



Collegiale ondersteuning in de praktijk

Anouk Corèl (Platform31)

Den Haag, april 2019

Uitgave

Platform31
Den Haag, april 2019

Auteur: Anouk Corèl (Platform31)
Redactie: Platform31

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoud

1	Inleiding	4	
2	Eigenaarschap corporatievermogen	6	
3	Drijfveren voor collegiale ondersteuning	8	
4	Wat vinden corporatiebestuurders van collegiale ondersteuning?	11	
5	Wet- en regelgeving rondom collegiale ondersteuning	13	
6	Vormen van collegiale ondersteuning	15	
6.1	Vrijwillige vormen van collegiale ondersteuning	15	
6.1.1	Overname opgaven	15	
6.1.2	Overname bezit	17	
6.1.3	Commanditaire vennootschap	19	
6.1.4	Fonds	19	
6.1.5	Fusie	20	
6.1.6	Overname leningen	20	
6.1.7	Laagrentende collegiale leningen	21	3
6.1.8	Schenking	21	
6.2	Verplichtende vormen van collegiale ondersteuning	22	
6.2.1	Projectsteun	22	
6.2.2	Gedwongen verevening op gronde van Artikel 42 woningwet	22	
6.2.3	Verhuurderheffing	22	
6.2.4	Sanering en borging	24	
7	Hoe te starten met collegiale ondersteuning	25	
8	Conclusies en aanbevelingen	28	
	Bronvermelding	30	

1 Inleiding

De discussie over collegiale ondersteuning loopt al jaren. Collegiale ondersteuning in de corporatiesector houdt in dat een of meerdere corporaties met veel investeringsruimte een financieel armlastige corporatie ondersteunen bij het verwezenlijken van de volkshuisvestelijke opgaven in het gebied. De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) in 2016 heeft het zichtbaar gemaakt dat er grote verschillen zitten in financiële slagkracht zit tussen corporaties, gemeenten en regio's waardoor het onderwerp weer hoog op de agenda staat.

Grote verschillen in opgaven en middelen

Peter van Os liet in zijn essay *Matching revisited* zien dat gemeenten met een grote opgave helaas vaak ook de gemeenten zijn waar de corporaties een beperkte bestedingsruimte hebben.¹ Dit geldt niet alleen op gemeentelijk niveau, maar – wel iets minder drastisch – ook op regionaal niveau. Dit roept de vraag op of het mogelijk is deze mismatch via collegiale ondersteuning te verminderen. Met name in woningmarktregio's Metropool Amsterdam en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam ligt een grote verduurzamingsopgave. In deze gebieden zien we ook een concentratie van corporaties met een zwakke financiële positie.

Wanneer is collegiale ondersteuning wenselijk?

Collegiale ondersteuning is wenselijk wanneer er tussen verschillende corporaties grote verschillen bestaan tussen zowel de als noodzakelijk gewenste opgaven en de financiële slagkracht van de corporatie. Het simpele feit dat de ene corporatie wat ruimer in het geld zit dan de andere, hoeft geen grond te zijn. Dat kan bijvoorbeeld ook worden gebruikt om bepaalde extra uitgaven te doen. Zo kunnen rijkere corporaties de spits afbijten met ingrijpende verduurzamings- of zorgmaatregelen, zodat deze op een later moment goedkoper elders ook kunnen worden uitgevoerd. Collegiale ondersteuning is wel noodzakelijk als armere corporaties de als noodzakelijk beschouwde taken niet zelf kunnen uitvoeren. Collegiale ondersteuning is daarnaast wenselijk als corporaties zodanig veel investeringsruimte hebben opgebouwd dat deze niet meer (nuttig) te besteden zijn. Dit geld kan dan beter elders worden geïnvesteerd.

Geen geld op de plank maar investeringsruimte

Voor alle duidelijkheid willen we benadrukken dat het om investeringsruimte gaat en dat er geen 'geen geld op de plank ligt te verstoffen'. De financiële beoordeling van corporaties wordt gedaan aan de hand van 4 verschillende ratio's²:

- *Interest coverage ratio* (liquiditeit); de ICR geeft aan dat er voldoende inkomsten zijn om de rentelasten te betalen?
- *Loan to Value* (LTV, vermogen); de LTV maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (vermogen); de solvabiliteit geeft inzicht in de eigenvermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het maatschappelijk beleid van de corporatie.
- Dekkingsratio's (onderpand); de dekkingsratio geeft aan of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om bij faillissement de schuldpositie af te lossen.

¹ Peter van OS van RIGO, *Matching revisited*, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, december 2016.

² AW en WSW, Gezamenlijk beoordelingskader, december 2018.

De vier ratio's geven de financiële positie aan en bepalen tevens of de corporatie financieel gezond genoeg is om meer leningen aan te trekken.

Collegiale ondersteuning in de praktijk

Hoewel ze niet vaak het landelijk nieuws halen, zijn er in de praktijk al veel voorbeelden van collegiale ondersteuning. Corporaties stellen zich hierbij over het algemeen zakelijk op. De investeringen die zij doen om andere corporaties te ondersteunen moeten wel goed in hun portefeuille passen en/of voldoende rendement opleveren. De meest voorkomende vormen van collegiale ondersteuning zijn fusies en overname van bezit of opgaven. Overigens worden die fusies en overname van bezit/opgaven lang niet altijd 'geframed' als collegiale ondersteuning. Vaak spelen ook andere motieven een rol die als argument worden aangedragen (bestuurskracht, bedrijfslastreductie, capaciteit, portefeuillestrategie, et cetera).

Collegiale ondersteuning vergroot de investeringscapaciteit op sectorniveau niet

Hoewel collegiale ondersteuning behulpzaam is bij het realiseren van volkshuisvestelijke opgaven, is het belangrijk om te benadrukken dat het de totale hoeveelheid beschikbare volkshuisvestelijke middelen niet vergroot. Sector breed loopt de corporatiesector tegen haar investeringsgrenzen aan, blijkt uit meerdere onderzoeken. Uit onderzoek van WSW blijkt dat label A in 2030 leidt tot een toename van de investeringsdruk, maar ook tot meer financiële en bedrijfsrisico's bij corporaties.

De minister geeft in de kamerbrief van 9 november 2018 aan dat er sector breed voor de korte termijn geen tekort is, maar dat er meerdere corporaties zijn met onvoldoende borgingsruimte. Of de investeringscapaciteit op de (middel)langere termijn aansluit bij de opgaven is onzeker, valt te lezen.

Ook het sectorbeeld Woningcorporaties 2018 dat de Autoriteit Woningcorporaties in december 2018 publiceerde laat sombere verwachtingen zien.³ Dezelfde lijn volgt het artikel met Kees van

Nieuwamerongen directeur van de toezichthouder Autoriteit woningcorporaties in Cobouw van januari 2019 waarin hij aangeeft dat er keuzes gemaakt moeten worden tussen duurzaamheid, betaalbaarheid, nieuwbouw én belastingen.⁴ Hoe de investeringscapaciteit op de middellange en lange termijn zich verder ontwikkelen wordt onderzocht naar aanleiding van de motie Ronnes van 12 november 2018.

³ Sectorbeeld woningcorporaties 2018, Autoriteit woningcorporaties, december 2018.

⁴ Corporatietoezichthouder waarschuwt: 'Stijging bouwkosten is voor corporaties echt schrikbarend', Kees van Nieuwamerongen, Cobouw, 31 januari 2019.

2 Eigenaarschap corporatievermogen

Verevening en collegiale ondersteuning zijn al jarenlang onderwerp van discussie en vinden haar oorsprong in de grote verschillen tussen corporaties in financiën en opgaven en in opvattingen over het 'eigenaarschap' van het vermogen. De discussie valt of staat met de wijze waarop je denkt over de positie van het corporatievermogen. Zie je de corporatie als individueel eigenaar/rentmeester van vermogen of als rentmeester van collectief volkshuisvestelijk kapitaal?

De wijze hoe je daar tegenaan kijkt, bepaalt ook in hoeverre je het als corporatietak ziet om de eigen middelen ten behoeve van volkshuisvestelijke opgaven elders in te zetten. In dit hoofdstuk geven wij aan welke overwegingen in deze discussie een rol spelen.

Juridisch eigendom corporatie

Juridisch is het corporatievermogen in eigendom van de betreffende corporatie. Net zoals bij elke andere stichting in Nederland. Verplichte verevening raakt daarmee het eigendomsrecht en is dus zeer fundamenteel.

Niet doneren maar investeren

In de corporatiesector geldt het adagium 'niet doneren maar investeren'. Dit betekent dat er altijd met een zekere zakelijke bril naar collegiale ondersteuning wordt gekeken.

Lokale driehoek bepaalt de volkshuisvestelijke doelen

In de lokale driehoek van gemeente-corporatie-huurder wordt in prestatieafspraken vastgelegd voor welke volkshuisvestelijke doelen het investeringsvermogen wordt ingezet.

Inzet middelen bij voorrang in eigen werkgebied

In *artikel 42 van de Woningwet* staat dat corporaties hun middelen bij voorrang inzetten voor de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten waar zij werkzaam zijn en vervolgens ten behoeve van de volkshuisvesting in brede zin. Daartoe behoort tevens het inzetten van middelen ten behoeve van andere toegelaten instellingen zodat zij deze aan hun volkshuisvestelijke opgaven kunnen voldoen.

Opbouw vermogen meerdere factoren een rol

Vaak wordt gezegd dat de lokale huurders het vermogen hebben opgebracht. Dat gaat echter niet volledig op. Historie, markt en landelijk beleid spelen een belangrijke rol. Bij de vermogensopbouw van corporaties spelen onder andere de volgende factoren een rol:

- Historische achtergrond; corporaties stammen af van gemeentelijke woningbedrijven, maar ook van particuliere organisaties (HHVL).
- Bruterings; met de bruterings werd 47 miljard gulden aan overheidsleningen weggestreept tegen 47 miljard gulden aan toekomstige subsidies, tegen finale kwijting. De bruterings pakte goed uit voor de corporaties dankzij de lage rentestanden in de jaren negentig en de stijgende vastgoedprijzen.
- Door verschil aan type leningen (sommige corporaties hadden hun staatsleningen al eerder vervangen door particuliere leningen) en door verschil in woningbezit ontstond ook verschil in financiële positie van de corporaties.
- Subsidies; om de woningproductie hoog te houden, werden na de bruterings weer stimuleringsbijdragen ingesteld. In 1998 werden deze vervangen door projectsteun (uit algemene middelen), zoals de ISV-gelden.

- Volkshuisvestelijke opgave; het vermogen van een corporatie is uiteraard ook bepaald door de volkshuisvestelijke opgave in het gebied en de wijze waarop de corporatie hierop inspeelde.
- Huurders; uiteraard hebben huurders door middel van de huurprijs het vermogen voor een deel opgebouwd. De gemiddelde woonduur is pakweg 10 jaar, dus het gaat om zowel de huidige huurders als de vorige huurders.
- Ondernemerschap; en uiteraard speelt het ondernemerschap van de corporaties een essentiële rol. In hoeverre heeft de corporatie een kostenbewuste bedrijfsvoering gehad, een toekomstgerichte woningportefeuille opgebouwd, welke risico's is zij aangegaan, wat zag zij tot haar kerntaken? Et cetera.
- Woningmarkt; afhankelijk van het woningmarktgebied waarin een corporatie opereert en het type vastgoed is de waarde van het vastgoed gestegen.
- Korting op de grondprijzen; gemeenten hebben ook een maatschappelijke taak rondom sociale huisvesting en hanteren daarvoor sociale grondprijzen. De korting die zij hanteren ten opzichte van reguliere grondprijzen, verschilt per gemeente.

3 Drijfveren voor collegiale ondersteuning

Vrijwillige collegiale ondersteuning valt of staat bij de drijfveren van bestuurders om hiermee aan de slag te gaan en hiervoor zowel bij de eigen RvT als met lokale stakeholders (gemeenten, huurders) commitment te krijgen. Platform31 interviewde daarom bestuurders die eerder collegiale ondersteuning hebben toegepast of waarvan wij verwachtten dat deze hiervoor open zouden staan, over hun drijfveren om wel of niet in te zetten op collegiale ondersteuning. Een deel van de interviews is gepubliceerd en te vinden op [de website van Platform31](#).

Drijfveren vergelijkbaar

De drijfveren van bestuurders aan de 'dragende' zijde komen veelal overeen en hangen samen met de motivatie van deze bestuurders om bij een corporatie te werken. Ingrid de Boer van Woonbedrijf vertelt hierover *"De woning vormt een belangrijke schakel bij het wel of niet kunnen meekomen in de maatschappij. Bij een corporatie kun je hierin verschil maken, zowel in een buurt, als voor een individuele huurder."* Ook Ruud van de Boom geeft aan dat hij graag verschil wil maken rondom het welbevinden van anderen. *"Collegiale ondersteuning kan hierin helpen."* Heleen de Vreese van studentenhuysvester DUWO geeft aan: *"De taak van DUWO is het betaalbaar huisvesten van studenten. Dat kan met eigen vastgoed, maar kan net zo goed met het vastgoed van derden. Dat maakte het voor ons al snel een logische keuze om ondersteuning van andere corporaties te vragen. Op deze manier kunnen we immers meer studenten van woonruimte voorzien."*

8

Discussie langs de lijn van de volkshuisvestelijke opgaven

Verder vinden geïnterviewde personen dat de discussie moet lopen langs de lijn van de volkshuisvestelijke opgaven en niet langs de lijn van volkshuisvestelijke middelen, systemen en institutionele belangen. Ingrid de Boer van Woonbedrijf beargumenteert dit als volgt: *"Projecten waarin niet het belang van de huurder centraal staat, maar waarin het gezond maken van de organisatie het zwaarst weegt, staan verder af van onze drijfveren. Dat zijn in onze ogen systeemvraagstukken die om systeemoplossingen vragen. Daar hebben we in de sector andere oplossingen voor, waaronder de sanering."*

Gijs Hoofs en Peter van Os benoemen het voeren van het gesprek langs de volkshuisvestelijke opgaven als eerste leerpunt van project Gaten dicht in Haaglanden. De corporaties binnen de Maaskoepel denken vergelijkbaar: Rob van de Broeke van Qua Wonen zegt hierover: *"Met Maaskoepel brengen we in beeld wat de opgaven en middelen zijn van de verschillende corporaties. De aanleiding hiervoor was de update van de regionale woonvisie door de provincie Zuid-Holland. Hiervoor was zicht nodig op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de sociale doelgroep. We werken hiervoor samen met ABF en RIGO. ABF doet het cijfermatig werk en bepaalt hoeveel woningen in welke prijsklassen nodig zijn. RIGO ondersteunt met het opstellen van de handelingsperspectieven om daar te komen. Wanneer we de opgave bovenaan zetten, kunnen we van daaruit kijken wie wat bijdraagt en zijn we samen beter in staat om gestelde doelen te realiseren."*

Het voeren van de discussie langs de volkshuisvestelijke opgaven, zorgt er ook voor dat de eventuele transactie beter uit te leggen is binnen de eigen organisatie, de RvC en de stakeholders. Rob van de Broeke van Qua Wonen vertelt hierover *"Voor mij is het belangrijk dat je goed kunt uitleggen waarom je iets doet."*

Schaalniveau collegiale ondersteuning

Wat opvalt is dat vrijwel alle geïnterviewden collegiale ondersteuning binnen – of grenzend aan – het kernwerkgebied het meest kansrijk vinden. *“Verevening op lokaal niveau – binnen het werkgebied of direct grenzend aan het werkgebied – is voor mij het meest kansrijk. Dit past bij de beheers- en exploitatiestructuur van onze huidige organisatie”*, zegt Rob van de Broeke hierover.

Ger Peeters en Wim Hazeu van Wonen Limburg denken hier vergelijkbaar over: *“Onze prioriteit ligt bij Limburg. In dat werkgebied liggen nog genoeg opgaven waar we mee aan de slag kunnen. De gevolgen van bijvoorbeeld de bevolkingskrimp, niet alleen voor de sociale huursector, maar ook voor de woningen van eigenaar-bewoners.”*

Deze gedachten sluiten aan bij de afspraken in de Langetermijnvisie 2016-2021 waarin de Aedes-leden aangeven dat corporaties elkaar ondersteunen door bijvoorbeeld samenwerking, matching en fusie en dat hierbij de lokaal-regionale verankering van de corporatie verzekerd moet blijven.⁵

Deze focus op woningmarktniveau zorgt ervoor dat bij corporaties in financieel zwakkere gebieden vooral kansen worden gezien in landelijke vormen van collegiale ondersteuning. Zij zien binnen hun regio onvoldoende mogelijkheden om het probleem op te lossen. *Collegiale ondersteuning tussen corporaties is, met name voor Rotterdam, zinvol wanneer dit bovenregionaal, misschien wel landelijk, wordt opgepakt. Het Rijk zou hier een rol moeten spelen. Bijvoorbeeld door verder uitbreiding van de heffingskorting bij de verhuurderheffing of het wijzigen van de heffingsgrondslag”*, vertelt Sander Uiterwaal van Havensteder.

Vertrouwen en klik tussen beide partijen

Vertrouwen in de ander speelt ook een belangrijke rol. Collegiale ondersteuning komt eerder van de grond wanneer men elkaar kent en elkaars beleid ondersteunt. *“Je moet van elkaar op aan kunnen, er moet sprake zijn van onderling vertrouwen, een persoonlijke klik. Wanneer je van elkaar weet dat je volkshuisvestelijk de goede dingen wilt doen, en elkaar herkent in intenties en acties, dan verbindt dat snel”*, geven Wiepke van Erp Taalman Kip (Woonpalet Zeewolde) en Peter Toonen (Woningstichting Nijkerk) aan.

9

Interpretatie collegiale ondersteuning verschilt

Wat corporaties exact zien als collegiale ondersteuning verschilt sterk. Voor sommigen gaat het om de overname van een opgave in een ander werkgebied van een corporatie die deze opgave niet zelf kan oppakken. Bij andere bestuurders is het van belang dat bij collegiale ondersteuning de brengende partij een lager rendement accepteert dan bij een reguliere investering. *“Anders biedt je immers geen ondersteuning”*, zegt Tjapko van Dalen van Kleurrijk Wonen hierover.

Zakelijke bril maakt collegiale ondersteuning uitlegbaar

Wel valt op dat alle corporaties collegiale ondersteuning met een zakelijke bril bekijken. De zakelijke bril maakt de transactie uitlegbaar richting de bestuurder zelf, maar ook richting de RvC en huurdersorganisatie. Rob van de Broeke van Qua Wonen geeft aan: *“Er moet wel iets redelijks gevraagd worden. Het zou goed zijn als vanuit de sector, maar ook vanuit Aw en WSW een gedeelde taal wordt ontwikkeld over wat ‘redelijk’ is. Bijvoorbeeld door het opstellen van een model voor een passiva-activa overname.”* Corporaties willen dus best een ander ondersteunen, maar niet het gevoel hebben de ‘gekke Henkie van de sector’ te zijn.

⁵ Wendbare houding, stabiele factor, focus op bewoners, Visie Aedes 2016-2021 en verder, april 2016.

Remmende factoren

Als argumentatie om terughoudend te zijn rondom collegiale ondersteuning worden met name de omvangrijke verduurzamingsopgave – waarvan de technieken en daarmee kosten nog onduidelijk zijn – en verwachte stijging in fiscale lasten de komende jaren genoemd. Beide factoren zorgen dat corporaties – en de RvC's - onvoldoende zicht hebben op hun toekomstig huishoudboekje. Daar komt bij dat de RvC's sinds de invoering van de nieuwe Woningwet sterker sturen op financiën en risicomijding. De drijfveren waar bestuurders vaak op bewegen – het verschil maken voor de huurders – spelen bij de RvC een beperktere rol.

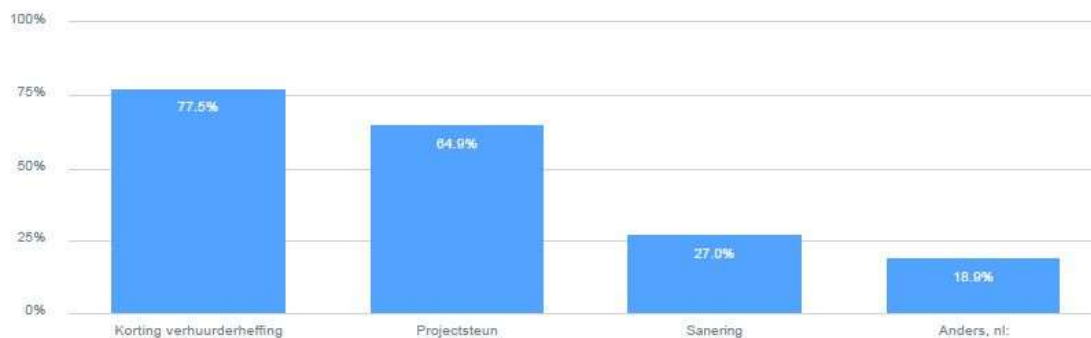
De rol van de lokale driehoek wordt soms ook als belemmering benoemd. Als een corporatie dan hulp aan collega's noemt, zouden die partijen extra lokale opgaven kunnen aandragen.

4 Wat vinden corporatiebestuurders van collegiale ondersteuning?

In september 2018 zetten Aedes en Platform31 een enquête uit over collegiale ondersteuning onder alle Aedes-bestuurders. Meer dan de helft van de Aedes-leden vulde deze in. Hiervan vind 90 procent het belangrijk dat de verschillen in de sector tussen opgaven en middelen kleiner worden.

Een vorm van collegiale hulp kan daarvoor een (deel van de) oplossing zijn, meent 80 procent. 67 procent denkt dat – naast vrijwillige collegiale ondersteuning – ook externe druk hulp nodig is om de mismatches op te lossen. De korting op de verhuurderheffing werd met 78 procent hierbij als meest kansrijk ervaren, ten opzichte van 65 procent projectsteun en 27 procent saneringssteun.

Als mismatches alleen deels of geheel via externe hulp kunnen worden opgelost, welke vormen zijn dan het meest kansrijk? (kies de 2 meest kansrijke)



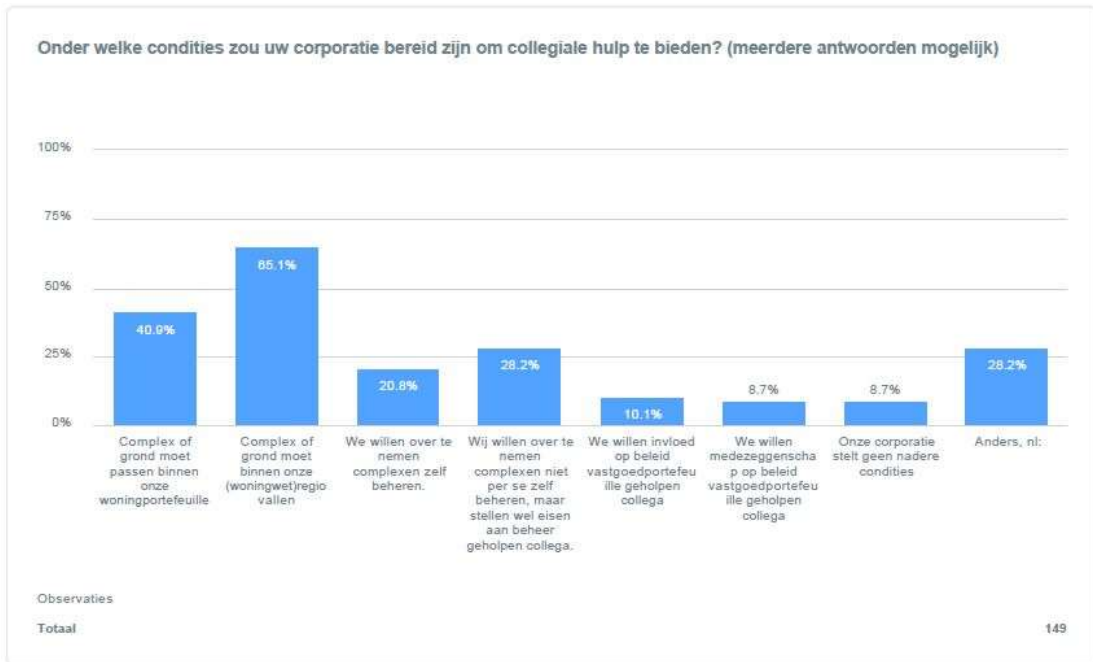
11

Bij 35 procent van de respondenten zijn de opgaven en middelen niet in balans. Hiervan heeft 26 procent meer opgaven dan middelen en 9 procent meer middelen dan opgaven.

Van de deelnemers aan de enquête heeft 8 procent de laatste vijf jaar om hulp gevraagd en 60 procent daarvan kreeg die steun al. 30 procent van de corporaties bood hulp aan.

Kansrijke vormen van collegiale ondersteuning vinden corporatiebestuurders: overname van opgaven (68 procent), overname van bezit (50 procent), fusie (41 procent) en overname van leningen (23 procent). De laatste is bijzonder omdat overname van leningen een ondersteuningsvorm is die tot nu toe weinig voorkomt.

De condities waaronder de correspondenten bereid zijn om collegiale ondersteuning te bieden verschillen sterk. Als belangrijkste criterium noemen zij dat het complex of de grond binnen de (woningwet)regio valt en liefst binnen de woningportefeuille.



Corporaties zien wel nog praktische belemmeringen bij het geven van deze hulp. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de mening van stakeholders zoals gemeenten, huurdersorganisaties en RvC.

5 Wet- en regelgeving rondom collegiale ondersteuning

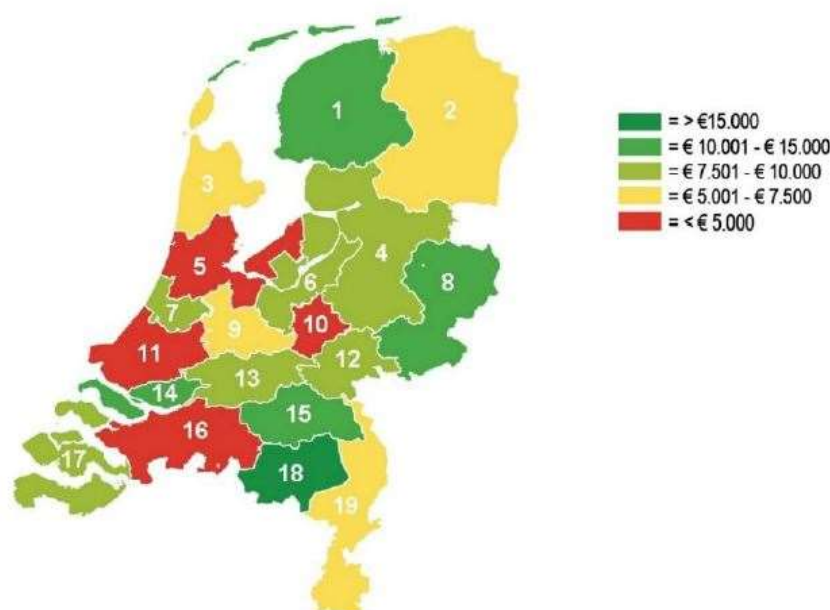
De Woningwet (artikel 42) geeft aan dat corporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de eigen gemeente(n) en hier bij voorrang hun investeringsvermogen voor inzetten. Vervolgens zet een corporatie het volkshuisvestelijk budget in ten behoeve van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden bepaald waarin de toegelaten instelling hieraan toepassing geeft. Deze AmvB is niet uitgewerkt.

Woningmarktregio's

Corporaties mogen alleen binnen hun eigen woningmarktregio nieuwe woningen bouwen of aankopen (uitzonderingen daargelaten). De indeling van de woningmarktregio's zijn door gemeente voorgesteld. Bij het vaststellen van de woningmarktregio is door gemeenten vaak rekening mee gehouden dat in ieder gebied corporaties zitten met voldoende investeringsruimte. Ieder jaar wordt per woningmarktregio de Indicatie Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) bekend gemaakt. De IBW is de investeringsruimte die maximaal beschikbaar is totdat de corporaties tegen de grenzen van de normering vanuit het WSW en het AW aanlopen. Hoewel er grote verschillen zijn in bestedingsruimte tussen de verschillende regio's, kan het jaarlijks inzichtelijk maken van de IBW per woningmarktregio de suggestie opwekken dat er in iedere woningmarktregio nog aardig wat investeringsruimte zit en zwakke corporaties middels verevening ondersteund kunnen worden. De ervaring in Haaglanden leert echter dat het al lastig genoeg is om op het niveau van de woningmarkt afspraken te maken. De woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is volgens de Haaglandse partijen een schaalniveau te hoog. Het is niet het schaalniveau waarop bestuurders vanuit de bestaande overlegstructuren bij elkaar aan tafel zitten en elkaars 'volkshuisvestelijke pijn' voldoende voelen.

13

Afbeelding 1: IBW 2018, nieuwbouw naar DAEB-eenheid per woningmarktregio (bron kamerbrief over ontwikkelingen financiën corporaties, 9 november 2018)



Beheerscontracten

Een veel voorkomende vorm van collegiale ondersteuning is dat een vermogende corporatie een project ontwikkelt voor een armere corporatie, waarbij de laatste wel het beheer en de exploitatie op zich neemt.

Sinds het vaststellen van de Woningwet is het niet meer mogelijk om beheercontracten voor een periode langer dan 10 jaar af te sluiten. Woningcorporatie DUWO, die veel woningen beheert voor zowel marktpartijen als collega-corporaties sloot eerder beheercontracten van 25 jaar af.

Volkshuisvestelijk presteren van corporaties onvoldoende geborgd

De Woningwet laat de kwaliteitsborging van het volkshuisvestelijk presteren over aan de lokale driehoek in de cyclus van prestatiecontracten. Jaarlijks worden afspraken geëvalueerd, vooruitgekeken en nieuwe afspraken gemaakt. Wanneer een corporatie financiële beperkingen heeft en volkshuisvestelijke opgaven blijven liggen, kunnen gemeentebestuurders corporaties buiten het werkgebied uitnodigen om opgaven over te nemen. Hier zijn meerdere succesvolle voorbeelden van, zoals bijvoorbeeld de gemeente Helmond die Woonbedrijf uitnodigde. Echter hebben niet alle gemeenten (voldoende) sterke corporaties in de nabijheid om de opgave over te pakken. Voorbeelden hiervan zijn de regio Den Haag en Rotterdam. De gemeenten hebben in dat geval geen (wetstechnische) mogelijkheden om de kwaliteit van de volkshuisvesting te borgen.

14

Het volkshuisvestelijk presteren van corporaties wordt daarnaast onafhankelijk en vierjaarlijks beoordeeld door de stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN). SVWN geeft inzicht in hoe de corporaties maatschappelijk presteren, vergeleken met de opgaven op het werkterrein en de financiële mogelijkheden. Hoewel de uitkomsten primair bedoeld zijn voor de corporatie, worden de rapporten openbaar gemaakt. Door het rapport openbaar te maken, krijgen stakeholders inzicht in het presteren van de corporatie en kunnen ze de corporatie hierop aanspreken. Echter, er zijn geen harde consequenties aan 'slecht presteren' gekoppeld. Niet voor de betreffende corporatie en ook niet voor de financiële toezichthouder indien het matig functioneren het gevolg is van een te krappe investeringsruimte. Hierdoor is het mogelijk dat corporaties met een slechte financiële positie lange tijd een te beperkte bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in het gebied zonder dat er enige dwang is vanuit de sector om deze corporatie – en met name natuurlijk de huurders die uiteindelijk de dupe zijn – tegemoet te komen. Gedachte hierachter is dat bij slecht presteren de lokale partijen de betreffende corporatie kunnen aanspreken. Dit leidt echter tot weinig resultaat wanneer het slecht presteren het gevolg is van het uitvoeren van het verbeterplan. Dit is zichtbaar bij Vestia. De visitatiecommissie geeft in haar rapport 2013-2016 aan dat Vestia door de lastige financiële situatie en de strikte kaders die het verbeterplan stelt, er niet volledig in geslaagd is om aan de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven te voldoen.⁶ De commissie constateert dat het uitvoeren van het verbeterplan leidt tot 'volkshuisvestelijke pijn'.

⁶ SVWN, Visitatierapport Vestia, 2013-2016.

6 Vormen van collegiale ondersteuning

Bij collegiale ondersteuning wordt de financiële slagkracht onder corporaties herverdeeld, om daarmee beter tegemoet te kunnen komen aan de verschillende volkshuisvestelijke opgaven. Collegiale ondersteuning kan in vele verschillende vormen: vrijblijvende vormen, maar ook verplichtend via het ministerie.

Vrijwillige vormen van collegiale ondersteuning

- Overname van opgaven
 - Lokaal
 - Regionaal
- Overname van bezit
 - Overname van woningen, inclusief bijbehorende opgaven.
 - Overname van woningen, beheer en de exploitatie bij de ondersteunde corporatie.
 - Overname van woningen inclusief leningen
- Commanditaire vennootschap
- Fonds
- Fusie
- Overname leningen
- Laagrentende leningen
- Schenking

15

Mogelijke verplichtende vormen van collegiale ondersteuning

- Verplichte ondersteuning op gronde van Artikel 42 Woningwet
- Projectsteun
- Heffingsverminderingen in de verhuurderheffing

Bovengenoemde vormen zijn hieronder uitgewerkt.

6.1 Vrijwillige vormen van collegiale ondersteuning

6.1.1 Overname opgaven

De meest voorkomende vorm van collegiale ondersteuning is het overnemen van opgaven. Hierbij gelden twee schaalniveaus:

- *Overname opgave op lokaal niveau:* op gemeentelijk niveau vindt het overnemen van opgaven tussen corporaties als vanzelf plaats binnen het proces van de prestatieafspraken. De volkshuisvestelijke opgaven binnen een gemeenten worden vaak naar gelang de financiële mogelijkheden door de verschillende corporaties in de gemeente opgepakt. Overname van opgaven gaan meestal over nieuwbouw, maar ook bestaande bouw is mogelijk. In Eindhoven hebben de corporaties in beeld laten brengen hoever ze in de verduurzamingsopgave zouden komen als ze deze afzonderlijk zouden oppakken en wat ze kunnen bereiken als ze opereren als 'Corporatie Eindhoven'. Hieruit blijkt dat ze gezamenlijk meer kunnen bereiken als afzonderlijk. Een mogelijke vervolgstap is het overhevelen van

vastgoed naar een corporatie met meer middelen, zodat deze het vastgoed kan verduurzamen.

- *Overname opgaven op regionaal niveau:* bij onvoldoende volkshuisvestelijke investeringsruimte binnen de gemeente gaat de blik naar de omliggende corporaties. Zo heeft Woonbedrijf Eindhoven haar werkgebied uitgebreid naar Helmond en verschillende projecten overgenomen van Volksbelang.

Collegiale ondersteuning in regionaal verband

Hoewel er veel verschil is in de investeringsruimte tussen de woningmarktregio's, is door gemeenten bij het vaststellen rekening gehouden dat er in iedere regio een bepaalde mate van investeringsruimte zit. De cijfers die jaarlijks over de IBW naar buiten komen, worden dan ook stevast voorzien van een landelijk kaartbeeld met de IBW per regio. Dit kan het beeld oproepen dat er in iedere regio investeringsruimte is om opgaven aan te pakken. De prikkels om hier ook daadwerkelijk uitvoering aan te geven ontbreken echter. Dat heeft meerdere redenen:

- De IBW geeft de maximale ruimte aan. Volledige benutting hiervan betekent dat een corporatie zijn financiële grenzen raakt. Vaak willen corporaties die ruimte op korte termijn helemaal niet opsouperen en vindt de gemeenten (die op de middellange termijn ook nog opgaven voor de corporatie voorziet en één van de achtervang-partijen is) dat bovendien onverstandig. Daar komt bij dat wanneer alle corporaties de IBW aanwenden, de sector als geheel geen risicobuffer meer heeft om financiële tegenvallers op te vangen. Uit oogpunt van het beheersen van het stelselrisico's, hanteert het WSW daarom een lager bedrag als borgingsruimte die beschikbaar is voor additionele investeringen.
- Met de nieuwe Woningwet is de volkshuisvestelijke opgave en de verantwoordelijkheid hiervoor sterk lokaal verankerd. De gemeente maakt een woonvisie en corporatie, gemeenten en huurdersorganisaties gaan in gesprek over de inzet van de corporatie hierop. Binnen het wettelijke proces is geen aandacht voor opgaven in naastliggende gemeenten.
- De woningmarktregio's zijn vaak te groot om gezamenlijk afspraken te maken over opgaven en inzet van middelen. Het niveau van de woningmarkt (kleinere schaal) is hiervoor meer geschikt. Op dat niveau is er vaak al bestuurlijke samenwerking op basis van de Wet gemeenschappelijke Regelingen en voelt men bovendien elkaars 'volkshuisvestelijke pijn' beter.
- Collegiale ondersteuning op regionaal niveau vergt inzet vanuit gemeentebestuurders. Vanuit Platform31 merken wij dat gemeentebestuurders dit onderwerp niet tot nauwelijks op hun netvlies hebben. Daarnaast is het van belang om inzicht te hebben in de regionale volkshuisvestelijke opgave. Als er al regionale woonvisies zijn, is dit vaak niet meer dan een optelsom van gemeentelijke visies zonder dat verschillende opgaven en ontwikkelingen goed tegen elkaar afgewogen zijn en waarbij niet tot beperkt gekeken wordt naar de volkshuisvestelijke meerwaarde van het anders onderbrengen van de verschillende opgaven onder de verschillende corporaties binnen een regio.

16

Bestuurlijke samenwerking in Haaglanden

Desalniettemin zijn er goede voorbeelden te noemen, zoals in Haaglanden. In Haaglanden hadden de gemeentebestuurders het initiatief genomen om de regionale opgaven in kaart te brengen en met de corporaties in gesprek te gaan hoe deze het beste opgepakt kunnen worden. Aanleiding hiervoor waren de scheidingsvoorstellen van Vestia waarin inzichtelijk werd dat Vestia een groot deel van haar woningen in de niet-DAEB wilde plaatsen met de intentie deze woningen te verkopen of commercieel te verhuren. Ook andere corporaties brachten delen van hun bezit onder in de niet-Daeb. De optelsom van al deze voorstellen zou leiden tot een grote afname van de sociale woningvoorraad. Een aantal

kernen zou géén sociale woningen meer kennen en de verdeling van woningen tussen centrum en randgemeenten kwam nog meer in onbalans.

Vanuit de gemeentebestuurders ontstond een initiatief tot samenwerking om de ongedeelde regio te kunnen behouden. Vervolgens zijn de corporaties via hun regionale koepel (de SVH) benaderd en als gelijkwaardige partij betrokken in het proces. Het proces was in drie fasen geknipt. In de eerste fase is een inventarisatie gemaakt van alle gegevens die inzicht geven in de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad conform de meerjarenbegrotingen en aanvullende beleidsvoornemens van de corporatie. De tweede fase behelsde een vergelijking van deze beleidseffecten met gemeentelijke ambities die in de regionale woonvisie zijn weergegeven. In de derde fase was een beschrijving van mogelijke oplossingsrichtingen om de toekomstige tekorten in de sociale huurvoorraad op te heffen. Het traject stagneerde toen bleek dat de gemeenteraad van Zoetermeer onvoldoende achter het convenant stond. Inmiddels worden in Haaglanden opnieuw gesprekken gevoerd over oplossingen voor de volkshuisvestelijke opgave. Het gesprek is dit keer verbreed naar het gehele gebied waar woningcorporatie Vestia veel bezit heeft: Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam. Hamit Karakus treedt op als bestuurlijk regisseur namens minister Ollongren.

6.1.2 Overname bezit

Een van de meest voorkomende vormen van collegiale ondersteuning is het overnemen van woningen of een bouwplan. Hiervan zijn verschillende varianten mogelijk.

- *Overname van woningen inclusief bijbehorende opgave.* De ondersteunende corporatie neemt de woningen en bijbehorende opgaven in zijn geheel over. Deze vorm is met name interessant wanneer er een noodzakelijke renovatieopgave ligt die de armlastige corporatie niet kan financieren. De ondersteunende corporatie neemt de woningen over en investeert vervolgens haar eigen maatschappelijk budget in de renovatie.
- *Overname van woningen, beheer en de exploitatie bij de ondersteunde corporatie.* Dit kan tijdelijk gelden, waarbij een terug- of aankooprecht is voor de armere corporatie. Of voor onbepaalde duur. Woningcorporatie DUWO beheert veel woningen voor andere corporaties. Een mooi voorbeeld is de verkoop van woningen in Delft aan Woningstichting Bergopwaarts om geld vrij te maken voor de ontwikkeling van het campusterrein in Delft. DUWO is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie.
- *Overname van woningen inclusief leningen – ofwel passiva activa constructies.* Deze vorm is voor het overnamevastgoed van WSG gebruikt. Het gaat hier primair om sanering. De overnemende corporaties zaten echter niet per se op het bezit van WSG te wachten en hebben daarmee een vorm van collegiale ondersteuning geboden. Hoewel niet eerder toegepast, is het mogelijk om dit mechanisme ook zonder saneringsbijdrage te hanteren.

17

Overname van bezit inclusief leningen - Passiva-activa constructies

De laatste tijd zijn er meerdere passiva-activa constructies gesloten of in onderhandeling opgestart. We leggen hieronder uit wat dit betekent en wat voor- en nadelen zijn.

In tegenstelling tot de particuliere woningmarkt, zijn leningen bij corporaties niet direct gekoppeld aan het vastgoed (bedrijfsfinanciering in plaats van projectfinanciering). Dit betekent ook dat wanneer de woningen worden verkocht, de corporatie niet automatisch een bijbehorende lening kosteloos kan aflossen. Bij voortijdige aflossing hanteert de bank een contante-waarde berekening waarin zij doorrekent wat zij had kunnen verdienen indien de lening zou doorlopen. Deze rentederving rekent zij door aan de klant. Gezien de huidige lage rentestand (circa 1 procent) en de relatief hoge leningrente (circa 4,5 procent), gaat het vaak om een fors renteverskil dat gedurende de gehele restant looptijd

van de lening in een keer moet worden afgerekend. Hierdoor is voortijdig aflossen van leningen onaantrekkelijk.

Er zijn verschillende corporaties met een beperkte investeringsruimte als gevolg van een te grote leningportefeuille en de daarmee gepaard gaande rentelasten. Bekende voorbeelden zijn Vestia en WSG. Zij zijn/waren erbij gebaat om bezit (activa) inclusief bijpassende leningen (passiva) te verkopen aan een andere corporatie, tegen de juiste condities. Dit heet een passiva-activa transactie. Voordeel is dat niet alleen de waarde van het vastgoed afneemt op de balans, maar ook van de leningen. Hierdoor wordt de verhouding tussen leningen en vermogen gunstiger, waardoor de corporatie sneller financieel gezond wordt en eventueel ook meer leenruimte ontstaat.

Passiva activa transactie op basis van woningwaarde

Passiva-activa transacties kan je op verschillende manieren vormgeven. Een vorm is dat de waarde van de woning als uitgangspunt wordt genomen. Naast de woning, wordt ook (een deel van) de lening overgenomen. Deze leningen hebben vaak een relatief hoog rentepercentage doordat ze in het verleden zijn afgesloten. Het financieel verschil tussen een 'marktlening' en de 'overnamelening' wordt verdisconteerd in de transactie.

18

De ingewikkeldheid van deze constructie zit met name in de uitgangspunten. Welke waarde van de woningen is redelijk? Marktwaaarde in verhuurde staat of de beleidswaarde? Kan van de overnemende corporatie worden verwacht dat zij het eigen vermogen inzet om de woning van marktwaaarde naar beleidswaarde te brengen? En hoe wordt het hogere rentepercentage van de leningen in de transactie verdisconteerd? Is het reëel om de ondersteunende corporatie te vragen een deel van de 'pijn' van de hoge rente van de armere corporatie over te nemen? Of is louter het overnemen van de woningen en leningen al voldoende collegiale ondersteuning? En mocht de overnamelening erg onaantrekkelijk zijn, is het dan reëel dat er vanuit de sector ook een bijdrage wordt gevraagd? Zo ja, hoe wordt de rekening over de drie partijen verdeeld?

Rob van de Broeke van Qua Wonen stelt in een interview voor om gezamenlijk gesprekken te voeren over een format voor een passiva-activa constructie. "Wanneer de uitgangspunten helder zijn, versoepelt dit het gesprek en is het eenvoudiger om aan de RvC, huurdersorganisaties en gemeenten uit te leggen dat er een redelijke deal is gesloten."

Passiva activa constructie op basis van kasstromen

Een passiva-activa transactie kan ook op basis van kasstromen. Achterliggende gedachte is dat het kasstroomneutraal verloopt, dus de inkomende kasstromen (huuropbrengsten et cetera) vallen weg tegen de uitgaande kasstromen (onderhoud, maar ook betalingen voortvloeiend uit de leningenportefeuille). In dat geval wordt niet de woningwaarde als uitgangspunt genomen, maar de te verwachte kasstromen over een bepaalde periode. Deze worden naast de uitgaande kasstromen van de leningen gelegd en op die manier wordt bepaald welk deel van de leningportefeuille wordt overgenomen. Bij een kasstroomneutrale benadering gaat er in principe geen extra geld naar de armlastige corporatie. Wel kan ervoor gekozen worden om de balans over te laten slaan naar de armlastige corporatie waarbij de ondersteunende partij extra leningvolume overneemt.

Nadeel van deze constructie is dat op kasstroomberekeningen veel scenario's losgelaten kunnen worden. Welk rijksbeleid wordt verwacht ten aanzien van wonen en zorg en welk effect heeft dat op de verhuurbaarheid? Is een studio over tien jaar wel of niet een gewild woonproduct? Welke demografische ontwikkelingen vallen te verwachten in een bepaalde gemeente en welk effect heeft dat

op de woningvraag? Zijn bepaalde woningtypen aardgasvrij te maken of moeten ze in de toekomst worden gesloopt? En ga zo maar door. En uiteindelijk geldt bij alle scenario's vervolgens weer de vraag hoe de rekening verdeeld wordt.

Bij WSG is gebruikt gemaakt van de passiva-activa constructie op basis van kasstromen. Het gaat hier primair om een borgings- en saneringsvraagstuk. Hoewel nooit eerder gedaan, kan het mechanisme ook zonder saneringsbijdrage toegepast worden.

6.1.3 Commanditaire vennootschap

Corporaties die een project willen ontwikkelen met financiële ondersteuning van anderen, kunnen een commanditaire vennootschap oprichten. De commanditaire vennootschap (CV) is een van de oudste rechtsvormen in Nederland. Zij werd vroeger veel toegepast in de scheepvaart om de bouw van nieuwe schepen te financieren. Een CV bestaat altijd uit een beherend vennoot en een of meerdere commanditaire vennoten. De beherende vennoot, levert het werk en de andere vennoten leveren de financiële middelen.

In het geval van een corporatie CV, kopen de ondersteunde corporaties een aandeel waarover zij rendement ontvangen. Het juridisch eigendom en de regie over de uitvoering komen bij de ondersteunde corporatie. De commanditaire vennootschap is ook bij de huidige woningwet nog mogelijk.

De vennootschap is gebaseerd op de vrijwillige keuze van corporaties om in een samenwerkingsvennootschap te stappen. Doordat de samenwerkende corporaties niet in elkaars directe nabijheid hoeven te liggen, biedt een samenwerkingsvennootschap meer flexibiliteit en vrijblijvendheid dan fusie. Het kan immers gaan om een afgebakend geheel van activiteiten en is bovendien omkeerbaar. Voor een fusie geldt dat niet.

19

Er zijn verschillende voorbeelden te noemen.

De CV Uithof III

CV Uithof III is in 2004 door SSH Utrecht opgericht met het doel om 300 studentenwoningen op De Uithof te realiseren. Om de stichtingskosten van 23 miljoen euro bij elkaar te brengen hebben maar liefst zestien deelnemende corporaties zich ingeschreven voor één of meer participaties van € 1 miljoen. De SSH is als beherend vennoot verantwoordelijk voor het beheer van de studentenwoningen, de overige partijen zijn stille vennoten. De deelnemende partijen ontvangen rendement op hun inleg. Ook in andere steden werkt SSH op vergelijkbare manier samen met corporaties of particuliere beleggers.

Newtrada

In 2004 deed het noodlijdende Centrada uit Lelystad een oproep aan collega-corporaties om bij te springen. Uiteindelijk heeft Centrada samen met Portaal, RWS Goes, Brabant Wonen en Eigen Haard de gezamenlijke investeringsmaatschappij Newtrada opgericht. Het was de bedoeling dat Newtrada circa 200 woningen bouwde in een soort financiële leaseconstructie waarbij Newtrada de eigenaar was, Centrada het beheer deed en de woningen later terug kocht.

6.1.4 Fonds

Collegiale ondersteuning kan ook via een fonds. Het meest bekende voorbeeld hiervan is het WIF.

Wooninvesteringsfonds (WIF)

Een speciaal soort fonds is het Wooninvesteringsfonds (WIF). Het WIF werd in 2005 opgericht als Toegelaten Instelling. Het WIF werd gevuld door vermogende corporaties die WIF-obligaties aankochten.

Hiermee kon het WIF woningen aankopen van corporaties die geld wilden vrijmaken voor investeringen. De verkopende corporatie hield het beheer, en het Wooninvesteringsfonds zorgde voor uitponding. Op deze manier kwamen snel financiële middelen vrij waar ze anders – door uitponding – jaren op zouden moeten wachten.

Mede als gevolg van de crisis stagneerde de woningverkoop en ontstonden liquiditeitsproblemen. Een faillissement van het WIF dreigde. Uiteindelijk zijn 3.786 woningen, verspreid over 114 complexen in het hele land verkocht aan de Britse belegger Round Hill, tegen circa 75 procent van de WOZ-waarde. Het was een omstreden verkoop waar een deel van de WIF-leden kritiek op had. Een kort geding tegen de verkoop werd echter verloren.

6.1.5 Fusie

Ieder jaar neemt het aantal corporaties af als gevolg van fusies, waarbij twee of meer corporaties samengaan. De fusies worden met name ingegeven doordat het voor kleine corporaties lastig is om aan de eisen van de externe toezichthouders te voldoen. Toch zijn er ook fusies waarbij de financiële motieven doorslaggevend zijn.

20

Met de Veegwet wonen is geregeld dat een toegelaten instelling ook kan fuseren met een toegelaten instelling van buiten de woningmarktregio. Dit kan alleen als zij aannemelijk heeft gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting met die fusie beter is gediend dan met een fusie met een toegelaten instelling binnen de eigen woningmarktregio.

De mogelijkheden voor fusie zijn gebaseerd op de toevallige aanwezigheid van corporaties in de nabijheid met voldoende investeringsruimte en met de bereidheid om te fuseren. Tegelijkertijd zijn de afgelopen jaren wel meerdere potentiële probleemsituaties middels fusie voorkomen.

6.1.6 Overname leningen

Een variant op de passiva-activa oplossing is dat de passiva (leningen) en de activa (vastgoed) aan verschillende partijen worden verkocht. Een 'rijke' corporatie, die op dat moment middelen wilt aantrekken, neemt in dat geval een niet-marktconforme lening van een arme corporatie over waarop hogere rentelasten zitten. Deze vorm van collegiale ondersteuning is nog nooit toegepast.

Denkrichting; gebruikmaken van elkaars borgingsruimte

Op bovenstaande vorm van collegiale ondersteuning zijn varianten mogelijk. Onderstaande varianten is nadrukkelijk een denkrichting. Deze denkrichting is niet uitgewerkt en niet doorgesproken met het WSW of andere stakeholders.

In de denkrichting stelt een 'rijke' corporatie (tijdelijk) een stuk van de niet benutte ruimte in één of meerdere ratio's beschikbaar voor een andere corporatie, zodat het gemiddelde beeld van deze twee corporaties binnen de WSW-marges blijft. Aandachtspunt hierbij is dat de 'arme' corporatie daardoor niet in liquiditeitsproblemen mag komen. Een uitruil op niet-op-liquiditeit-gebaseerde-ratio's (zoals de LTV) is te prefereren. Hoewel er meerdere indicatoren zijn waar het WSW op toetst, is de *Loan to Value* (LTV) bovendien vaak de meest kritische voor het verkrijgen van nieuwe leningen. De LTV geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen en de waarde van het vastgoed in exploitatie. Deze ratio

geeft daarmee informatie over de vermogenspositie van de corporatie. In het huidige beoordelingskader is de norm voor de LTV maximaal 75 procent (met andere woorden op een woningvoorraad die 100 miljoen euro waard is, mag maximaal 75 miljoen euro lening zitten). Meerdere corporaties met een slechte LTV hebben een positieve Interest Coverage Ratio (ICR).

Dit betekent dat zij – ondanks het forse vreemd vermogen – goed in staat zijn om de rente-uitgaven uit dit vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom van de operationele activiteiten. Een mogelijkheid is dat een corporatie met een hoge LTV leningen overdraagt aan een corporatie met een lage LTV, in combinatie met een maandelijkse kasstroom die nodig is om de rentelasten te betalen. De overnemende corporatie gaat er in dat geval financieel niet op achteruit, de rentelasten van de lening worden immers gefinancierd vanuit de corporatie met de hoge LTV. De investeringsruimte van de overnemende corporatie wordt uiteraard wel beperkt maar dat hoeft – afhankelijk van de opgaven in het gebied – geen probleem te zijn. Voor dergelijke financiële constructies vormen de woningmarktregio's geen beperking

Een variant hierop is dat corporaties gezamenlijk zorgdragen voor goede ratio's en hierbij beide een ander deel voor hun rekening. De corporatie die tegen haar borgingsplafond loopt rondom de LTV, stuurt in dat geval op een LTV van bijvoorbeeld maximaal 77 procent. Voorwaarde is uiteraard wel dat de andere ratio's van deze corporatie goed zijn en de corporatie hierdoor geen financieel risico loopt. De 2 procent 'overkreditering' wordt gecompenseerd door een collega-corporatie die stuurt op een maximale LTV van 73 procent. Op deze manier wordt ook het borgstelsel als geheel niet aan onnodige risico's blootgesteld.

Beide oplossingen zijn vergelijkbaar met elkaar; corporaties maken gebruik van elkaars borgingsruimte. Zoals eerder aangegeven gaat het hier nadrukkelijk om denkrichtingen die niet zijn uitgewerkt en ook niet zijn doorgesproken met de relevante partijen.

21

6.1.7 Laagrentende collegiale leningen

Bij collegiale leningen stelt een vermogende corporatie leningen tegen lage rente beschikbaar aan een collega-corporatie. Deze constructie is in het verleden veelvuldig toegepast. Deze constructie is echter alleen interessant indien de leningvoorwaarden gunstiger zijn dan bij de door het WSW geborgde leningen. Met de huidige lage rentepercentages lijkt dit amper mogelijk. Met de nieuwe woningwet was het verstrekken van collegiale leningen tijdelijk niet mogelijk. In de Veegwet van 2017 is dit gecorrigeerd.

Vestia heeft sinds 2017 meerdere collegiale leningen uitgezet. Vestia heeft veel bezit verkocht. Als gevolg van de lage actuele rentestand en hoge rentestand op de leningen, is het aflossen van leningen financieel onaantrekkelijk. Alternatief is het geld op de bank zetten, maar daar moet tegenwoordig juist rente voor betaald worden (door Vestia aan de bank). Hoewel een collegiale lening met lage rente weinig oplevert, kost het in elk geval niets.

6.1.8 Schenking

Bij een schenking wordt 'om niet' een vrijwillige financiële bijdrage geleverd met de afspraak dat deze niet hoeft te worden terugbetaald. Deze vorm van collegiale ondersteuning is in het verleden (vrijwel) niet voorgekomen en het ligt niet voor de hand dat dit wijzigt. Reeds voor de Woningwet gold het adagium 'niet doneren maar investeren' en corporaties en toezichthouders hebben nadien alleen maar een zakelijker houding aangenomen.

6.2 Verplichtende vormen van collegiale ondersteuning

6.2.1 Projectsteun

Zowel in de nieuwe Woningwet als in de oude Woningwet staan de mogelijkheden benoemd voor projectsteun. Artikel 57 van de nieuwe Woningwet geeft aan dat wanneer de woningcorporatie over onvoldoende financiële middelen beschikt voor uitvoering van haar werkzaamheden, steun aangevraagd kan worden. In artikel 113 van het BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen), zijn nadere voorwaarden benoemd. Hier staat aangegeven dat de projectsubsidie alleen kan worden aangevraagd voor werkzaamheden waarvoor de corporatie niet over de benodigde middelen beschikt en deze middelen niet kan aantrekken en andere partijen niet (volledig) bereid zijn de werkzaamheden uit te voeren. Voor toekenning van projectsteun is een heffing bij andere woningcorporaties noodzakelijk. In de oude Woningwet bestond de mogelijkheid tot bijzondere projectsteun waarvoor deze aanvullende voorwaarde niet gold.

Vogelaarheffing (bijzondere projectsteun conform oude Woningwet)

Het inrichten van een systeem voor projectsteun is nog niet zo eenvoudig, weet men inmiddels dankzij de Vogelaarheffing. In 2008 heeft het voormalige Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken uitgevoerd in opdracht van de minister. Hierbij kregen corporaties in de 40 wijken per jaar extra financiële steun voor activiteiten uit het wijkactieplan. Deze projectsteun werd gefinancierd vanuit de Vogelaarheffing die werd geïnd bij corporaties zonder bezit in de 40 wijken. Corporaties met bezit buiten de 40 wijken moesten gezamenlijk jaarlijks 75 miljoen euro bijdragen aan de projecten van de corporaties met bezit in de 40 wijken. In totaal is er op deze manier een geldstroom van 300 miljoen euro losgekomen ten bate van sociaal maatschappelijke opgaven in de krachtwijken. Er was destijds veel protest tegen de Vogelaarheffing omdat onvoldoende rekening werd gehouden met de financiële positie van zowel donerende als ontvangende corporatie. Hierdoor kon de situatie ontstaan dat een armere corporatie steun verleent aan een rijkere collega. Daarnaast was de steun eenzijdig bedoeld voor corporaties met bezit in de 40 wijken, terwijl de opgave voor corporaties in bijvoorbeeld krimpgebieden niet minder groot was. Maar liefst 78 corporaties gingen in beroep tegen de projectsteunheffing. In 2010 beoordeelde de rechtbank in Utrecht de bijzondere projectsteun tot ongeoorloofde vorm van staatssteun. De heffing had volgens de rechtbank eerst in Brussel aangemeld moeten worden, wat niet was gebeurd. Tegen deze uitspraak is vervolgens hoger beroep ingesteld bij de Raad van State die eind 2011 oordeelde dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting de heffing wel mocht opleggen. Begin 2011 had het Rijk echter al besloten tot afschaffing van de Vogelaarheffing in 2012.

22

6.2.2 Gedwongen verevening op gronde van Artikel 42 woningwet

Artikel 42 van de huidige Woningwet geeft aan dat corporaties in middelen behoren in te zetten ten behoeve van volkshuisvestelijke investeringen van andere Toegelaten Instellingen. Bij algemene maatregel van bestuur (amvb) kan de minister 'gevallen bepalen' waarin de toegelaten instelling toepassing hieraan uitvoering geeft. Deze amvb is nog niet uitgewerkt.

6.2.3 Verhuurderheffing

Hoewel hier het nodige is op aan te merken, hebben we de verhuurderheffing onder mogelijke verplichtende vormen van collegiale ondersteuning geplaatst. Dit met name omdat in de enquête die Aedes en Platform31 onder bestuurders heeft uitgezet bleek dat 78 procent de heffingsvermindering als kansrijke oplossing ziet om mismatches in de sector te verminderen. Corporaties betalen jaarlijks een bedrag aan verhuurderheffing aan het Rijk, dit bedrag is afhankelijk van het aantal woningen en de WOZ-waarde daarvan.

Wanneer corporaties investeren in een door het Rijk vastgesteld doel, kunnen zij heffingsvermindering krijgen. Op deze manier stroomt er geld richting volkshuisvestelijke opgaven waarvan het Rijk aangeeft dat deze maatschappelijk gewenst zijn. En dan meteen de grote kanttekening; corporaties die niet kunnen investeren, komen dus ook niet in aanmerking voor heffingsaftrek. De echt arme corporaties zijn hier dus helaas niet bij gebaat. Desalniettemin stroomt er geld naar volkshuisvestelijke opgaven en hebben corporaties deze vorm van 'interne subsidieverstrekking' min of meer geaccepteerd. Al geven zij – en ook steeds meer andere partijen – aan dat het voor de realisatie van de volkshuisvestelijke doelen beter is wanneer de heffing wordt afgeschaft.

In 2018 was het mogelijk om voor onderstaande doelen heffingsaftrek aan te vragen:

1. Bouw van huurwoningen met huur heeft onder de 1e aftoppingsgrens van de huurtoeslag.
2. Verbouw van huurwoningen (uitsluitend Rotterdam-Zuid)
3. Transformatie van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen (heel Nederland)
4. Sloop van huurwoningen (krimpegebieden en Rotterdam-Zuid)

In 2019 is een heffingskorting voor duurzaamheidsinvesteringen ingesteld.

Verbetering

Voor de heffingskorting is een vast bedrag beschikbaar gesteld. Hierbij geldt: op is op. De heffingskorting bedroeg vanaf januari 2014 280 miljoen euro. Vanaf 1 januari 2017 is dit budget opgehoogd met 418,5 miljoen euro. Het totale budget bedraagt daarmee 698,5 miljoen euro. Dit budget geldt voor de periode tot en met 2021 (5 jaar). Vanwege uitputting van het budget waren aanvragen mogelijk tot juli 2018. Vanaf februari 2019 kunnen nieuwe aanvragen worden ingediend voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming. Hoewel op deze manier grote geldstromen richting volkshuisvestelijke doelen stromen, kan via de verhuurderheffing in combinatie met heffingskorting niet goed aangesloten worden op een geldstroom van rijke naar arme corporaties. In veel gevallen zijn het reeds geplande en ingerekende investeringen waarvoor heffingsvermindering wordt aangevraagd. Daarnaast geldt; wie niet kan investeren, kan ook geen heffingskorting aanvragen.

23

Daarnaast biedt de grondslag van de verhuurderheffing ook de nodige voer voor discussie. Er zijn partijen die stellen dat de huidige grondslag (de WOZ-waarde) tot ongewenste verdelingseffecten leidt, aangezien dit de heffingsbijdrage voor corporaties in een krappe woningmarkt aanzienlijk verhoogt terwijl hier veelal niet de corporaties zitten met veel investeringsruimte. Hoewel de WOZ-waarde een maatstaf is van hun verdien capaciteit, zit deze rijkdom in stenen en kan dus niet zomaar worden aangewend. Corporaties in Amsterdam of Utrecht moeten immers ook gewoon betaalbare woningen aanbieden. Hogere WOZ-waarden leiden niet tot een hogere huurprijs. Wel tot een hogere verkoopprijs, maar de woningen zijn niet bedoeld voor de verkoop. Wel is er een beperkte mogelijkheid om te transformeren: verkoop duur bezit (ook niet-DAEB portefeuilles) en bouw er goedkoop voor terug. Het is een gevoelige discussie die aanleiding geeft tot veel debat.

In het pleidooi 'Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis', wordt voorgesteld om de heffing te baseren op de huursom en daarbij rekening te houden met de samenstelling van de voorraad.⁷ Hierdoor is het mogelijk om te compenseren dat een woningvoorraad met kleine etagewoningen minder snel een kostendekkende huursom oplevert dan een voorraad met grote gezinswoningen. In het eerste geval zou de heffing wat hoger kunnen zijn dan in het tweede geval.

Het is interessant om een dergelijke uitwerking of alternatieven daarop verder te onderzoeken.

⁷ Pleidooi Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis, 2018, 14 corporaties

6.2.4 Sanering en borging

Sanering en borging zijn geen vormen van collegiale ondersteuning. Collegiale ondersteuning is primair gericht op het mogelijk maken van volkshuisvestelijke opgaven, terwijl sanering en borging in beeld komen als de financiële continuïteit van een corporatie in het geding is. Dat neemt niet weg dat bij deze financiële kwestie een beroep wordt gedaan op de steun van corporaties. Dat is zowel bij sanering (saneringssubsidie) als bij borging (obligo) zo geregeld. Voordeel van sanering en borging is dat deze afdwingbaar zijn, hetzij via de Woningwet, hetzij via het reglement van deelneming van het WSW. In een sector met veel verschillende opvattingen over de volkshuisvestelijke opgaven en corporatiemiddelen is het bereiken van overeenstemming en het maken van keuzes niet eenvoudig. Bij sanering en borging lukt dat wel, hetzij niet altijd naar ieders tevredenheid. De casus WSG en SSH en de evaluatie van BPD topconsult hebben laten zien dat er rondom de sanering en borging momenteel veel onduidelijkheid is.

7 Hoe te starten met collegiale ondersteuning

In het voorgaande hoofdstuk hebben we verschillende mogelijke vormen van collegiale ondersteuning beschreven. Van de meeste vormen zijn succesvolle voorbeelden gerealiseerd. In de enquête die Platform31 en Aedes onder corporatiebestuurders verspreiden, gaf 26 procent van de corporaties aan dat zij minder middelen hebben dan opgaven en 9 procent minder opgaven dan middelen. Er vallen dus nog behoorlijk wat partijen bij elkaar te brengen. Maar hoe start je met collegiale ondersteuning? Hoe krijg je je organisatie mee? En welke rol spelen belanghouders hierin? In dit hoofdstuk benoemen we een aantal processtappen en geven we handvaten hoe deze in te vullen. De stappen helpen om met de gehele organisatie de lijn van bewustmaking naar positiebepaling en van besluitvorming naar vormgeving te doorlopen.

Stap 1: Gezamenlijk vaststellen van de volkshuisvestelijke opgave

Collegiale ondersteuning heeft de meeste slagingskans wanneer het gesprek niet start bij de financiële middelen, maar bij de volkshuisvestelijke opgaven die men wil realiseren. Op basis van de woonvisie(s) van de gemeente(n) stellen de corporaties, de huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) gezamenlijk de investeringen van de corporatie vast in prestatieafspraken. Deze worden opgenomen in een strategie op hoofdlijnen voor de langere termijn, in het portfolio- of Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en in de meerjarenbegroting zodat ook duidelijk is of de corporatie investeringsruimte overhoudt of juist tekort komt. Het is in feite een proces wat grotendeels bij het maken van de prestatieafspraken doorlopen wordt, alleen hebben we het hier over een langere tijdshorizon. Start van het proces bij het vaststellen van de volkshuisvestelijke opgaven leidt ertoe dat samen met de twee belangrijkste externe stakeholders overeenstemming bereikt wordt over de lokale opgaven en de inzet van de corporatie hierin. Bevestiging hiervan leidt in een later stadium tot minder onenigheid over het oppakken van opgaven elders. Andersom is onenigheid in deze fase een voorbode voor gedoe in een later stadium.

25

Stap 2: In beeld brengen van de financiële positie

Nadat de lokale volkshuisvestelijke opgave en de inzet van de corporatie zijn vastgesteld, is het zaak nog wat scherper naar de eigen financiële positie te kijken. Wat heeft mijn organisatie nodig om haar voortbestaan in financieel opzicht te waarborgen? Wat is voor mijn organisatie de gewenste solvabiliteit? Komt dit overeen met bijvoorbeeld het gewenste vermogen zoals dat wordt berekend door de toezichthouder? Op basis van een risicoanalyse worden de benodigde reserves bepaald.

Stap 3: Ondernemingsplan/visie

In hoeverre past collegiale ondersteuning binnen het ondernemingsplan of de missie en visie van de organisatie? Biedt het ruimte om als vrager dan wel aanbieder op te treden? Indien dit niet het geval is, is het aanpassen hiervan de eerste stap. Het doorlopen van dit proces met de organisatie is een moment om samen met de organisatie de positie tegenover collegiale ondersteuning te bepalen.

Als aanbieder van volkshuisvestelijke middelen:

- Zijn er doelstellingen die onze organisatie niet binnen het eigen werkgebied kan realiseren? Een voorbeeld hiervan kan zijn, het bieden van passende huisvesting voor studenten. In iedere gemeente groeien jongeren op tot student. Hoewel het studeren – en daarmee ook de behoefte aan studentenhuisvesting – elders plaatsvindt, heeft men lokaal baat bij voldoende

studentenhuisvesting. Maar ook daklozenopvang of andere bijzondere woonvormen staan ter dienste van de omliggende gemeenten.

- Welke positie heeft onze corporatie op de woningmarkt in de regio? En welke meerwaarde biedt investeren buiten het kernwerkgebied?
- Laten de missie en visie beheer van vastgoed door derden toe?
- In hoeverre beperkt de inzet voor de maatschappelijke opgave zoals benoemd zicht op het kernwerkgebied? En als het mogelijk is om in volkshuisvestelijke opgaven elders te investeren, moeten deze dan grenzen aan het kernwerkgebied, in dezelfde woningmarktregio liggen of kunnen het ook opgaven elders in het land zijn?
- In hoeverre kan fusie bijdragen om de volkshuisvestelijke opgaven op te pakken?

Als vrager van volkshuisvestelijke middelen:

- Welke doelstellingen van de organisatie kunnen ook bereikt worden zonder dat daarvoor het vastgoed in eigendom is?
- In hoeverre kan fusie bijdragen om de volkshuisvestelijke opgaven op te pakken?

Stap 4: In beeld brengen belanghebbenden

Wanneer het ondernemingsplan ruimte biedt voor collegiale ondersteuning is het van belang de verschillende belanghouders in beeld te brengen, hun rol in het proces en – indien mogelijk – hun belang bij of opvatting over collegiale ondersteuning. Belanghouders hebben of vertegenwoordigen een bepaald belang bij het uitvoeren van de organisatieactiviteiten. Het zijn partijen (zowel organisaties als personen) die een bepaalde invloed kunnen uitoefenen op de activiteiten van een organisatie of daardoor zelf beïnvloed worden.

26

Interne belanghouders zijn bijvoorbeeld de Raad van Commissarissen, de ondernemingsraad en het directie- en/of managementteam. Externe belanghouders zijn bijvoorbeeld de huurdersorganisaties, gemeenten, welzijnsorganisaties, de winkeliersvereniging, de Autoriteit Woningcorporaties (AW), het WSW en collega-corporaties op lokaal, regionaal en soms ook landelijk niveau. Collega-corporaties kunnen vanuit meerdere hoedanigheden belanghouder zijn. Vanuit de ondersteunde of ondersteunende rol, of als concurrent. Niet alle corporaties zullen een vermogende collega in het woningmarktgebied met open armen ontvangen. Ook niet als hierdoor volkshuisvestelijke opgaven opgepakt worden die anders blijven liggen.

Stap 5: Bepalen van geschikte matchingsvormen en -partners

In het vorige hoofdstuk zijn verschillende matchingsvormen uitgewerkt. Op basis van de missie/visie en de financiële analyse kan de organisatie bepalen welke matchingsvormen geschikt zijn. Daarnaast is het goed om in deze fase alvast na te denken over geschikte partnerprofielen.

Stap 6: vinden van de juiste matchingspartners

De volgende stap is het daadwerkelijk vinden van de juiste matchingspartners. Het informeel neerleggen van uw vraag of aanbod binnen het eigen netwerk is een logische eerste stap. Met name op regionaal niveau weet men goed wat de volkshuisvestelijke opgave is, is er een beeld van de financiële situatie van andere corporaties en – niet onbelangrijk – kent men de andere bestuurders. Tijdens gesprekken met bestuurders is het hebben van een 'klik' tussen geveer en ontvanger als belangrijke succesfactor benoemd. Hierbij gaat het vooral om een gedeelde visie over de volkshuisvesting en de inzet van financiële middelen.

Het aanjaagteam collegiale ondersteuning van Aedes kan ondersteunen bij het vinden van de juiste matchingspartners. Het aanjaagteam is in juli 2018 opgestart met als doel om corporaties met ruime financiële middelen te koppelen aan corporaties met een meer maatschappelijke opgaven dan ze financieel aankunnen. Naast het bij elkaar brengen van partijen kan het aanjaagteam ook ondersteunen bij het nadenken over geschikte matchingsvormen, processen en hebben zij de beschikking over enkele 'voorbeeldcontracten'.

Het doen van oproepen in brochures en publicaties is tot nu toe weinig succesvol geweest. Centrada startte in 2004 een campagne met oproepen in verscheidene publicaties om andere corporaties te interesseren voor hun projecten. Dit leidde niet tot resultaat. DUWO deed bij haar eerste stappen tot collegiale ondersteuning een oproep in het Aedes-magazine wat ook niet de gewenste respons opleverde. Publicaties, magazine of presentaties zijn wel verdienstelijk als er al enige commitment is tot samenwerking. KleurrijkWonen heeft bijvoorbeeld een bidbook gemaakt met dertien projecten waaruit LEKSTEDEWonen kon kiezen.⁸ Hiervan koos LEKSTEDEWonen er twee uit. DUWO gaf bij de zoektocht naar financiering van de herontwikkeling van de TU-Delft campus een presentatie aan drie corporaties. Aedes had de partijen samengebracht. Uiteindelijk leidde dit tot een samenwerking met Bergopwaarts.⁹

⁸ Platform31, ministerie van BZK en Aedes moeten de volkshuisvestelijke opgave meer centraal stellen, interview met Tjapko van Dalen, 2018.

⁹ Platform31, Corporaties teveel gefocust op bezit vastgoed, interview met Heleen de Vreese, 2018.

8 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk hebben wij onze belangrijkste bevindingen genoteerd, vergezeld van aanbevelingen. De aanbevelingen zijn gericht aan het Rijk en aan Aedes.

Er zijn verschillende succesvolle voorbeelden van collegiale ondersteuning. Toch lukt het nog niet altijd om collegiale ondersteuning van de grond te krijgen terwijl uit de enquête die Platform31 en Aedes uitzette blijkt dat 35 procent van de bestuurders vindt dat de opgaven en middelen niet in balans zijn. Hiervan heeft 26 procent meer opgaven dan middelen en 9 procent meer middelen dan opgaven. Er bleek een grote behoefte aan meer informatie over mogelijkheden, voorbeelden, processen en voorbeeld contracten. In dit rapport zijn verschillende voorbeelden genoemd. Deze zijn echter niet uitgediept op leerpunten, succesfactoren en voorbeeldcontracten. Wel hebben Tjapko van Dalen van KleurrijkWonen en Ed de Groot van LEKSTEDewonen aangegeven hun contract als voorbeeld ter dienste te stellen voor de sector. Het is bij hen opvraagbaar. Het is wenselijk om meerdere voorbeeldcontracten te hebben en voorbeelden verder uit te diepen ter lering van anderen. Voor zowel corporaties die zelf met collegiale ondersteuning aan de slag willen als voor het aanjaagteam dat Aedes heeft ingesteld om mee te nemen in de tas.

Aanbeveling 1: Ontwikkel een informatiedesk waarin kennis te verkrijgen is over voorbeeldcontracten (eventueel individueel opvraagbaar), voorbeeldprocessen, leerpunten en succesfactoren.

28

De voorbeelden hebben gemeen dat ze een zakelijke grondslag hebben, waarbij het voor beide partijen zoeken is naar de juiste balans. Afhankelijk van de bestuurder en afhankelijk van de opgave, slaat de balans meer of minder over naar de financieel zwakke corporatie. Met name constructies waarbij zowel vastgoed (passiva) als leningen (activa) meespelen, ervaren corporaties als zeer complex en diffuus. Er is behoefte aan een format voor een ondersteuningsconstructie. Wanneer de uitgangspunten helder zijn, versoepelt dit het gesprek en is het eenvoudiger om aan de RvC, huurdersorganisaties en gemeenten uit te leggen dat er een redelijke deal is gesloten.

Aanbeveling 2: Ontwikkel een format voor ondersteuningsconstructies.

Op het lokale niveau vindt collegiale ondersteuning als vanzelf plaats. Corporaties met meer investeringsvermogen pakken een grotere opgaven bij het maken van de prestatieafspraken of opgaven worden in een later stadium verschoven. Op het regionale schaalniveau ligt collegiale ondersteuning minder voor de hand liggend, terwijl op dat schaalniveau meer oplossingen mogelijk zijn. Collegiale ondersteuning op regionaal niveau start bij het opstellen van de regionale volkshuisvestelijke opgave. Bijvoorbeeld in een regionale woonvisie waarin gemeentelijke volkshuisvestelijke opgaven worden gebundeld en tegen elkaar afgewogen en ook inzichtelijk wordt waar mogelijke gaten vallen. In 2016 had slechts 33 procent van de gemeenten een regionale woonvisie.¹⁰

¹⁰ Lokale en regionale woonvisies, ministerie van BZK, mei 2017.

Aanbeveling 3: Stimuleer het opstellen van regionale woonvisies op basis waarvan collegiale ondersteuning mogelijk is.

In Haaglanden en Twente zijn en worden stappen gezet in het in beeld brengen van de regionale volkshuisvestelijke opgaven met collegiale ondersteuning als mogelijke vervolgstap. In beide gebieden was al een regionale woonvisie aanwezig.

In Haaglanden is met het advies 'Gaten dichten in Haaglanden' grote stappen gezet. Helaas bleken de plannen een brug te ver en wordt nu een nieuwe poging gedaan waarbij ook de regio Rotterdam en Midden-Holland worden meegenomen. Ook in WoonTwente-verband worden opgaven en middelen inzichtelijk gemaakt. Degelijke trajecten vragen veel kennis en ervaring rondom het objectief vaststellen en afwegen van de opgaven op woningmarktniveau, corporatiefinanciën en bestuurlijke en ambtelijke processen. In Haaglanden, Rotterdam en Midden-Holland heeft de minister Hamit Karakus aangesteld als bestuurlijk regisseur. Naast ondersteuning per regio is het wenselijk dat de regio's de mogelijkheid krijgen om van elkaar te leren.

Aanbeveling 4: Faciliteer collegiale ondersteuning op het niveau van de woningmarkt.

Maar liefst 80 procent van de corporatiebestuurders vindt collegiale ondersteuning wenselijk, blijkt uit een enquête van Platform31 en Aedes. Hierbij denkt 67 procent dat een vorm van externe druk gewenst is om daadwerkelijk tot actie te komen. Tegelijkertijd kunnen we constateren dat de vanuit het Rijk opgelegde vormen van herverdeling (sanering, projectsteun en heffing) verre van ideaal zijn. Sanering wordt alleen toegepast bij financiële fiasco's, kost de sector een vermogen, leidt tot imagoschade en – belangrijker – garandeert niet dat nadien de volkshuisvestelijke opgave naar behoren opgepakt kan worden. De enige vorm van projectsteun die we kennen – het 40 –wijkenfonds - is na massaal protest uit de sector en een rechtszaak vroegtijdig stopgezet. Met de verhuurderheffing is wel enig succes geboekt. De heffingsvermindering zorgt dat er financieringsstromen richting volkshuisvestelijke opgaven op gang kwamen vanuit de sector als geheel. Tegelijkertijd zorgt de huidige grondslag ervoor dat corporaties in gebieden met een hoge WOZ-waarde de hoogste bijdrage betalen terwijl zij veelal ook de grootste opgaven hebben. Ander groot nadeel is dat juist de armste corporaties geen investeringsruimte hebben en dus ook niet in aanmerking komen voor heffingsvermindering.

29

Aanbeveling 5: Evalueer de grondslag voor de verhuurderheffing en de grondslag om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de heffingspot.

Bronvermelding

- Aedes, 2016, Wendbare houding, stabiele factor, focus op bewoners, Visie Aedes 2016-2021 en verder
- Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw, 2018, Gezamenlijk beoordelingskader
- Autoriteit woningcorporaties, 2018, Sectorbeeld woningcorporaties 2018
- Corel, A., Platform31, 2016, De verhuurdersheffing ombouwen tot vereveningsfonds, Tijdschrift voor de volkshuisvesting
- Ministerie van BZK, 2017, Lokale en regionale woonvisies
- Nieuwamerongen, K. van, 2019, Cobouw, Corporatietoezichthouder waarschuwt: 'Stijging bouwkosten is voor corporaties echt schrikbarend'
- Ollongren, K., 2018, Kamerbrief over ontwikkelingen financiën corporaties
- OS, P. van, RIGO, 2016, Matching revisited, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting
- Platform31 en Aedes, 2018, Woningcorporaties: collegiale hulp kan mismatches tussen middelen en opgaven deels oplossen, enquête onder corporatiebestuurders
- Rijksoverheid; Woningwet (wetten.nl)
- SVWN, Visitatierapport Vestia, 2013-2016
- Wooncompagnie e.a., 2018, Pleidooi "Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis
- Platform31, 2018, interviews over collegiale ondersteuning

30

Gesprekken met:

Voor het opstellen van dit rapport heeft Platform31 gesprekken gevoerd met:

- Kevin Klop en Kerwin Doelwijt, ministerie van BZK
- Arjen van Gijssel en Paul Minke van Aedes
- Rene Goorden van BNG
- Gijs Hoofs van gemeente Delft en Peter van Os van RIGO
- Paul Tholenaar en Ingrid de Boer van Woonbedrijf
- Ruud van den Boom van Woonkwartier
- Frans Stienen van gemeente Helmond
- Tjapko van Dalen van KleurrijkWonen
- Wim Hazeu en Ger Peeters van Wonen Limburg
- Sander Uiterwaal en Bart Kesselaar van Havensteder
- Wiepke van Erp Taalman Kip van Woonpalet Zeewolde en Peter Toonen van Woningstichting Nijkerk
- Paulus Jansen van Woonbond
- Rob van de Broeke van QuaWonen
- Heleen de Vreese van DUWO
- Anne Wilbers van Mooiland
- Willy de Mooij en Jeroen Frissen van Vestia