

Vergaderjaar 2013–2014

**34 020**

## **Werkbezoek van een delegatie uit de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst aan Hamburg en Kopenhagen (7 t/m 10 juli 2014)**

**Nr. 1**

### **VERSLAG VAN EEN WERKBEZOEK**

Vastgesteld 10 september 2014

Een delegatie uit de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft van maandag 7 tot en met donderdag 10 juli 2014 een werkbezoek gebracht aan Hamburg en Kopenhagen. De delegatie bestond uit de leden De Rouwe (CDA, voorzitter), Van der Linde (VVD), Vos (PvdA), Karabulut (SP), Verhoeven (D66) en Baay-Timmerman (50PLUS/Baay-Timmerman). De delegatie werd begeleid door de griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, Van der Leeden.

Daarnaast hebben de branchevereniging van woningcorporaties Aedes, Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Makelaars en de Nederlandse Woonbond op deelgenomen aan het werkbezoek.

In het afgelopen jaar heeft de Kamer debatten gevoerd over de voorstellen van het kabinet dat zich richt op de hervorming van de woningmarkt. De debatten richtten zich op de volle breedte van de woningmarkt – huur, koop, woningcorporaties en de bouw – en de daaraan gekoppelde maatregelen, waaronder de inkomensafhankelijke huurverhoging, de aanpassingen in de hypotheekrenteaftrek en de Nationale Hypotheekgarantie, de verhuurderheffing, het revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, etc. Met het oog op de in het najaar van 2014 te voeren debatten over het stelsel van woningcorporaties – i.c. de Novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en het rapport van de Enquêtecommissie Woningcorporaties –, de realisatie van een middensegment op de huurmarkt, het energielabel, de koopsector, het bouwsparen, de huursombenadering, de private kwaliteitsborging van gebouwen, de prestaties energiebesparingsfonds verhuurders, de visie op krimp, etc., heeft de commissie voor Wonen en Rijksdienst besloten kennis op te doen van het Duitse en Deense woonbeleid.

Doel van het werkbezoek was derhalve het verkrijgen van nader inzicht in de recente ontwikkelingen, regelgeving en beleid in Duitsland en Denemarken op het brede terrein van wonen (huur en koop) en bouwen.

De delegatie dankt de Nederlandse ambassadeurs in Berlijn en Kopenhagen, en de medewerkers van de ambassades voor hun inzet bij de

voorbereiding van het programma en de begeleiding tijdens het werkbezoek. Ook wil de delegatie haar waardering uitspreken voor de betrokkenheid van de diverse Duitse en Deense sprekers, die ieder vanuit hun eigen expertise de commissie een helder inzicht hebben kunnen geven in de Duitse en Deense woningmarkt.

Tijdens het werkbezoek zijn vele onderwerpen aan bod gekomen: woningfinanciering, bouwparen, bouwen in eigen beheer, positie huurders en bewoners, kerntaken en doelgroep van woningcorporaties, coöperatieve woonvormen, sociale huur, overheidsregulering van de woningmarkt, energiebesparing gebouwen, herontwikkeling stedelijke gebieden, etc.

In onderstaand verslag worden de gevoerde gesprekken op hoofdlijn weergegeven. Hierbij ligt de nadruk op de inbreng van de gesprekspartners en de antwoorden die zij hebben gegeven op vragen van leden van de delegatie.

De voorzitter van de delegatie,  
De Rouwe

De griffier van de delegatie,  
Van der Leeden

## **Maandag 7 juli 2014**

Het werkbezoek startte met een algemene inleiding over de woningmarkt en het woonbeleid in Duitsland en Hamburg door de heer Waltersbacher, van het Nationaal Instituut voor Bouw, Stedelijk en Regionaal onderzoek.

### *Opbouw woningmarkt*

In Duitsland zijn er vijf concurrerende stedelijke gebieden (Berlijn, Hamburg, München, Frankfurt en Keulen), 107 steden (waarvan 80 steden met meer dan 80.000 inwoners) en ongeveer 12.300 gemeenten.

### *Huisvestingsbeleid*

Het huisvestingsbeleid na 1945 stond in het teken van wederopbouw en het terugdringen van het woningtekort. Er was sprake van veel staatsbemoeienis en overheidssturing. Vanaf de jaren zestig werd marktwerking op de woningmarkt geïntroduceerd.

De pijlers van het huisvestingsbeleid in Duitsland op federaal niveau zijn: huurprijsregulering, fiscale wetgeving en het stimuleren van de woningmarkt (en economie) middels de KfW (een Duitse overheidsbank die de Duitse economie ondersteunt door kredieten te verlenen aan projecten; de projecteigenaars van de bank zijn de Duitse federale overheid voor 80% en de deelstaten voor 20%).

Op federaal en lokaal niveau vindt overheidsinvloed- en sturing op de woningmarkt met name plaats via bouwregelgeving en ruimtelijke ordening.

### *Belang woningmarkt voor Duitse economie*

De woningmarkt in Duitsland is zeer belangrijk voor de Duitse economie. In Duitsland wordt ongeveer de helft van het private vermogen in vastgoed geïnvesteerd, wordt ongeveer een kwart van het huishoudinkomen besteed aan wonen en levert de bouw- en vastgoedsector met ongeveer 19% in 2011 een belangrijke bijdrage aan de Duitse economie. In 2011 en 2012 waren er ongeveer 1 miljoen vastgoedtransacties tegen een waarde van ongeveer 11 miljard euro.

In Duitsland was er sprake van een forse teruggang van het aantal woningtransacties na de economische crisis in 2008. Vanaf 2011 is er een duidelijke toename van het aantal transacties.

### *Demografische ontwikkelingen en woningproductie*

De bevolking in Duitsland neemt tot 2030 met 3% af, maar het aantal huishoudens (en daarmee de woningvraag) stijgt met 2,8%. In grote delen van het land is sprake van krimp. Alleen in de steden is sprake van bevolkingsgroei.

In de periode 1990–2009 was er in Duitsland sprake van een afname van de woningproductie (van 90 woningen per 10.000 inwoners naar 20 woningen per 10.000 inwoners). Vanaf 2005 is er sprake van een toename van de bouwproductie naar 35 woningen per 10.000 inwoners. Met name in de grote steden vindt in de afgelopen jaar veel nieuwbouw plaats. De bouwproductie is vergelijkbaar met die in Nederland. Om aan de toekomstige woningvraag te kunnen voldoen, zouden er jaarlijks 250.000 woningen moeten worden gebouwd.

### *De samenstelling van de woningvoorraad*

De woningvoorraad in Duitsland bestaat voor 60% uit huurwoningen en voor 40% uit eigen woningen.

Het eigen woningbezit bestaat voor 80% uit één-of tweegezinswoningen. Duitsland kent geen sociale verhuurders c.q. woningcorporaties (zoals in Nederland), alleen private verhuurders. Ongeveer 23% van de totale woningvoorraad wordt verhuurd door professionele verhuurders (10% door commerciële verhuurders, 5% door gemeentelijke woningbedrijven, 5% door coöperatieve verenigingen en 3% door overige verhuurders) en 37% door kleine particuliere verhuurders.

In tegenstelling tot Nederland speelt de indeling van de huurwoningvoorraad in sociale versus particuliere huur geen rol in Duitsland, en wordt er een onderscheid gehanteerd van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde (huur)woningen. Dit onderscheid heeft dus niet te maken met het eigendom van de woning, maar met de subsidiëring van de woning.

#### *Huisvesting doelgroep en toewijzing huurwoningen*

Bij de toewijzing van woningen mogen deelstaten in de subsidieregeling vastleggen of gemeenten als subsidiegevers een voorrang hebben om urgente woningzoekenden te huisvesten. De gemeenten kunnen op deze manier kwetsbare groepen huisvesten. Gedurende de looptijd van de subsidieregeling geldt behalve woningtoewijzing ook een regime van huurprijsregulering.

De sociale huursector in Duitsland neemt jaarlijks af, omdat na aflossing van de gesubsidieerde lening de sociale huurwoning op de «vrije» huurmarkt komt. Hierdoor is het in Duitsland lastiger om een sociaal beleid te voeren via de volkshuisvesting. In vergelijking met andere Europese landen is de omvang van de sociale huursector in Duitsland (met ongeveer 6%) gering te noemen.

#### *Investerings in bestaande woningvoorraad*

Omdat de woningvoorraad in Duitsland 40% van het totale energieverbruik voor haar rekening neemt en bijna 20% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot zet Duitsland in op forse energiebesparing in de gebouwde omgeving. Een besparing van 80% op het energieverbruik kan worden bereikt door woningrenovatie en de toepassing van moderne bouwtechnieken. Duitsland streeft ernaar in 2050 een nagenoeg energiecentrale woningvoorraad te hebben bereikt. Via de KfW-bank zijn subsidies en laagrentende leningen voor energiebesparing te verkrijgen.

Het huisvestingbeleid in Duitsland richt zich naast energiebesparing ook op het aanpassen en geschikt maken van (met name bestaande) woningen voor ouderen. Over 30 jaar wonen er in Duitsland bijna 8 miljoen ouderen met een leeftijd boven de 80 jaar. Momenteel zijn er Duitsland (slechts) 500.000 woningen die geschikt zijn voor ouderen.

#### *Huurprijsregulering*

In Duitsland staat het de verhuurder vrij bij een nieuw huurcontract de huurhoogte opnieuw vast te stellen. In Duitsland wordt de zogenoemde «Mietspiegel» in veel gemeenten als referentiehuur gebruikt (ter vergelijking, in Nederland wordt de jaarlijkse huurverhoging door het kabinet bepaald). De huurbescherming in Duitsland lijkt op die in Nederland. Zowel in Duitsland als in Nederland kan de verhuurder alleen om dwingende redenen het huurcontract beëindigen.

Volgens de huurprijswetgeving in Duitsland mag na afloop van de subsidieperiode de huur in 3 jaar geleidelijk worden verhoogd. De huurverhoging is maximaal 20% in een periode van 3 jaar en is mede afhankelijk van de mietspiegel, een systeem dat vergelijkbaar is met het woningwaarderingssysteem in Nederland. In dit systeem wordt de huurprijs per vierkante meter vastgesteld op basis van de woninggrootte, het

bouwjaar en de kwaliteit van de woning en aanwezige voorzieningen in de woning. De mietspiegel wordt iedere 2 jaar aangepast. Er is nieuwe wetgeving op komst, die de huurverhoging maximeert op 10% (de zgn. «Mietpreisbremse»).

In Duitsland is in de afgelopen jaren sprake van een relatief forse huurverhoging: in 2011 2,9%, in 2012 3,3% en in 2013 3,5%. De gemiddelde huurverhoging in de grote steden is meer dan 5%. Het gemiddelde huurniveau kan per gebied fors verschillen, van € 4 per m<sup>2</sup> in gebieden in het oosten van Duitsland tot € 13 per m<sup>2</sup> in München en Hamburg. In de grote steden is hierdoor in de afgelopen 5 jaar sprake van een forse afname van het aantal betaalbare huurwoningen.

Na de algemene introductie van de woningmarkt in Duitsland volgde onder leiding van de heren Carstenses en Menzl van de ontwikkelingsmaatschappij Hafencity een bezoek aan Hafencity, een voormalig havengebied in Hamburg gelegen tussen de binnenstad en de rivier Elbe. Hafencity wordt (vanaf 2000) ontwikkeld tot een modern woon- en werkgebied. Het doel van deze stadsontwikkeling is het centrum van de stad weer aantrekkelijk te maken als woon- en werkgebied. Er was namelijk sprake van een enorme leegloop. Op dit moment wonen er 2.000 mensen in Hafencity en dat zullen er uiteindelijk, na realisatie in 2025 12.000 zijn. Ter vergelijking: de binnenstad van Hamburg telt momenteel 14.000 inwoners. Een ander doel van deze stedelijke ontwikkeling is het centrum van de stad en de rivier de Elbe met elkaar te verbinden.

De woningen waren in eerste instantie voornamelijk bestemd voor de hoger opgeleide inwoners met hogere inkomens. Hier kwam later vanuit de bevolking en de politiek kritiek op. Men vond de doelgroep te eng. Nu wordt er ook gebouwd voor gezinnen, lagere inkomensgroepen, ouderen en «empty nesters». De politiek wenst tevens dat het gebied toegankelijk moest zijn voor iedere Hamburger. De door het bestuur van de stadstaat Hamburg ingestelde zelfstandige ontwikkelingsmaatschappij (die de gronduitgiftes aan ontwikkelende partijen coördineert en toeziet op de ingediende plannen) is hieraan tegemoet gekomen door tijdelijke gebouwen en voorzieningen in het gebied een plek te geven, door van de openbare ruimte een hoogwaardig verblijfsgebied te maken en door gebouwen zo te bouwen dat er interactie is met de omliggende openbare ruimte. Een interessant voorbeeld is het Duitse hoofdkwartier van Unilever, waar de begane grond openbaar is, waardoor men voor het bereiken van de rivier door het gebouw heen kan lopen.

Ook wordt er geïnvesteerd in de sociale infrastructuur. Een voorbeeld daarvan is een gebouw met daarin een school gecombineerd met appartementen.

In Hafencity is het gebruik van het openbaar vervoer toegenomen (mede door de aanleg van een metrolijn) en het autogebruik fors teruggedrongen van 40% naar 20%.

Aan particuliere investeerders worden nadere eisen gesteld om de ontwikkeling van het gebied op gang te houden. De particuliere investeerder heeft na aankoop van de publieke grond 1,5 jaar de tijd om een plan te ontwikkelen. Nadat er toestemming is gegeven om te bouwen, moet er binnen een termijn van enkele weken worden aangevangen met de realisatie en financiering van het project.

### **Dinsdag 8 juli 2014**

De tweede dag van het werkbezoek begon met een bezoek aan het Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.v (VNW), een koepelorganisatie voor verhuurders in de regio Hamburg.

De heer Hitpaß van het VNW verzorgde een presentatie en beantwoordde diverse vragen van de leden van de delegatie. Tijdens de presentatie en daaropvolgende discussie kwamen de volgende onderwerpen aan de

orde: taken en rollen van de verschillende professionele verhuurders (waaronder de coöperaties en gemeentelijke woningbedrijven), betaalbaarheid en huurprijsregelgeving, renovatie en nieuwbouw. Het VNW is opgericht in 1900. In Duitsland zijn er 16 vergelijkbare organisaties.

Het VNW heeft 320 leden (coöperaties, gemeentelijke woningbedrijven, commerciële verhuurders), die gezamenlijk 736.000 woningen verhuren en 41% van de huurmarkt in Hamburg in bezit heeft. In 2013 hebben zij gezamenlijk € 1,2 miljard geïnvesteerd, waarmee ze een belangrijke sociale en economische factor vormen.

De coöperaties in Duitsland hebben een positief imago vanwege de uitgangspunten van de coöperatie (eigen verantwoordelijkheid en zelfbeheer) en vanwege de initiatieven die zij nemen voor de buurt en hun leden. De leden van een coöperatie zijn mede-eigenaar en participeren in belangrijke besluiten.

De gemiddelde huur in Hamburg bedraagt € 7,56 per m<sup>2</sup>. De huurwoningen van het VNW hebben een gemiddelde huur van € 6,03 per m<sup>2</sup> (ter vergelijking: de huurwoningen in Hafencity hebben een gemiddelde huur van € 20 per m<sup>2</sup>).

De energiekosten zijn vanaf 2000 met 119% veel fors gestegen dan de huren (16%). Ook de bouwkosten zijn met 31% vanaf 2000 fors gestegen. In Hamburg werden in 2013 6.500 woningen gebouwd tegenover ongeveer 3.800 woningen in 2012. Er worden momenteel afspraken gemaakt met Hamburg om jaarlijks 6.000 woningen te bouwen, waarvan 1.900 gesubsidieerde woningen. Er worden 6.000 woningen jaarlijks gerenoveerd in Hamburg. De nieuwe huurprijswet («Mietpreisbremse») zal volgens de heer Hitpaß leiden tot een afname van investeringen in de nieuwbouw van woningen.

Vervolgens heeft de delegatie onder begeleiding van medewerkers van de Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg (AWH) – een koepelorganisatie waaronder de 30 grootste coöperatieve woningbouwverenigingen in Hamburg vallen – een bezoek gebracht aan een woningbouwproject van Bauverein der Elbgemeinden (BVE), een in 1899 opgerichte coöperatieve woningbouwvereniging en met ruim 13.600 woningen en bijna 20.000 leden één van de grootste coöperatieve woningbouwverenigingen in Hamburg.

De AWH heeft als doel de belangen van de leden te behartigen en ervaring en kennis met de leden uit te wisselen. De AWH bouwt en ontwikkelt woningen in Hamburg. In 2014 heeft AWH € 524 miljoen geïnvesteerd, deels in onderhoud en renovatie van woningen (ruim 21.000 woningen) en deels in het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen. Ook wordt veel geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen en milieuvriendelijke projecten. De huurprijzen van AWH zijn gemiddeld € 5,95 per m<sup>2</sup>.

De coöperatieve woningbouwverenigingen, de «baugenossenschaften», hebben in Nederland op het terrein van wonen een miniem marktaandeel, maar bestrijken in Duitsland een groter deel van de woningmarkt (5 a 6% van de Duitse woningvoorraad is in handen van deze coöperaties). Daarmee geldt Duitsland in Europa als één van de koplopers op het terrein van coöperatief wonen.

De coöperatieve woningbouwverenigingen in Duitsland zijn soms meer dan 100 jaar geleden opgericht en bezitten soms duizenden woningen. De zgn. «baugenossenschaften» bouwen in groepsverband. De bewoners nemen zelf het initiatief voor een bouwplan en kunnen bijna volledig zelf beslissen over de woningindeling, voorzieningen (zoals gemeenschappelijke ruimtes, parkeervoorzieningen), de gebouwschil, mogelijke extra ruimte, etc.

Baugemeinschaften (ook wel bauverein of baugruppen genoemd) kunnen net als baugenossenschaften vanuit ideële motieven worden opgezet

(milieu, emancipatie van vrouwen, duurzaamheid, leeftijd), maar ook om met elkaar geschikte woningen te bouwen die niet beschikbaar zijn. Er is wel een schaalverschil: een baugemeinschaft is veel kleiner. Om van een coöperatieve vereniging te kunnen «huren» moet je eerst lid zijn en een inlegsom betalen, die vaak enkele duizenden euro's bedraagt afhankelijk van de grootte van de woning. Het lidmaatschapsaandeel levert rente-inkomsten op. De leden betalen dus eigenlijk geen huur, maar betalen wel maandelijks voor het gebruik van de woningen (warmte, water, elektriciteit, e.d.). Het is soms ook mogelijk te sparen bij de vereniging. Omdat vanwege de populariteit van deze woonvorm de vraag naar woningen van groter is dan het aanbod, bestaan er wachtlijsten.

Hierna heeft de delegatie gesproken met de heer Kock, hoofd van de directie wonen van het Ministerie van de Stedelijke ontwikkeling en Milieu van de deelstaat Hamburg (senator Blankau was verhinderd). De heer Kock heeft de delegatie kunnen informeren over het huisvestingsbeleid in Hamburg.

In Hamburg zijn modernisering van de sociale woningvoorraad, nieuwbouw en specifieke aankopen van woningen voor de doelgroep belangrijke pijlers van het huisvestingsbeleid. Evenals in Nederland gelden in Hamburg voor de doelgroep inkomenscriteria en passendheidseisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Een deel van de woningvoorraad is bestemd voor bepaalde groepen die problemen hebben met het toegang krijgen tot de woningmarkt. In Hamburg wordt objectsubsidie verstrekt, oplopend tot € 60.000 per woning, om sociale nieuwbouw te realiseren. Hamburg heeft een eigen investeringsbank, die jaarlijks € 160 miljoen investeert in sociale woningbouw en renovatie. Er is geld beschikbaar om jaarlijks 2.000 sociale huurwoningen te bouwen, 2.000 woningen energiezuiniger te maken en 1.000 woningen ingrijpend te renoveren. Hamburg streeft ernaar sociale huisvesting mogelijk te maken in de centrale stad. Differentiatiebeleid wordt mogelijk gemaakt doordat private investeerders samenwerken met gemeentelijke woningbedrijven en coöperatieve woningbouwverenigingen om naast woningen in de vrije sector ook sociale huurwoningen te realiseren. Vervolgens is de delegatie ingelicht over het huurbeleid, waarvoor wettelijke voorschriften gelden, maar waar deelstaten ook de mogelijkheid hebben tot nadere regels te komen (bijvoorbeeld met betrekking tot maximale huurverhoging voor bestaande huurwoningen).

In de middag stonden er nog 2 onderdelen op het programma. Allereerst een gesprek bij de Hamburger Sparkassa (Haspa)/LBS Groep over bouwsparen (de Haspa is opgericht in 1.827 en is de grootste Duitse spaarbank met een balanswaarde van meer dan 540 miljard en 1,5 miljoen klanten). Vervolgens een bezoek aan een woningbouwproject dat tot stand is gekomen door de samenwerking tussen baugemeinschaft «Die Kekse» en de coöperatieve woningbouwvereniging Fluwog-Nordmark.

In Duitsland wordt bij de woningfinanciering een belangrijke rol toebedeeld aan het bouwsparen. In Duitsland wordt de aankoop of bouw van de woning gefinancierd door drie componenten: eigen geld, een hypotheek (van bank en bouwspaarbank) en het spaardeel van het bouwsparen. In deze zogenoemde cofinanciering, financieren banken de hypotheek tot maximaal 60% van de woningwaarde. Bouwspaarcontracten vullen de overige 30% aan, waarbij een deel bestaat uit een bouwspaarlening en een ander deel uit het «bouwspaar­geld». Veelal wordt 10% van de woning gefinancierd met eigen geld. Tijdens het gesprek is het systeem van bouwsparen uitvoerig toegelicht door de heer Buchwald van de Haspa en mevrouw Konig van LBS en



hadden de leden van de delegatie de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Het eigen woningbezit in Hamburg ligt met 21% ruim onder het landelijk gemiddelde (43%). De spaarbanken spelen een belangrijke rol in de woningfinanciering in Duitsland en hebben met 34,5% het grootste marktaandeel. Jaarlijks worden 80.000 tot 100.000 aanvragen voor een woningfinanciering bij de Haspa in behandeling genomen, voor een financieringsbedrag van gemiddeld € 170.000. Het gaat dan overwegend over de financiering van koopwoningen. De transactiekosten bij de aankoop en financiering van een woning zijn 12 a 13%.

De leden van delegatie werd vervolgens het concept van bouwsparen toegelicht aan de hand van berekeningen en voorbeelden.

Bouwsparen is meer dan 100 jaar oud en is ontstaan omdat er voor in die tijd voor particulieren die een woning wilden bouwen geen woningfinanciering mogelijk was. Door bouwsparen werd de aankoop van (grond voor de bouw van) een woning mogelijk. Bouwsparen is een vorm van collectief sparen waarbij de deelnemers – dit waren vaak verenigingen van personen- elkaar één voor één aan een goedkope lening hielpen voor de bouw van een eigen woning. Bouwsparen is daarmee te omschrijven als een vorm van «crowd funding avant la lettre». Door met meerderen te participeren konden eerder leningen worden verstrekt voor de bouw van een woning.

De inleg ten behoeve van het bouwsparen duurt gemiddeld 7 tot 10 jaar en het bedrag dat door bouwsparen bijeen wordt gespaard is gemiddeld € 30.000. De «terugbetaling» van het gespaarde bedrag ten behoeve van de woningfinanciering wordt uitgesmeerd over meerdere jaren.

Het bijeen gespaarde bedrag is gegarandeerd vanwege een spaarbanken garantie systeem. Het bouwsparen is wettelijk gereguleerd en creëert een stabiele markt. Steeds meer jongeren (tot 20 jaar) maken gebruik van bouwsparen. De looptijd van bouwsparen (10 – 15 jaar) is korter dan de looptijd van een hypotheek.

Volgens de Haspa heeft bouwsparen enkele voordelen voor de consument:

- Vroegtijdig opbouwen van vermogen door middel van bouwsparen leidt tot een lagere lening, lagere kosten, een lagere loan-to-value, toegenomen betaalbaarheid, meer en/of goedkopere financieringsmiddelen en minder risico voor wanbetaling;
- Door waarborg van vaste rente is men niet afhankelijk van kapitaalmarkt en vaste kosten;
- Bouwsparen levert een prikkel voor sparen voor een eigen woning en oudedagvoorziening.

Ook heeft bouwsparen voordelen voor de economie:

- Er is minder behoefte en vraag naar risicovolle hypotheekleningen;
- Er is beperking van de risico's van financiers;
- Er is een lagere schuldratio (ter vergelijking, Duitsland heeft schuldratio van 70% en Nederland 101%);
- Er is minder risico op overkreditering van consumenten;
- Door een vast rente zijn de hypotheekverstrekkers men minder afhankelijk van de kapitaalmarkt en is er sprake van minder volatiliteit van de prijsontwikkeling van woningen en vindt een dempende werking in plaats van een stimulerende werking van economische cycli/schommelingen plaats;
- Er is een relatief geringe overheidssubsidie (van € 354 miljoen in 2013) en deze genereert 30 keer zoveel private investeringen (hypotheekleningen van bouwspaarbanken en spaardeel van het bouwsparen).
- Het spaarbedrag is geoormerkt.

Het laatste programmaonderdeel in Hamburg betrof een bezoek aan het project Schulfrei- Die Kekse van baugemeinschaft Die Kekse en de



coöperatieve woningbouwvereniging Fluwog-Nordmark. Het project, een voorbeeld van bouwen in eigen beheer, betrof het ombouwen van een school tot een woningcomplex van 40 woningen. Dit project is tot stand gekomen in overleg en nauwe samenwerking met de bewoners. Onder leiding van een architect die veel ervaring heeft met het bouwen ontwikkelen van projecten voor baugemeenschappen is het project gerealiseerd. Opvallend waren de kwaliteit van de gemeenschappelijk binnenruimte, de fietsenkelder en de gemeenschappelijke binnentuin. Bij leegkomst van een woning kan de baugemeenschap een nieuwe bewoner voordragen aan de woningbouwvereniging Fluwog-Nordmark.

Na dit bezoek is de delegatie doorgereisd naar Kopenhagen.

### **Woensdag 9 juli 2014**

Het bezoek aan Kopenhagen begon met een bezoek aan het Ministerie van Wonen en Stedelijk- en plattelandsbeleid. Mevrouw Nielsen en de heer Deichmann Haagerup gaven een algemene inleiding over het Deense huisvestings- en woningmarktbeleid en de kenmerken van de woningmarkt in Denemarken.

Het ministerie is opgericht in 2011 en bij het ministerie zijn 150 ambtenaren werkzaam, waarvan 50 ambtenaren zich bezighouden met woonbeleid.

#### Politieke agenda

De volgende thema's beheersen op dit moment het politieke en publieke debat in Denemarken:

- Betaalbare sociale huisvesting;
- Stimuleren van energiebesparing in de gebouwde omgeving middels subsidies en prikkels;
- De veiligheid in wijken in grote(re) steden, voornamelijk wijken uit de jaren »60 en »70;
- Transparanter maken van de markt voor coöperatieve huisvesting (middels informatie over leningen, regelgeving).
- Het aantal huisuitzettingen verminderen;
- De huurprijsregelgeving moderniseren;
- Het slopen van leegstaande woningen in stedelijke gebieden.

#### Economische crisis

Als antwoord op de economische crisis worden in Denemarken substantiële investeringen in de renovatie van de sociale woningvoorraad (20% van het totaal) mogelijk gemaakt en gestimuleerd door middel van subsidies en investeringen door sociale verhuurders (die beschikken in Denemarken over grote fondsen) en de sloop van lege woningen in stedelijke gebieden (via rijkssubsidies en aankopen door gemeenten).

#### Kenmerken woningmarkt

Denemarken heeft 5,6 miljoen inwoners en 2,7 miljoen woningen. De woningen in Denemarken zijn relatief groot, met 51m<sup>2</sup> per persoon gemiddeld (ter vergelijking: in Nederland is de gemiddelde woonoppervlakte 41m<sup>2</sup> per persoon). De woningvoorraad bestaat voor 44% uit vrijstaande huizen, 39% uit appartementen, 15% uit vrijstaande huizen/rijtjeshuizen en 2% overig (studentenwoningen, wooncommunes, etc.).

Het eigendom van de woningvoorraad in Denemarken toont gelijkenis met die van Nederland en is als volgt onder te verdelen: eigen woningbezit 51%, sociale huur 22% (dit is inclusief jongeren en ouderenhuisvesting), particuliere huur 20% en coöperatieve verenigingen 7%.

Het aantal executoriale verkopen in Denemarken is na een piek eind jaren »80/begin jaren »90 sterk eind jaren »90 gedaald van boven 5.000 per jaar naar ongeveer 500 per jaar. Vanaf 2013 is er een sprake van een beperkte toename naar 1.000 per jaar.

De huizenprijzen van de eengezinswoningen in Denemarken hebben tot 2010 over het algemeen een opgaande lijn laten zien. Na 1989 was er even sprake van een prijsdaling als gevolg van de introductie van strengere hypotheeknormen. Vanaf 2010 is er sprake van een daling van de huizenprijzen. Momenteel zijn de huizenprijzen stabiel, behalve in Kopenhagen en Frederiksberg waar sprake is van een prijsstijging.

### Sociale huur

De sociale woningvoorraad in Denemarken is in bezit van non-profit woningbouwverenigingen. De kwaliteit van de sociale woningvoorraad is overwegend goed. Veel van de woningen zijn naorlogs en met 60–70 m<sup>2</sup> relatief groot. De rijksoverheid en de gemeenten subsidiëren de nieuwbouw van sociale woningen (voor grofweg 30% van de aankoopwaarde). De hoogte van de huur moet een reflectie zijn van de kosten. Sociale huurwoningen zijn bestemd voor gezinnen, jongeren en studenten en ouderen. Denemarken voert evenals Nederland momenteel een discussie met de Europese Commissie over de toegang van inkomensgroepen tot de sociale woningvoorraad (de discussie over de inkomensgrenzen). Denemarken wil dat de sociale woningvoorraad niet alleen toegankelijk is voor de lage inkomensgroepen en allerzwakste groepen in de samenleving, maar ook voor de middengroepen. Denemarken geeft de voorkeur aan een mix van huurders.

Denemarken heeft ongeveer 600 «woningcorporaties». De gemeenten en huurders hebben een grote invloed en betrokkenheid op het beleid van woningcorporaties. Heel voorzichtig is een begin gemaakt met de mogelijkheid voor huurders om hun sociale huurwoning tegen een aantrekkelijke prijs (30 procent onder de marktprijs) te kopen. Er zijn enkele pilots gestart, maar deze zijn tot op heden niet succesvol gebleken. De meeste gemeenten zijn geen voorstander van de verkoop van sociale huurwoningen. De gemeenten hebben de sociale woningvoorraad nodig om kwetsbare groepen te huisvesten. De gemeenten hebben hiervoor de beschikking van 25% van de sociale woningvoorraad.

### Huurprijzen

De huurprijs in de sociale huursector moet gebaseerd zijn op de historische kostprijs. Daardoor zijn de huren van de oudere en vaak aantrekkelijke huizen relatief laag. Van de ongeveer 500.000 sociale huurwoningen heeft 20% een huur lager dan € 400. De gemiddelde sociale huur is ongeveer € 650 (ter vergelijking: in Nederland is de gemiddelde sociale huur € 480). De gemiddelde huurprijs van particuliere huurwoningen is lager vanwege de geringere kwaliteit van de woning.

In de particuliere huurwoningen wonen met name jongeren en alleenstaanden. De meeste particuliere huurwoningen bevinden zich in Kopenhagen en andere grotere steden. Evenals in Nederland zijn er in Denemarken naast enkele grote particuliere verhuurders (zoals pensioenfondsen), ook veel kleine verhuurders met een bezit van slechts enkele huurwoningen.

De huurprijzen in Denemarken in zowel de sociale als particuliere huursector zijn gereguleerd. Voor de sociale huursector geldt andere wet- en regelgeving dan voor particulier huursector.

Tenslotte werd kort ingegaan op de coöperatieve woningbouwverenigingen – met 7% een veel meer voorkomende vorm van wonen dan in Nederland –, de woningproductie (jaarlijks ongeveer 10.000 koopwo-

ningen en 2.500 sociale huurwoningen) en in het kort de hypotheekmarkt. Vanwege de lage rente werkt de hypotheekmarkt goed. Tijdens de economische crisis was er nauwelijks sprake van een toename van het aantal executoriale verkopen. In het volgende gesprek op deze dag is uitgebreid stilgestaan bij het hypotheekstelsel in Denemarken (zie hierna in het verslag).

Bij de Deense Vereniging van Hypotheekbanken is gesproken over het Deense hypotheekmodel. De heer Knosgaard verzorgde van de vereniging verzorgde een presentatie. Hieronder volgen in het kort de belangrijkste kenmerken van het Deense hypotheekmodel:

- In Denemarken wordt het benodigde geld voor hypotheekleningen direct op de kapitaalmarkt geleend door het uitgeven van obligaties. De hypotheekobligaties hebben hetzelfde karakter als de bijbehorende hypotheek: dezelfde looptijd, dezelfde rentestructuur en een identiek aflossingsprofiel. De hypotheekleningen blijven op de balans van de bank en kunnen niet worden verkocht;
- Geldverstrekkers als pensioenfondsen kopen de obligaties. De bank verstrekt daardoor niet langer de lening, maar fungeert als intermediair tussen de lener c.q. huiseigenaar en de investeerder c.q. de geldverstrekker. Door het lagere financieringsrisico is de hypotheekrente lager (1,5 tot 2% lager dan in Nederland).
- Door de verregaande standaardisatie van hypotheekcontracten in Denemarken (er zijn slechts twee verschillende hypotheekproducten beschikbaar: een annuïtaire en een aflossingsvrije variant), kunnen de consumenten de hypotheekrentes van de banken veel makkelijker met elkaar vergelijken en wordt de prijsconcurrentie onder de banken versterkt. De rente van een 30-jaars annuïteitenhypotheek is momenteel 4% en de rente van hypotheek met looptijd van 1 jaar is 1,3%;
- In Denemarken zijn de mogelijkheden voor vervroegde aflossing ruimer dan in Nederland. Tegen betaling van een éénmalige premie van ongeveer 1 procent kan de hypotheekschuld vervroegd worden afgelost;
- In Denemarken worden aflossingsvrije leningen en leningen met een variabele rentevoet verstrekt. Over de wenselijkheid van aflossingsvrije hypotheekleningen vindt momenteel wel discussie plaats in Denemarken. Daarnaast is in Denemarken een verlaging van de renteaftrek aangekondigd;
- In Denemarken ligt de loan-to-value bij afsluiten van de hypotheek beduidend lager dan in Nederland, en is gelimiteerd op 80% (maar het is voor huishoudens mogelijk het resterende deel van de koopsom te financieren bijvoorbeeld via een consumptief krediet).

Vervolgens bracht de delegatie een bezoek aan Christiansborg, waarin de wetgevende macht (het Deense parlement), de uitvoerende macht (het kantoor van de premier) en de rechtelijke macht (Hooggerechtshof) zijn ondergebracht.

Na de rondleiding stond een bezoek aan het Deens Energie Agentschap op het programma. De heren Ezban en Bach gaven een uitgebreide toelichting op het Deens energiebeleid.

Bij het agentschap zijn 300 personen werkzaam. Over het Deense energiebeleid bestaat een brede politieke consensus. Denemarken heeft zich in de Energie Strategie 2050 als doel gesteld in 2050 volledig vrij te zijn van fossiele brandstoffen olie, kolen en gas en volledig op duurzame, hernieuwbare energie (geen nucleaire energie) te draaien. Een combinatie van maatregelen – prikkels, regelgeving, hulp bij implementatie, informatie – zal worden ingezet om de doelstelling te realiseren. Het agentschap heeft berekend dat dit technisch en economisch haalbaar is: de

overgang naar een 100% duurzame energievoorziening 5% tot 20% meer zal kosten dan blijven bij een op fossiele brandstof gebaseerde economie. Energiebesparing is al jaren één van de belangrijkste pijlers van het energiebeleid. In Denemarken is er sprake van een ontkoppeling van economische groei en energieverbruik. Veel beleidsmaatregelen zijn al ingevoerd vanaf 1979. Belangrijke besparingen werden gerealiseerd door het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwde omgeving. Ter indicatie: de warmtevraag van woningen is in de laatste 35 jaar met 45% per m<sup>2</sup> afgenomen. Ook de industrie, hoewel niet geheel vrijwillig, leverde een bijdrage aan het verminderen van het energieverbruik. Bij huidig beleid zal de energiebesparing 28% bedragen. Implementatie van de nationale strategie zorgt voor een besparing van 35% en met aanvullende maatregelen kan een besparing van 47% worden bereikt.

Denemarken heeft een lange traditie op het gebied van energiebesparing in de gebouwde omgeving. Energiebesparing in de gebouwde omgeving wordt gerealiseerd door de verbetering van de bouwregelgeving, betere handhaving van bouwregels en het verder verbeteren van de energiecificering van gebouwen.

Sinds 1997 beschikt Denemarken al over een energielabel. Zo'n label kost € 5.000 per woning, geeft op basis van een onderzoek door een gecertificeerd energieconsultant een 0-meting van de energieprestaties van een woning en is verplicht bij verkoop van een woning. Uit onderzoek blijkt dat energieprestatie van een woning, van invloed is op de prijs van de woning. In Denemarken worden jaarlijks ongeveer 60.000 labels afgegeven.

In Denemarken zijn géén sancties voor het niet nakomen van de regels met betrekking tot het energielabel. In Denemarken worden de energielabels geregistreerd in een nationale database op basis waarvan een statistische controle gedaan wordt naar de naleving van de energielabelplicht.

Na het bezoek aan het Deens Energie Agentschap heeft de delegatie in het kader van het onderwerp energiebesparing een woningcomplex bezocht. Dit woningcomplex uit 1896 is onlangs ingrijpend gerenoveerd waarbij een belangrijk doel was de energieprestatie van de woningen sterk te verbeteren, met behoud van de originele karakteristieken van de woningen. Door verschillende maatregelen is het energieverbruik van de woningen met 73% gedaald (van 162,5 kWh per m<sup>2</sup> per jaar naar 43,5 kWh per m<sup>2</sup> per jaar). Architect Ronby gaf een toelichting op welke wijze dit is gebeurd.

In de avond is de delegatie ontvangen door de Nederlandse ambassadeur, de heer Middeldorp. Tijdens het diner is de delegatie bijgepraat door de heer Andersen van het Deens Instituut voor Bouwonderzoek en de heer Liliengreen van het Deens Kenniscentrum op het terrein van economie en wonen.

#### **Donderdag 10 juli 2014**

De laatste dag van het werkbezoek begon met een bezoek aan het Deense Federatie van Woningcorporaties. Na een presentatie van de heer Madsen, volgde een discussie over sociale huisvesting. Aansluitend vertelde de heer Hojte van de Deense Huurdersvereniging over de huurprijsregelgeving in Denemarken en de rol en positie van de huurders.

De Deense Federatie van Woningcorporaties is opgericht in 1919. Momenteel zijn bijna alle sociale verhuurders in Denemarken aangesloten bij de federatie. Ieder district (er zijn 11 districten) kiest haar vertegenwoordigers, voorzitter en een vicevoorzitter, waarmee ze automatisch lid zijn

van het bestuur van de federatie. Ieder district heeft daarnaast een eigen bestuur.

### Sociale verhuurders

In Denemarken zijn ongeveer 600 sociale verhuurders of woningcorporaties. Een woningcorporatie heeft een bezit van gemiddeld 8.000 woningen. De huurders hebben veel invloed op hun leefomstandigheden: de huurders hebben stemrecht op de huurdersvergaderingen en de meerderheid van het bestuur van een woningcorporatie bestaat uit huurders.

De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn met name in de steden lang. Een kwart van de vrijgekomen huurwoningen kan worden toegewezen door de gemeente. Gemeenten maken hier in meer of mindere mate gebruik van. Deze woningen worden toegewezen aan de allermest zwakste groepen (ouderen, gehandicapten, jongeren). Bij de toewijzing van de sociale huurwoningen worden in Denemarken geen inkomenscriteria gehanteerd. Denemarken telt circa 5000 daklozen. Denemarken telt 8.000 wijken, waarvan 33 achterstandswijken.

### Financiering van sociale huurwoningen

Ongeveer 20% van de woningproductie komt voor rekening van de woningcorporaties. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen is sprake van een onrendabele top.

De financiering van de nieuwbouw van sociale huurwoningen vindt als volgt plaats: 10% wordt betaald door de gemeente, 2% door de huurders middels een bijdrage bij het betrekken van de woning en de woningcorporatie sluit een lening af voor het overige deel (met een vaste rente tegen een looptijd van 30 jaar).

De huurder betaalt jaarlijks 2,8% kapitaalkosten. Dit percentage wordt jaarlijks gecorrigeerd met de inflatie. In de eerste jaren is de opbrengst van kapitaalkosten lager dan de financieringslast. Het verschil wordt gesubsidieerd door de rijksoverheid. Na een aantal jaren zijn de kapitaalkosten hoger dan de financieringskosten. Deze «winst» vloeit terug in de staatskas. De winst die ontstaat na de looptijd van de financiering van 30 jaar, gaat voor een derde naar de woningcorporatie en voor twee derde naar het nationaal bouwfonds. Dit fonds wordt gebruikt voor grootschalige, ingrijpende stadsvernieuwing. Ook sociale projecten (er zijn er zo'n 3.000) worden voor een groot deel (75%) door dit fonds betaald. Het andere kwart komt voor rekening van de gemeenten.

De heer Hojte van de huurdersvereniging zette uiteen dat in Kopenhagen 33.000 huurders lid zijn van een huurdersvereniging. De huurdersvereniging heeft in totaal 60.000 leden.

In Denemarken beschikken 18.000 huurwoningen niet over een toilet. Veel meer woningen, zo'n 52.000, hebben geen badkamer. Dit komt met name voor in de particuliere huursector. De gemiddelde grootte van een huurwoning in Denemarken is 51,8 m<sup>2</sup> (ter vergelijking: In Nederland is dat 41 m<sup>2</sup>). De sociale en particuliere huurwoningen zijn vaak gelegen aan de verkeersaders. Verder van de wegen af bevinden zich de duurdere (huur) woningen.

Voor de particuliere huursector geldt geen gereguleerde huur. Alleen bij een geschil tussen huurder en verhuurder, kan de huurcommissie worden ingeschakeld die de huurprijs zal baseren op een aantal principes. Voor huizen die zijn gebouwd voor 1991 geldt het basisprincipe: de huur is gemaximeerd op de som van de kosten en een gereguleerde winst voor de verhuurder (de gemiddelde huurprijs van een woning in Kopenhagen van 100m<sup>2</sup> komt dan neer op € 555-€ 1.100). Voor woningen die grondig zijn gerenoveerd wordt de huur gemaximeerd op het niveau van de

markthuur (de gemiddelde huurprijs van een woning in Kopenhagen van 100m<sup>2</sup> komt dan neer op € 1.100-€ 1.550). Voor woningen die zijn gebouwd na 1991 geldt geen regulering (de gemiddelde huurprijs van een woning in Kopenhagen van 100m<sup>2</sup> komt dan neer op € 1.670-€ 2.200). De verhuurders moeten de lokale huurdersverenigingen consulteren over de huurverhoging, ingrijpende renovatie en planning van onderhoud. Over het algemeen werkt het systeem dat voornamelijk is gebaseerd op samenwerking en overleg tussen huurders, verhuurders en overheden goed in Denemarken.

Het werkbezoek werd voortgezet met een bezoek aan Mjølnerparken, een achterstandswijk in Kopenhagen. Deze wijk telt 2.500 inwoners, voornamelijk jonge immigranten afkomstig uit 38 verschillende landen. De werkloosheid en criminaliteit in deze wijk is hoog. De woningvoorraad is eenzijdig en gebouwd in de jaren »60. De delegatie kreeg een rondleiding en uitleg over de renovatieplannen van de woningen, de upgrading van de woonomgevingen en de betrokkenheid en participatie van de bewoners bij de plannen.

Het werkbezoek werd afgesloten met een rondvaart langs de vele (vaak reeds gerealiseerde) bouwprojecten in de voormalige haven van Kopenhagen. De heer Eriksen gaf tijdens de rondvaart achtergrondinformatie over deze projecten.