

Hervormingen van de woningmarkt en lokale volkshuisvesting

De Bossche Casus

Hervormingen van de woningmarkt en lokale volkshuisvesting

De Bossche Casus

5 augustus 2010

In opdracht van

Gemeente 's-Hertogenbosch

BrabantWonen

Kleine Meierij

Zayaz

Erik van den Oord / Gertjan Arts

31 augustus 2010

2010-056

Gerrichhauzen en Partners

Advies, management en training
bij veranderingsprocessen in stedelijke gebieden

Postbus 546
3300 AM Dordrecht

t (078) 6 144 166
f (078) 6 144 420

Inhoudsopgave

Artikel	Titel	
	Samenvatting en conclusies in de Bossche Casus	4
1.	Inleiding	8
2.	Hervormingen in de sector wonen	9
2.1.	Veranderende regelgeving corporatiesector	9
2.1.1.	De ontwikkeling van corporatiesector	9
2.1.2.	Brief van de minister	10
2.1.3.	Staatssteun en corporaties	11
2.2.	Rapporten van adviesorganen	12
2.2.1.	VROM-raad	12
2.2.2.	SER-commissie	13
2.2.3.	Centraal Planbureau	14
2.3.	Rapporten van de ambtelijke werkgroepen	15
2.3.1.	Toeslagen	15
2.3.2.	Wonen	15
2.4.	Het politieke debat	17
2.5.	Bevindingen	17
3.	Beschrijving van de maatregelen per thema	19
3.1.	Fondsvorming en heffingen	19
3.1.1.	BrabantWonen	20
3.1.2.	Kleine Meierij	20
3.1.3.	Zayaz	21
3.2.	Vastgoed en strategie	21
3.2.1.	BrabantWonen	22
3.2.2.	Kleine Meierij	23
3.2.3.	Zayaz	23
3.3.	Huren en toeslagen	24
3.3.1.	BrabantWonen	24
3.3.2.	Kleine Meierij	25
3.3.3.	Zayaz	25
3.4.	Beschikking over staatssteun	26
3.5.	Totale kasstroom en vermogensontwikkeling	28
3.5.1.	BrabantWonen	28
3.5.2.	Kleine Meierij	30
3.5.3.	Zayaz	31
	Bijlage 1: De corporaties in 's-Hertogenbosch	34
	Bijlage 2: Literatuurlijst	35

Samenvatting en conclusies in de Bossche Casus

In dit rapport zijn de maatschappelijke en financiële gevolgen van de te verwachten hervormingen binnen de sector Wonen (in het bijzonder bij woningcorporaties) op de lokale (huur)woningmarkt van de stad 's-Hertogenbosch onderzocht. Ook de gevolgen van de Europese Staatssteunregels zijn hierbij betrokken.

Hervorming van de huursector

Het Centraal Planbureau, de SER, de VROM-raad en de politiek: iedereen is het er over eens dat hervormingen in de huursector nodig zijn. De gangbare mening is dat corporaties moeten worden geprikkeld om meer te investeren, de huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 33.000,- niet 'gesubsidiëerd' in de gereguleerde huursector moeten worden gehuisvest en de wachttijden voor huurwoningen omlaag moeten. Daarnaast moeten de commerciële activiteiten van corporaties worden beperkt. Het toezicht moet worden verbeterd en de corporaties moeten bindende prestatieafspraken maken met gemeenten. Een aantal politieke partijen en deskundigen zijn bovendien van mening dat de sector moet krimpen, waarbij een verkoopscenario van een deel van de huurwoningen ten goede moet komen aan de rijksbegroting.

Genoemde maatregelen:

- Instellen van een volkshuisvestelijk fonds, heffing bij corporaties op vermogen en opgave (extern te bepalen), VPB en Vogelaarheffing vervallen.
- Beperken van de commerciële activiteiten van corporaties, met name de ontwikkeling van koopwoning en dure huurwoningen.
- Corporatiebezit: alles boven de (hoogste) aftoppingsgrens wordt op termijn vrij verkocht, alleen de sociale tak van corporaties blijft overeind. Van deze inkomsten uit de verkoop van een deel van het corporatiebezit wordt deels de huurtoeslag betaald en wordt het volkshuisvestelijk fonds gevoed.
- Overgang naar regionale differentiatie van huren en toeslagen aan de hand van de WOZ-waarde, waardoor er meer marktconformiteit wordt gecreëerd.
- Invoering van de Europese regelgeving omtrent staatssteun.

Hoewel er nog geen overeenstemming is over de definitieve uitwerking van de hervormingen in de sector, is in dit onderzoek alvast vooruitgelopen op een aantal van de te verwachten maatregelen. Daarbij wordt ingezoomd op de gevolgen voor de lagere inkomens (waarbij tevens gebruik is gemaakt van een parallel uitgevoerd woonlasten-onderzoek van RIGO) en voor de drie Bossche woningcorporaties (BrabantWonen, Zayaz en Kleine Meierij).

De te verwachten maatregelen zijn op drie thema's geordend, welke hierna worden beschreven.

A. Fondsvorming en heffingen

Allereerst is gekeken naar een heffing per corporatie voor een volkshuisvestelijk fonds, waarbij de vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing vervallen. Hierbij vertegenwoordigt de hoogte van de heffing het aandeel van de corporaties in het totale vermogen van de corporatiesector in Nederland, vermenigvuldigd met het doelbedrag van € 575 miljoen. De conclusie is dat deze nieuwe heffing voor alle corporaties hoger uitvalt dan de huidige vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing. Met name bij BrabantWonen valt de nieuwe heffing significant hoger uit.

B. Vastgoed en strategie

In het onderdeel vastgoed en strategie is uitgegaan van beperkingen van de corporaties in de commerciële sector, waarbij gesteld is dat de opbrengsten uit koopwoningen zullen halveren en de verkoop van het bestaande bestand ten goede komt aan het volkshuisvestelijke fonds. Het huidige deel sociale huurwoningen met een huur van € 535,- tot € 647,- wordt hierbij in een verkoopscenario tot 2025 geheel verkocht. Deze commerciële beperkingen hebben aanzienlijke gevolgen voor Zayaz en Kleine Meierij,

doordat deze in de huidige situatie relatief veel huurwoningen verkopen en koopwoningen ontwikkelen. Bij BrabantWonen is het aantal verkopen van bestaande huurwoningen lager, waardoor de afname van de kasstroom uit de investeringsactiviteiten minder is.

C. Huur en toeslagen

De hiervoor beschreven beperkingen worden deels gecompenseerd door een overgangsscenario naar marktconforme huren voor sociale huurwoningen, waarbij de huren jaarlijks 1% boven inflatie worden verhoogd tot 2025. Bij alle corporaties heeft dit een positief effect op de kasstroom.

Continuïteit van de corporaties in de nieuwe context

De stelselveranderingen hebben bij alle corporaties een negatief effect op de ontwikkeling van de totale kasstroom en het eigen vermogen. De kasstroom neemt in de periode tot 2025 per jaar gemiddeld per woning met € 756,- af; € 191,- bij BrabantWonen, € 902,- bij Kleine Meierij en € 1.176,- bij Zayaz. Deze kasstroom van gemiddeld € 756,- per woning vertegenwoordigt een afname van € 17 miljoen aan jaarlijkse inkomsten. Deze is voor twee van de drie niet haalbaar vanwege de liquiditeitspositie: Zayaz en Kleine Meierij hebben namelijk een relatief lange periode een negatieve kasstroom. Met een kasstroom van € 17 miljoen zou een financiering (bij een rentepercentage van 5%) van in totaal € 348 miljoen kunnen worden verkregen. De vermogensposities van alle corporaties laten een aanzienlijke daling zien, met name bij Zayaz en Kleine Meierij door de negatieve kasstroom. Hoewel de vermogensposities van beide corporaties voldoende blijft, kan dit vermogen niet zonder effect op de kasstroom contant worden gemaakt. De negatieve kasstroom zal bij twee corporaties aanleiding zijn een nieuw evenwicht te zoeken in inkomsten en uitgaven. Concreet zal dit betekenen dat een aantal woningbouwprojecten of investeringen in leefbaarheid van wijken niet plaats kan vinden of wordt uitgesteld.

Effecten stelselveranderingen op investeringen

In het voorgaande is geconstateerd dat het voor twee van de drie Bossche corporaties noodzakelijk is om de investeringen op de langere termijn naar beneden bij te stellen. Het woningbestand van de drie corporaties als geheel neemt onder de veronderstelde stelselwijzigingen (zonder deze bijstellingen) met 64 woningen af, terwijl de spanning op de sociale huurmarkt in 's-Hertogenbosch toeneemt en het aantal sociale huurwoningen feitelijk zou moeten toenemen. Bovendien zal de negatieve kasstroom voor Zayaz en Kleine Meierij aanleiding zijn de huidige voornemens wat betreft nieuwbouw en sloop van huurwoningen naar beneden bij te stellen, waardoor de afname verder zal worden vergroot. De maatregelen sluiten dan ook niet aan bij de opgave en mogelijkheden van de drie corporaties en zullen hierdoor een negatief effect hebben op de (huur)woningmarkt van 's-Hertogenbosch.

Staatssteun

(in deze conclusies is tevens gebruik gemaakt van het parallel aan dit onderzoek uitgevoerde woonlastenonderzoek, uitgevoerd door RIGO – "Doelgroepen en woonlasten in de gemeente 's-Hertogenbosch", 2010).

De effecten van de Europese regelgeving over staatssteun vertalen zich in de situatie van 's-Hertogenbosch op twee aspecten: huisvesting van huishoudens met een belastbaar inkomen van € 33.000,- tot € 45.000,- en de realisatie van nieuwbouwwoningen.

1.

Op basis van de toewijzingen naar inkomen over de afgelopen jaren kan geconstateerd worden dat circa 20% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van € 33.000,- tot € 45.000,-. Dit percentage mag volgens de nieuwe Europese regelgeving maximaal 10% zijn. Hierdoor komen jaarlijks 215 huishoudens niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. De alternatieven voor deze groep zijn gelegen in de commerciële huur en goedkope koopsector. Het aanbod

is echter zeer beperkt en het betreft voornamelijk kleine appartementen, die nauwelijks geschikt zijn voor gezinnen.

In het RIGO-onderzoek wordt geconstateerd dat in 's-Hertogenbosch 30% van de huishoudens, nu woonachtig in een sociale huurwoning, bij een nieuwe toewijzing niet zou voldoen aan de inkomenseisen conform de staatssteunregels. Omdat er nauwelijks alternatieven zijn voor deze huishoudens zal deze groep zeer waarschijnlijk in hun sociale huurwoning blijven wonen, waardoor ook de doorstroming binnen de sociale huurwoningvoorraad zal afnemen.

Met betrekking tot de hoogte van de woonlasten constateert RIGO dat ongeveer 22% van huishoudens in de sociale huurwoningvoorraad te hoge woonlasten heeft. Als de hervormingen binnen de sector Wonen leiden tot het noodzakelijkerwijs steeds vaker in rekening brengen van marktconforme huren, zal dat dientengevolge ongewenste maatschappelijke gevolgen hebben. Hier ontstaat een spanning tussen het behoud van investeringscapaciteit voor nieuwe sociale huurwoningen en het voorkomen van sociaal-economische problemen bij een deel van de huurders door hogere woonlasten.

2.

De Europese regelgeving heeft verder gevolgen voor de productie van nieuwe woningen door corporaties, omdat er geen geborgde financieringen meer aan niet-sociale huurwoningen mag worden verleend, waardoor met name de commerciële - en gemengde projecten (sociaal+markt) in de problemen komen. Een aanzienlijk deel van de Bossche woningproductie komt hierdoor onder druk te staan; corporaties bouwden de afgelopen jaren de helft van de nieuwe woningen in de gemeente. Doordat 40% van de bouwproductie van sociale huurwoningen voortkomt uit gemengde projecten kan dit voor de sociale sector aanzienlijke gevolgen hebben. Als de Bossche corporaties uitsluitend de sociale projecten kunnen realiseren neemt de bouwproductie van de corporaties af met 75%.

Uit het RIGO-onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aantal sociale huurwoningen met 540 tot 1850 (afhankelijk van het gekozen scenario) zal moeten toenemen, uitgaande van een met nu vergelijkbare vertegenwoordiging van de doelgroepen in de sociale huursector. Deze gewenste groei van de voorraad staat haaks op de remmende werking van de staatssteunregels, zoals hiervoor beschreven.

Samengevat zijn de meest belangrijke conclusies in deze 'Bossche Casus':

- als gevolg van de hervormingen op rijksniveau neemt de kasstroom (het aanwezige 'liquide geld') van de Bossche woningcorporaties de komende jaren fors af; de afname van deze kasstroom staat gelijk aan een verlies aan investeringsruimte van ongeveer 350 miljoen Euro; bij 2 van de 3 Bossche woningcorporaties moeten de investeringsprogramma's drastisch afgebouwd worden; dit leidt tot uitstel en afstel van voor de stad belangrijke projecten op het vlak van wijkvernieuwing en maatschappelijk vastgoed, maar ook tot vermindering van investeringen in leefbaarheid en onderhoud en beheer; daarbij is de verwachting dat juist op de laatste twee thema's ook vanuit de lokale overheid onvermijdelijke bezuinigingen doorgevoerd gaan worden; juist in de wijken waar de lagere inkomensgroepen wonen leidt dit tot een onaanvaardbare situatie;
 - tegelijkertijd valt de woningproductie stil; de Bossche woningcorporaties zorgden de afgelopen jaren voor de helft van de totale productie, waaronder een groot aantal koopwoningen (vaak in gemengde projecten); de woningproductie van de Bossche woningcorporaties zal in de nabije toekomst met 75% terugvallen; eerder gebruikte mogelijkheden (bijvoorbeeld koopwoningen tijdelijk omzetten naar huurwoningen) om de woningproductie te stimuleren zijn vanwege financiële krapte niet meer aan de orde;
-

-
- gevolg is een nog verder vastgelopen woningmarkt, maar ook nog nauwelijks nieuwbouw van sociale huurwoningen; waarbij de (primaire en secundaire) doelgroep in 's-Hertogenbosch in de nabije toekomst zal toenemen en de wachtlijsten nu al lang zijn en snel toenemen;
 - als gevolg van de beschikking Staatssteun zullen huishoudens boven de 33.000 Euro langer in hun huurwoning blijven wonen; 30% van de huishoudens in 's-Hertogenbosch zal bij een nieuwe toewijzing niet meer voldoen aan de Europese regels; de mogelijkheden om door of in te stromen nemen daardoor verder af;
 - ook ontstaat een probleem voor een deel van de huishoudens met een inkomen boven de 33.000 Euro: zij kunnen niet terecht in een vaak veel te dure huurwoning of een koopwoning, gezien het feit dat er in 's-Hertogenbosch op dit niveau nauwelijks aanbod is; het zijn of te kleine woningen of te dure woningen, waarop deze groep is aangewezen;
 - 22% van de huishoudens in de sociale huurwoningvoorraad heeft nu al te hoge woonlasten; met – gezien de toekomstige afnemende investeringsruimte bij woningcorporaties – steeds meer (noodzakelijke) marktconforme huren zal dit gegeven nog verder verslechteren.
-

1. *Inleiding*

In binnen- en buitenland creëert de economische crisis een publieke bewustwording die hervormingen van bestaande arrangementen, onder andere binnen het domein 'Wonen', politiek haalbaar kunnen maken: *"Never waste a good crisis"*. Ook in Nederland is hierdoor het onbespreekbare bespreekbaar geworden, geïllustreerd door de discussies over hypotheekrenteaftrek, verhogen van de pensioengerechtigde leeftijd, aanpassen van de huurtoeslag, verhogen van de huren en de grootschalige verkoop van het corporatiebezit. Daarnaast heeft de economische crisis een gat geslagen in de reeds onder druk staande begroting van de rijksoverheid. Het (voormalige) kabinet heeft derhalve de ministeries de opdracht gegeven te zoeken naar mogelijkheden om te bezuinigen. In september 2009 zijn twintig ambtelijke werkgroepen "Brede Heroverwegingen" gestart met hun opdracht om op de verschillende thema's maatregelen te verkennen die in totaal 20% besparingen opleveren voor de rijksbegroting. Ook door de verschillende adviesorganen van de overheid, zoals de VROM-raad, de SER-commissie en het Centraal Planbureau, is gewerkt aan integrale hervormingsvoorstellen. Bovendien wordt de bewegingsvrijheid van de corporaties beperkt door een beschikking over staatssteun van de Europese Unie, die via een Nederlandse beschikking van kracht wordt.

Onderzoeksopzet

Het resultaat van de verschillende verkenningen is een zeer breed scala aan beleidsvoorstellen, die een grote volkshuisvestelijke en maatschappelijke impact kunnen hebben op en het functioneren van corporaties. Dit is dan ook aanleiding geweest voor de gemeente 's-Hertogenbosch en de corporaties Brabant-Wonen, Kleine Meierij en Zayaz om de gevolgen van de verschillende voorstellen voor de volkshuisvesting en de corporaties in de stad 's-Hertogenbosch te verkennen. De centrale vraag in dit onderzoek is:

Welke maatschappelijke en financiële effecten hebben de te verwachten stelselveranderingen en regelwijzigingen binnen de sector wonen in het algemeen en in 's-Hertogenbosch in het bijzonder?

In dit rapport zal hierbij voornamelijk worden ingegaan op de gevolgen van hervorming voor het presteren van individuele corporaties en de gevolgen hiervan voor de lokale volkshuisvesting. De effecten van hervormingen in de koopmarkt zullen tevens aan bod komen, maar hierbij zal voornamelijk sprake zijn van het meenemen van effecten voor het beschrijven van de gevolgen voor de volkshuisvesting als geheel.

Uiteindelijk zal het nieuwe kabinet moeten kiezen hoe zij de noodzakelijke bezuinigingen realiseren. De besluitvorming hierover zal nog wel enige tijd in beslag nemen, maar om de effecten duidelijk te meten wordt aangenomen dat de stelselveranderingen reeds in 2010 worden doorgevoerd. Tussen de standpunten van de politieke partijen bestaan veel verschillen. Op het thema Wonen zijn er echter wel een aantal overeenkomsten waar te nemen in de standpunten van de verschillende partijen. Deze patronen worden in dit onderzoek vertaald naar een drietal thema's voor de hervormingen:

1. fondsvorming en heffingen;
2. vastgoed en strategie;
3. huren en toeslagen.

Apart wordt ingegaan op de gevolgen van de regelgeving inzake staatssteun.

2. *Hervormingen in de sector wonen*

In dit hoofdstuk worden de verschillende hervormingsvoorstellen voor de corporatiesector verkend. Hierbij wordt in § 2.1 begonnen met een toelichting van de veranderende regelgeving van de corporatiesector, waarin wordt stilgestaan bij de brief van de minister van WWI en de beschikking van de Europese Unie over staatssteun. Vervolgens zal in § 2.2 een toelichting worden gegeven van de rapporten van de VROM-raad, SER-commissie en het Centraal Planbureau, waarna in § 2.3 een beschouwing van de rapporten van de ambtelijke werkgroepen Wonen en Toeslagen volgt. De voorstellen in deze rapporten geven invulling aan de standpunten van de politieke partijen, welke in § 2.4 zullen worden beschreven. In § 2.5 zullen de standpunten van de politieke partijen en de voorgestelde maatregelen worden geanalyseerd op overeenkomsten en verschillen.

2.1. *Veranderende regelgeving corporatiesector*

2.1.1. *De ontwikkeling van corporatiesector*

In de volkshuisvesting van Nederland hebben woningcorporaties met het realiseren van sociale huurwoningen een belangrijke taak. De eerste woningcorporaties zijn uit particulier initiatief ontstaan in de tweede helft van de 19e eeuw en hadden als doel het bouwen van eenvoudige huisvesting voor arbeiders. Met het vaststellen van de woningwet in 1901 werd het voor de overheid mogelijk om subsidies te verstrekken aan de woningcorporaties en gemeentelijke woonbedrijven, ten behoeve van de krotopruijing en vervangende nieuwbouw voor arbeiders. In deze tijd draagt de overheid in grote mate bij aan de ontwikkeling van geschikte woningen voor de inwoners van steden. In de jaren '20 neemt de overheidsbijdrage aan woningcorporaties en gemeentelijke woonbedrijven echter aanzienlijk af. Tijdens de beursval en depressie van de jaren '30 wordt de subsidie van de overheid zelfs volledig gestopt, moeten corporaties bijdragen aan een gemeenschappelijk fonds en hun huren verlagen. Door deze factoren is de productiviteit van de corporatiesector destijds aanzienlijk afgenomen. In de jaren na de 2^e wereldoorlog is de corporatiesector een steeds belangrijker rol gaan spelen in de nationale volkshuisvesting. De overheid zette objectsubsidies in om het grote woningtekort terug te dringen, waardoor de corporatiesector snel groeide. De woningcorporaties waren destijds verantwoordelijk voor een groot aandeel van de nieuwbouwwoningen. Het totale bezit van de corporaties bedroeg in 1964 38% (een stijging van 29% sinds het einde van de 2^e wereldoorlog).

In de jaren '60 en '70 werd de positie van de corporaties verder versterkt in het nationaal volkshuisvestingsstelsel, onder andere door de voorrangsregel uit 1969. Deze regel verplichtte gemeenten om corporaties de sociale woningbouw te laten realiseren, tenzij deze hier niet toe in staat waren. Ook werd in de jaren '70 de individuele huursubsidie uitgebreid. Aan de andere kant werd een huurprijsbeleid ingevoerd, wat door middel van een puntensysteem voor woningen en een huuraanpassingsstelsel de huren moest reguleren.

In de jaren '80 verslechterden de economische omstandigheden en stagneerde de woningmarkt. Tot dan toe hadden woningcorporaties aanzienlijke bedragen geleend van de overheid, die deels omgezet werden in garanties. In de jaren '80 werden tevens instellingen als het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) opgericht. Het CFV zorgt voor bedrijfseconomische toezicht op de woningcorporaties, door middel van een periodieke toetsing van de financiële positie van de corporaties. Indien een corporatie bij nader onderzoek een financieel zwakke positie blijkt te hebben, kan het CFV een advies tot interveniëren aan de staatssecretaris van VROM geven. Deze interventie kan bestaan uit een saneringplan van de corporatie, om te zorgen dat de desbetreffende woningcorporatie niet failliet gaat. De corporaties dragen jaarlijks zelf bij aan het saneringsfonds door middel van een bijdrage per woning. Het WSW borgt de leningen van corporaties, zodat zij tegen een gunstig renteper-

centage kunnen lenen. Indien een corporatie niet kan voldoen aan een betalingsverplichting, kan deze een beroep tot betaling bij de overige corporaties verzoeken. Daarna kan beroep worden gedaan op het garantievermogen van het WSW. Tenslotte hebben het Rijk en de gemeenten een achtervangfunctie voor de financiële verplichtingen van de corporaties, wat betekent dat zij uiteindelijk ook garant staan voor de continuïteit van de corporaties.

In 1989 kondigde het derde kabinet Lubbers een ingrijpende hervorming van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid aan. Die hervormingen pasten in het streven de verzorgingsstaatarrangementen te versoberen. Rond 1990 was Nederland hersteld van een zware economische crisis, maar niemand verwachtte de economische groei die het laatste decennium voor de eeuwwisseling zou kenmerken. Het verzelfstandigingsproces startte in een situatie vol onzekerheden. De rente was hoog. Het was onduidelijk of de hoogrentende leningen waar veel corporaties mee kampten met succes afgelost en hergefinancierd konden worden. Door forse huurstijgingen werden bezuinigingen op subsidies afgedwongen. Het credo was destijds van verzorgingsstaat naar versoeringsstaat. De gesocialiseerde investeringsrisico's werden geprivatiseerd. De sceptische brancheorganisaties gingen overstag met als onvoorziene climax de bruteringsoperatie. In 1995 hebben de woningcorporaties en de rijksoverheid bij elkaar uitstaande financiële verplichtingen (ruim € 16 miljard nog uit te betalen objectsubsidies tegen € 17 miljard af te lossen rijksleningen) in een keer tegen elkaar weggestreept. Er is wel gesproken van een stille revolutie in de volkshuisvesting. De overheidsbegroting werd in een klap opgeschoond van grote verplichtingen zonder dat de kwaliteit van de volkshuisvesting daarmee in het gedrang kwam. Het leidde tot een substantiële daling van de overheidsuitgaven. De huurtoeslag bleef als laatste overeind. Mede om de kosten voor deze toeslag te beheersen bleef de overheid ook het huurprijsbeleid reguleren.

In 1993 worden de prestatievelden van corporaties vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In het BBSH wordt een aantal randvoorwaarden voor het functioneren van de woningcorporaties geformuleerd, waarvoor zij zelf verantwoordelijkheid dragen. Gemeenten hebben geen directe sturingsmogelijkheden meer, maar kunnen prestatieafspraken maken met de corporaties. In het BBSH wordt bovendien een zevental prestatievelden genoemd, waarop de corporatie haar handelen moet richten (artikel 11 BBSH):

- a. Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
- b. Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan haar woongelegenheden en onroerende aanhorigheden, en aan woongelegenheden en onroerende aanhorigheden van derden;
- c. Het in stand houden en verbeteren van de direct aan de woongelegenheden en aanhorigheden, bedoeld in onderdeel *b*, grenzende omgeving;
- d. Het beheren, toewijzen en verhuren van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
- e. Het vervreemden van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
- f. Het aan bewoners van bij de toegelaten instelling in beheer zijnde woongelegenheden verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, alsmede het, aan personen die te kennen geven een zodanige woongelegenheden te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met het huisvesten van die personen, en
- g. De werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen *a* tot en met *f*.

2.1.2. *Brief van de minister*

Het vastleggen van de – in de voorgaande paragraaf weergegeven – prestatievelden, heeft niet kunnen voorkomen dat de legitimiteit en het presteren van corporaties niet ter discussie is blijven staan. Deze discussie is sinds de jaren 2000 in omvang toegenomen, en heeft aan publieke zijde voornamelijk be-

trekking op de aanzienlijke vermogensinzet en de relatieve vrijheid van corporaties om dit vermogen te besteden. Sinds de eeuwwisseling is door de diverse ministers van het ministerie van VROM getracht hervormingen in dit bestuurlijke arrangement van corporaties door te voeren, om enerzijds meer taken aan de corporaties over te dragen en anderzijds om het vermogen van corporaties te activeren. In 2005 is gesproken over de liberalisatie van de huren door minister Dekker, maar uiteindelijk heeft dit plan geen doorgang gevonden. Toch is het ministerie van VROM, in de huidige situatie onder leiding van de minister van Wonen Wijken en Integratie (WWI), verder gegaan met het voorbereiden van een herziening van het bestuurlijk arrangement met corporaties.

In juli 2009 wordt de herziening van het bestuurlijke arrangement door voormalig minister van WWI Van der Laan in een brief aangekondigd aan de Tweede Kamer. Deze brief kent een aantal uitgangspunten, ten aanzien van het toekomstig functioneren van corporaties en het bestuurlijke arrangement:

- Handhaven van publieke inbedding (toelating);
- Handhaven van de brede taak, maar met begrenzings (staatssteun);
- Nadruk Governance (goed bestuur);
- Verzelfstandiging en clustering extern toezicht;
- Professionalisering van intern toezicht.

Met deze uitgangspunten wordt duidelijk dat de minister zich in heeft willen zetten voor het behoud van het huidige stelsel, waarbij de corporatie een door het Rijk toegelaten instelling is. Wel moeten de activiteiten van corporaties zich voornamelijk richten op hun sociale verantwoordelijkheden, en moet de professionaliteit van bestuur en toezichthouders worden verbeterd. De richting in deze brief is dan ook te beschrijven als minder autonomie en zelfregulering in de corporatiesector, maar ook behouden van de huidige kwaliteiten van het stelsel en derhalve geen ingrijpende veranderingen doorvoeren.

2.1.3. *Staatssteun en corporaties*

De invloed van regelgeving van de Europese Unie (EU) op nationaal sectoraal beleid neemt toe, zo ook in de volkshuisvesting. Sinds 2002 is de Nederlandse regering in gesprek met de EU over oneerlijke concurrentievoordelen van corporaties in de vrije sector. De corporaties kunnen namelijk aan goedkope financieringen komen via de borging van het WSW en de achtervangfunctie van het Rijk en gemeenten. Zij hebben dan ook voordelen ten opzichte van commerciële beleggers en ontwikkelaars. Volgens de EU is er dan ook geen sprake van een "level playing field". Bovendien is de Nederlandse sociale huursector naar Europese maatstaven erg groot.

In december 2009 leidt dit uiteindelijk tot het vaststellen van een Europese beschikking waarin de financieringsvoordelen van corporaties worden beperkt tot hun sociale activiteiten. Deze sociale activiteiten omvatten huurwoningen met een gereguleerde huur tot € 647,53 (prijspijs 2010) en in beperkte mate maatschappelijk vastgoed als buurthuizen. Ook de toewijzing van sociale huurwoningen wordt beperkt, hiervoor komen in principe alleen huishoudens met een inkomen tot € 33.000,- in aanmerking. Deze groep omvat in 2010 43% van alle huishoudens in Nederland (VROM, 2010), wat de omvang van de sector zou rechtvaardigen. Bij de toelating mag er echter ook 10% worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Samengevat zijn de belangrijkste bepalingen in de beschikking van de EU over staatsteun:

- Toelating 90 % van de huishoudens in de doelgroep tot € 33.000,- bruto;
- Borging alleen voor sociale huurwoningen, huur <€ 647,53;
- Scherpere definitie van maatschappelijk vastgoed.

De Europese beschikking wordt vastgelegd en uitgewerkt in een Nederlandse beschikking. Een aantal corporaties hebben, gesteund door de koepelorganisatie Aedes, bezwaar aangetekend tegen de beschikking over staatssteun bij de Europese Unie. Uit de recente antwoorden van de eurocommissaris op vra-

gen van Europarlementariërs valt op de maken het Europese standpunt ongewijzigd blijft (EU, 2010). De Tweede Kamer heeft onlangs bij de Minister WWI afgedwongen dat deze teruggaat naar de Europese Unie voor een hernieuwd gesprek over de regeling, gezien de grote maatschappelijke consequenties ervan (met name voor de groep huurders boven de € 33.000,-). Invoering van de Europese regeling via een Nederlandse beschikking is daarmee tot nader order uitgesteld.

De Europese regelgeving zal aanzienlijke gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van corporaties, doordat toewijzingssystemen moeten wijzigen. Corporaties zullen het inkomen van huishoudens in hun toewijzingssystematiek moeten gaan meenemen – als dit nog niet het geval was – en er zal een controlesysteem moeten worden ingesteld dat toeziet of de corporatie voldoet aan de toelatingseisen. Daarnaast moet er een administratieve of juridische splitsing tussen het sociale vastgoed en het commerciële vastgoed plaatsvinden. Financieringen moeten hierbij mogelijk worden herzien. Een ander belangrijk gevolg van de beschikking betreft de uiteenrafeling van gemengde (sociaal en commercieel) woningbouwprojecten. Ten gevolge hiervan maken corporaties extra kosten, door hogere financieringslasten en meer tijdsbesteding. Op dit moment is voor een aantal aspecten nog onduidelijk hoe er na invoering van de beschikking getoetst zal gaan worden en welke vrijheden corporaties in een overgangsfase houden.

2.2. *Rapporten van adviesorganen*

Voorafgaand aan de heroverwegingen van het nieuwe kabinet zijn een veelvoud van adviezen gepubliceerd door de verschillende adviesorganen van het Rijk. In deze paragraaf zal de inhoud van de rapporten van de VROM-raad, de Sociaal-Economische Raad en het Centraal Planbureau over de hervorming van de woningmarkt worden beschreven.

2.2.1. *VROM-raad*

Het advies "Stap voor stap; naar hervorming van het woningmarktbeleid" van de VROM-raad is in februari 2010 gepubliceerd en gaat in op de mogelijke maatregelen voor de crisis op de woningmarkt en de hervormingen op de lange termijn. De raad constateert dat de huidige crisis aanleiding is geweest voor een aantal korte termijnmaatregelen en de aanloop voor de discussie heeft gevormd voor hervormingen op de lange termijn.

De Nederlandse ruimtelijke ordening en volkshuisvesting staat volgens de raad op dit moment voor een structurele omslag. De woningmarkt verandert, waarbij er meer vernieuwing en minder nieuwbouw zal plaatsvinden. De demografische ontwikkeling in veel gebieden zorgt voor een meer ontspannen woningmarkt en vereist een andere omgang met ruimtelijke ordening. Ook op sociaal-cultureel vlak zijn structurele veranderingen waar te nemen in de kwalitatieve woningbehoefte, meer wonen met gelijkgestemden en meer wonen gecombineerd met zorg en voorzieningen.

Bevindingen

De raad verwacht dat de Rijksbijdrage aan nieuwbouw en de stedelijke opgave op termijn aanzienlijk lager zal zijn. De rol van corporaties in de lokale volkshuisvesting zal hierdoor belangrijker worden. Het scheefwonen in de huursector betreft op nationaal niveau een relatief kleine groep, als uitgegaan wordt van de toelatingseis van € 33.000,-: 4% van de huurder woont in 2006 scheef volgens de raad. De omvang van de huursector als geheel is in deze passend. Ook de visie dat de corporaties een aanzienlijke (staats)steun krijgen, acht de raad niet reëel. De raad constateert dat in een aantal recente onderzoeken is gebleken dat de woonlasten van veel huurders boven de norm ligt, en dat de potentiële rek / verdien capaciteit tot een markthuurlaag niet zo groot is als gedacht. Het gat tussen de koop- en huurmarkt acht de raad te groot, er is geen sprake van keuzevrijheid. Fiscale veranderingen zijn nodig om dit gat te verklei-

nen. Op de korte termijn zou de overdrachtsbelasting kunnen worden opgevormd naar een andere vorm van belasting, die in de huidige situatie fungeert als een heffing op verhuizen.

Adviezen

De VROM-raad adviseert het huurprijsbeleid welvaartverhogend te maken, in plaats van inflatieverhogend. Hierdoor loopt de hoogte van de huur beter in de pas met inkomen en uitkeringen. Scheefheidsbeleid zou niet moeten worden ontwikkeld door het Rijk, dit zou te veel beleid zijn voor een kleine groep. De raad wil de rol van corporaties voor de lokale volkshuisvesting versterken door ze te activeren in plaats van af te romen. De huurtoeslag is een klassieke overheidstaak en dat moet het volgens de raad blijven. De omvang van de corporatiesector past bij de doelgroep, er is geen krimp of verkoopscenario nodig. De omvang van de sector zou regionaal / lokaal beschouwd moeten worden. De fiscale voorzieningen voor eigen woning moeten worden afgebouwd.

Maatregelen

- Volkshuisvestelijk fonds, inleg door corporatie naar vermogen en opgave;
- Woningwaarderingssysteem met meer differentiatie in kwaliteit woningen en huurprijs;
- Sturing en ordening in lijn met voorstellen minister 12 juni 2009;
- Fiscale hervorming overdrachtsbelasting, eigenwoningforfait, renteaftrek.

2.2.2. *SER-commissie*

De SER-commissie heeft haar rapport "Naar een integrale hervorming van de woningmarkt" in april 2010 gepubliceerd. De commissie constateert daarin een aantal knelpunten in de huursector:

- Lange wachttijden, versterkt door het aantal huishoudens die in een sociale huurwoning zijn gehuisvest en een bovenmodaal inkomen hebben, het scheefwonen. Doordat dit wordt toegestaan zou de commerciële (huur)sector in ons land een beperkte omvang hebben.
- In omgevingen met veel sociale huurwoningen is de kwaliteit soms laag en zijn er soms problemen met leefbaarheid.
- Er is onvoldoende geborgd dat de (aanzienlijke) vermogens van corporaties ten goede komen aan de volkshuisvesting.
- Vage taakafbakening van corporaties.
- Gebrekkig intern en extern toezicht.

In de huursector is tevens sprake van omvangrijke subsidies. Het rijk financiert de huurtoeslag, reguleert de huren en biedt de corporaties kostenverlagende faciliteiten. Deze faciliteiten betreffen onder andere garanties, voordelige financiering en lagere grondprijzen. De corporaties hanteren huurprijzen beneden de markthuur, zeker in drukgebieden. Het huidige beleid stimuleert lage- en middeninkomens om te huren waardoor een beperkte doorstroming van huur- naar koopwoningen plaats zou vinden. Gepleit wordt voor een gelijke fiscale behandeling van huur- en koopmarkt.

Uitgangspunten voor de nieuwe woningmarkt volgens de SER zijn:

- Meer marktconformiteit op terrein van wonen;
- Beperking van financiële risico's voor huishoudens en overheid;
- Eigendomsneutraal beleid;
- Garanties voor lagere inkomensgroepen.

Toekomstbeeld koopmarkt

De commissie kiest er voor het financieren van de eigen woning met vreemd vermogen niet langer te stimuleren, waarvoor zij vier varianten heeft opgesteld. De commissie heeft kennis genomen van de diverse voorstellen van de ambtelijke werkgroepen (zie § 2.3) voor de hervorming van de fiscale behande-

ling van de eigen woning (zoals een annuïtaire hypotheekrenteaftrek of een verbod op aflossingsvrije hypotheek), maar kiest ervoor deze opties niet verder te verkennen. De opties zouden volgens de commissie de prikkel tot vreemd financieren van de woning slechts deels wegnemen en lossen de onderlinge verstoring van de afweging tussen sparen, beleggen en aflossen niet op.

De commissie acht het wenselijk dat een drietal elementen van het huidige beleid wordt afgeschaft:

- De overdrachtsbelasting;
- De fiscale vrijstelling voor kapitaalverzekeringen en aanverwante beleggingsvormen;
- De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld (Wet-Hillen).

Toekomstbeeld huurmarkt

Om de huurmarkt beter te laten functioneren, is volgens de commissie een overgang naar marktconforme huren nodig. Voor de lage inkomens blijft inkomensondersteuning beschikbaar. Voor huurders met hogere inkomens vervalt de toeslag, waardoor de overgang naar commerciële huur of koop kleiner wordt. Hierdoor verdwijnt het scheefwonen, komen meer woningen beschikbaar voor de doelgroep en nemen de wachttijden af.

Maatregelen

- Marktconforme huren;
- Eigendomsneutrale woontoeslag gebaseerd op inkomen (in plaats van Huurtoeslag);
- Bestemmingsheffing op vermogensgroei van corporaties óf splitsing vermogen en activiteiten van corporaties;
- Vermogen corporatie deels ondergebracht in fonds voor inkomensondersteuning;
- Geleidelijke integratie WOZ-waarde in huurprijs.

2.2.3. *Centraal Planbureau*

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft haar rapport "Hervorming van het Nederlandse woonbeleid" in april 2010 gepubliceerd. Het CPB constateert een aantal ondoelmatigheden in de woningmarkt: de midden- en hoge inkomens profiteren onevenredig van subsidies in wonen. De subsidies zouden leiden tot vraagoverschot in de huursector. De overdrachtsbelasting beperkt de verhuismobiliteit en het fiscale stelsel stimuleert schuldenopbouw in de koopsector. De verdeling van huurwoningen is te willekeurig en de huurders zouden in het huidige stelsel worden "gerantsoeneerd" in het realiseren van hun kwaliteitswensen door de lange wachttijden. Tenslotte constateert het CPB op grote schaal scheefwonen en lage huren voor midden en hoge inkomens in de huursector.

Maatregelen

- Eigendomsneutraal beleid;
- Huurbeleid naar corporaties, marktconforme huur (koppeling van huurprijs aan de WOZ-waarde van de woning);
- Woontoeslag voor huishoudens met laag inkomen;
- Afromen extra inkomsten corporaties;
- Fiscale veranderingen.

Gevolgen van maatregelen

- Woningprijzen dalen 10% - 18%, het grootste gedeelte in het eerste jaar van de hervormingen;
 - Veronderstelde toename welvaart en koopkracht, met uitzondering van de huidige woningbezitters (door daling van de woningprijzen);
-

2.3. *Rapporten van de ambtelijke werkgroepen*

2.3.1. *Toeslagen*

De ambtelijke werkgroep toeslagen constateert dat er binnen de bestaande toeslagensystematiek niet voldoende mogelijkheden zijn om 20% te besparen, de taakstelling van de werkgroep. De grondslag van de toeslagen bedraagt € 232 miljoen jaarlijks. De besparing van 20% kan alleen worden gerealiseerd bij vergaande stelselwijzigingen en beperking van het aantal rechthebbenden. Hierbij zullen dus minder mensen huurtoeslag ontvangen.

Varianten

- De vier bestaande toeslagen samenvoegen tot één geïntegreerde en vereenvoudigde regeling (€ 79 miljoen besparing);
- De toeslagen behoudens de huurtoeslag afschaffen en de programma uitgaven in andere arrangementen vormgeven, zodat de uitvoeringskosten gereduceerd kunnen worden (€ 78 - 130 miljoen);
- Verminderen van de uitvoeringskosten door de groep toeslaggerechtigden te beperken door invoering van een vermogenstoets, zoals bij huurtoeslag (€ 1,1 miljard en € 19 miljoen uitvoeringskosten).

Het blijkt dat de uitvoeringskosten vrijwel 1 op 1 zijn gekoppeld aan de complexiteit van de regelgeving, welke voortkomt uit de bestuurlijk/politieke wens om in een hoge mate van precisie rekening te houden met bijzondere doelgroepen of omstandigheden in de samenleving. Ingrijpende ombuigingen in de uitvoeringskosten hebben daardoor gevolgen voor de burgers die toeslagen ontvangen.

2.3.2. *Wonen*

De ambtelijke werkgroep signaleert ondoelmatigheden op de huurmarkt, in het beleid van woningcorporaties en op de koopmarkt. Huishoudens met relatief hoge inkomens betalen minder dan de markthuurl voor woningen in de sociale huursector. De werkgroep noemt dit een 'impliciete subsidie' voor huishoudens die dit niet nodig hebben. De huurregulering houdt daarnaast weinig rekening met de gewildheid van de woning. 'Voor het borgen van de beschikbaarheid is het niet nodig om mensen gesubsidieerd op de duurste plekken te laten wonen'. Verder worden lage inkomens gestimuleerd een woning te bewonen met een te hoge huur: van de huur tussen een standaard huurniveau (de kwaliteitskortingsgrens) en een bovengrens (de aftoppingsgrens) komt voor lage inkomens 25% voor eigen rekening, terwijl de overheid via de huurtoeslag 75% betaalt.

De werkgroep vindt het ondoelmatig dat woningcorporaties lagere huren vragen dan de huurprijsregulering toestaat. Daarnaast hebben corporaties grote vrijheid om een eigen afweging te maken waar wel en waar niet onrendabel te investeren. Checks en balances ontbreken. Matching tussen corporaties komt moeizaam van de grond. Onduidelijk is of corporaties het maatschappelijk maximale uit hun vermogen halen.

Bij de koopmarkt vraagt de werkgroep zich af waarom het eigenwoningbezit fiscaal gestimuleerd zou moeten worden in vergelijking met andere vormen van bezit. De fiscale subsidie stimuleert eigenaars-bewoners langdurig een hoge eigenwoningsschuld aan te houden met bijbehorende risico's. Ondoelmatig is tenslotte de overdrachtsbelasting die de doorstroming en de arbeidsmobiliteit beperkt. De werkgroep komt op basis van de ondoelmatigheden in de markt naar eigen zeggen tot een helder plan van aanpak voor de woningmarkt.

Maatregelen:

- Breng de huurprijsregulering in lijn met de gewildheid van de woning, zonder hierbij de betaalbaarheid voor lage inkomens uit het oog te verliezen;
- Richt de impliciete en expliciete subsidies op de huurmarkt meer op de lage inkomens;
- Bevorder een betere aanwending van het vermogen van de woningcorporaties;
- Beperk de omvang van de fiscale subsidies en pak de fiscale regels aan die het aflossen van hypotheekschuld onaantrekkelijk maken;
- Vorm de overdrachtsbelasting om naar een belasting op bezit.

De voorstellen van de werkgroep zijn samengevoegd in vijf scenario's:

- A. Hervorming van koop- en huurmarkt binnen bestaande structuren. In de huursector gaan inkomens van meer dan € 33.000,- een markthuurlen betalen. De maximale huur krijgt een koppeling met de WOZ-waarde en weerspiegelt daarmee de gewildheid van de woning. In de koopsector is de hypotheekrente aftrekbaar alsof de hypotheek een annuïtair aflossingschema heeft. Woningcorporaties maken prestatieafspraken en verevenen ten gunste van arme corporaties. Deze variant bespaart € 3 miljard in 2015 en € 6,5 miljard in 2020.
 - B. Ander systeem voor de huursector. De huur correspondeert met de schaarste van de woning: de maximale huur bedraagt 4,5% van de WOZ-waarde. De betaalbaarheid wordt gewaarborgd door verhoging en verlenging van de huurtoeslagtabel, waarbij de eigen bijdrage bij huren boven een standaardniveau wordt aangescherpt. De extra huuropbrengsten worden door een bezitsbelasting naar de schatkist geleid. Deze variant bespaart € 3 miljard in 2015 en € 7 miljard in 2020.
 - C. Ander systeem voor koopsector. De eigen woning wordt door verhuizing van box 1 naar box 3 gelijk behandeld als andere vormen van vermogen. Omdat de eigen woning ook een consumptiekarakter heeft, is er een drempel en een procentuele vrijstelling voor de belastbare WOZ-waarde in box 3. Deze variant levert bij aannames voor de vrijstellingen en de duur van de overgangperiode een besparing op van € 5 miljard in 2015 en € 11 miljard in 2020.
 - D. Hervorming van zowel koop- als huursector buiten bestaande structuren. Deze variant is een combinatie van variant B en C. Onder dezelfde aannames als bij variant C levert dit een besparing van € 6 miljard in 2015 en € 13 miljard in 2020.
 - E. Hervorming koopmarkt door defiscalisering, huurmarkt tevens hervorming. Deze variant komt voor de huursector overeen met variant B. In de koopsector wordt de eigen woning *gedefiscaliseerd*. Eigenaarsbewoners kunnen de hypotheekrente niet meer aftrekken maar worden ook niet belast voor de waarde van de eigen woning in de inkomstenbelasting. Uitgaande van een overgangperiode van 30 jaar bespaart deze variant € 4 miljard in 2015 en € 8 miljard in 2020.
-

2.4. *Het politieke debat*

De in de voorgaande paragrafen beschreven rapporten maken geen keuzes, hierin worden alleen de mogelijkheden verkend. De keuzes zullen - al dan niet - worden gemaakt door het nieuwe kabinet, vandaar dat de relevante partijstandpunten in onderstaande figuur zijn samengevat.

Figuur 1: Samenvatting van partijprogramma's

<p>CDA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behouden van de hypotheekrenteaftrek • Vrijheden corporaties behouden • Scherper toezicht op corporaties • Regionale differentiatie WWS en huurtoeslag • Koopvarianten voor starters 	<p>VVD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud van de hypotheekrenteaftrek • Corporaties verstoren markt, verkoop deel huurwoningen • Vrijlaten huurprijzen • Huurtoeslag naar corporaties • Taakdefiniëring scherper
<p>PVDA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijke rol corporatie versterken • Commerciële activiteiten scherp begrenzen • Eigen vermogen corporaties moet vrijkomen voor sociale doelstellingen • Vogelaarheffing vervangen voor matchingsheffing • Regionaal gedifferentieerd huurbeleid 	<p>D66</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beperken van de hypotheekrenteaftrek • Beperken tot kerntaak, verhuur sociale huurwoningen • Minder en kleinere corporaties • Bij uittreding vermogen afdragen
<p>SP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meer zeggenschap huurders • Terughoudendheid bij verkoop of sloop huurwoningen • Solidariteitsfonds, VPB en Vogelaarheffing afschaffen • Prestatieafspraken gemeente - corporatie 	<p>PVV</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terug naar kerntaak sociale huurwoningen • Heffing over vermogen corporatie, hierdoor worden corporaties gestimuleerd om deel bezit te verkopen
<p>Groenlinks</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koopgarant(recht) huurder • Huurder met hoger inkomen betaalt meer huur • Prestatieafspraken • Waarborgen sociale investeringen bij splitsing sociaal en commercieel deel 	<p>CU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marktverstoring, beperken tot sociale activiteiten • Huurtoeslag naar corporatie • Huurprijzen marktconform, WOZ-waarde en inkomen

2.5. *Bevindingen*

In de voorgaande paragrafen kan worden geconstateerd dat er naast verschillen ook een aantal overeenkomsten bestaan tussen de standpunten van de verschillende politieke partijen, ministeries en adviesorganen. Op de volgende pagina zijn de overeenkomsten en verschillen weergegeven.

Overeenkomsten

- Meer eigendomsneutraal beleid
- Investeren / activeren corporaties
- Toezicht verbeteren
- Begrenzings en onderscheid sociaal en commerciële activiteiten
- Huurprijzen meer aan vraag relateren
- Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties worden belangrijker

Verschillen

- Veronderstelde markthuur
- Scheefheidbeleid, wel/niet
- Toeslag en huurbeleid bij overheid of corporatie
- Krimp/verkoopscenario huurwoningen
- Activeren corporaties versus afromen vermogen
- Autonomie corporaties versus sturing (lokale overheden, bestuurlijk arrangement)
- Koopkracht- en welvaartseffecten
- Fiscale hervorming; overdrachtsbelasting en renteaftrek
- Toeslag (meer) richten op lage inkomens
- Toeslaghoogte op inkomen, niet op huurprijs

De maatregelen ten aanzien van corporaties kennen twee uitersten, maar hebben ook veel overeenkomsten. Figuur 2 geeft een conceptuele weergave van de bandbreedte van de voorgestelde maatregelen.

Figuur 2: Bandbreedte van scenario's



In het volgende hoofdstuk zullen de maatregelen op drie thema's worden verkend en vergeleken met de huidige situatie.

3. *Beschrijving van de maatregelen per thema*

In de volgende paragrafen (3.1 tot en met 3.3) worden de maatregelen per thema geïntroduceerd, waarbij aandacht is voor de doelstelling en de mogelijke uitwerking van de maatregelen. De thema's zijn: 1. Fondsvorming en heffingen; 2. Vastgoed en strategie; 3. Huren en toeslagen. In paragraaf 3.4 worden de gevolgen van de staatssteunregels geanalyseerd. Tot slot worden in paragraaf 3.5 per woningcorporatie de effecten voor de kasstroom, de vermogenspositie en het woningbestand geduid.

Voor de raming van de gevolgen van de verschillende maatregelen wordt gebruik gemaakt van een portfeuillemodel, dat is gevuld met CFV gegevens van de corporaties, aangevuld en bewerkt door de drie corporaties zelf (situatie juli 2010). In onderstaande tabel is een samenvatting van de uitgangspunten per corporatie gegeven. VHE staat hierin voor verhuureenheid; een uniformering voor huurwoningen. In het onderzoek zijn onderstaande parameters gebruikt als jaarlijks gemiddelde in de periode 2010 tot 2025.

Figuur 3: samenvatting basisinput portfeuillemodel (2010)

	<i>BrabantWonen</i>	<i>Kleine Meierij</i>	<i>Zayaz</i>
Verkoop van huurwoningen	6 per jaar	25 per jaar	75 per jaar
Sloop van huurwoningen	20 per jaar	4 per jaar	59 per jaar
Bouw van huurwoningen	47 per jaar	22 per jaar	150 per jaar
Ontwikkeling koopwoningen	20 per jaar	59 per jaar	25 per jaar
Investerings leefbaarheid	€ 156 per VHE	€ 89 per VHE	€ 149 per VHE
Totale onderhoudslasten	€ 2.580 per VHE	€ 1.110 per VHE	€ 1.214 per VHE
Bedrijfslasten	€ 844 per VHE	€ 1.022 per VHE	€ 1.115 per VHE

3.1. *Fondsvorming en heffingen*

Doelstelling

In de rapporten van de verschillende adviesorganen en de discussie in politiek Den Haag wordt duidelijk dat de rijksbestedingen aan de volkshuisvesting op termijn structureel zullen afnemen. De opgave in de wijken en buurten zal daarmee meer voor rekening voor de corporaties komen. Probleem hierbij is dat het vermogen en de opgave van corporaties verschilt; zo zijn er vermogende corporaties met een kleine opgave maar ook onvermogende corporaties met een grote opgave. Door een heffing op vermogen en opgave worden de lasten evenredig verdeeld over alle corporaties. De achtergrond van dit thema is de doelstelling het vermogen van corporaties te activeren, en daarmee het verlichten van de rijksuitgaven.

Uitwerking

- Instellen van een volkshuisvestelijk fonds, heffing bij corporaties op vermogen en opgave (extern te bepalen), Vennootschapsbelasting (Vpb) en Vogelaarheffing vervallen.

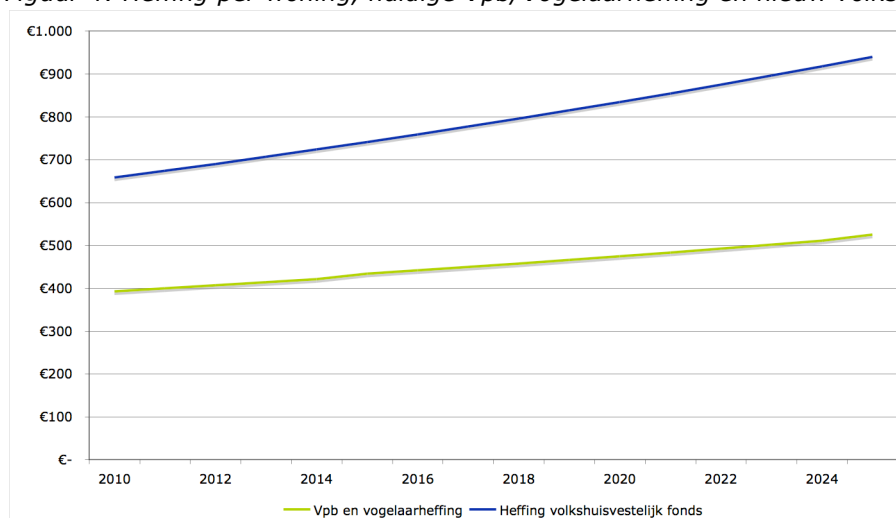
Aannames

Het volkshuisvestelijke fonds zal tenminste dezelfde opbrengst moeten hebben als de geraamde inkomsten van de Vpb en de Vogelaarheffing, welke jaarlijks € 575 zouden bedragen (CFV, 2007). Hoewel de inkomsten uit de Vpb vervallen voor het rijk, lijkt het niet waarschijnlijk dat er twee heffingen gelijktijdig in stand kunnen worden gehouden. Daarnaast wordt een deel van de huurtoeslag gefinancierd met het volkshuisvestelijke fonds, waardoor de derving van inkomsten van het rijk per saldo lager uitvalt. De hoogte van de heffing per corporatie is bepaald aan de hand van het relatieve aandeel van een corporatie in het totale vermogen van de corporatiesector.

3.1.1. *Brabant Wonen*

In onderstaande figuur is de hoogte van de heffing per woning van een volkshuisvestelijk fonds afgezet tegen de huidige Vogelaarheffing en Vpb. Het eigen vermogen van BrabantWonen vertegenwoordigt 1,53% van het totale corporatievermogen, wat leidt tot een relatief hoge heffing voor het volkshuisvestelijk fonds. Waar de Vpb en Vogelaarheffing in 2010 per woning circa € 400,- bedraagt, is de heffing voor het fonds circa € 650,- per woning.

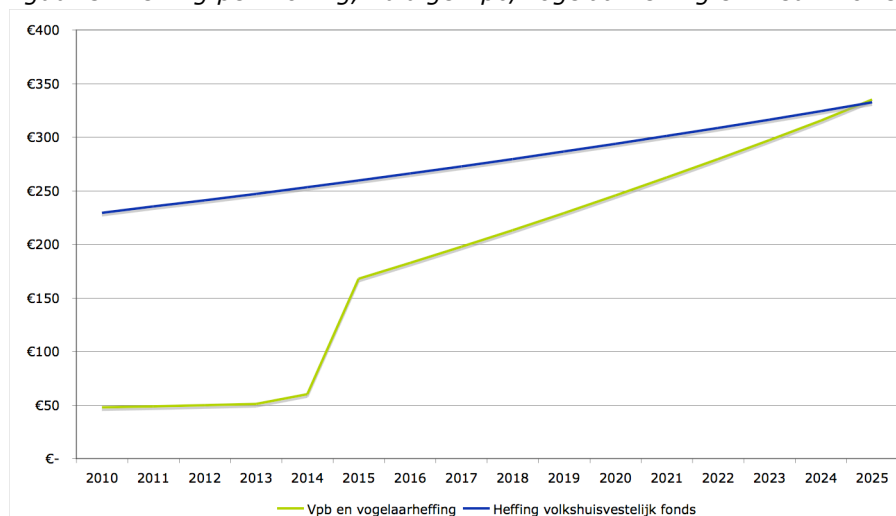
Figuur 4: Heffing per woning, huidige Vpb/Vogelaarheffing en nieuw volkshuisvestelijk fonds



3.1.2. *Kleine Meierij*

Ook voor Kleine Meierij is de hoogte van de heffing per woning van een volkshuisvestelijk fonds afgezet tegen de huidige Vogelaarheffing en Vpb, zie figuur 5. In vergelijking met BrabantWonen heeft Kleine Meierij een aanzienlijk lagere heffing, zij vertegenwoordigt 0,14% van het totale corporatievermogen. Desalniettemin veroorzaakt de heffing aanvankelijk een aanzienlijke verhoging van de lasten voor de corporatie, maar het verschil tussen beide neemt tot 2025 structureel af.

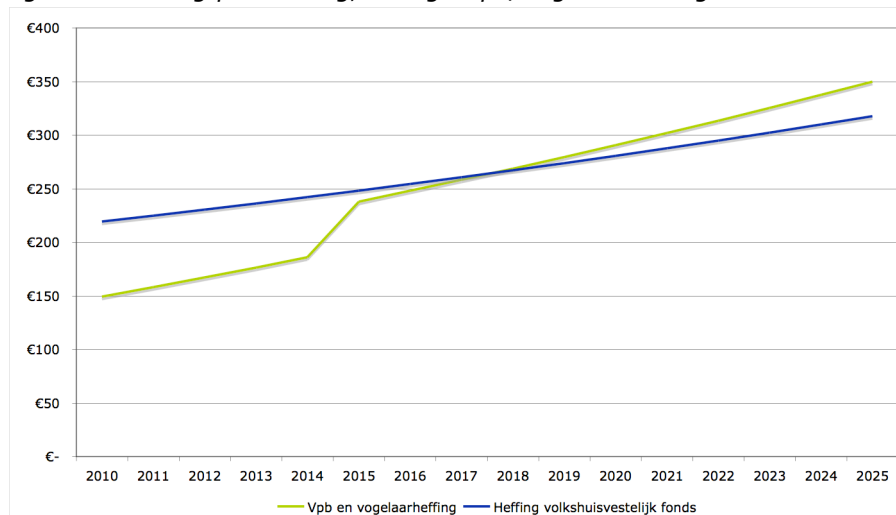
Figuur 5: Heffing per woning, huidige Vpb/Vogelaarheffing en nieuw volkshuisvestelijk fonds



3.1.3. *Zayaz*

In onderstaande figuur is voor Zayaz de hoogte van de heffing per woning van een volkshuisvestelijk fonds afgezet tegen de huidige Vogelaarheffing en Vpb. In vergelijking met de overige twee corporaties heeft de heffing voor Zayaz, met een toename van circa € 75,- per woning, het minste effect. Zayaz vertegenwoordigt 0,46% van het corporatievermogen.

Figuur 6: Heffing per woning, huidige Vpb/Vogelaarheffing en nieuw volkshuisvestelijk fonds



3.2. *Vastgoed en strategie*

Doelstelling

De doelstelling is het beperken van corporaties tot hun kerntaak: sociale huisvesting en maatschappelijk vastgoed. Gemeenten krijgen meer sturing op de activiteiten van corporaties, door middel van bindende prestatieafspraken met een norminzet van vermogen. Ook de beschikking over staatssteun draagt bij aan de beperking van de mogelijkheden van corporaties, maar hier zal in § 3.4 separaat op worden ingegaan.

Uitwerking

- Beperken van de commerciële activiteiten van corporaties, met name de ontwikkeling van koopwoningen en dure huurwoningen.
- Corporatiebezit: alles boven de (hoogste) aftoppingsgrens wordt op termijn verkocht, alleen de sociale tak van corporaties blijft overeind. De inkomsten van corporaties uit verkopen vanuit de bestaande voorraad gaan dus volledig naar het volkshuisvestelijke fonds. Van deze inkomsten wordt een deel van de huurtoeslag betaald.

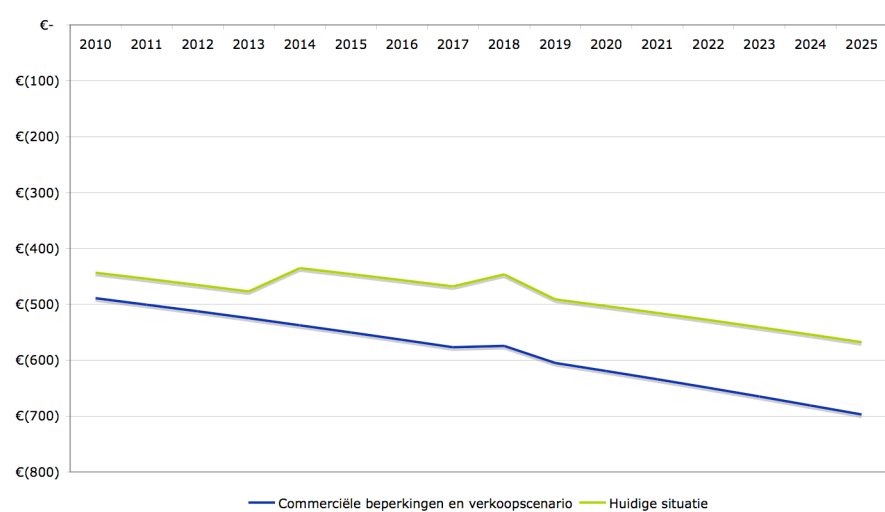
Aannames

Voor de beperking van de commerciële activiteiten van corporaties wordt aangenomen dat de corporaties nog maar de helft van de rendementen van de ontwikkeling van koopwoningen kunnen behalen, doordat zij zich moeten richten op goedkopere koopwoningen en een aantal financieringsvoordelen vervallen. Wat betreft de verkoop van corporatiewoningen wordt aangenomen dat het deel van corporatiebezit dat in de huidige situatie een huur heeft boven € 535,33 in een verkoopscenario tot 2025 geheel wordt verkocht. Voor het overgebleven deel van het corporatiebezit (beneden € 535,33) wordt de maximale huur van € 647,53 gehandhaafd. Door huurverhogingen (zie §3.3) zal de huur tot 2025 gestaag stijgen naar deze liberalisatiegrens. De huidige verkoopopbrengsten van het bestaande bezit vervallen in dit scenario.

3.2.1. *BrabantWonen*

In onderstaande figuur is de kasstroom weergegeven uit de commerciële en sociale investeringen van BrabantWonen. Te zien is dat ook in de huidige situatie de kasstroom uit deze investeringen negatief is, wat grotendeels wordt veroorzaakt door de onrendabele toppen op de nieuwbouw van huurwoningen. Doordat de opbrengsten uit verkoop van bestaand bezit en de ontwikkeling van koopwoningen grotendeels vervallen bij deze maatregelen, wordt de kasstroom uit deze investeringsactiviteiten verder verlaagd. Doordat BrabantWonen betrekkelijk weinig huurwoningen verkoopt (6 stuks over 2010), is het effect van de beperkingen relatief laag.

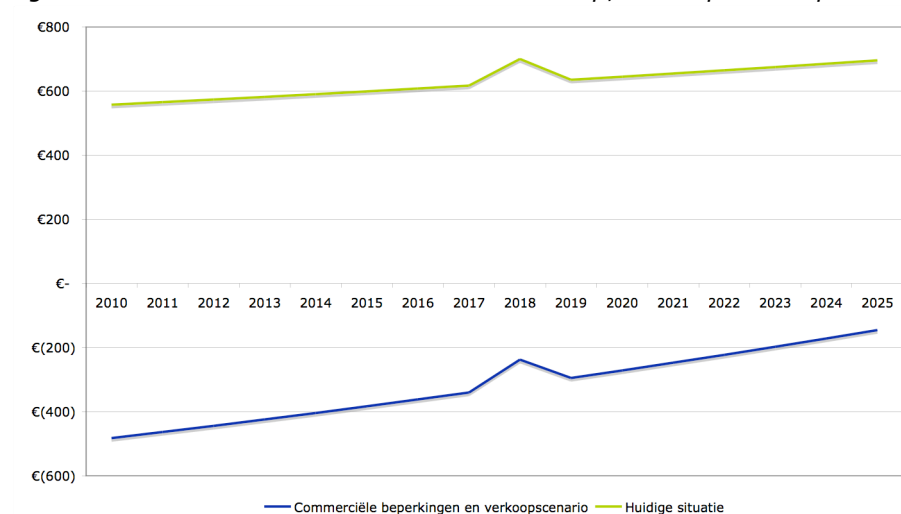
Figuur 7: Kasstroom uit nieuwbouw huur en koop, verkoop en sloop huurwoningen



3.2.2. *Kleine Meierij*

Kleine Meierij realiseert jaarlijks een groot aantal koopwoningen, uitgegaan wordt van 59 per jaar. In figuur 8 is te zien dat de beperking in de verkoop van huur- en koopwoningen dan ook aanzienlijke gevolgen heeft voor de kasstroom uit de investeringen in nieuwbouw, verkoop en sloop. Waar er in de huidige situatie sprake is van een positieve kasstroom, zal deze in de nieuwe situatie negatief zijn.

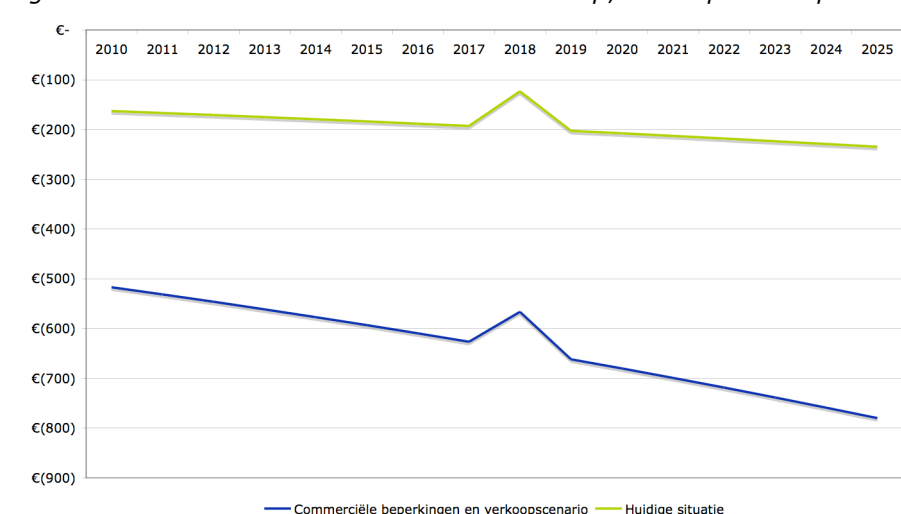
Figuur 8: Kasstroom uit nieuwbouw huur en koop, verkoop en sloop huurwoningen



3.2.3. *Zayaz*

In onderstaande figuur is voor Zayaz de huidige kasstroom uit nieuwbouw, verkoop en sloop en de kasstroom bij commerciële beperkingen weergegeven. De forse investeringen in nieuwbouw van huurwoningen (140 woningen per jaar) zorgen in de huidige situatie reeds voor een negatieve kasstroom. Door met name het wegvallen van de inkomsten uit de verkoop van bestaand bezit krijgt Zayaz te maken met een aanzienlijk lagere kasstroom uit deze activiteiten.

Figuur 9: Kasstroom uit nieuwbouw huur en koop, verkoop en sloop huurwoningen



3.3. *Huren en toeslagen*

Doelstelling

De huurstelling houdt in de nieuwe situatie deels rekening met de aantrekkelijkheid van de locatie, door een stapsgewijze koppeling aan de WOZ-waarde. De huren en de toeslag worden regionaal gedifferentieerd om een rechtvaardige verdeling te bereiken. Via het volkshuisvestelijke fonds dragen de corporaties deels bij aan de financiering van de huurtoeslag. De overgang naar een meer marktconforme huur zal stapsgewijs plaatsvinden tot het jaar 2025, wanneer de huur een deel van de WOZ-waarde vertegenwoordigt.

Uitwerking

Overgang naar regionale differentiatie van huren en toeslagen aan de hand van de WOZ-waarde, waardoor er meer marktconformiteit wordt gecreëerd.

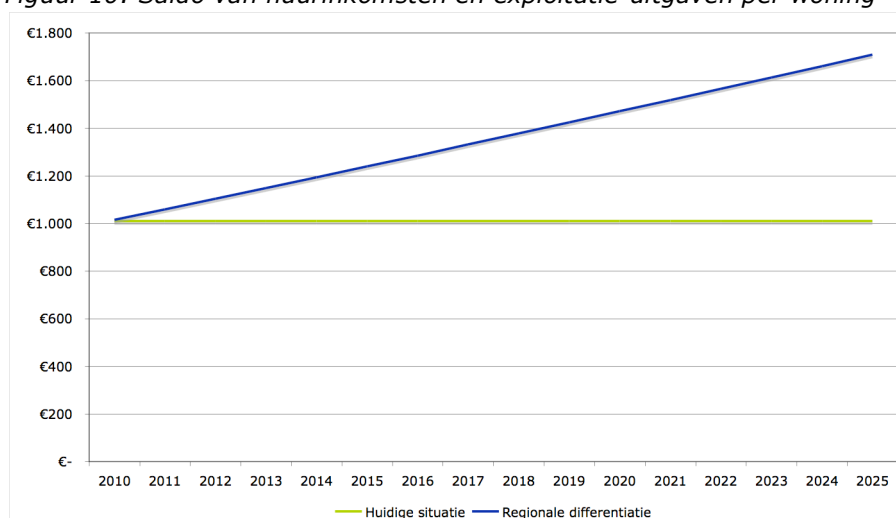
Aannames

Voor de overgangsfase naar een regionaal gedifferentieerde huur en toeslagen, worden de huren tot 2025 jaarlijks met 1% boven inflatie verhoogd. Dit betekent bij een inflatie van 2,5% een jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 3,5% per jaar. Een snellere verhoging kan onevenwichtigheden creëren. Hierbij wordt in de Bossche situatie in 2025 uitgekomen op circa 3% van de WOZ-waarde aan jaarlijkse huur.

3.3.1. *BrabantWonen*

In figuur 10 is te zien dat het saldo van huurinkomsten en exploitatie-uitgaven een langzame stijging kent, waardoor de kasstroom uit verhuur toeneemt. Het betreft hier de kasstroom vóór heffingen en aftrek van bedrijfslasten. Door de forse investeringen in onderhoud (gesproken wordt over een inhaalslag) ligt de kasstroom uit verhuur relatief laag bij BrabantWonen.

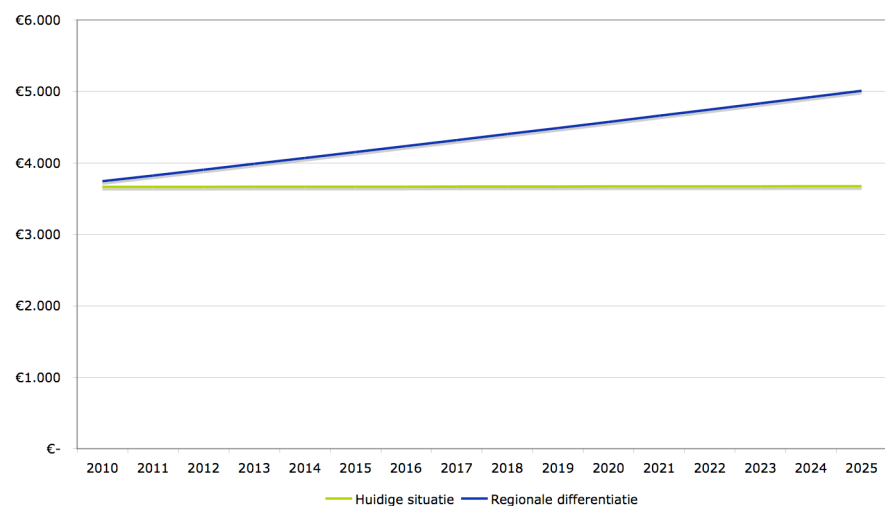
Figuur 10: Saldo van huurinkomsten en exploitatie-uitgaven per woning



3.3.2. *Kleine Meierij*

In figuur 11 is voor Kleine Meierij het saldo uit huurinkomsten en exploitatie-uitgaven weergegeven. Deze kastroom ligt hoger dan bij BrabantWonen, maar laat een vergelijkbare stijging zien.

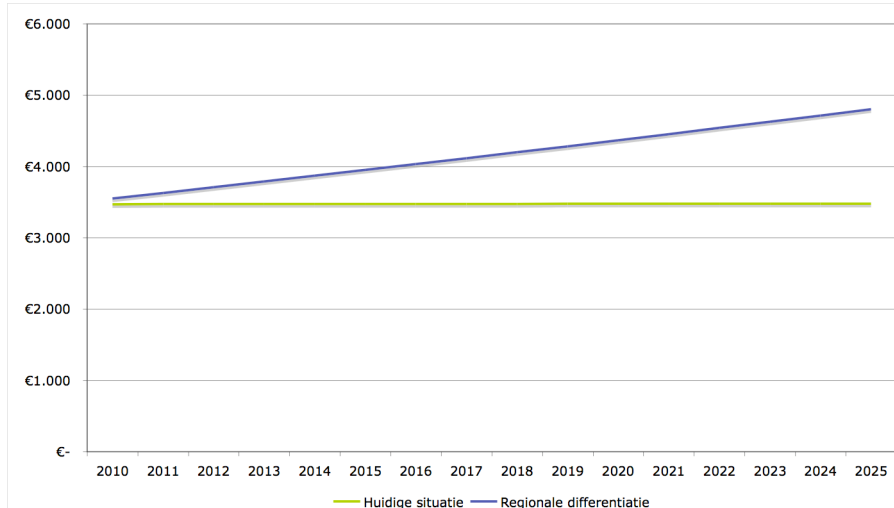
Figuur 11: Saldo van huurinkomsten en exploitatie-uitgaven per woning



3.3.3. *Zayaz*

In figuur 12 is het saldo van huurinkomsten en exploitatie-uitgaven voor Zayaz weergegeven in de huidige situatie en in de overgangsfase naar een regionaal gedifferentieerd huurbeleid. Ook voor Zayaz is een gestage stijging van de huurinkomsten tot 2025 waar te nemen.

Figuur 12: Saldo van huurinkomsten en exploitatie-uitgaven per woning



3.4. Beschikking over staatssteun

Doelstelling

De beschikking over staatssteun stelt onder andere eisen aan de toewijzing van huurwoningen en de financiering van woningbouwprojecten. Daarmee draagt de vaststelling van de beschikking over staatssteun bij aan de beperking van de mogelijkheden van corporaties.

Uitwerking op hoofdlijnen

- 90% van de toewijzingen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000,-;
- Borging van financieringen via het WSW is alleen toegestaan voor huurwoningen met een huur tot € 647,53 en in beperkte mate maatschappelijk vastgoed.

Gevolgen voor huishoudens met belastbaar inkomen van € 33.000,- – € 45.000,-

De beschikking over staatssteun laat een maximum van 10% toewijzingen aan niet-doelgroep toe. Het aantal verhuringen in 's-Hertogenbosch ligt in 2009 op 2.146, wat representatief is voor het aantal verhuringen over de periode 2000-2009 (Woonservice, 2010). Zowel de toewijzingscijfers over de periode 2000-2009, alsmede de toewijzingen over de afgelopen 6 maanden laten zien dat ongeveer 20% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.000,- (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2010; RIGO, 2010). Voor 10% kan conform de beschikking over staatssteun een uitzondering worden gemaakt. Hierdoor zou echter eveneens 10% resteren, bestaande uit huishoudens met een bruto inkomen van meer dan € 33.000,-, die volgens de regelgeving niet geplaatst mogen worden. Uitgaande van een totaal van 2.146 toewijzingen per jaar, waarvan 80% binnen de doelgroep, zou dit betekenen dat er jaarlijks 215 huishoudens (10%) niet meer terecht kunnen in de sociale huursector.

De alternatieven voor deze huishoudens zijn gelegen in de commerciële huurmarkt en de koopmarkt. Een analyse van de aanbodgegevens op Funda (geraadpleegd 10-06-2010) laat zien dat er 13 woningen worden aangeboden met een kale huur tot € 1.000,- en in totaal 29 appartementen en 4 grondgebonden woningen worden aangeboden met een vraagprijs tussen € 125.000 en € 150.000 (exclusief kosten koper). De maximale hypotheeksom voor huishoudens met € 33.000,- bedraagt circa € 150.000,- (zie figuur 13). Het totale aanbod van 46 woningen in commerciële huur en koop is, in de huidige situatie, niet voldoende om jaarlijks meer dan 200 huishoudens te huisvesten. Het merendeel betreft kleine appartementen. De commerciële huur- en koopmarkt is geen passend alternatief voor deze huishoudens.

Figuur 13: Maximaal hypotheekbedrag



Bron: Fortisbank.nl

Gevolgen voor (nieuwbouw)projecten

De regels met betrekking tot staatssteun hebben op diverse manieren een negatief effect op projecten waar woningcorporaties bij zijn betrokken. Er zal geen sprake meer zijn van borging voor een groter aandeel binnen de corporatieprojecten. Deze moeten dus commercieel gefinancierd worden. In het bijzonder betreft het aanvullend in de nieuwe situatie woningen met een huurprijs boven € 647,53 en stichtingskosten lager dan € 240.000,-, commerciële functies in de plint en combinatieprojecten (gemengde projecten). Niet-geborgde financiering (als borging via het WSW of anderszins 'met garanties' – door bijvoorbeeld lokale overheden niet mogelijk is) levert forse extra kosten ten aanzien van de investeringen op en is tegelijkertijd op dit moment zeer moeizaam te regelen (met name vanwege eisen ten aanzien van de voorverkoop van woningen). Ook is sprake van een aantal onduidelijkheden:

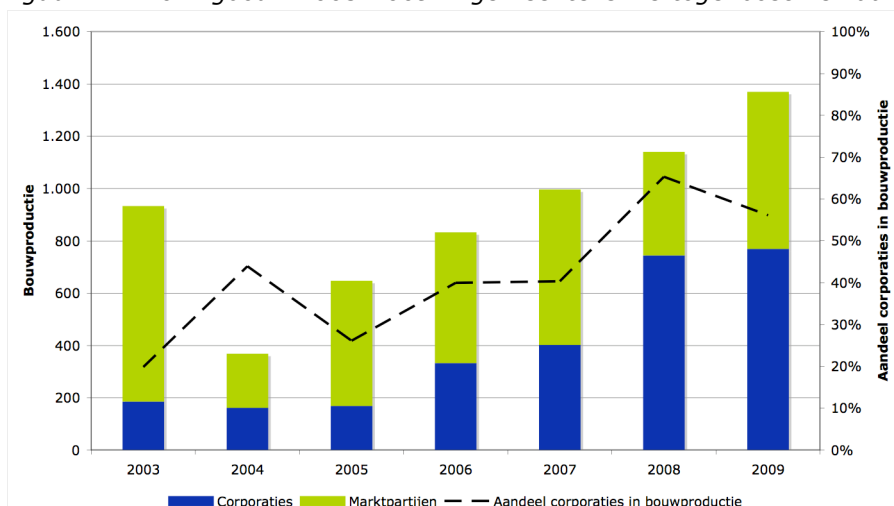
- Op welke wijze worden woningcorporaties gestraft wanneer zij onder de 90%-norm terecht komen (hogere investeringskosten, omdat de mogelijkheden tot borging dan af zouden gaan nemen)?
- Wat zijn de rechten van woningcorporaties ten aanzien van borging bij herfinanciering?
- In hoeverre kan 'interne financiering' worden ingezet voor activiteiten die niet meer borgbaar zullen zijn?

Hierbij zijn de negatieve effecten van een eventuele hervorming van de woningmarkt (zie de vorige paragrafen in dit hoofdstuk) dan nog niet betrokken.

Om inzicht te krijgen van het effect op de (nieuwbouw)projecten van BrabantWonen, Kleine Meierij en Zayaz zijn de huidige woningbouwprogramma's per corporatie geanalyseerd.

Projecten	BrabantWonen	Kleine Meierij	Zayaz
Sociale woningbouw totaal	958	104	425
Sociale woningbouw in gemengde projecten	293	104	241
Totaal per corporatie	1.676	346	1.014

Figuur 14: Woningbouw 2003-2009 in gemeente 's-Hertogenbosch en aandeel corporaties



Bron: Gemeente 's-Hertogenbosch, 2010

Hiermee ontstaat een beeld vanuit de huidige portefeuille in het geval de regels ten aanzien van staatssteun per direct zouden worden ingevoerd (meer gedetailleerde conclusies zijn mogelijk als de diverse projecten op zichzelf ook nog geanalyseerd zouden worden):

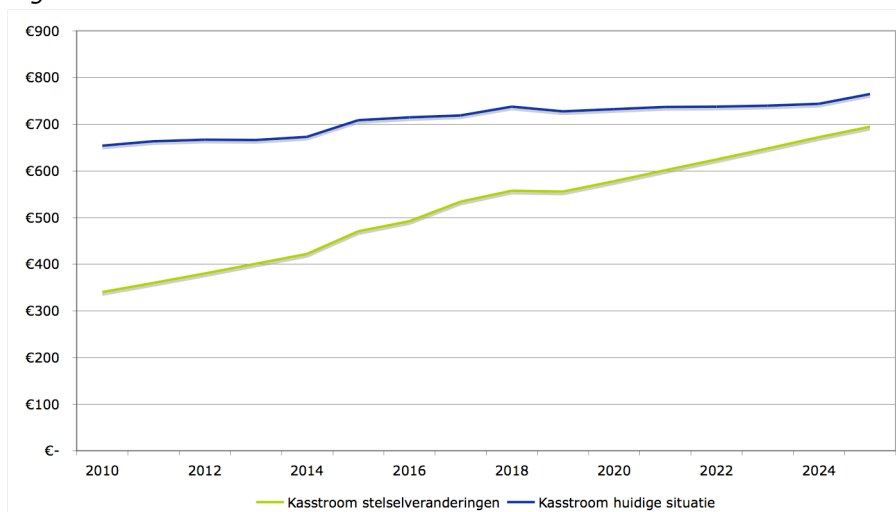
-
- De drie corporaties nemen een groot deel van de totale Bossche woningbouwproductie voor hun rekening (zie figuur 14); een rem op deze productie betekent een grote negatieve invloed op de Bossche woningmarkt;
 - Een groot deel van de corporatieproductie betreft koopwoningen (bij BrabantWonen is dat 2/5, bij Kleine Meierij 1/3, bij Zayaz bijna de helft); over het geheel is ongeveer de helft van de woningbouwproductie bij de drie Bossche corporaties sociaal of senioren-plus;
 - Ruim 40% van het sociale programma is 'gemengd' (en zit dus vast aan koopprojecten);
 - Als de drie Bossche corporaties geen koopwoningen zouden kunnen bouwen en alleen de sociale huurprojecten zouden realiseren die niet gemengd zijn blijft van de totale productie van ruim 3.000 woningen een aantal van 849 woningen over; daarvan is het vervolgens de vraag of niet ook deze 'portefeuille' om maatschappelijke en financiële overwegingen heroverwogen zou gaan worden;
 - Buiten het aspect van de feitelijke productie, speelt het negatieve effect op een aantal projecten van maatschappelijk belang:
 - o de herstructureringsprojecten (waar met koopwoningen en duurdere huurwoningen juist differentiatie beoogd werd), zoals Eikendonk, Orthen-Links, Boschveld, de Zeeheldenbuurt en Deuteren;
 - o de projecten waarin maatschappelijk vastgoed is geïntegreerd, zoals bovengenoemde herstructureringsprojecten en daarnaast de Meerendonk, De Poort en de Zuiderparkweg;
 - o tot slot staan de projecten onder druk waarin (in gemengde vorm) in zorg(woningen) wordt geïnvesteerd.

3.5. *Totale kasstroom en vermogensontwikkeling*

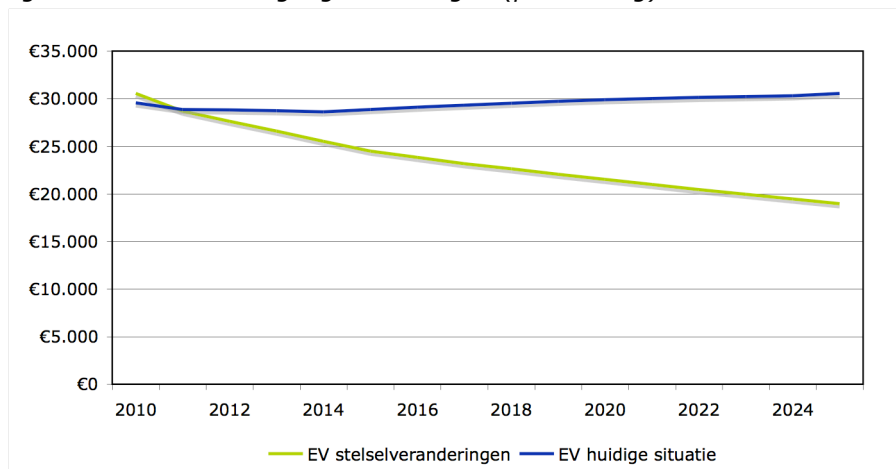
In de eerdere paragrafen van dit hoofdstuk zijn de effecten van de maatregelen afzonderlijk beschouwd. In deze paragraaf worden de effecten van het totale pakket aan maatregelen bekeken, waarbij aandacht is voor de kasstroom en de vermogensontwikkeling van de corporaties.

3.5.1. *BrabantWonen*

In figuur 15 is de totale kasstroom van BrabantWonen weergegeven voor de huidige situatie en de situatie met hiervoor beschreven stelselveranderingen op de drie thema's. De kasstroom vertegenwoordigt de kasstroom inclusief investeringsactiviteiten. In het figuur is te zien dat BrabantWonen over de gehele periode een positieve kasstroom heeft, mede door relatief lage rentelasten. De kasstroom in 2010 ligt door de stelselwijzigingen circa € 300,- per woning lager dan in de huidige situatie. Wel is te zien dat de kasstroom in de variant stelselveranderingen zich door de jaarlijkse huurverhoging van 1% boven inflatie herstelt ten opzichte van de kasstroom in de huidige situatie. Dit wordt verklaard door het feit dat BrabantWonen in de huidige situatie slechts 6 woningen per jaar verkoopt, beperkingen op deze inkomsten hebben daardoor relatief weinig invloed. Toch ligt de kasstroom door de stelselveranderingen over de periode 2010-2025 gemiddeld € 191,- lager dan in de huidige situatie.

Figuur 15: Kasstroom BrabantWonen

In onderstaand figuur is de ontwikkeling van het eigen vermogen per woning van BrabantWonen te zien, ten gevolge van de in dit hoofdstuk beschreven maatregelen en in de huidige situatie. Te zien is dat het vermogen aanzienlijk daalt door de voorgestelde maatregelen.

Figuur 16: Ontwikkeling eigen vermogen (per woning) BrabantWonen

In figuur 17 is de ontwikkeling van het woningbestand van BrabantWonen in de gemeente 's-Hertogenbosch weergegeven, welke van 7.551 in 2010 met 208 woningen afneemt naar 7.343 woningen in 2025. Het betreft hier het woningbestand in de variant met stelselveranderingen. De afname wordt veroorzaakt doordat er circa 40 woningen per jaar worden verkocht, 20 gesloopt en 47 nieuwe huurwoningen worden gerealiseerd. De huur van deze woningen is in 2025 met 15% boven inflatie gestegen in vergelijking met 2010.

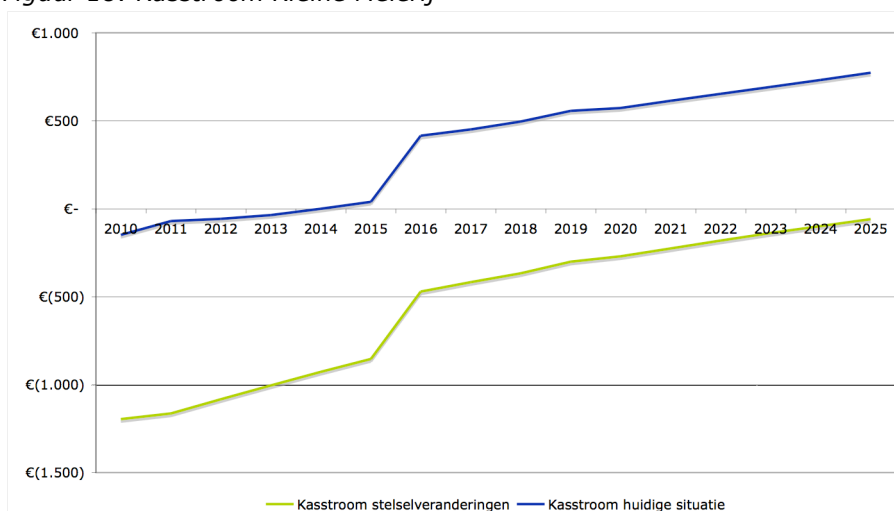
Figuur 17: Ontwikkeling van het woningbestand BrabantWonen



3.5.2. Kleine Meierij

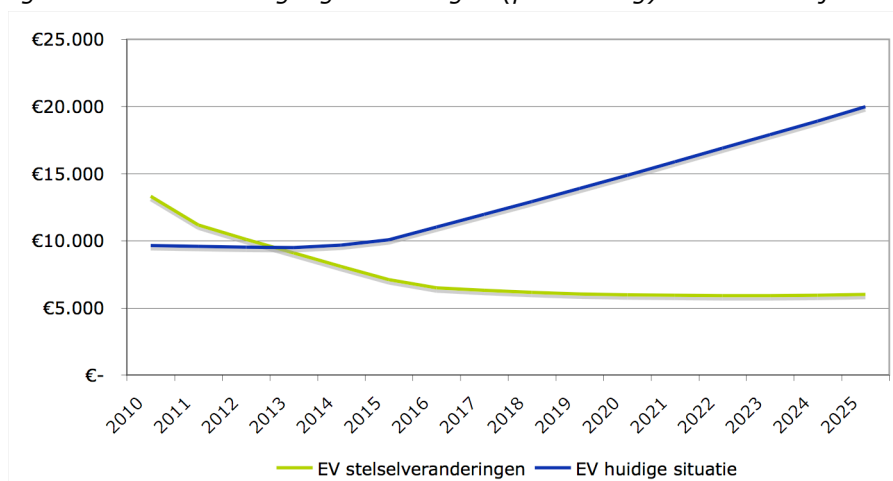
In figuur 18 is de kasstroom van Kleine Meierij in beide varianten weergegeven. Tot 2014 heeft de corporatie in de huidige situatie een negatieve kasstroom, maar ze kent een stijging over de gehele periode. Ook de kasstroom in de variant met stelselveranderingen kent over de gehele periode een stijging, echter deze ligt gemiddeld € 902,- lager dan in de huidige situatie, voornamelijk doordat de inkomsten uit de verkoop van het bestaande bezit vervallen. Om de liquiditeitspositie te handhaven zal de corporatie haar investeringen in de situatie van stelselveranderingen moeten bijstellen.

Figuur 18: Kasstroom Kleine Meierij



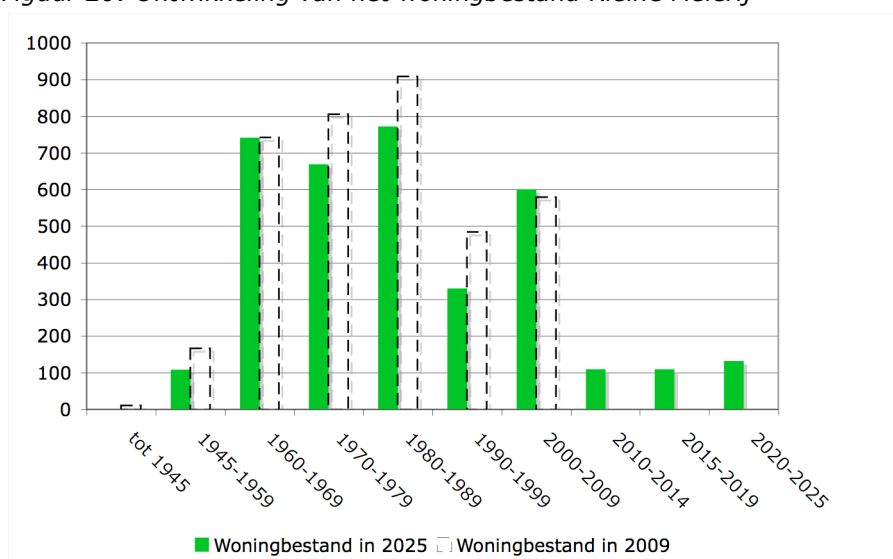
In figuur 19 is de ontwikkeling van het eigen vermogen van Kleine Meierij weergegeven. Deze kent in de variant met stelselveranderingen tot 2015 een forse daling, waarna deze stabiliseert. Dit wordt onder andere verklaard door de negatieve kasstroom (weergegeven in figuur 18). In de variant zonder stelselveranderingen is het eigen vermogen tot 2015 stabiel, waarna het een aanzienlijke stijging tot 2025 doormaakt.

Figuur 19: Ontwikkeling eigen vermogen (per woning) Kleine Meerij



In figuur 20 is de ontwikkeling van het woningbestand van Kleine Meerij in de variant met stelselveranderingen weergegeven, welke tot 2025 met 112 afneemt naar 3.576 woningen. Jaarlijks neemt het woningbestand van Kleine Meerij hierbij met circa 7 woningen af, doordat er jaarlijks 25 woningen worden verkocht (waarvan de opbrengsten naar het volkshuisvestelijke fonds gaan).

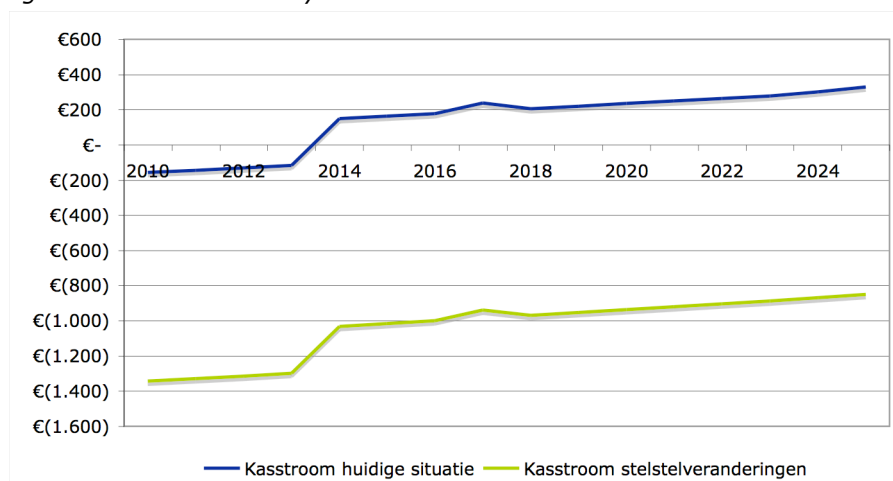
Figuur 20: Ontwikkeling van het woningbestand Kleine Meerij



3.5.3. Zayaz

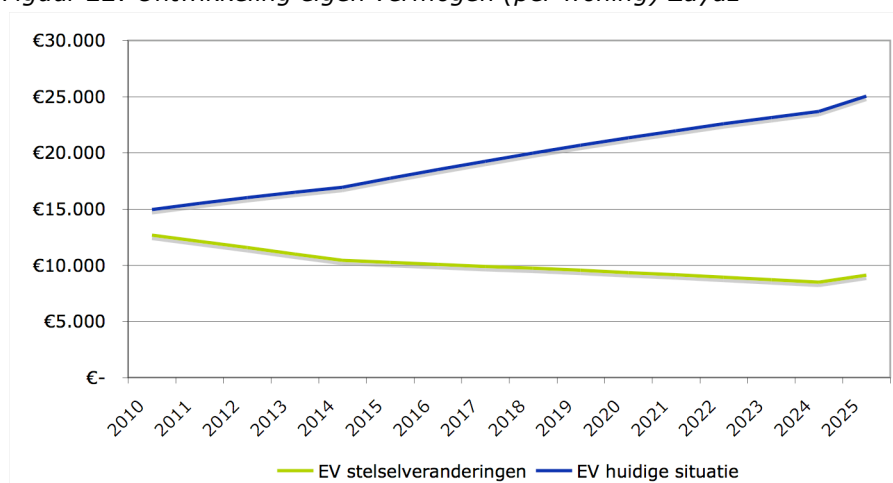
In figuur 21 is de kasstroom van Zayaz weergegeven in de huidige situatie en bij een variant met de hiervoor beschreven stelselveranderingen. In de huidige situatie heeft Zayaz tot 2014 een negatieve kasstroom, voornamelijk doordat zij aanzienlijk investeert in nieuwe huurwoningen. Met name door de commerciële beperkingen en het wegvallen van de verkoopopbrengsten van het bestaande bezit ligt de kasstroom in de variant met stelselveranderingen aanzienlijk lager, gemiddeld € 1.176,-. De liquiditeitspositie van de corporatie zal hierbij een bijstelling van de investeringen vereisen.

Figuur 21: Kasstroom Zayaz



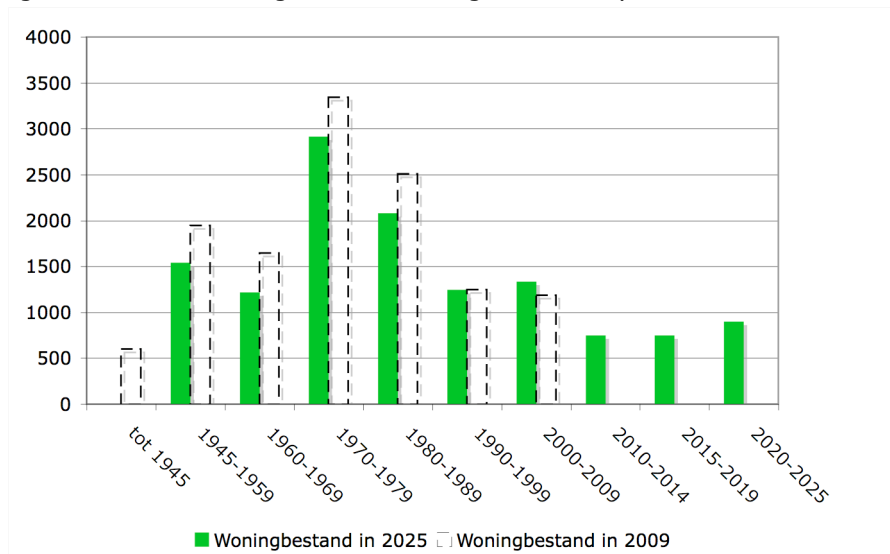
In figuur 22 is de ontwikkeling van het eigen vermogen per woning van Zayaz weergegeven in de variant met stelselwijzingen en in de huidige situatie. In de variant met stelselveranderingen kent het eigen vermogen een aanzienlijke daling tot 2025, terwijl het eigen vermogen in de huidige situatie een stijging doormaakt.

Figuur 22: Ontwikkeling eigen vermogen (per woning) Zayaz



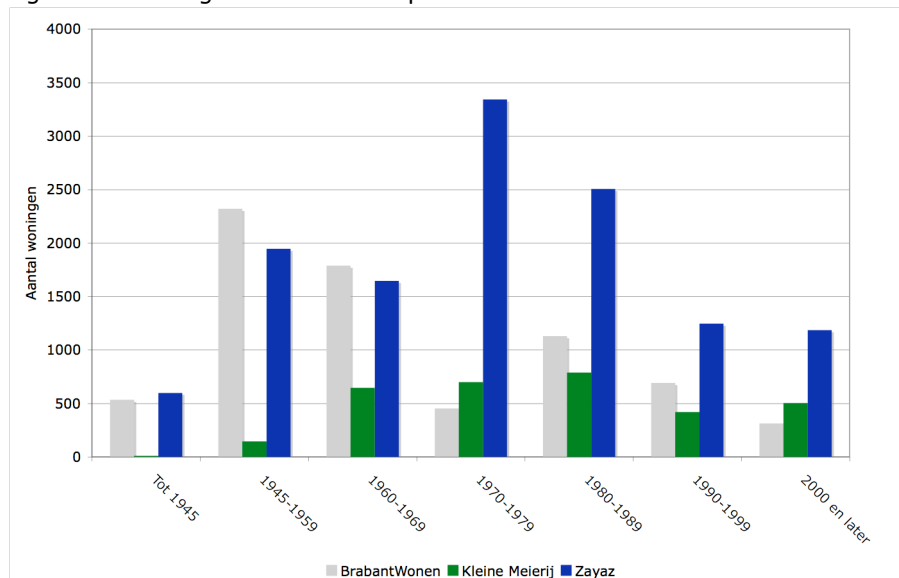
In figuur 23 is de ontwikkeling van het woningbestand van Zayaz weergegeven in de variant met stelselveranderingen. In de periode 2010-2025 neemt het woningbestand met 256 toe naar 12.745 woningen. Hierbij worden er jaarlijks 150 nieuwe huurwoningen gebouwd, 75 verkocht en 59 gesloopt. Jaarlijks neemt het woningbestand hierbij dan ook met circa 16 woningen toe.

Figuur 23: Ontwikkeling van het woningbestand Zayaz



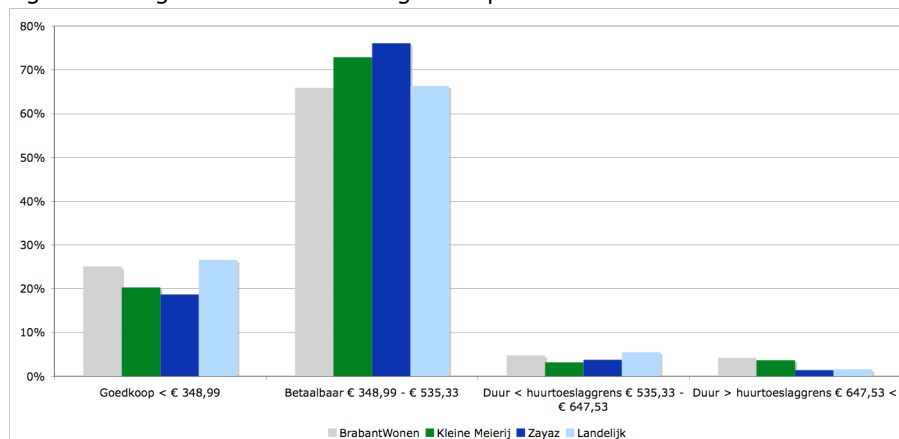
Bijlage 1: De corporaties in 's-Hertogenbosch

Figuur a: Woningbestand van corporaties in 2008



Bron: CFV, 2010

Figuur b: Segmenten huurwoningen corporaties in 2008



Bron: CFV, 2010

Bijlage 2: Literatuurlijst

CFV (2007); Financiële gevolgen van het Onderhandelaarsakkoord en de invoering van de integrale vennootschapsbelasting; Naarden.

CFV (2010); CIP rapporten corporaties; Naarden.

SER (2010); Naar een integrale hervorming van de woningmarkt; Den Haag.

Centraal Planbureau (2010); Hervorming van het Nederlandse woonbeleid; Den Haag.

Ministerie van Financiën (2010); Rapport brede heroverwegingen - 4. Wonen; Den Haag.

RIGO (2010); Doelgroepen en woonlasten in gemeente 's-Hertogenbosch; Amsterdam.

Vromraad (2010); Stap voor Stap – naar hervorming van het woningmarktbeleid, Advies 077; Den Haag.

Woonservice rapportage (2010); ABF research.
