

Welk investeringsruimte hebben corporaties nog?

09-03-2017 10:30

Disruptieve wetgeving en rijksaanpak van de woningmarkt bracht in één klap een breuk met het verleden, nadat een tiental ministers er voorheen de vingers niet aan wilde branden. Voor corporaties maakte de Woningwet alles anders. Welke investeringscapaciteit hebben zij nog?

Daeb/niet-Daeb dringt corporaties terug naar hun kerntaak. De WOZ-waarde bij de huurvaststelling is een doorbraak. De verhuurderheffing hakt erin. De Woningwet versterkt ineens ook de positie van de huurders aanzienlijk. Wetgeving voor tijdelijke huurcontracten verzwakt die weer wat. Nieuwe wetgeving is op komst om middeldure huur als aparte categorie in bestemmingsplannen op te nemen.

Ook de markt is veranderd. Mensen maken ineens andere keuzes tussen kopen of huren. De woningvraag is opgeleefd. Het middensegment knalt. Starters komen steeds moeilijker aan de bak. Wachtlijsten van corporaties worden langer. En er is veel meer beleggingsgeld voor de vrijesectorhuur beschikbaar dan wordt aangewend. En bij dit alles blijft het aantal huishoudens flink groeien.

Daardoor is ook de problematiek van de woningaanbieders veranderd. Corporaties staan voor nieuwe dilemma's: huren laaghouden of investeren in verduurzaming, renovatie en/of nieuwbouw. De rolverdeling is veranderd: ze hebben betaalbaarheid en armoedebestrijding op hun bord gekregen wat voorheen bij de overheid lag. De minister verwijt hen gierigheid, omdat ze de € 5,5 miljard die ze in 2015 'verdiend' hebben (inclusief waardestijging), niet investeren in nieuwbouw. En dreigt met afroaming via de verhuurderheffing. Kloppen deze beweringen van de minister?

En wat is de investeringscapaciteit van de corporaties echt? Op 16 mei stelt Johan Conijn, hoogleraar Woningmarkt ASRE en directeur Ortec Finance, de nieuwe uitkomsten van onderzoek door Ortec Finance naar de indicatieve bestedingsruimte beschikbaar, tijdens het congres '[Disruptieve veranderingen in de huurmarkt](#)'.

Daar geeft Conijn ook antwoord op de volgende vragen: Wat doet de sector met het geld? Zou een investeringsplicht helpen, zoals sommige politieke partijen willen? Hoe beweeg je de corporatiesector tot meer investeren in nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid?