

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a wide river (the IJ) flowing through the urban landscape. The city is densely packed with buildings, and there are green spaces and parks interspersed throughout. The river is a prominent feature, curving through the city. The overall scene is a mix of urban development and natural elements.

Veranderingen in de volkshuisvesting

15 februari 2011

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban area with a prominent canal or river winding through it. The image is slightly faded and serves as a background for the text.

Opbouw presentatie

1. Wat verandert er
2. Werkveld corporaties
3. Financiën
4. Betaalbaarheid
5. Woningvoorraad

Wat verandert er

1. Staatssteun:

- Sociale huur (t/m €652) alleen voor inkomens tot €33.614
- Financiering commerciële activiteiten duurder

2. Aanscherping NHG-eisen

3. Verdwijnen Vogeljaarheffing

4. Bijdrage aan huurtoeslag vanaf 2014

5. Inflatievolgend huurbeleid

Denken in kansen

Veranderingen zorgen ervoor dat:

- Samenwerking Drechtsteden en corporaties een nieuwe impuls krijgt, omdat:
 - Bestaande problemen goed zichtbaar worden
 - Wat gemeente(n) en corporatie(s) alleen niet meer kunnen, kan misschien nog wel samen

Werkveld corporaties - stelling

“Corporaties zijn uitsluitend voor sociale huurwoningen.”



Werkveld corporaties - feiten

- Wetgeving: taakveld is niet kleiner geworden
- Financiering: Commercieel (niet-DAEB) is wel moeilijker realiseerbaar
 - Rente: formeel 0,40% hoger, praktijk ca. 1,20% hoger
 - Financieringslast stijgt met ca. 25%
 - Financiering is van te voren niet zeker
- Vanwege financiering en uitvoerbaarheid: minder gemengde projecten zoals sociale huur met dure huur, koop of winkelplint

Werkveld corporaties - gevolgen

- Het wordt voor corporaties moeilijker om het brede taakveld te blijven realiseren
- Dit speelt vooral bij herstructurering

Financiën - stelling

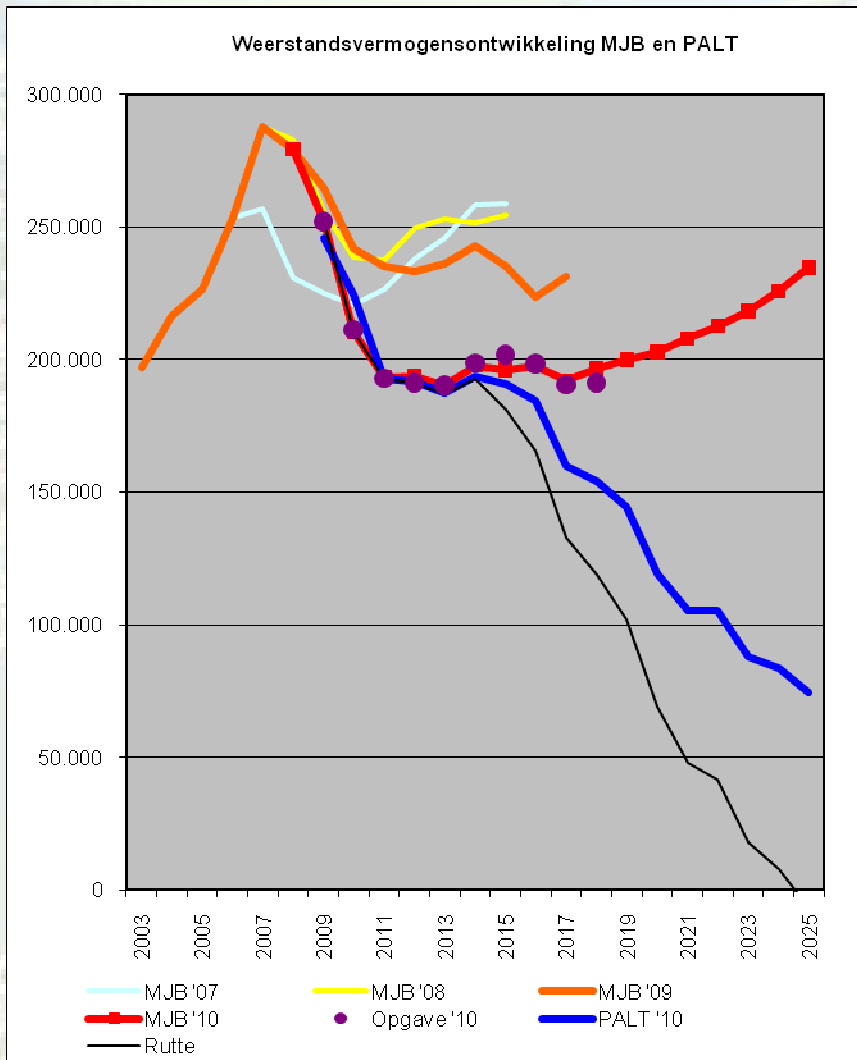
“Er gaan binnenkort corporaties omvallen.”



Financiën - feiten

- Inflatievolgend huurbeleid
 - Gevolg: gewone exploitatie is niet meer kostendekkend
- Bijdrage aan huurtoeslag vanaf 2014
 - Jaarlijks € 240 per woning
 - Kabinetsbeleid kost Drechtsteden-corporaties 8 miljoen per jaar = 120 miljoen minder investeringsruimte
- Basel III-akkoord
 - Gevolg: hogere rentestand
 - Per 0,10% rente, 1 miljoen extra financieringslast
- Per 1/1/2010 geen BLS, per 1/1/2015 geen ISV

Financiën - feiten



- Weerstandsvermogen in 14 jaar naar 0
- Eerste 4 jaar negatieve kasstromen
- Corporaties: steenrijk maar straatarm

Financiën - gevolgen

- Bij ongewijzigd beleid: exploitatie niet sluitend
- Dus bezuinigingen op:
 - Onderhoud
 - Investeringsen
 - Bedrijfsvoering
- Rendementseisen worden belangrijker
- Dus: Drechtsteden-corporaties vallen niet om, maar moeten wel maatregelen nemen

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban area with a prominent canal or river winding through it. The image is slightly faded and serves as a background for the text.

Betaalbaarheid - stelling

“Gezinnen met een inkomen vanaf 33.000 euro kunnen zelf voor een woning zorgen.”

Betaalbaarheid - feiten

- €43.000 inkomen en redelijke huurquote van 28% dan maximaal € 650,- aan huur betalen
 - Aanbod: <1%
- Financiering hypotheek lagere middeninkomens: 3x - 4x huishoudinkomen = €92.000–€156.000 KK
 - Strengere NHG-eisen
 - Aanbod: koop tot 1,5 ton beperkt
- Kwalitatieve mismatch
 - Zorgvraag
 - Woninggrootte

Betaalbaarheid - gevolgen

- 20% van de woningzoekenden valt tussen wal en schip en kan nergens terecht
 - Drechtsteden: 22.000 huishoudens valt tussen wal en schip (inkomen tussen €33.614 en €43.000)
 - Jaarlijks: ca. 600 woningzoekenden kunnen nergens terecht
- Doorstroming neemt af

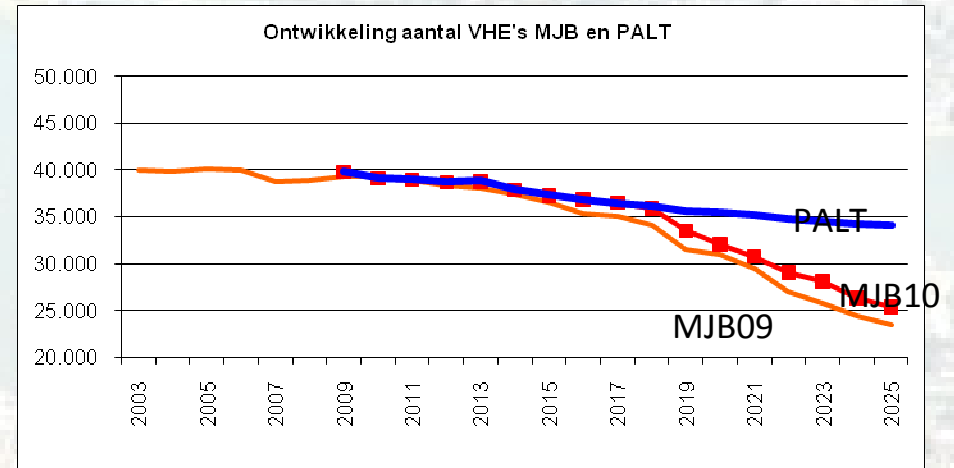
Woningvoorraad - stelling

“Corporaties moeten veel woningen verkopen.”



Woningvoorraad - feiten

- Aantal sociale huurwoningen neemt (gestaag) af = conform PALT



- Kwalitatieve opgave (o.a. energie)
- Huidig huurbeleid: interen op kwantiteit of kwaliteit

Woningvoorraad - gevolgen

- Interen op kwantiteit: meer verkoop
- Interen op kwaliteit: uitstel of vermindering van investeringen
- Extra opbrengsten: huurprijzen stijgen naar markthuren
- Zorgen over leefbaarheid en diversiteit in wijken

PALT – hoe verder

- Samen keuzes maken
- Stuurgroep PALT bereidt dit voor
- Werken vanuit vertrekpunt PALT: kwaliteit in de regio Drechtsteden