

Zeven keer anders

Beknopte ***CANON VAN DE WONINGCORPORATIES*** in Nederland



Eerste sociale woningbouw in Utrecht, Paramaribostraat, complex 501, opgeleverd in 1909, opdrachtgever NV Maatschappij tot Verbetering der Volkshuisvesting 'Jaffa'



Zeven keer anders

Woningcorporaties verkeren op een breukvlak. Hun rol is ter discussie komen te staan ('terug naar de kerntaak') en er is zelfs een parlementaire enquête naar de rol en positie van corporaties uitgevoerd vanwege een aantal geruchtmakende incidenten. Dat alles heeft zijn beslag gekregen in een nieuwe Woningwet per 1 juli 2015. Bovendien worden sinds 2014 hun vermogens afgeroomd door de invoering van een verhuurderheffing. Door dit alles is sprake van een heuse paradigmashift. Maar dat is niet voor het eerst. Corporaties hebben vanaf 1850 al meermalen hun positie ingrijpend zien veranderen. Voor beleidsmakers en beslissers is het zaak om lessen te trekken uit dit verleden. Vandaar deze beknopte canon met de zeven grootste veranderingen in het Nederlandse corporatiebestel: 'zeven keer anders'.

Terug naar de kerntaak

Eerdere pogingen tot vergelijkbare beleidswijzigingen liepen vaak spaak. En de historie zelf blijkt nogal eens anders te zijn dan de beeldvorming daarover. Zo is de slogan 'terug naar de kerntaak' minder eenduidig dan het lijkt. Bedoeld wordt dat corporaties zich 'weer' moeten concentreren op de sociale woningbouw voor de laagst betaalden. Maar corporaties hebben hun taak altijd breder opgevat. Ze stimuleerden het eigen woningbezit, in den beginne vooral in coöperatief verband. Later, in de jaren '50, bouwden ze 'middenstandswoningen' voor de iets beter betaalden.



Weer iets later, in de jaren '70, realiseerden ze het 'beschut eigen woningbezit'. Vanaf de jaren '90 gingen corporaties op grotere schaal koopwoningen bouwen. Bovendien bedienden ze tot ver in de vorige eeuw niet iedereen, maar vooral hun eigen leden. Dat waren meestal niet de laagst betaalden, maar vooral de bovenlaag van de arbeidersklasse. Die konden de huur immers betalen. Het bouwen en toewijzen van woningen voor uitsluitend de leden werd vanaf de jaren '50 geleidelijk minder maar bleef nog praktijk tot aan de jaren negentig.

Het begrip 'primaire doelgroep' of 'doelgroep van beleid' werd pas begin jaren negentig uitgevonden door Staatssecretaris Heerma in zijn nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig'. Ook het woord 'scheefwonen' kent hier zijn oorsprong. Pas vanaf dat moment werd geconcretiseerd dat corporaties vooral aan de 'primaire doelgroep' moesten toewijzen. Dat voltrok zich parallel aan de privatisering van de gemeentelijke woningbedrijven. Vanaf toen richtten corporaties zich zonder 'selectie aan de poort' ten volle op de onderkant van de samenleving.

De corporaties hebben hun taak ook niet beperkt tot de 'stenen'. Zij hadden vroeger nadrukkelijk aandacht voor 'goed en beschaafd wonen' van hun huurders. De woninginspectrices zijn niet voor niets legendarisch geworden.



Zorg voor leefbare buurten, zouden we nu zeggen. Dat ging verder dan 'goed huisbaas' zijn en huurpenningen innen, wat het huidige kabinet voldoende lijkt te vinden. Wat dat betreft is wijkaanpak niet iets wat we pas sinds de 'Vogelaarwijken' kennen. 'Terug naar de kerntaak' heeft kortom historisch gezien weinig van doen met beperking tot sociale woningbouw, huisvesting van de laagst betaalden en louter aandacht voor de 'stenen'.

Per 1 juli 2015 is overigens wel de nieuwe Woningwet in werking getreden waarin de 'kerntaak' nader wordt omschreven. Tegelijkertijd is geregeld dat het interne en externe toezicht wordt verbeterd, dat er een nieuwe Autoriteit Woningcorporaties komt en dat de rol van de gemeente wordt versterkt.

Meevoetballende scheidsrechter

Dit laatste onderdeel, het vergroten van de invloed van de gemeente, is overigens al eerder beproefd. In de jaren '50 konden gemeenten eigen voorwaarden koppelen aan de geldverstrekking, die achteraf gezien niet per definitie in het belang van de volkshuisvesting waren. Zoals de plicht voor corporaties om hun reserves tegen lage rente bij de gemeente te stallen. Belangrijker nog was dat de gemeente in 1993 de rol van 'eerstelijns' toezichthouder werd toegekend. Maar na vier jaar werd die maatregel schielijk ingetrokken. Te veel rolconflicten en dubbele petten.



De figuur van de ‘meevoetballende scheidsrechter’ bleek geen succes. Het ‘partnermodel’ deed daarop zijn intrede. Het tijdperk van de ‘prestatieafspraken’ was aangebroken. Ook met de nieuwe Woningwet worden deze afspraken centraal gesteld. Maar de speelruimte wordt ook kleiner omdat de wetgeving al heel veel regelt.

Terugbetalingsplicht

De verhuurderheffing die dit kabinet heeft ingevoerd, heeft eveneens al zijn sporen in de historie. Zo voerde het kabinet Colijn in 1934 de verplichting in voor corporaties om met hun ‘batige saldi’ de bijdragen van het Rijk terug te betalen – met terugwerkende kracht tot 1902. Dat gebeurde niet toevallig ook midden in een diepe recessie – net als nu met de verhuurderheffing. De bouwproductie door corporaties kreeg mede daardoor de genadeklap. De sector zou een ziertogend bestaan leiden tot diep in de jaren ’60.

Huurbelasting

Wat dit kabinet wel voor elkaar heeft gekregen, is de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Eerdere pogingen van de ministers Schut, Udink, Brokx en Heerma om in de sociale sector ‘gedwongen doorstroming’ van hogere inkomensgroepen op gang te krijgen of huurbelasting in te voeren, zijn allemaal gestrand. Al was het soms kantje boord, zoals het Schuts plan voor huurbelasting dat in 1968 pas in de Eerste Kamer sneuvelde.



Ook anno 2013 was het in die Eerste Kamer spannend. De inkomensafhankelijke huurverhoging kon alleen doorgang vinden door de scherpe kantjes van de voornemens af te halen en buiten de regeringsfracties steun te zoeken.

Bovendien geldt de maatregel slechts voor drie jaar. Het kabinet gaat mede op voorspraak van Aedes en de Woonbond per 1 juli 2016 een huursombenadering invoeren waarbij de huurverhoging wordt beperkt. Historisch gezien pikant, omdat het bij de eerste invoering van een huursombenadering in 1993 niet ging om een maximale, maar een minimale huursomstijging. Dit om te waarborgen dat de financiële continuïteit van corporaties zeker gesteld zou worden.

Bovendien willen Aedes en de Woonbond slechts een koppeling van de huur aan de kwaliteit van de woning en niet langer aan het inkomen. De minister gaat daar nog wel over nadenken omdat hij doorstroming wil blijven stimuleren en scheefwonen tegengaan....

Geheim

Eén ding zal nooit meer gebeuren. Begin jaren '60 hield het toenmalig kabinet het advies van de staatscommissie De Roos over de toekomst van de woningcorporaties ruim drie jaar geheim. Dat zal niet meer kunnen.



Met de huidige communicatiemiddelen en sociale media zou het conceptrapport waarschijnlijk al zijn uitgelekt voordat het definitief was vastgesteld. Zo ging het ook met de eerste proeve van de novelle van minister Blok in mei 2013...

Deze canon bestaat uit zeven vensters die de overgang naar een nieuwe periode in het bestaan van de corporaties markeren. Natuurlijk is die indeling voor discussie vatbaar. Ook beperkt de canon zich tot de rol van corporaties en is het geen compleet overzicht van de volkshuisvesting. Wel plaatst het de huidige ontwikkelingen in perspectief.

Fris uw geheugen op met deze canon!

Hans van Harten
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht



Beknopte **CANON** van de woningcorporaties

in **ZEVEN** vensters

1

1850 – 1902 Ontstaan van private initiatieven voor bouw arbeiderswoningen

- ❖ Nachtwakersstaat loopt op zijn eind. Op veel gebieden ontstaan initiatieven om het lot van armlastige burgers te verbeteren, ook op het gebied van wonen
- ❖ 1852 – oprichting eerste Vereeniging ten Behoeve der Arbeidersklasse Amsterdam
- ❖ Initiatieven komen van gegoede burgerij, industriëlen en vakbeweging
- ❖ Kenmerkend is zowel economische als sociale doelstelling. Met bouw arbeiderswoningen zou voldoende rendement gemaakt kunnen worden, met enige rendementsbeperking blijft huur ook nog betaalbaar voor werkende arbeiders
- ❖ Bouwprogramma beperkt en komt voornamelijk ten goede aan wat beter gesitueerden
- ❖ Bevordering eigen woningbezit via coöperatieven (vooral bij de start)



2

1902 – 1934 Woningwet, opkomst en neergang van woningcorporaties

- ❖ 1902 – Invoering van de Woningwet. Rijk kan financiële steun verlenen in de vorm van voorschotten en exploitatiebijdragen voor woningwetbouw en krotopruiming
- ❖ Volkshuisvesting is ‘rijkszaak, gemeentetaak’. Rijk is bankier, gemeente tussenschakel
- ❖ Overheidssteun wordt opgevat als beperkt in omvang en tijd op basis van revolving fund-gedachte. Huurprijs zou in principe kostendekkend moeten zijn
- ❖ Het Rijk kan private niet winst-beogende organisaties toelaten ‘in het belang van de volkshuisvesting’. Deze toegelaten instellingen kunnen onder voorwaarden steun ontvangen
- ❖ Alleen verenigingen, stichtingen en vennootschappen kunnen toegelaten worden, coöperaties niet meer. Later ook vennootschappen niet meer
- ❖ Meeste corporaties zijn algemeen van karakter, slechts éénderde confessionele grondslag
- ❖ Bouw door corporaties is in principe bedoeld als aanvullend op privaat initiatief
- ❖ Politieke voorkeur voor corporatiebouw, maar gemeenten kunnen ook steun krijgen
- ❖ Corporaties bouwen vooral voor bovenlaag arbeidersklasse die werk heeft en die huur van nieuwe woning kan opbrengen. Aandacht voor ‘goed wonen’ van huurders
- ❖ 1913 – 1922 Forse groei aantal toegelaten instellingen, van 301 naar 1.344



- ❖ Stimulans woningwetbouw door inzakkende particuliere markt vanwege nasleep Eerste Wereldoorlog. Aandeel in productie door corporaties en gemeenten stijgt tot boven 50%
- ❖ 1924 – Rijk doet stap terug. Zij beperkt bijdrage en voorschotverlening tot krotopruijing. Productie corporaties daalt vanaf 1925 – weer - tot onder 10% van totaal

3

1934 – 1945 Crisis en stagnatie van het corporatiebestel

- ❖ Jaren '30 wereldwijde economische crisis, enorme toename werkloosheid
- ❖ 1934 - Wijziging Woningwet, vooral ingegeven door bezuinigingen vanwege crisis
- ❖ Corporaties moeten 80% van batige saldi aanwenden om bijdragen aan Rijk terug te betalen - met terugwerkende kracht tot 1902 - en restant storten in fonds dat wordt beheerd door gemeente
- ❖ Overige 20% mogen alleen worden besteed met goedkeuring van de gemeente. Corporaties hebben dus nauwelijks nog zeggenschap en beschikking over eigen middelen
- ❖ Verdere daling bouw corporaties en gemeente, van 5.960 in 1931 naar 1.831 in 1937
- ❖ 1940 – 1945 Tweede Wereldoorlog veroorzaakt verdere stilstand en verwoesting
- ❖ 1902 – 1945 Productie sociale woningbouw bedraagt totaal 234.000 woningen, waarvan 73% door corporaties, 27% door gemeenten. Woningwetbouw 19% van totale productie



4

1945 – 1965 Corporaties onder de vleugels van de overheid

- ❖ Vanaf 1945 is woningnood ‘volksvijand nummer één’. Daarop wordt een centraal aangestuurd volkshuisvestingsbeleid en centrale bouwprogrammering ingevoerd
- ❖ Bouwen, beheren en verdelen sociale huurwoningen wordt zaak van Rijk en gemeenten, corporaties voornamelijk kleinschalige uitvoeringsinstanties. Gemiddelde grootte corporaties in 1947 circa 190 woningen
- ❖ Vanaf 1947 rijksleningen en subsidieregelingen voor woningwetbouw ter dekking van exploitatietekorten. Huren worden gereguleerd - om lonen laag te houden. Uitgangspunt van in principe dekkende huren en revolving fund-gedachte wordt losgelaten
- ❖ Subsidievoorwaarde is vorming risicofonds waarin batige saldi moeten worden gestort (art. 24c fonds). In de praktijk wordt dit fonds gevoed en beheerd door gemeente vanwege ontbrekende middelen bij corporaties
- ❖ 1948 – 1958 Gemeenten nemen bankiersfunctie over van het Rijk en verstrekken gemeenteleningen. Zij leggen corporaties nogal eens leningsvoorwaarden op, zoals verplichting om hun middelen tegen lage rente te beleggen bij gemeente



- ❖ 1947 - Particulier karakter corporaties wordt verder aangetast door Woonruimtetwet die de woningverdeling tot gemeentelijke verantwoordelijkheid maakt. In de praktijk ontstaan vaak 'gemengde stelsels': deels toewijzing aan leden, deels via distributie
- ❖ Corporaties verliezen door deze maatregelen praktisch zeggenschap over 'hun' woningen. Traditionele binding van corporaties met de eigen leden valt langzaam maar zeker weg. Ze bouwen in beperkte mate 'middenstandswoningen'
- ❖ Gemeentelijke woningbedrijven blijken net als voor de oorlog in de praktijk vooral vangnet voor minst bedeelden, onmaatschappelijke gezinnen en later woonwagenbewoners
- ❖ Corporaties raken in identiteitscrisis. Bestuurlijk en professioneel kader van toegelaten instellingen blijkt onvoldoende, bezit te kleinschalig en financiële armslag ontoereikend
- ❖ 1945 - 1965 Totale woningwetbouw bedraagt 690.000 woningen, waarvan 45% door corporaties. Dit aandeel is vertekend omdat in de praktijk gemeenten naast eigen bouw ook vaak opdrachtgever waren van corporatiebouw. Woningwetbouw bedraagt 53% van totale bouwproductie



5

1965 – 1990 Corporaties kruipen uit hun schulp

- ❖ 1962 - Rapport staatscommissie De Roos bepleit in gezaghebbend advies meer zelfstandige rol en bestuurlijke vrijheid corporaties. Aanbevelingen komen deels tot uitvoering in de periode tot 1977
- ❖ 1965 – Terugbetalingsplicht bijdragen voor- en naoorlogse woningbouw komt materieel te vervallen. Kabinet heeft met commissie De Roos wel plannen voor oprichting solidariteitsfonds. Vervallen terugbetaling bekrachtigd bij wijziging Woningwet 1977
- ❖ Corporaties blijven voor nieuwbouw afhankelijk van financiering en bijdragen Rijk
- ❖ 1968 – Voorstel minister Schut voor invoering huurbelasting sneuvelt in Eerste Kamer. Latere plannen voor huurbelasting (Udink 1971, Brokx 1984) of gedwongen doorstroming (Heerma, 1989) halen het ook niet
- ❖ 1968 – Verbreding werkgebied. Minister Schut formuleert principe ‘gelijke monniken, gelijke kappen’. Corporaties mogen met rijkssteun ook in duurdere segmenten bouwen
- ❖ MG 69-01 - Minister Schut legt primaat corporaties voor bouw sociale huurwoningen vast, met als gevolg groeiend aandeel corporaties in woningwetbouw
- ❖ Professionalisering werkapparaat corporaties komt op gang, door schaalvergroting en meer financiële armslag. Gemiddelde grootte corporaties in 1971 circa 900 woningen



- ❖ In de jaren zeventig stijgt bouwproductie van corporaties sterk. De stadsvernieuwing in de grotere steden gericht op aankoop particulier eigendom en renovatie komt op gang.
- ❖ Het groeikernen en groeistedenbeleid krijgt uitvoering. Corporaties bouwen daar de sociale huurwoningen
- ❖ Vanaf 1975 realiseren corporaties vormen van 'beschut eigen woningbezit' (later Maatschappelijk Gebonden Eigendom en Koopgarant)
- ❖ 1975 – invoering Wet op de Huursubsidie – inkomensafhankelijke subsidie aan huurders
- ❖ 1975 – Invoering dynamisch kostprijssysteem voor nieuwbouw. Levert in 50 jaar geen exploitatieoverschot op voor corporaties. Groeiende subsidielast voor het Rijk
- ❖ 1977 – Gewijzigde Woningwet. Artikel 59 nieuwe 'grondwet' voor corporaties. Verenigingen hebben voorkeur boven stichtingen. In de praktijk heeft dat weinig effect. Terugbetaling subsidies formeel vervallen, maar grondslag opgenomen voor oprichting Centraal Fonds Volkshuisvesting. Verzelfstandiging wordt vastgelegd in Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Invoering van algemene bedrijfsreserve. Uniformering leningsvoorwaarden
- ❖ 1984 – Rijksleningen woningverbetering vervallen. Oprichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw als garantie instituut voor kapitaalmarktleningen ('uit nood geboren')
- ❖ 1985 – 1988 Bedrijfsreserves groeien snel omdat corporaties rijksleningen vervroegd aflossen. Herfinanciering op kapitaalmarkt tegen lagere rente (opbrengst € 5 miljard)



- ❖ 1988 – Rijksleningen voor nieuwbouw (woningwetwoningen) vervallen. WSW wordt ook garantie instituut voor kapitaalmarktleningen nieuwbouw
- ❖ 1988 – Groeiende bedrijfsreserves maken oprichting Centraal Fonds Volkshuisvesting mogelijk als solidariteitsfonds voor corporaties in nood. Bestuur bestaat uit vertegenwoordigers van Rijk en corporatiekoepels
- ❖ 1965 – 1990 Totale productie sociale woningbouw bedraagt 1.325.336 woningen, waarvan 80% door corporaties. Aandeel sociale woningbouw bedraagt 45% van totale bouw
- ❖ 1970 – 1990 Sociale huurwoningvoorraad van corporaties stijgt van 0,7 naar 1,8 miljoen. Aantal corporaties gedaald naar 825, gemiddelde grootte neemt toe naar 2.250 woningen

6

1990 – 2008 Verzelfstandiging van corporaties krijgt vorm

- ❖ 1989 - Staatssecretaris Heerma publiceert Nota Volkshuisvesting in de jaren '90
- ❖ Hoofdlijn verzelfstandiging corporaties, decentralisatie naar gemeente en bezuinigen op objectsubsidies - met name op de dynamische kostprijsregeling
- ❖ In de nota wordt voor het eerst gesproken over de 'primaire doelgroep' of 'doelgroep van beleid'



- ❖ In jaren '90 komt de VINEX tot uitvoering. In plaats van een groot aandeel sociale woningbouw in de productie wordt in veel gemeenten gekozen voor aandeel 30% sociale huur en 70% marktwoningen in bouwprogramma's
- ❖ Jaren '90 komt aandacht voor toekomst naoorlogse woningvoorraad op gang. Vrees is dreigende leegstand en negatieve spiraal in leefbaarheid van deze wijken
- ❖ 1991 - Subsidies voor woningverbetering worden afgeschaft
- ❖ 1993 - Verzelfstandiging corporaties wordt deels geregeld in Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), als vervanger van het BTIV
- ❖ Van voorschriften vooraf naar toezicht op afstand en verantwoording achteraf
- ❖ In BBSH zijn prestatiegebieden geformuleerd. Huisvesten doelgroep, realiseren kwaliteit, betrekken huurders en financiële continuïteit. Later aangevuld met leefbaarheid, verkoop en wonen met zorg
- ❖ 1993 - Gemeente wordt eerstelijns, Rijk tweedelijns toezichthouder. Sommige besluiten, zoals verkoop van woningen, worden 'Besluiten van aanmerkelijk belang' waarvoor gemeente toestemming moet geven
- ❖ Er komen meer mogelijkheden tot differentiatie in het huurbeleid, met minimale huursomstijging om financiële continuïteit corporaties te waarborgen
- ❖ Als bestuursmodel wordt bij corporaties Raad van Toezicht model mogelijk, met bezoldigd en professioneel bestuur in plaats van vrijwillige bestuurders



- ❖ 1995 – 2010 Bij corporaties snelle ontwikkeling van RvT model, in combinatie met omzetting van vereniging naar stichting, met externe huurdersorganisatie voor overleg
- ❖ 1995 – Wet Balansverkorting, ofwel bruteringswet. Corporaties en Rijk strepen € 30 miljard weg aan nog te ontvangen subsidies tegen zelfde bedrag aan nog af te lossen rijksleningen. Financiële banden worden doorgesneden. Grote stap naar financiële zelfstandigheid
- ❖ Vanaf 1995 – afbouw jaarlijkse bijdragen nieuwbouw. Corporaties worden geacht in de toekomst als revolving fund te opereren. Verschuiving naar huur(subject)subsidie
- ❖ 1997 – 1998 Rol van gemeente als eerstelijns toezichthouder vervalt. Teveel rolconflicten en dubbele petten. Rol van gemeente als beleidsmaker wordt versterkt. Corporatie dient lokale volkshuisvestingsbeleid te respecteren. Nadruk op prestatieafspraken
- ❖ 1997 – 1998 Rijk wordt toezichthouder, ook als uitvloeisel van het parlementair onderzoek Woningbeheer Limburg. Afschaffing Besluiten van aanmerkelijk belang, deze worden vervangen door meldingsplicht bij het Rijk. Centraal Fonds krijgt naast saneringstaak rol in de uitoefening van het toezicht. Fonds krijgt onafhankelijk bestuur
- ❖ 1990 – 2000 Versnelde privatisering van gemeentelijke woningbedrijven naar woningcorporaties. Aantal woningbedrijven daalt van 315 in 1990 met 1,8 miljoen woningen naar 16 in 1999 met nog slechts 2.351 woningen
- ❖ Vanaf 1995 – Corporaties gaan met verdwijnen van woningbedrijven steeds meer de ‘onderkant’ van de woningmarkt huisvesting bieden, zonder ‘selectie aan de poort’



- ❖ 1998 – Afschaffing minimale huursombenadering, maximaal toegestane huurverhoging per woning ligt iets boven inflatie
- ❖ Vanaf eind jaren '90 komt stedelijke vernieuwing van de naoorlogse wijken daadwerkelijk op gang. Corporaties en gemeenten ontwikkelen mix van sociale, fysieke en economische maatregelen voor verbetering van de wijken
- ❖ 2000 – Staatssecretaris Remkes van Paars II publiceert Nota Mensen, Wensen, Wonen. De burger centraal is leidend motto. Speerpunten zijn meer particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw, verkoop van sociale huurwoningen aan huurders en huurstijging niet hoger dan inflatie
- ❖ 2002 – 2008 Invoering maximale huursomstijging, percentage iets boven inflatie. Huurstijging per woning eveneens iets boven inflatie (staffel, later vast opslagpercentage)
- ❖ 2000 – Staatssecretaris Remkes vindt bouw door corporaties minder nodig. Er zijn genoeg sociale huurwoningen. Beheer daarvan is voldoende. Marktpartijen moeten kwaliteitsvraag bedienen. Corporaties gaan langzaam maar zeker woningen verkopen
- ❖ Vanaf 2002 loopt de woningmarkt langzaam vast. De Nota van Staatssecretaris Remkes is al snel achterhaald. Er wordt gesproken van de 'Nieuwe Woningnood'. Vanaf 2002 doen kabinet, gemeenten en huurdersorganisaties beroep op corporaties om meer te bouwen
- ❖ Vanaf 2002 versterking zelfregulering van corporatiesector, door invoering Aedes van AedesCode, en later governancecode. Daarnaast diverse salariscodes voor bestuurders



- ❖ 1995 – 2008 Positieve vermogensontwikkeling bij corporaties vanwege onder andere lage rente, waardeontwikkeling en verkoop van woningen
- ❖ Vanaf 2005 substantiële toename van bouwproductie door corporaties. Sociale woningbouw is van hoge kwaliteit. Huurprijzen zijn te laag om kosten te dekken. Onrendabele investeringen worden vooral opgevangen uit winsten van de verkoop van bestaand bezit
- ❖ Verzelfstandiging brengt fusiegolf en schaalvergroting teweeg en nieuwe professionaliseringsslag bij bestuur en werkorganisatie. Aantal corporaties daalt van 825 in 1990 naar 380 in 2012, gemiddelde grootte stijgt naar ruim 6.000 woningen
- ❖ 1990 – 2008 Corporaties bouwen in deze periode ongeveer 395.000 huurwoningen, 25% van de totale bouwproductie. Vanaf 1995 – 2008 bouwen corporaties aanvullend zo'n 70.000 koopwoningen

7

2008 – heden Corporaties in zwaar weer

- ❖ Vanaf 2008 – Corporaties komen in zwaar weer, door optelsom van economische crisis, politieke maatregelen naar aanleiding van diverse incidenten in de corporatiesector en voorgenomen kabinetsbeleid. De verzelfstandiging wordt ingeperkt



- ❖ Van 2007 - 2013 Kabinet stapt over op inflatievolgend huurbeleid. Dit vermindert mogelijkheden corporaties om investeringen te betalen uit huren. Prijs-kwaliteitverhouding in huursector verder onder druk. Afstand tussen huur en koop groter
- ❖ 2008 – Minister Bos voert vennootschapsbelasting in voor woningcorporaties
- ❖ 2008 – 2012 Kabinet voert bijzondere projectsteun in voor bevordering leefbaarheid in 40 wijken ('Vogelaarwijken'), uitgevoerd door Centraal Fonds Volkshuisvesting. Corporaties intensiveren wijkaanpak die in veel buurten al eerder van de grond was gekomen
- ❖ Vanaf 2008 – Economische crisis treft Nederland. Kredietcrisis slaat over op de woningmarkt. Tot 2013 dalen de huizenprijzen met ruim 20%
- ❖ Vanaf 2008 – Aantal corporaties komt in financiële problemen door het stilvallen van de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en kabinetsbeleid. Noodzaak van afwaardering bezit en grondposities
- ❖ 2010 – Voornemen kabinet Rutte I tot verhuurderheffing vooral gericht op corporaties oplopend tot € 700 miljoen per jaar. Betekent afroming vermogens corporaties
- ❖ 2012 – Kabinet Rutte II doet er in Woonakkoord schepje bovenop. Voornemen tot verhoging van verhuurderheffing oplopend naar € 1,7 miljard per jaar. Voorgenomen maatregelen nopen corporaties tot ingrijpende maatregelen. Verhoging van de huren, opvoeren van verkoop van sociale huurwoningen, schrappen van allerhande investeringen en drastische verlaging van de beheerlasten, door afstoten van taken, efficiënter werken en krimp van personeel



- ❖ 2012 – Corporaties geven aan dat plannen hun nieuwbouw ernstig treffen. In 2010 bouwen corporaties nog 57% van de nieuwbouw. Pessimistische toekomstscenario's
- ❖ 2011 – Ministeriële regeling treedt in werking die vaststelt voor welke activiteiten staatssteun is toegestaan en stelt regels voor de woningtoewijzing.
Corporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens aanbieden aan huishoudens met een inkomen onder € 33.000. Dat betekent aanzienlijke versmalling van de doelgroep
- ❖ 2011 – Beperking garanties voor kapitaalmarktleningen tot sociale woningbouw en bepaalde vormen van maatschappelijk vastgoed. Voor commerciële bestemmingen moeten corporaties zelfstandig op de kapitaalmarkt lenen
- ❖ 2011 – Waarborgfonds stelt financiering afhankelijk van vooral kasstromen bij corporaties. Schuld moet in principe in 50 jaar kunnen worden afbetaald
- ❖ Vanaf 2008 – Diverse incidenten bij corporaties en salariering bestuurders leiden tot maatschappelijke en politieke commotie
- ❖ 2012 Voornemen minister Blok om toezicht onder te brengen bij aparte afdeling van departement van BZK. Centraal Fonds Volkshuisvesting behoudt saneringstaak
- ❖ 2013 – Invoering Wet Normering Topinkomens
- ❖ 2012 – De corporatiesector moet tenminste € 700 miljoen gaan bijdragen aan het oplossen van grote verliezen Vestia vanwege riskante derivaten. Tweede Kamer besluit tot parlementaire enquête over corporaties en het toezicht



- ❖ 2012 – Minister Blok voert inkomensafhankelijke huurverhoging in, voor huishoudens met een inkomen boven € 34.000 en € 43.000. Maatregel is bedoeld ter gedeeltelijke compensatie van voorgenomen verhuurderheffing
- ❖ 2012 – Kabinet stopt met bijzondere projectsteun voor ‘Vogelaarwijken’
- ❖ 2012 – Herzieningswet woningcorporaties aangenomen door de Tweede Kamer. Die bevat regels over het werkterrein van corporaties, versterking van het interne toezicht, verplicht administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB, nadere eisen aan fusies, verbindingen en grote investeringsbeslissingen
- ❖ 2013 – Tweede Kamer stemt in met invoering van een - nog bescheiden - verhuurderheffing voor 2013
- ❖ 2013 – Herzieningswet woningcorporaties wordt aangehouden bij de Eerste Kamer. Minister Blok bereidt novelle voor waarin corporaties zich zouden moeten beperken tot bouw en beheer van sociale huurwoningen, onder afsplitsing van het commercieel vastgoed, hun taak op het gebied van leefbaarheid wordt beperkt en zij komen onder ‘directe aansturing’ van de gemeente
- ❖ 2008 – 2012 Corporaties verkeren politiek in zwaar weer, maar nemen ondertussen een steeds groter deel van de bouwproductie voor hun rekening. In deze periode bouwen zij 115.600 huurwoningen en 33.100 koopwoningen, totaal 148.700 woningen. Dat is 54% van de totale bouwproductie in Nederland



- ❖ 2013 – Het parlement stemt ondanks verzet van Eerste Kamerlid Adri Duivesteijn in met een verhuurderheffing vanaf 2014 oplopend naar € 1,7 miljard in 2017, die voornamelijk door corporaties moet worden opgebracht
- ❖ 2014 – Minister Blok stuurt een Novelle op de Herzieningswet naar de Tweede Kamer. De novelle beoogt de taken van corporaties te beperken tot het bouwen en beheren van sociale huurwoningen en het toezicht te verbeteren
- ❖ 2014 – Parlementaire enquête naar aanleiding van incidenten bij corporaties (Rotterdamse boot, derivaten Vestia etc). In oktober 2014 publiceerde de Enquêtecommissie haar rapport ‘Ver van huis’. Belangrijkste aanbevelingen waren om de taken van corporaties te beperken tot het sociale domein en het interne en externe toezicht te verbeteren, onder andere door instelling van een Woonautoriteit
- ❖ 2015 – Invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 en de daarbij horende uitvoeringsregeling, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De nieuwe wet begrenst het taakgebied van corporaties, regelt dat bestaande commerciële activiteiten juridisch of administratief worden gesplitst of gescheiden en dat nieuwe commerciële activiteiten nog slechts bij uitzondering mogelijk zijn. De wet regelt tot stand koming van nieuwe Woonautoriteit Woningcorporaties en een grotere rol van gemeenten, met name bij prestatieafspraken. De positie van huurders wordt versterkt. Ook wordt het juridisch mogelijk gemaakt dat burgers wooncoöperaties oprichten



- ❖ 2015 – Aedes en Woonbond adviseren beperking van de huurstijging, invoering van een huursombenadering en koppeling van de huur(verhoging) aan de kwaliteit van de woning en niet langer aan het inkomen van de huurder. Ingang 1 juli 2016. De minister beraadt zich nog over de inkomensafhankelijke component, namelijk om de doorstroming te bevorderen en de scheefheid te bestrijden
- ❖ 2015 – Per 1 oktober 2015 invoering van een nieuw Woningwaarderingstelsel, met daarin voor 25% een WOZ component

