

## ONVOLDENDE NIEUWBOUWLOCATIES GROTE BOTTLENECK VOOR CORPORATIES

*De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat de krapte op de woningmarkt en de nieuwbouwproductie centraal. Wij vroegen de corporatiebestuurders en -managers naar de problemen die zij ervaren bij de realisatie van nieuwbouw, hun mening over de impact van de huidige regelgeving omtrent nieuwbouw en welke stappen er gezet moeten worden om de nieuwbouwproductie te kunnen verhogen*

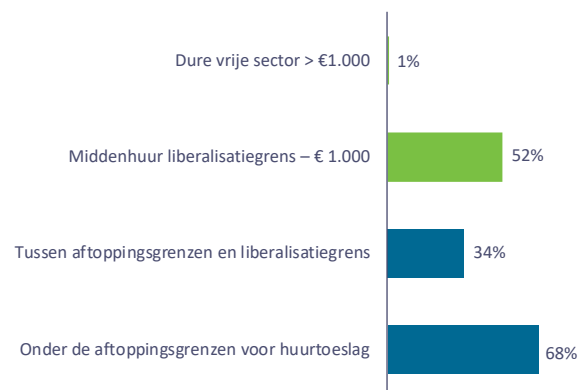
Woningcorporaties staan voor grote uitdagingen bij hun nieuwbouwplannen. Eén op de drie corporaties heeft grote problemen met het bemachtigen van voldoende locaties waar gebouwd kan worden. Ook de trage besluitvorming en vergunningsverlening frustreren de ambitie van woningcorporaties om aan de vraag te kunnen voldoen, naast de gestegen bouwrijzen. Bovenop dit alles zijn de discussies over nieuwbouw en de krapte op de woningmarkt nog verder verhevigd door het 'stikstof-rapport' van de commissie Remkes.

Tegelijkertijd worden de woningcorporaties geconfronteerd met een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen, onder andere door de aanhoudende groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Maar ook de gestegen huizenprijzen spelen een grote rol in de stijgende vraag naar gereguleerde huurwoningen: steeds meer starters zien zich gedwongen hun hoop op een eigen woning te laten varen en hun heil te zoeken bij de woningcorporaties.

### TEKORTEN VOORAL BIJ WONINGEN ONDER DE AFTOPPINGSGRENS

Circa twee derde van de respondenten geeft aan dat de krapte op de huurmarkt het grootst is voor woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Ook zien de corporatiebestuurders en -managers een grote vraag naar woningen in de middenhuur.

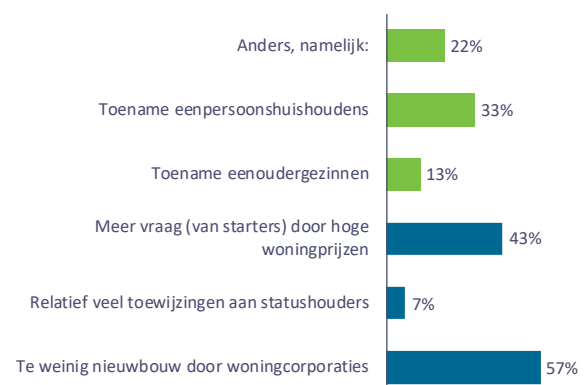
*Tekorten vooral bij woningen onder de aftoppingsgrens.*



### TE LAGE NIEUWBOUWPRODUCTIE EN HOGE WONINGPRIJZEN STUWEN KRAPTE

De krapte in de gereguleerde huur is vooral een gevolg van de te lage nieuwbouwproductie. Maar ook het effect van de onbereikbaarheid van koopwoningen door de gestegen prijzen laat zich gelden. Steeds meer woonstarters zien zich gedwongen om hun heil te zoeken bij woningcorporaties, zo geven de respondenten aan. Ook is er sprake van een almaar groeiend aantal eenpersoonshuishoudens.

*Te lage nieuwbouwproductie en hoge woningprijzen stuwten krapte.*

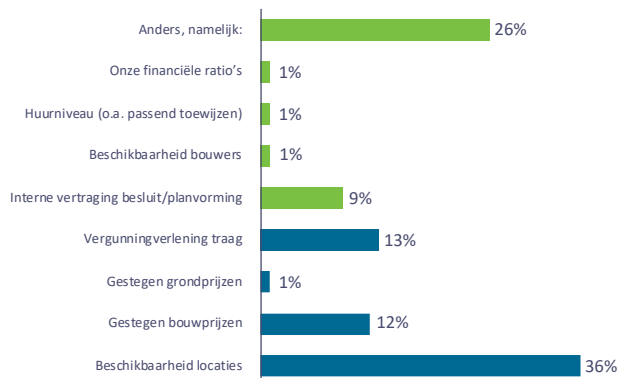


## ONVOLDOENDE NIEUWBOUWLOCATIES GROTE BOTTLENECK VOOR CORPORATIES

### BESCHIKBAARHEID VAN LOCATIES GROOTSTE BOTTLENECK NIEUWBOUW

Eén derde van de woningcorporaties kan de gewenste nieuwbouwproductie niet realiseren door het gebrek aan geschikte nieuwbouwlocaties. Ook de traagheid in besluitvorming en vergunningverlening wordt als belangrijke boosdoener genoemd. Eén op de acht geeft aan dat de gestegen bouwkosten de primaire oorzaak is van het niet kunnen realiseren van de nieuwbouw.

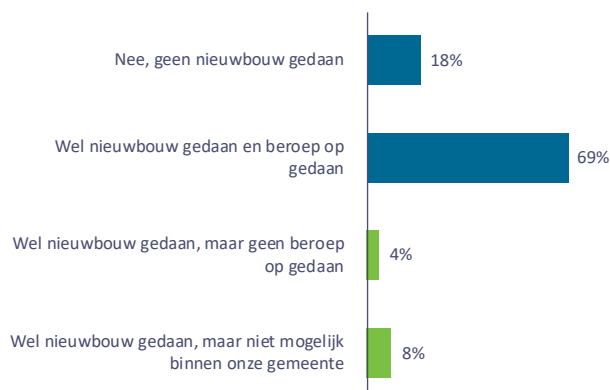
#### Beschikbaarheid van locaties grootste bottleneck nieuwbouw.



### RUIM 80% HEEFT BIJ NIEUWBOUW BEROEP GEDAAN OP VERMINDERING VERHUUDERHEFFING

82% van de respondenten heeft nieuwbouw gepleegd, hiervan geeft het leeuwendeel aan dat hun corporatie gebruik heeft gemaakt van de regeling vermindering verhuurderheffing bij nieuwbouw. Slechts één op de twintig respondenten geeft aan de afgelopen jaren nieuwbouw gepleegd te hebben zonder daarop beroep te hebben gedaan.

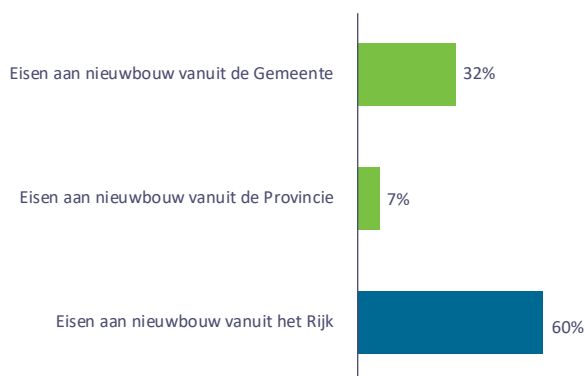
#### 84% heeft bij nieuwbouw beroep gedaan op vermindering verhuurderheffing.



### LANDELIJKE REGELGEVING IS EFFECTIEVER DAN PROVINCIALE OF GEMEENTELIJKE

60% van corporaties geeft aan dat zij aanpassingen in de wet- en regelgeving vanuit het Rijk als meest effectief zien om de nieuwbouwproductie te beïnvloeden, zowel in positieve als in negatieve zin. Zo geven zij aan dat de stikstofmaatregelen in 2019 alleen al bij 8% van de nieuwbouw voor significante vertraging heeft gezorgd. Een vermindering van de gelddruk zal volgens hen een positief effect hebben op de doorlooptijd van het nieuwbouwproces. Ook geven zij aan dat meer geschikte grondposities beschikbaar moeten komen voor de woningcorporaties om nieuwbouw te kunnen realiseren.

#### Landelijke regelgeving is effectiever dan provinciale of gemeentelijke.



**ENERGIEBESPRENDE MAATREGELEN, INVESTEREN EN  
ORGANISATIEONTWIKKELING ZIJN DE BELANGRIJKSTE THEMA'S**

Voor de vierde keer op rij wordt de lijst van belangrijkste thema's voor het komende jaar aangevoerd door dezelfde top drie: op de eerste plaats renovatie en energiebesparende maatregelen, gevolgd door investeringen en op de derde plaats organisatieontwikkeling. Corporaties hebben hun focus dus ondubbelzinnig gericht op de toekomst en de positieve rol die zij daarin kunnen spelen.

*Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden*

2020 kwartaal 1		2019 kwartaal 4		2019 kwartaal 3	
renovatie & energie-besparende maatregelen	(52%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(56%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(58%)
investeringen	(37%)	investeringen	(33%)	investeringen	(35%)
organisatieontwikkeling	(29%)	organisatieontwikkeling	(26%)	organisatieontwikkeling	(32%)
politieke discussie woningmarkt	(25%)	asset management	(24%)	betaalbaarheid	(28%)
asset management	(21%)	politieke discussie woningmarkt	(23%)	politieke discussie woningmarkt	(23%)

*De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en –managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in januari 2020, hebben 128 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de 41e keer dat het onderzoek is uitgevoerd.*