

Vergaderjaar 2015–2016

29 453

Woningcorporaties

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 413

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 januari 2016

In het Algemeen Overleg met uw kamer op 4 juni jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 184) over de eerste Staat van de Woningmarkt (2014) heb ik toegezegd om de recente ontwikkelingen rond rendabel bouwen door corporaties in beeld te brengen. Tijdens het voortgezette debat met uw kamer op 4 juni 2015 over de Staat van de Woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 184), is tevens toegezegd dat ik in de Staat van de Volkshuisvesting zou terugzien op de ervaringen met lokale afspraken over investeringen van corporaties, naast ervaringen met betrekking tot betaalbaar bouwen. Het rapport waarin de lokale prestatieafspraken over onder andere de investeringen van corporaties geanalyseerd worden verschijnt begin 2016. De resultaten daarvan neem ik op in de Staat van de Volkshuisvesting, die zal verschijnen in april 2016.

Op dit moment is bijgaand onderzoeksrapport «Actualisatie rendabel sociaal bouwen», opgesteld door Luijckx en ABF Research, beschikbaar¹. Dit rapport brengt een aantal trends in beeld rond bouw- en energieconcepten en aanbestedingsvormen. De trends worden geïllustreerd met negen nieuwbouwprojecten. Deze projecten scoren beter dan gemiddeld in de benchmark «Watkostdebouwvaneenhuurwoning»², waarin ca 8% van de nieuwbouwprojecten van corporaties is opgenomen. Aanvullend worden vier renovatieprojecten belicht en wordt ingegaan op de keuze tussen nieuwbouw of renovatie.

Dit rapport is een vervolg op twee rapporten die ik in 2014 aan uw Kamer heb gezonden, te weten De rendabele sociale huurwoning (Fakton) en Rendabel sociaal bouwen (Luijckx/Rigo).

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Watkostdebouwvaneenhuurwoning is een webapplicatie die de projectendatabase van het onderzoek ontsluit voor deelnemende corporaties. Zij houden de database bij waardoor de informatie actueel blijft. Inmiddels staan er ruim 460 projecten in de database, met (geplande) oplevering tussen 2007 en 2017, gespreid over het land.

Uit het rapport trek ik de volgende conclusies:

- De corporatiesector is actief op zoek naar mogelijkheden tot beperking van de onrendabele investeringen in nieuwbouw en renovatie. Deze beweging is ingezet na de crisis op de woningmarkt vanaf 2009 en versterkt door introductie van de verhuurderheffing.
- De update geeft aan dat corporaties zich, mede als gevolg van de invoering van de passendheidstoets in 2016, in toenemende mate gaan richten op nieuwbouw onder de aftoppingsgrens, terwijl tot voor kort de aanvangshuur van nieuwbouw vaak net onder de liberalisatiegrens lag. Dit wordt mogelijk door kleiner en slimmer te bouwen, gebruik te maken van standaardisatie en nieuwe samenwerkingsvormen met de markt.
- Een integrale benadering van woonlasten (huur en energierekening) vindt in toenemende mate ingang. Het bij u voorliggende wetsvoorstel met de introductie van de Energieprestatievergoeding (Kamerstuk 34 228, nr. 2) kan hier een verdere bijdrage aanleveren. Energiebesparende investeringen bij renovatie en nieuwbouw kunnen hierdoor worden bevorderd. Het probleem van de zgn. «split incentive» wordt opgelost. De partij die investeert in energiebesparing kan na het van kracht worden van het wetsvoorstel ook de vruchten daarvan plukken. Daarmee wordt het aantrekkelijker om te investeren in energiebesparing.
- Uit de getoonde voorbeelden blijkt dat een kleiner onrendabel deel van de investering mogelijk is dan gemiddeld voor nieuwbouw in het Daeb-segment door de corporatiesector wordt gerealiseerd. Drie van de negen voorbeeldprojecten zijn rendabel. Het onrendabele deel van de negen voorbeeldprojecten is gemiddeld 11% van de stichtingskosten. Voor de totale nieuwbouw in het Daeb-segment is dit 34% (Volkshuisvestelijke voornemens 2015–2019, ABF Research, 2015).

Naast bovengenoemd rapport zijn in dit kader ook twee op de praktijk gerichte initiatieven noemenswaardig. Zo heeft het architectenbureau Sputnik het initiatief genomen om met een vijftiental corporaties gezamenlijk een innovatief programma van eisen voor betaalbare sociale huurwoningen op te stellen, op maat toegesneden voor de vijftien deelnemende corporaties. Ook de TU Delft participeert in het traject. De deelnemende corporaties betalen de helft van het traject, het Ministerie van BZK heeft de andere helft bijgedragen.

In Almere heeft de gemeente met het Woningbouwatelier, waaraan het Rijksvastgoedbedrijf deelneemt, een prijsvraag Goedhuurwoning georganiseerd waarbij de opdracht is een woning te ontwikkelen voor een maandhuur van € 550, zo mogelijk inclusief energielasten. Deze uitvraag heeft in de eerste ronde twintig planconcepten opgeleverd van diverse partijen en coalities. Vijf partijen kregen de mogelijkheid om hun plan verder uit te werken. Ik kan u over eindresultaten van deze uitvraag informeren nadat deze beschikbaar zijn gekomen. Het is de intentie van de gemeente om uiteindelijk ook circa 200 Goedhuurwoningen te realiseren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok