****

**Bijdrage G32 Ronde Tafel Stedelijke Vernieuwing, Blok 3: De bouwopgave in de stad**

Wethouder Gerrie Elfrink (gemeente Arnhem)

10 september 2015

Voor gemeenten is op dit moment de grootste vraag: Hoe gaan we zorgen dat er voldoende geïnvesteerd wordt een passend woningaanbod in onze steden?

Gemeenten bouwen niet zelf, dat laten zij over aan de markt. Marktpartijen blijken slechts bereíd te investeren waar dat voor hen (voldoende) rendeert. En corporaties worden o.a. door de verhuurderheffing ernstig belemmerd in hun investeringscapaciteit. Gemeenten hebben een andere rol en taak. Zij moeten voortdurend investeren in onderhoud, beheer en aanpassingen van de openbare ruimte, aan en rond woningen en gebouwen, in wijken en buurten om achteruitgang tegen te gaan en te sturen op gewenste ontwikkelingen. Veiligheid en leefbaarheid zijn voor gemeenten kernbegrippen. Deze verantwoordelijkheid van de overheid is in de Grondwet vastgelegd (art 21 en 22lid 2). Het effect van niet of minder investeren is in veel gemeenten al zichtbaar aan het worden.

De stedelijke vernieuwingsopgave bestaat gewoon nog. Zowel in corporatiebezit als particulier bezit. In 2012 heeft toenmalig minister Spies onderzoeksbureau Abf al onderzoek laten doen naar de opgave stedelijke vernieuwing en nieuwbouw. Conclusie was dat, zelfs als we alle mogelijke investeringen die anderen zouden kunnen doen, volledig aan hen doorberekenen, er nog altijd een tekort van 220 à240 miljoen euro per jaar over blijft.

Voor hoe de rekening van deze opgave betaald moet worden heeft nog niemand een oplossing. Het is

te kort door de bocht om die rekening feitelijk bij de gemeenten te leggen, met nog 'uit de lucht te

toveren' nieuwe investeerders.

Het rijk heeft de stedelijke vernieuwingstaken gedecentraliseerd, echter vanaf 1 januari 2015 zonder

middelen. Door het wegvallen van traditionele investeringsbronnen en de verminderde opbrengsten

van het grondbedrijf is een structureel gat in de gemeentelijke begroting ontstaan. Het EIB rekent (o.m. door de inbrengwaarde van bestaand vastgoed), dat er een tekort op de grondexploitatie zit van tussen de 16.000 tot 27.000 euro per woning.

Ook is er door oplopende onderhoudsachterstand aan panden een steeds groter wordend (open

einde) risico voor de gemeentelijke begroting door de aanschrijvingsplicht. Als gemeenten eigenaren

aanschrijven op basis van de woningwet en de eigenaar kan het noodzakelijke onderhoud niet betalen, dan moet de gemeente het zelf uit laten voeren, de kosten voorschieten en terugvorderen.

De afgenomen financiële mogelijkheden van huurders en (woning)eigenaren zorgen voor meer

onderhoudsachterstand. De boveninflatoire en inkomensafhankelijke huurverhogingen, de

aangescherpte hypotheekeisen, de hypotheken onder water en de maximaal benutte leencapaciteit

hebben allemaal gevolg voor de bestedingsruimte van huishoudens.

De corporaties melden dat de verhuurderheffing van 1,7 miljard en de kerntakendiscussie hen in de

weg staan. Dit geld wordt uit de sociale huursector gehaald en niet meer verplicht geïnvesteerd in het

fysiek domein. Andere (markt)partijen hebben te kampen met de gevolgen van de economische crisis

en investeren ook minder.

Fiscale regels zouden leegstand moeten ontmoedigen. Het is veel bestuurders een doorn in het oog

dat een muurtje op een weiland fiscaal al telt als 'bestaand bebouwd gebied' en dat een leegstaand

pand fiscaal de eigenaar blijkbaar meer oplevert dan het leegstaan zelf zou kosten.

De rol van de banken bij transformeren van leegstaande panden, particuliere woningverbetering en

herstructurering is ook een lastige, door hypothecaire verplichtingen kunnen banken gewenste

ontwikkelingen blokkeren.