

G32

Retouradres: t a v Susanne Vleeshouwers secretaris Fysieke Pijler G32-Stedennetwerk

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Aan de leden van de vaste Tweede Kamercommissie voor
Binnenlandse Zaken
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Contactgegevens
Gemeente Tilburg
Susanne Vleeshouwers
Postbus 717
5000 AS Tilburg
Tel.: 013-542 80 21
E-mail:
susanne.vleeshouwers@
tilburg.nl
www.g32.nl

Behandeld door: Secretaris Fysieke pijler G32-Stedennetwerk
Datum/ kenmerk: 8 juli 2011/ 10529681
Onderwerp: Reactie G32-Stedennetwerk op Woonvisie

Geachte leden van de vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken,

Het G32-stedennetwerk is verheugd dat Minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 1 juli j l de Woonvisie heeft gepubliceerd. De woningmarkt kent grote problemen die om oplossingen vragen. Hierbij geven wij een eerste beknopte reactie op de Woonvisie van de minister. Na de zomer zullen wij uitgebreider op de visie terugkomen, waarbij de resultaten van enkele nog te organiseren 'denktanksessies woningmarkt' zullen worden meegenomen in een nadere reactie.

Een viertal onderwerpen is voor het G32-Stedennetwerk van belang:

1. Het gezond maken van de woningmarkt.
2. Het investeringspotentieel van corporaties veilig stellen.
3. Continuïteit van stedelijke vernieuwing.
4. Regionale differentiatie en de positie van de grote steden.

Graag geven wij u op de vier genoemde onderwerpen onze eerste reactie:

1. Het gezond maken van de woningmarkt

"Herstel van het vertrouwen op de woningmarkt op korte termijn is essentieel" aldus de minister. Het G32-Stedennetwerk is het hier volledig mee eens. Vraag is of met de geschetste maatregelen in de nieuwe Woonvisie het vertrouwen voldoende hersteld kan worden.

Positief is de maatregel om de overdrachtsbelasting tijdelijk te verlagen. Deze maatregel dateert uit de tijd van Alva. De maatregel beantwoordt wel aan het doel om de schatkist te vullen, maar past niet meer in een tijd waarin mensen een dynamische leef- en werkcarrière hebben en daarbij passende woonruimte nodig hebben. Helaas is de maatregel aangekondigd als zijnde tijdelijk, voor de duur van een jaar. De vraag is legitiem of daarna niet weer een rem op de dynamiek van de markt wordt gezet en er geen structureel effect optreedt.

Atkmaar
Aimelo
Almere
Amersfoort
Apeldoorn
Arnhem
Breda
Delft
Deventer
Dordrecht
Ede
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen
Haarlem
Haarlemmermeer
Heerlen
Helmond
Hengelo
s-Hertogenbosch
Leeuwarden
Leiden
Lelystad
Maastricht
Nijmegen
Schiedam
Sittard-Geleen
Tilburg
Venlo
Zaanstad
Zoetermeer
Zwolle

DE G32 IS EEN NETWERK VAN BESTUURDERS VAN 33 GROTE STEDEN GERICHT OP GEZAMENLIJKE BELANGENBEHARTIGING EN KENNISDELING

G32

Een grotere rem op de dynamiek op de koopwoningmarkt vrezende G32 steden echter van de aangescherpte gedragscode van banken over leenvoorwaarden, die per 1 augustus 2011 van kracht wordt

Op zichzelf is het goed als banken scherper dan in het verleden kijken naar de leencapaciteit van mensen. Echter de huidige praktijk lijkt primair gericht op het voorkomen van risico's voor banken, hoe klein die ook zijn. Talloze voorbeelden hiervan bereiken onze wethouders dagelijks. We doen een dringend beroep op de minister om samen met zijn collega van Financiën, in gesprek te gaan met de bancaire sector om goede afspraken te maken over het verruimen van de leencapaciteit. Pas dan zal de woningmarkt echt weer een kans krijgen.

Ook pleit de minister voor een betere werking van de huurmarkt. Een aantal maatregelen heeft de afgelopen maanden al de revue gepasseerd, zoals de 5% huurverhoging voor hogere inkomens, de verhoging van de WWS-punten in een aantal regio's en de verkoop van huurwoningen. Met name op dit laatste punt wordt zwaar ingezet. Als maatregel ter versterking van de koopwoningmarkt, en ook om inkomsten voor corporaties te genereren (zie punt 2).

De minister gaat daarbij voorbij aan de huidige economische situatie. Verkoopbaarheid en verkoopopbrengst hangen nauw samen met de spanning op de woningmarkt. We zien dat juist in de meest ontspannen woningmarkten, inzet van de corporaties in de leefomgeving noodzakelijk is en dat juist daar de verkoop van woningen stagneert. Het landelijk beeld suggereert dat dit niet het geval is, maar dit wordt veroorzaakt door een paar grote verkoopacties. De vraag is dus terecht of deze maatregel overal gewenst is. Wij verwachten dat deze maatregel in te veel gevallen niet of averechts gaat werken. Het is sterk afhankelijk van lokale en/of regionale marktomstandigheden. Het fundamentele probleem is dat op veel plaatsen de verkoopbaarheid van corporatiewoningen op een dieptepunt is beland. Hiermee vervalt een van de hoekstenen in de redenering van de Woonvisie.

2. Het investeringspotentieel van de corporaties

Corporaties hebben voor de steden een essentiële maatschappelijke rol. Gelukkig wordt deze in de Woonvisie bevestigd. "Bovendien investeren zij in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, met name in bedreigde wijken en buurten," zoals in de Woonvisie verwoord. Vanwege de aanhoudende crisis op de woningmarkt is de investeringskracht van de corporaties sterk gedaald. De minister stelt: "het is belangrijk dat corporaties ook op de langere termijn de mogelijkheid houden om te investeren in de taken die aan hen zijn toegewezen". Het G32-Stedennetwerk kan van harte met deze uitspraak instemmen.

De minister constateert in de brief echter ook dat de solvabiliteit van de corporatiesector fors is gedaald. Daarnaast krijgen corporaties vanaf 2014 een heffing voor de kiezen die voor het Rijk € 0,76 miljard zal opbrengen. Dit leidt aldus het Trendrapport Woningcorporaties tot een vermindering van de bedrijfswaarde -en dus de investeringsruimte- van € 4.000,- per woning. Volgens de minister zouden de corporaties deze heffing kunnen compenseren door

Alkmaar
Almelo
Atmere
Amersfoort
Apeldoorn
Arnhem
Breda
Delft
Deventer
Dordrecht
Ede
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen
Haarlem
Haarlemmermeer
Heerlen
Helmond
Hengelo
's-Hertogenbosch
Leeuwarden
Leiden
Lelystad
Maastricht
Nijmegen
Schiedam
Sittard-Geleen
Tilburg
Venlo
Zaanstad
Zoetermeer
Zwolle

DE G32 IS EEN NETWERK VAN BESTUURDERS VAN 33 GROTE STEDEN GERICHT OP GEZAMENLIJKE BELANGENBEWARTING EN KENNISDELING

G32

de huurmaatregelen, minder nieuwbouw en meer verkoop van huurwoningen. Echter, de effecten zullen voor de verschillende regio's zeer verschillend uitpakken. Dit geldt zowel de uitwerking van de 25 extra WWS-punten als de verkoop van huurwoningen. Concreet verwacht het G32-Stedennetwerk grote problemen in een aantal steden met wat minder gespannen woningmarkten waar nog wel forse opgaven voor de corporaties liggen. Het Trendrapport Woningcorporaties laat nu al -voordat de heffing is ingevoerd- een investeringsdaling van 9 procent zien. De G32 steden willen dan ook graag met het rijk in gesprek gaan hoe deze opgaven in de diverse regio's goed kunnen worden uitgevoerd. Graag verkennen we samen de mogelijkheden om financiële regelgeving binnen de corporatiesector zo aan te passen dat de investeringsmogelijkheden van corporaties worden verruimd.

Bijkomend probleem daarbij is dat het rijk ook de ISV-regeling per 2015 afschaft, waardoor corporaties, maar ook de gemeenten niet of nauwelijks meer kunnen investeren. In het licht van de aanpassing van de Woningwet, waarin de corporaties een bod doen aan de gemeenten ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid, willen we hierover graag in gesprek met het rijk.

3. Regionale differentiatie en positie van de steden

Nederland bestaat niet uit één woningmarkt. Er komen grotere verschillen voor tussen gespannen en ontspannen woningmarkten. Er zijn verschillen tussen regio's, maar ook binnen regio's en zelfs binnen steden. Meer dan in het verleden zullen deze regionale verschillen (blijvend) optreden, waarbij ook het rijksoverheidsbeleid -voor zo ver van toepassing- moet kunnen bijdragen aan regionaal maatwerk.

Het G32-Stedennetwerk pleit voor ruimere regionale/ lokale differentiatie van regelgeving, waarbij de gemeenten, als verantwoordelijken voor het lokale volkshuisvestingsbeleid, een centrale rol krijgen om samen met de rijksoverheid de differentiatie te bepalen. De provincies hebben een rol op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Wij willen er nadrukkelijk op aandringen dat Huur op Maat als mogelijk instrument voor de corporaties in onze steden blijft bestaan.

4. Stedelijke vernieuwing

Na 2014 is er geen rijks geld meer voor stedelijke vernieuwing omdat het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) stopt. De steden met grote vernieuwingsopgaven zijn vaak ook financieel zwaar geraakt door de gevolgen van de economische crisis. Vanzelfsprekend kunnen de G32-steden deze bezuiniging niet onderschrijven. Hoewel afgelopen jaren forse vooruitgang is geboekt, zijn de steden nog lang niet klaar in hun stedelijke vernieuwingsopgaven.

Daarnaast vragen de komende jaren ook de wijken uit de '60 en '70 jaren de aandacht. Veel van deze woningen zijn eigendom van particulieren die financieel niet in staat zijn hun woningen goed te onderhouden of te isoleren. Dit kabinet legt de verantwoordelijkheid meer bij de burger en daar is niets op tegen. De zelfwerkzaamheid van gemeenten zal betracht

Alkmaar
Almeido
Almere
Amersfoort
Apeldoorn
Arnhem
Breda
Delft
Deventer
Dordrecht
Ede
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen
Haarlem
Haarlemmermeer
Heerlen
Helmond
Hengelo
s-Hertogenbosch
Leeuwarden
Leiden
Lelystad
Maastricht
Nijmegen
Schiedam
Sittard-Geleen
Tilburg
Venlo
Zaanstad
Zoetermeer
Zwolle

DE G32 IS EEN NETWERK VAN BESTUURDERS VAN 33 GROTE STEDEN GERICHT OP GEZAMENLIJKE BELANGENBEHARTIGING EN KENNISDELING

G32

moeten worden en daar maken de G32 steden zich ook sterk voor. Echter, waar huurders steun kunnen krijgen in de vorm van huurtoeslag, is er geen enkel instrument voor particuliere eigenaren om hun woning goed in stand te houden. Het gaat echter vaak wel om dezelfde doelgroep.

De ervaring van 40 jaar stedelijke vernieuwing leert dat een steun in de rug van particulieren, een belangrijk vliegwieleffect heeft bij de verbetering van de leefbaarheid in de wijken. Daarmee kunnen steden hun economische kracht en sociale binding behouden en uitbouwen. Het is ook in het belang van het rijk om economisch krachtige steden te hebben en kansen te bieden voor sterke ontwikkeling. Steun door middel van stedelijke vernieuwingsgelden is een efficiënte manier van investeren in de kracht van mensen en de economie. Natuurlijk zullen bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers ook fors moeten investeren. Maar sommige investeringen hebben naar hun aard een publieke ruimte. Als overheden hier investeringen uitstellen of bezuinigen, levert dit vaak dezelfde reacties op van private partijen. Juist in tijden van economische tegenwind, waarin stedelijke vernieuwing dreigt vast te lopen, kan rijksgeld net de stimulans zijn om de machine weer in beweging te krijgen. Het G32-Stedennetwerk wil dan ook graag samen met het rijk en andere partners, nadenken over de toekomst inclusief de benodigde en meest efficiënte wijze om de stedelijke vernieuwing gaande te houden. De gezamenlijke Agenda Wonen en Leefbaarheid, waarin stedelijke vernieuwing een belangrijk thema is, is een goede stap om gezamenlijk te werken aan vitale steden.

Graag blijven wij met u van gedachten wisselen over een gezonde woningmarkt en vitale en leefbare steden in Nederland.

Hoogachtend,

J. Hamming



Voorzitter Fysieke pijler G32-Stedennetwerk
Wethouder van de gemeente Tilburg

Wij zenden een afschrift van deze brief aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Alkmaar
Almelo
Almere
Amersfoort
Apeldoorn
Arnhem
Breda
Delft
Deventer
Dordrecht
Ede
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen
Haarlem
Haarlemmermeer
Heerlen
Helmond
Hengelo
's-Hertogenbosch
Leeuwarden
Leiden
Lelystad
Maastricht
Nijmegen
Schiedam
Sittard-Geleen
Tilburg
Venlo
Zaanstad
Zoetermeer
Zwolle

DE G32 IS EEN NETWERK VAN BESTUURDERS VAN 33 GROTE STEDEN. GERICHT OP GEZAMENLIJKE BELANGENBEWAARTIGING EN KENNISDELING.