale huurwoningen alleen voor inkomens beneden ca €33.500. Deze maatregel is sedert 1-1-2012 wettelijk verplicht. Via “passende” huur 10% van het woningbezit per corporatie voor hogere inkomens is mogelijk, maar wordt weinig toegepast.
- b. toegelaten instellingen voor sociale woningbouw behoren hun activiteiten te splitsen in sociale woningbouw en de andere activiteiten als bv projectontwikkeling of wijkopbouw. Dit is nog niet ingevoerd, maar in media valt te lezen dat voorstellen tot invoering en nieuwe taken voor corporaties met Prinsjesdag verwacht mogen worden.

Huidige situatie.

Koopwoningmarkt.

De koopwoningenmarkt is vrijwel tot stilstand gekomen, ondanks het veel lagere prijsniveau van de verkochte woningen. Het aanbod is veel te groot. De overheid heeft geen middelen tot het daadwerkelijk stimuleren van deze markt. Bovendien worden er soms besluiten genomen die de koopwoningmarkt nadelig beïnvloeden. Als voorbeelden zijn te noemen:

- a. Het toestaan van villabouw op geschikte percelen in het kader van “Ruimte voor ruimte” is vrij nieuw. Het vermindert de animo tot het kopen van reeds bestaande landhuizen. Het levert zeker geen positieve bijdrage om de koopwoningmarkt van ‘bovenaf’ op gang te trekken en doorstroming te bevorderen. De plaatsgevonden politiek afweging tot dit besluit is mij niet bekend.
- b. De starterslening zal mogelijk wel mensen naar een koopwoning lokken. De vraag mag gesteld worden of het in deze tijden van onzekerheid omtrent inkomen en werk wenselijk is mensen voor hogere lasten te plaatsen dan door hypotheekverstrekkers aanvaardbaar wordt geacht [BA]. Voor nieuwbouwwoningen staat de starterslening op gespannen voet met de Europese regelgeving en bovendien voegen ze weer nieuwe koopwoningen toe aan de al te grote voorraad. Potentiële kopers kunnen toch in de bestaande voorraad ook iets passends zoeken bij hun situatie of wat langer wachten en later doorstromen als er meer zekerheid is en/of meer middelen, zoals vroeger niet ongebruikelijk was.

Bovengenoemde studies

Alle bovengenoemde rapporten zeggen niet alleen dat de overheid te laat heeft ingegrepen in het woningbouwbeleid maar wijzen er ook op dat:

- a. in feite het huidige volkshuisvestingsbeleid, gericht op eigen woningbezit, achterhaald is en aangepast behoort te worden in het bouwen van meer huurwoningen. De behoefte aan huurwoningen blijkt om meer redenen duidelijk gegroeid te zijn. Niet alleen bij starters, maar vooral ook bij mensen boven 45 jaar. De eerder genoemde verhouding huur/koop in de zeventiger jaren bedraagt thans ca 26% huur en 74% eigenwoningbezit. Deze percentages wijken veel af van de ons omringende landen. De verhouding moet aangepast worden is de unanieme conclusie van de rapporten en komt ook telkens terug in de aanbevelingen.
- b. herstel van de koopwoningmarkt nog niet in zicht is. Minder de starters maar meer de doorstromers keren de woningmarkt de rug toe en dat leidt vooral tot stagnatie.
- c. de hoogte van de rente en voorwaarden van de hypotheekverstrekkers zijn minder de hoofdoorzaak van de stagnatie dan verwacht. Een verantwoorde grens voor maximale hypotheek heeft te lang ontbroken. De commissie [BA] spreekt van maximaal 80% hypotheek van de taxatiewaarde van de te kopen woning met invoering in 2018.

Verwacht mag worden dat op Prinsjesdag een beleid wordt voorgesteld dat meer gericht is op huurwoningen, vooral ook voor de midden-klasse. Zij kunnen nu nergens heen en belemmeren aldus de doorstroming. In de media valt er regelmatig over te lezen.

Wachttijden.

Gezien de alarmerende berichten over het tekort aan huurwoningen is bij 8 toegelaten instellingen in West-Brabant geïnformeerd naar de wachttijden voor toewijzing van huurwoningen. De gehanteerde systemen zijn niet altijd gelijk. Creatieve oplossingen worden toegepast en soms zal het lot de toewijzing moeten bepalen. Na dieper doorvragen aan de met toewijzing belaste medewerkers kwam de volgende informatie naar voren:

- a. voor inkomens tot € 34.500 gemiddelde wachttijd tussen de 4 en 5 jaar
- b. van “passende” huur wordt vrijwel geen gebruik gemaakt
- c. wachttijden bij inkomens boven €39.000 zijn meestal nog langer, maar soms ook kort.
- d. bij zorginstellingen bedraagt de wachttijd gemiddeld meer dan 5 jaar. Bouwplannen stagneren hier vanwege onzekerheid aangaande AWBZ en personen met AWBZ indicatie krijgen voorrang. Gezonde ouderen maken vrijwel geen kans op een huurwoning (aanleunwoning) in de omgeving van een zorginstelling
- e. bij de duurdere service-appartementen zijn vrijwel geen wachttijden, omdat ze voor weinig mensen betaalbaar zijn.

De woningbouwcorporatie Thuisvester heeft een voorgenomen sloopplan in Oosterhout omgezet in renovatie van de huurwoningen voor 25 jaar. Bij de presentatie van dit plan stelde de directeur van Thuisvester, blijkens mededeling in De Stem van 9 juli j.l, dat “in Oosterhout staan nog steeds zo’n 16.000 mensen op de lijst, die in meer of mindere mate geïnteresseerd zijn in een huurwoning”. In een stad van ruim 54.000 inwoners is dit een fors aantal.

Conclusie: er is in de provincie Noord-Brabant duidelijk behoefte aan meer huurwoningen, zowel in de sociale sector als in de vrije sector voor de midden-inkomens met een inkomen boven €34.500

Huurwoningen.

Het bouwprogramma kan niet meer gericht blijven op de koopwoningmarkt. Er zal overgeschakeld behoren te worden naar de huurwoningmarkt in het belang van zowel de volkshuisvesting als voor meer werkgelegenheid in de bouwsector.

Voor de *sociale sector* blijven de toegelaten instellingen aangewezen. Het bouwen van meer nieuwe sociale woningen lijkt gewenst gezien de lange wachttijden. Indien de projectontwikkeling voor corporaties komt te vervallen (invoering Europese richtlijn) dan is voorzienbaar dat de aloude discussie over grondprijzen en kwaliteit van woningen weer terug komt om onder de maximaal toegestane grens voor huurtoeslag te blijven en dat is belangrijk voor deze sector.

Voor de *duurdere huurwoningen* pleegt, volgens de media, op rijksniveau minister Blok overleg met pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen om te gaan investeren in de woningbouw in Nederland door vooral meer huurwoningen te bouwen. Het overleg heeft vooralsnog niet het gewenste resultaat opgeleverd, behoudens het pensioenfonds PMT dat volgens de media gezegd heeft, 300 miljoen te gaan investeren in woningbouw.

Inmiddels heeft minister Blok de verkoop van huurwoningen door corporaties versoepeld. Met verkoop wordt waarschijnlijk bedoeld de woningen, die bij ‘passende huur’ de grens van huurtoeslag passeren. De maatregel is ook te zien als een bezuiniging op huurtoeslag en het realiseren van goedkopere sociale woningen door nieuwbouw.

Bij het realiseren van huurwoningen voor de middengroepen met huren van €680 tot ca €1.000 per maand, zal om te komen tot betaalbare woningen het volgende moeten gebeuren:

- a. de grondbedrijven e/of projectontwikkelaars moeten verliezen accepteren voor speculatief aangekochte gronden voor koopwoningen
- b. de bestaande plannen voor koopwoningen moeten aangepast worden

- c. ook zal de kwaliteit van de woningen ter discussie gesteld moeten worden
- d. een soepele medewerking en goedkeuring van plannen (bestemmingsplannen).

Gezien de financiële toestand van het Rijk is het irreëel te verwachten dat het Rijk financiële hulp zal verlenen om de koerswijziging naar meer huurwoningen mogelijk te maken. Ook de medewerking van pensioenfondsen e.a. is nu nog onzeker. Bovendien bestaat er nog geen zicht omtrent de voorwaarden die zij zullen stellen. Ingeschat wordt dat deze niet al te gunstig zijn, mede omdat zij ook opgelegd krijgen buffers aan te houden en/of een bepaalde dekkingsgraad te halen.

Brabant

De provincie Noord-Brabant beschikt over gelden (Essentgelden) die niet de beperking hebben van het moeten maken van winst, het aanhouden van buffers of het halen van een dekkingsgraad. De provincie zou daardoor met een veilige belegging van de Essentgelden en onder veel gunstigere condities de crisis in de volkshuisvesting kunnen helpen verminderen en een actieve bijdrage kunnen leveren aan de werkgelegenheid in de bouw in Brabant. De provincie Noord-brabant heeft de middelen en instrumenten om onafhankelijk van het Rijk de omslag naar huurwoningen snel te kunnen maken, waarbij uitgangspunt blijft; een veilige belegging van de Essentgelden. Daarbij past niet de gelden voor hetzelfde doel te gebruiken in de vorm van subsidies, omdat zij dan verloren gaan.

In het laatste hoofdstuk van deze brief wordt deze gedachte nader uitgewerkt tot een concreet voorstel.

Gebruik Essentgelden .

Door de provincie Noord-Brabant wordt 2 miljard van de Essentgelden niet gebruikt, maar ze zijn veilig belegd. Dit is te lezen in provinciale stukken. Het betere gebruik en zeker ook geen minder veilige is het geld te beleggen t.b.v. de eigen inwoners in de vorm van te verstrekken hypotheek t.b.v. woningaankoop en voor het realiseren van meer huurwoningen. Door deze handelwijze zou ook de werkgelegenheid in de bouw in Brabant en hele Brabantse economie een forse injectie krijgen. De gelden blijven behouden en worden niet verbruikt, terwijl de gelden ook onder democratische controle van de provincie blijven.

Uitwerking:

Organisatie: De te verrichten nodige activiteiten zouden kunnen worden uitgevoerd door BOM. Wellicht is het beter een afzonderlijk organisatieonderdeel naar het model van de BOM op te zetten. Jaarlijks zal verantwoording moeten worden afgelegd aan college van G.S en moet aan Prov. Staten ter kennis worden gebracht. Democratische controle is daarmee gegarandeerd.

Hypotheek: De hypotheekverstrekking heeft niet tot doel zoveel mogelijk winst te maken, maar primair is een veilige belegging. Daarom wordt uitgegaan van:

- a. een maximale hypotheek van 80% van het taxatiebedrag en aflossen ervan in 30 jaar. Extra aflossen is jaarlijks boetevrij mogelijk
- b. bij hypotheek tot 90% de verplichting de eerste 5 jaar extra af te lossen
- c. de te betalen rente moet in ieder geval concurrerend zijn met andere hypotheek-verstrekken
- d. een specimen van de te gebruiken hypotheekakte wordt ter kennis gebracht van Prov. Staten.

Huurwoningen: Het beleggen en beheren in huurwoningen zou over de hele provincie gespreid kunnen gebeuren en de volgende uitgangspunten kunnen worden gehanteerd:

- a. bij voorkeur wordt gewerkt met kleine projecten van 20 a 25 woningen. Dit is ook het meest gunstig voor de hoeveelheid te scheppen werkgelegenheid

- b. de huurders kunnen hun woning kopen na voorafgaande mededeling van 1 jaar voor de stichtingskosten of taxatieprijs.
- c. per object wordt voor beheer en onderhoud naar het model van een VVE voor appartementseigenaren een VVH opgericht met eigen bestuur van huurders. De VVH zal jaarlijks bij de hypotheekverstrekker een begroting indienen voor te maken kosten voor onderhoud, beheer en eventuele uitbreiding
- d. woningen te bouwen in de omgeving van zorgvoorzieningen krijgen prioriteit. Zij zijn vooral bedoeld voor 55 plussers, die hun eigen woning willen verkopen om overwaarde te benutten om ruimer te leven of kinderen te helpen. Het bevordert doorstroming.
- e. vooraf moet aangetoond worden dat de grootte van de nieuwe huurwoningen past bij de grootste behoefte en kwaliteit binnen de gemeente.

Renovatie: In incidentele gevallen zou ook geparticipeerd kunnen worden om voor sloop geplande sociale woningen voor minimaal 25 jaar te renoveren.

Sociale woningbouw: Vooralsnog worden geen gelden beschikbaar gesteld voor sociale woningbouw. Laat eerst de besluitvorming hebben plaats gevonden naar aanleiding van de nieuwe Europese regels ten aanzien van de taak van corporaties en de lopende discussies met het Rijk over de financiën.

Evaluatie. Jaarlijks zal een evaluatie worden uitgebracht, waarin niet alleen wordt gerapporteerd, maar ook het toekomstperspectief wordt gegeven omtrent de volkshuisvesting in de provincie.

Tot slot.

In het voorgaande is een beeld geschetst van de huidige situatie in de volkshuisvesting in Noord-Brabant. Er is ook een voorstel gedaan te komen tot een bijdrage tot oplossing van de aangeduide crisis in de volkshuisvesting, die ook een zeer positieve uitwerking zou hebben op de werkgelegenheid in de bouw in de provincie en daarmee ook op de hele Brabantse economie. Bovendien zou Noord-Brabant een voorbeeldfunctie kunnen vervullen voor andere provincies met Essentgelden.

Wat kan er nog mooier zijn dan met het geld van de Brabanders Brabantse problemen op het gebied van vooral volkshuisvesting, werkgelegenheid en economie te verlichten, waarbij het geld niet verloren gaat, maar behouden blijft voor de provincie.

Vriendelijke groet

Ir. P.J.C. Romme
Kapucijnenhof 15
4904RA Oosterhout
Piet@Romme.nl

