



**Toekomstbestendig  
huurbeleid  
Johan Conijn**

Trevin  
22 september 2011



---

---

---

---

---

---

---

---

**Onderwerpen**



- Markthuren
- Het middensegment

2

---

---

---

---

---

---

---

---

**Markthuren**



- Steeds minder draagvlak voor generieke subsidiering in de huursector (verschil markthuur en feitelijke huur)
- Vraagstukken:
  - Hoe hoog is de markthuur?
  - Hoe de betaalbaarheid te borgen?
- Markthuur:
  - CPB: 5,7% WOZ waarde
  - Ander onderzoek: 4,5%

3

---

---

---

---

---

---

---

---



#### Kale huur in procenten leegwaarde per segment

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	3,2%	3,1%	3,2%
Geliberaliseerd	4,5%	4,5%	4,5%
Totaal	3,2%	3,5%	3,3%

4



#### Impliciete subsidiering, gereguleerde sector, euro's per maand en totaal per jaar

	Markt-huur	Kale huur	Impl. subsidie	Totaal subsidie
Corporatie	608	398	209	5,7 mrd
Particulier	745	415	330	1,4 mrd
Totaal	625	400	225	7,1 mrd

5



#### Gemiddelde impliciete subsidie per maand naar inkomensdeciël

1 <sup>e</sup> deciel	221
2 <sup>e</sup> deciel	219
3 <sup>e</sup> deciel	202
4 <sup>e</sup> deciel	205
5 <sup>e</sup> deciel	206
6 <sup>e</sup> deciel	205
7 <sup>e</sup> deciel	224
8 <sup>e</sup> deciel	236
9 <sup>e</sup> deciel	241
10 <sup>e</sup> deciel	292
<b>Totaal</b>	<b>225</b>

6


**Borging betaalbaarheid**


- Betaalbaarheid bij markthuren:
- HuurOpMaat
- Aanpassing huurtoeslagregeling

7


**Extra 15 / 25 punten**


- In schaarstegebieden maximaal 25 punten
- 10 COROP-gebieden met de hoogte WOZ/m<sup>2</sup>
- WOZ/m<sup>2</sup> hoger dan € 2.900 25 punten extra; anders 15 punten
- Effect van de extra 25 punten:
  - Bij huurharmonisatie extra huurruimte (circa € 4 per punt)
  - Groter deel van de huurwoningen liberaliseerbaar (boven 142 punten)

8


**Inkomens boven 43.000**


- Principiële wijziging in het beleid: mogelijkheid voor vermindering van ondoelmatige subsidiering bij zittende huurders
- Wellicht praktische hindernissen; ondersteuning Belastingdienst nog niet duidelijk

9



### Aandeel huishoudens boven 43.000

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	16%	18%	16%
Geliberaleerd	37%	43%	41%
Totaal	16%	25%	18%

10



### Impliciete subsidiering euro's per maand naar inkomen

	Markt-huur	Kale huur	Impl. subsidie	Totaal subsidie
Onder 43.000	608	392	216	5,7 mrd
Boven 43.000	717	443	274	1,4 mrd
Totaal	625	400	225	7,1 mrd

11

### Recht op koop



- Recht op koop = verplichting tot verkoop
- In potentie vergaande consequenties voor portefeuille
- Kans op realisatie gering / nul: vergaande inbreuk op eigendomsrechten (in strijd met EVRM)

12

## Heffing huurtoeslag



- Omvang € 760 mln; circa € 630 mln ten laste van corporaties
- Heffingsgrondslag vermoedelijk 0,17% van de WOZ-waarde
- Ingangsdatum naar verwachting 2014
- Ingrijpende financiële gevolgen

13

## Analyses CFV



Tabel 2.1 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in het Basispad

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
2009	27%	1,56
2014	27%	1,48
2019	24%	1,34

Tabel 2.2 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in de Heffingsvariant

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
2009	27%	1,56
2014	21%	1,35
2019	17%	1,19

Tabel 2.5 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad na heffen, huurbeleid, daling van niveau van beheerkosten en aangepast (des)investeringsprogramma

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
2009	27%	1,56
2014	29%	1,54
2019	33%	1,53

14

## Staatsteun en DAEB



- Afbakening staatssteun:
  - Beperkingen bij woningtoewijzing
  - DAEB-splitsing
- Zeer ingrijpende veranderingen

15

### 'Europa'- staatssteun, historie



- 2002: NL legt concept nieuwe Woonwet ter notificatie voor aan de EC
- 2002-2003: NL trekt op verzoek EC de notificatie weer in: want betreft bestaande steun
- 2005: Brief EC over NL volkshuisvestingbestel
  - Bestaande steun
  - Mogelijk manifeste fout i.v.m. marktverstoring
  - Onvoldoende gericht op achtergestelde huishoudens
  - Sociale huursector te groot
- 2005-2009: Overleg/ onderhandelingen met EC
- 2009: Beschikking EC
- 2010: Tijdelijke regeling DAEB

16

### Staatssteun volgens EC



- Borging door WSW vanwege achtervang voor overheden
- Projectsteun en saneringssteun via CFV
- Lage gemeentelijke grondprijzen voor woningbouw door corporaties
- (Leningen via BNG)

17

### Tijdelijk regeling DAEB



- DAEB activiteiten
  - Bouw en verhuur van woonegelegenheden tot 653 per maand
  - Bouw en verhuur maatschappelijk vastgoed (limitatieve lijst)
  - Leefbaarheidsactiviteiten
  - Werkzaamheden in verband met wijkaanpak
- Niet-DAEB activiteiten
  - Commercieel onroerend goed
  - Huurwoningen boven 653 per maand
  - Koopwoningen

18

## Compensatie vanwege DAEB



- Borging door WSW of overheid
- Reguliere en bijzondere projectsteun en saneringssteun via CFV
- Lage gemeentelijke grondprijzen voor corporatiebouw

19

## Woningtoewijzing



- Woongelegenheden tot 653 (DAEB) voor 90% toewijzen aan inkomens met een totaal verzamelinkomen tot 33.614
- Bij de 10% dient voorrang te worden gegeven aan huishoudens met een dringende noodzaak (gezondheid, calamiteiten, e.d)
- Bij niet naleving kan de compensatie (staatsteun) stopgezet, resp. teruggevorderd worden

20

## Aandeel huishoudens boven 33.000

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	27%	29%	28%
Geliberaliseerd	55%	58%	57%
Totaal	28%	39%	30%

21

## DAEB-splitsing



- Ter voorkoming van staatsteun voor niet-DAEB activiteiten, splitsing tussen DAEB en niet-DAEB
- Administratieve of juridische splitsing?
- Vermogenstoedeling het 'hete hangijzer'
- Commerciële financiering niet-DAEB grote risico

22

## Een mogelijke vermogensplitsing



- Waardering vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat (circa € 250 miljard)
- Vaststellen waarde niet-DAEB deel ( circa 7%)
- Bij splitsing gelijk solvabiliteit in beide delen
- Niet-DAEB leningen nog op de balans van DAEB; interne doorlenen met renteopslag

23

## Mogelijke startpositie bij splitsing



Bedragen in mln	Totaal	DAEB	niet-DAEB
<b>Activa</b>			
Marktwaarde eenheden in verhuur	€ 248.007	€ 232.408	€ 15.600
Eenheden in Koopgarant (activa)	€ 2.494	€ 1.744	€ 750
<b>Totaal activa</b>	<b>€ 250.501</b>	<b>€ 234.151</b>	<b>€ 16.350</b>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen	€ 178.008	€ 166.389	€ 11.618
Leningen	€ 70.000	€ 70.000	€ 0
Leningen van DAEB aan niet-DAEB	€ 0	-€ 3.982	€ 3.982
Eenheden in Koopgarant (passiva)	€ 2.494	€ 1.744	€ 750
<b>Totaal passiva</b>	<b>€ 250.501</b>	<b>€ 234.151</b>	<b>€ 16.350</b>
<b>Solvabiliteit</b>	<b>71%</b>	<b>71%</b>	<b>71%</b>

24

## Financiële consequenties DAEB-splitsing



- Investeringmogelijkheden niet-DAEB worden bepaald door vermogenspositie en de mogelijkheden voor externe financiering (leverage)
- Ontwikkelde DAEB-model geeft inzicht

25

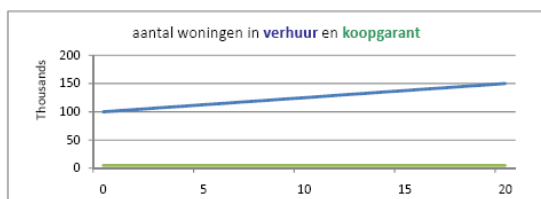
## Veronderstellingen Basisvariant



	DAEB woningen		Niet-DAEB woningen	
	Jaar 1 t/m 10	Jaar 11 t/m 20	Jaar 1 t/m 10	Jaar 11 t/m 20
Nieuwbouw huur	18.000	18.000	5.000	5.000
Nieuwbouw koop	-	-	5.000	5.000
Nieuwbouw Koopgarant	-	-	0	0
Verkoop	10.000	10.000	2.500	2.500
Sloop	10.000	10.000	-	-
Renovatie	40.000	40.000	1.000	1.000
Omzetting naar Koopgarant	5.000	5.000	-	-
Omzetting naar niet-DAEB	0	0	Zie DAEB kolom	Zie DAEB kolom

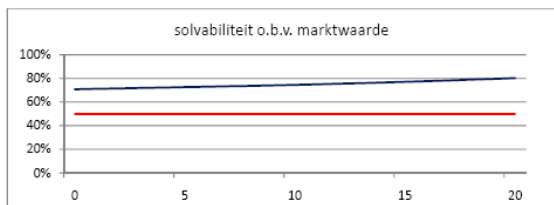
26

## Ontwikkeling aantallen woningen niet-DAEB



27

**Ontwikkeling vermogen niet-DAEB**



28

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**DAEB-splitsing**



- Algemene conclusie:
  - bij een proportionele vermogensplitsing is levensvatbaarheid van het niet-DAEB deel in principe mogelijk
  - wel extra begrenzing aan de groeistrategie voor niet-DAEB activiteiten
- Omvang niet-DAEB portefeuille in startpositie van groot belang in combinatie met de precieze spelregels.

Extra faciliteit voor corporaties met weinig / geen niet-DAEB portefeuille in startpositie?

29

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Strategische keuzes (1)**



- DAEB-splitsing noodzaakt tot heroriëntatie van de strategische keuzes van de corporatie. Enkele redenen:
  - niet-DAEB activiteiten zonder staatssteun worden geconfronteerd met zwaardere financiële restricties
  - de 'grensovergang' van DAEB naar niet-DAEB (verhogen boven € 652) wordt belemmerd door consequenties interne transactie en externe ongeborgde financiering
  - feitelijk ontstaan er (administratief) twee deelbedrijven met een eigen (financieel)afwegingskader en financiële restricties

30

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Strategische keuzes (2)



- Beslisboom kan behulpzaam zijn bij het maken van keuzes:

Stap 1: Omvang en samenstelling toekomstige wensportefeuille (mede gebaseerd op maatschappelijke doelstellingen en woningmarkt). Als resultaat een 'gewenste' omvang van DAEB en niet-DAEB activiteiten

Stap 2: Identificeren van extra kosten (in de meest brede zin) van het hebben van een niet-DAEB deel, mede in relatie tot de schaal van het niet-DAEB deel.

Stap 3: Keuze maken voor (toekomstige) omvang niet-DAEB deel:

- Groei niet-DAEB in overeenstemming met wensportefeuille
- Geen niet-DAEB ; alles in DAEB
- Offensieve groeistrategie niet-DAEB (schaalvoordelen)

Stap 4: Voorsorteren op de toekomstige splitsing afhankelijke van keuze bij stap 3 door nu al te koersen op wel/niet groei van niet-DAEB deel

31

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Tot slot



- Turbulente periode voor corporaties
- Financiële kaders verkrappen
- Herbezinning op beleidsmatige uitgangspunten aan de orde

32

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---