

GELDER LAND BOUWWT MEE!



GELDERLAND BOUWT MEE!

Plan van de Gelderse SP-fractie voor de invoering van een investeringsfonds voor de sociale woningbouw.

Juni 2013

1 INLEIDING

Als de crisis ergens zichtbaar is dan is dat wel in de bouwsector. Zichtbaar in groeiende werkloosheidscijfers en zichtbaar in lagere omzetcijfers, door stagnerende nieuwbouw en renovatieprojecten. De gevolgen daarvan worden ook zichtbaar in veel aanverwante sectoren. Door de invoering van verhuurdersheffing zien woningcorporaties hun investeringsruimte extra krimpen. Uiteindelijk worden daarvan de huurders dan weer de dupe. Van veel kanten wordt een beroep gedaan op overheden om initiatieven te nemen die het tij kunnen keren.

De provincie Gelderland heeft in het verleden vaker het initiatief genomen om via aanvullende financiering investeringen te stimuleren in met name de goedkope woningbouw. Van 2007 tot 2010 was er een Stimuleringsbijdrage Goedkope Woningbouw 2007-2010 (SGW 2007-2010) waarmee in totaal ruim € 31 miljoen is bijgedragen aan de realisatie van goedkope woningen. Ook meer recent is er een stimuleringsregeling het 'Impulsplan wonen' ingesteld waarin de komende jaren € 20 miljoen wordt geïnvesteerd in bijzondere initiatieven met betrekking tot wonen. Een goed initiatief maar met een beperkt bedrag en effect.

Het voorstel dat de Gelderse SP doet is dat de provincie door middel van een grote stimuleringsbijdrage in de volkshuisvesting in Gelderland investeringen door corporaties mogelijk maakt.

Vooruitlopend op een besluit over de invoering van een dergelijk fonds zou op korte termijn een besluit genomen moeten worden om een bedrag van €200 miljoen uit de 3e tranche van de uitbetaling van de opbrengst van de verkoop van NUON in juli 2013 (ad. € 661 mln.) vooralsnog te reserveren voor dit doel en dus niet voor een langere periode vast te zetten in de vorm van een belegging.

ERIC VAN KAATHOVEN

Fractievoorzitter SP Statenfractie Gelderland

2 HET PROBLEEM

De woningmarkt stagneert. Nieuwbouw- en renovatieplannen komen moeizaam van de grond. Met name in de huursector in het segment betaalbare woningen waar corporaties traditioneel actief zijn, zijn de perspectieven om te investeren zeer somber. Een belangrijke oorzaak daarvan is de verhuurdersheffing van 1,7 miljard die de rijksoverheid oplegt aan corporaties. Uit een enquête die in opdracht van de NOS eind december onder corporaties werd uitgevoerd, blijkt dat een kwart van de woningcorporaties al in 2014 stopt met de bouw van nieuwe woningen. Nog eens een kwart van de corporaties stopt van 2015 tot 2017 met nieuwbouw. In totaal gaat het landelijk om 16.000 woningen en maatschappelijk vastgoed.

DE CORPORATIES

Aedes, de belangenvereniging van de corporaties, geeft aan dat investeren door corporaties door de verhuurdersheffing bijna niet meer mogelijk is. Weliswaar is de verhuurdersbelasting in het begin van dit jaar verlaagd van 2 miljard naar 1,7 miljard. Maar daarmee wordt de investeringsruimte van corporaties slechts zeer beperkt verbeterd want ook de opbrengst uit de huurverhoging vermindert. Uit hetzelfde onderzoek van de NOS blijkt dat investeringen in onderhoud, renovatie en verduurzaming van woningen minder worden. Ruim 20.000 bestaande corporatiewoningen krijgen de komende vijf jaar minder vaak of later dan gepland een onderhoudsbeurt.

Zeer recent heeft WSW zijn trendanalyse 2013-2017 gepubliceerd. In de komende vijf jaar zijn er plannen voor de nieuwbouw van 105.000 zelfstandige huurwoningen door corporaties. In de 5 jaars prognose van 2012 werden nog 146.000 nieuwe huurwoningen gepland. Dit betekent een daling van 28%. Geplande investeringen in de woningverbetering lijken zich na 2014 op het niveau van 2011 te handhaven.

Tegelijk hebben corporaties veel meer problemen om leningen te verkrijgen. Leningen verlopen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waardoor in het verleden borging en garantietelling geregeld waren. Corporaties staan onderling garant voor elkaar en uiteindelijk staat het Rijk garant. De voorwaarden om te lenen zijn echter op dit moment zodanig dat het voor corporaties zeer moeilijk is om geld te lenen voor investeringsplannen. Voor het verkrijgen van een lening is de corporatie afhankelijk van borging door WSW. Het WSW kijkt in haar voorwaarden voor het verstrekken van leningen o.a. naar de kasstromen die een corporatiewoning voor de corporatie oplevert.

DE BOUWSECTOR

De crisis slaat in de bouwsector hard toe. Veel bouwbedrijven zijn failliet gegaan. De werkgelegenheid in de bouw krijgt dramatische klappen. In vergelijking met 2008 werkten eind 2012 41.000 mensen minder in de bouw. De werkloosheid in de bouw is volgens schattingen van het EIB gestegen naar 11%. Voor de hele economie was dat eind vorig jaar 7,2%. Het EIB stelt een krimp van de bouwproductie vast van 20% ten opzichte van eind 2011. Deze krimp is in vergelijking met ons omringende landen – zo stelt het EIB – uitzonderlijk groot.

Deze ontwikkeling ziet men ook terug in de landelijke cijfers omtrent de bouwproductie in de afgelopen jaren. In 2010 kwamen 55.999 woningen gereed, in 2011 57.703 en in 2012 48.000 woningen. De prognoses voor 2013 en 2014 zijn resp. 42.000 en 41.000 woningen. Volgens berekeningen van ABF Research zal het landelijke woningtekort tot 2020 verdubbelen van 150.000 naar 300.000. Het onderzoeksbureau kwam vorig jaar tot die conclusie op basis van trends in de bouwproductie en demografische ontwikkelingen.

HET GELDERSE WONINGBOUWPROGRAMMA

Volgens het Kwalitatief Woonprogramma van Gelderland 2010-2019 (KWP3) is de opgave om de Gelderse woningvoorraad van 2010 t/m 2019 met ca. 68.900 woningen te laten groeien, ofwel gemiddeld ca. 7.000 per jaar. De feitelijke realisatie van het programma blijft daarbij achter. De gevolgen van de crisis werden in 2010 voor het eerst zichtbaar, toen de groei van de woningvoorraad op 5.292 woningen bleef steken. De groei van 2011 is met 7.721 woningen weer goed te noemen. In 2012 zijn tot september 5.753 vergunningen afgegeven in vergelijking met 8.656 bouwvergunningen in heel 2011. Dat houdt in dat naar verwachting in 2012 minder woningen dan in 2011 gereed zijn gekomen. Niet alle bouwvergunningen worden immers omgezet in concrete bouwprojecten. Daarmee dreigt de realisatie van het bouwprogramma in Gelderland achterstand op te lopen ten opzichte van de plannen. In combinatie met de sombere vooruitzichten in de trendanalyse van het WSW voor de huursector is dat een extra risicofactor.

Het is tamelijk lastig om een beeld te schetsen van de ontwikkeling van de wachtlijsten voor een corporatiewoning in heel Gelderland. Kijkend naar lokale situaties is vast te stellen dat de wachtlijsten en de wachtduur voor een woning de laatste jaren weer stijgt. Zeker in de grote steden van Gelderland loopt de wachttijd op naar 10 jaar. Ook in andere gemeenten is de wachttijd regelmatig meer dan 5 jaar, in Tiel is de wachttijd voor een eengezinswoning van een corporatie 6 jaar, in Harderwijk en Putten is de wachttijd 4 tot 5 jaar. In Doetinchem moet nog steeds met een lotingsysteem gewerkt worden omdat er een tekort is aan sociale huurwoningen. Er is dus in Gelderland duidelijk behoefte aan betaalbare huisvesting.

DE KRIMP

Wat in delen van Gelderland een rol speelt zijn demografische veranderingen die plaats vinden. Krimp speelt met name in de Achterhoek en in mindere mate ook in (delen van) de Veluwe, de Stadsregio en het Rivierengebied een rol. In de Achterhoek - waar de krimp het eerst optreedt en feitelijk op dit moment al zichtbaar is - zal in 2040 naar verwachting een krimp van de bevolking hebben plaats gevonden van meer dan 10%. Dat heeft natuurlijk gevolgen voor de woningmarkt, d.w.z. krimp veroorzaakt een andere problematiek op de woningmarkt. In die situatie is er minder behoefte aan nieuwbouwwoningen dan wel aanpassingen in het bestaande woningbestand, verhogen van de kwaliteit van de woning d.m.v. renovatie etc. Het Kwalitatief Woonprogramma van Gelderland dateert van 2010 en gaat dus uit van recente gegevens over de woningbehoefte in Gelderland. Daarna zijn in de verschillende regio's in Gelderland de woningbouwprogramma's op basis van die actuele gegevens aanzienlijk bijgesteld. Daarmee zijn die meer in overeenstemming met de feitelijke woningbehoefte. In de Achterhoek hebben gemeenten gezamenlijk hun woningbouwplannen bijgesteld. Ook na die actualisatie is er tot 2025 behoefte aan 3.000 toe te voegen nieuwbouwwoningen.

Alle reden om te zoeken naar mogelijkheden waarin een overheid via gerichte stimuleringsmaatregelen een bijdrage kan leveren om de bouwproductie weer op niveau te brengen.

3 VOORSTEL

INVESTERINGSFONDS

Het voorstel van de Gelderse SP is om een provinciaal investeringsfonds Sociale Woningbouw van 200 miljoen Euro in te stellen. Vanuit dit investeringsfonds wordt kapitaal aan corporaties verschaft waarmee zij investeringen in nieuwbouw dan wel in hun bestaand woningbezit (herstructurering, renovatie) kunnen realiseren. Dit kapitaal wordt aan de corporaties ter beschikking gesteld in de vorm van een bijdrage aan de investering van maximaal €20.000,- per woning.

INVESTERINGEN MOGELIJK MAKEN

De kosten van een nieuwbouwwoning in de sociale huursector varieert van €120.000,- tot 170.000,- euro. Met een subsidie van €20.000,- wordt dus gemiddeld 13% van een woning gesubsidieerd. Daardoor hoeft de operationele kasstroom van de corporaties minder hoog te zijn om de investering in de woningen terug te kunnen verdienen. De kasstroom voor een woning bestaat uit de huurinkomsten minus de onderhoudsuitgaven. Vanuit die kasstroom moet de rente en de lening voor de betreffende woning worden betaald. Door de bijdrage van de provincie wordt de verhouding tussen de kasstroom en de lasten voor een woning voor de corporatie beter. Door de bijdrage van de provincie wordt het te lenen bedrag immers lager. Het WSW kijkt bij de beoordeling of een corporatie voor borging in aanmerking komt of een investering voor een corporatie voldoende kasstroom oplevert. Nieuwbouw of renovatie van een woning levert zonder overheidsbijdrage vaak onvoldoende kasstromen op. In feite wordt via deze bijdrage een deel van de onrendabele top van een te realiseren woning door de provincie gefinancierd. Daardoor is het weer mogelijk borging te verkrijgen via WSW. Het verkrijgen van een lening is en blijft geheel de verantwoordelijkheid van de corporatie.

VOORWAARDEN VOOR PROVINCIALE STEUN

De investeringen dienen betrekking te hebben op het bouwen en verwerven, inclusief grondig renoveren, van huurwoningen met een kale huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens. Deze is in 2013 €681,-. Daarmee wordt meteen voldaan aan de regels rondom staatssteun.

De bijdrage van de provincie wordt geleverd op basis van concrete investeringsplannen van corporaties. Dat kan gaan om nieuwbouw- of renovatieprojecten, maar ook om projecten voor energiebesparing of levensloopbestendig maken van woningen. Het is belangrijk om daarbij te benadrukken dat het moet gaan om relatief grote investeringen in woningen. Op die manier is de spin-off voor een dergelijke stimuleringsmaatregel het grootst. We denken daarbij aan investeringen van zeker meerdere tienduizenden euro's per woning.

Verder zou voor woningen die met de bijdrage van de provincie worden gerealiseerd ook een verkoopbeding bij de subsidieverlening moeten worden opgenomen. Deze woningen mogen niet verkocht worden door de corporatie. Zo blijven ze beschikbaar voor de sociale huursector.

SOCIAL RETURN

Bij de subsidieverlening zouden voorwaarden moeten worden opgenomen over criteria die corporaties bij de opdrachtverlening opnemen wat betreft social return, d.w.z. het aantal door bouwbedrijven te realiseren opleidingsplaatsen en dienstverbanden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Verder is aan te bevelen richtlijnen mee te geven met betrekking tot het bij voorrang verstrekken van opdrachten door corporaties aan kleine en middelgrote bouwbedrijven met een regionale binding. Deze richtlijn is daarom van belang, omdat deze categorie bedrijven het meest te lijden heeft van de huidige crisis. Voor dit aspect is nadere uitwerking nodig, omdat niet de provincie maar corporaties opdrachtgever zijn van hun bouwprojecten. Uiteindelijk moeten zij dit

in de aanbestedingscriteria meenemen. Onderzocht moet worden of de provincie dit via de subsidiecriteria aan de corporaties mee kan geven.

BESLUITVORMING

Wij stellen ons voor dat Provinciale Staten op twee tijdstippen in enig jaar beslissen over de toekenning van middelen voor ondersteuning van deze investeringen. Daarmee wordt bereikt dat er enerzijds steeds een evenwichtige afweging kan worden gemaakt en anderzijds niet voor elk afzonderlijk project een besluit moet worden genomen.

4 BEOOGDE EFFECTEN

INVESTERINGEN OP GANG BRENGEN

De bedoeling van dit investeringsfonds is om investeringen door corporaties in sociale woningen mogelijk te maken. Investeringsfondsen die zonder deze ondersteuning op de plank zouden blijven liggen omdat corporaties zonder deze steun niet in staat zijn hun plannen uit te voeren. Dat zijn de signalen die vanuit de corporatiewereld en met name vanuit Aedes naar buiten komen. De verhuurdersheffing van 1,7 miljard die het rijk aan de corporatiesector oplegt gaat ten koste van het investeringsvolume dat corporaties normaal gesproken tot hun beschikking hebben.

WONINGBOUW = WERKGELEGENHEID

Het directe effect is het oplossen van een maatschappelijke behoefte op het gebied van de volkshuisvesting, nl. de realisatie van het woningbouwprogramma dichterbij brengen door de bouw (dan wel grondige renovatie) van betaalbare huurwoningen.

Via dit voorstel worden de mogelijkheden voor corporaties om te investeren vergroot. Investeringsfondsen door de corporatiesector hebben directe positieve gevolgen voor de werkgelegenheid in de bouw. In grote lijnen kan men ervan uitgaan dat de bouw dan wel renovatie van 1 betaalbare huurwoning naar schatting 180 mandagen werkgelegenheid in de bouw met zich meebrengt. Vanzelfsprekend is er ook sprake van aanzienlijke afgeleide werkgelegenheid van toeleveringsbedrijven en woninginrichtingsbedrijven.

TOT 10.000 WONINGEN ERBIJ

Als vanuit het fonds 200 miljoen wordt bijgedragen aan investeringen door Gelderse corporaties en daarmee deze investeringen ook daadwerkelijk mogelijk worden gemaakt dan zouden daar omgerekend tot 10.000 woningen via nieuwbouw of grote renovatie kunnen worden gerealiseerd uitgaande van een prijs van een woning in de sociale huursector variërend van €120.000,- tot €170.000,- met een gemiddelde van €150.000,-. Er zijn tegenwoordig veel voorbeelden waarbij complexen sociale huurwoningen worden gebouwd die in deze prijsrange liggen. Zoals gezegd gaat het niet alleen om nieuwbouw en renovatieprojecten, maar ook andere grootschalige aanpassingen in huurwoningen. Daar gaat het vanzelfsprekend om andere lagere investeringsbedragen. Gezien de aantallen woningen en de complexiteit van nieuwbouw- en herstructureringsplannen zullen de investeringen over een aantal jaren moeten worden uitgesmeerd om het praktisch mogelijk te maken.

10.000 woningen betekenen dat 10.000 gezinnen van de wachtlijst voor een betaalbare huurwoning afkunnen en een woning kunnen betrekken (bij nieuwbouw) dan wel een flinke kwaliteitsimpuls in hun woonsituatie krijgen (renovatie).

DE CRISIS TE LIJF

Investeringsfondsen van de corporatiesector leveren zowel inkomsten als besparingen op voor de overheid. Volgens berekeningen van het CPB ('Macro/economische effecten van bouwinvestering', CPB 2009) levert een investering van elke euro van corporaties ca. 50 cent aan BTW, loonbelasting en andere inkomsten op voor de rijksoverheid. Daar komt dan nog bij dat minder mensen een beroep hoeven te doen op WW/uitkeringen, wat een besparing oplevert.

Omdat de bouw een belangrijke sector is, heeft het weer op gang brengen van deze sector via de voorliggende plannen ook duidelijk positieve economische effecten. De omvang hiervan is onbekend maar deze zal niet onaanzienlijk zijn. En ten slotte krijgen door het voorstel jongeren weer de kans het vak te leren (stage, werkervaringsplaatsen) en voorkomen we zo dat als er over een paar jaar weer meer vraag is (einde van de crisis) een groot gat valt in de bouwproductie omdat er geen jongeren zijn opgeleid.

SP GELDERLAND

5 FINANCIERING

Het Gelderse investeringsfonds Sociale woningbouw dient gevuld te worden met €200 miljoen. Dit bedrag is beschikbaar vanuit de derde tranche van de uitbetaling van de opbrengst van de verkoop van NUON in juli 2013 (ad. € 661 mln.). Een deel van die ontvangsten kunnen worden ingezet ter vulling van het investeringsfonds. Een vulling van het investeringsfonds zou zo snel mogelijk plaats dienen te vinden. En kan dus met de in juli binnenkomende betaling worden gedaan.

Dit is een afwijking van de beleidslijn die eerder is vastgesteld door Provinciale Staten waarin is besloten deze uitbetalingen toe te voegen aan het stamkapitaal van de provincie.

Daarmee wordt op termijn 200 miljoen minder aan het stamkapitaal toegevoegd en is er dus een lager rendement van het stamkapitaal. Op dit moment wordt als opbrengst van het kapitaal nog gerekend met een rentepercentage van 3,1% voor 2013 en 2,8% in 2014. Echter in de situatie van het schatkistbankieren waarin het geld vanaf 2014 wordt 'gestald' bij de rijksoverheid moet worden gerekend met rentepercentages die 1 à 1,5% lager liggen. Dat wil zeggen dat het rendement voor de provincie dan zakt beneden 1,5%. In 2014 zou het jaarlijks rendement bij een vulling van het fonds van €200 miljoen zo'n 3 miljoen lager zijn in vergelijking met het rendement van schatkistbankieren. De SP vindt dit een verantwoorde keuze gezien de vele maatschappelijke rendementen die dit voorstel oplevert. De provincie is ook een van de weinige partijen die het kapitaal heeft om op deze wijze het verschil te maken.

Dit is een idee van de SP Gelderland :: voor meer ideeën kijk op www.gelderland.sp.nl

SP Statenfractie Gelderland

Markt 11, k. 0.20

6811 CG Arnhem

gelderland@sp.nl

026 35 99 409