

Vergaderjaar 2007–2008

30 995

Aanpak Wijken

Nr. 55

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 juli 2008

1. Inleiding

In een Algemeen Overleg over de wijkaanpak op 14 mei 2008 (Kamerstuk 30 995, nr. 48) heb ik aan uw Kamer toegezegd nader in te gaan op de mogelijkheden om in de regelgeving voor de bijzondere projectsteun voor de 40 wijken rekening te houden met de eventuele fusieprikkels die van die regelgeving zouden kunnen uitgaan. Met deze brief ga ik daarop in. Ik maak van de gelegenheid gebruik een eerdere toezegging om de vermogensontwikkeling van de 50 rijkste corporaties inzichtelijk te (laten) maken gestand te doen. In paragraaf 2 van deze brief wordt de door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) berekende vermogensontwikkeling van deze corporaties weergegeven en toegelicht.

2. Fusies en heffing

Voor de heffing door het CFV voor de bijzondere projectsteun zullen corporaties worden vrijgesteld die:

- in een traject van sanering verkeren of geraken
- tenminste 10% van hun bezit in de 40 wijken hebben staan, of
- in een bepaalde wijk eigenaar zijn van tenminste 15% van de corporatiewoningen in die wijk.

Tengevolge van een fusie kan het al dan niet vrijgesteld zijn voor de heffing veranderen. Door een fusie kan een corporatie een vrijstelling verkrijgen, maar ook kan een corporatie dan de eerder verkregen vrijstelling verliezen.

Zoals ik in het Algemeen Overleg reeds heb opgemerkt, worden fusies in de praktijk voorgenomen en gerealiseerd op grond van motieven als een betere matching van middelen, betere mogelijkheden om volkshuisvestelijke problemen aan te pakken, een sterkere marktpositie, meer mogelijkheden om specifieke deskundigheid te ontwikkelen en dergelijke. De tijdelijke kosten en de benodigde aandacht die zijn gemoeid met het benodigde reorganisatieproces zijn van dien aard dat het niet waarschijnlijk is dat

een corporatie deze stap zou willen zetten om voor de projectsteunheffing gunstiger uit de bus te komen.

Voor de corporaties in de 40 wijken zal er zeker geen aanleiding zijn tot fuseren om deze redenen omdat het denkbaar is dat hun vrijstelling daarvoor kan vervallen.

Corporaties kunnen op goede gronden willen fuseren. Als een woningcorporatie van buiten de 40 wijken (corporatie A, zonder vrijstelling) fuseert met een corporatie in de 40 wijken (corporatie B, met vrijstelling), komen er in principe meer middelen beschikbaar voor de wijkaanpak. Door de fusie is het mogelijk dat dan tevens de vrijstelling wordt uitgebreid naar corporatie A. De bijdrage van corporatie A aan de wijkaanpak via de heffing wordt dan als het ware vervangen door een directe bijdrage aan de wijkaanpak via interne matching. De vrijstellingsverzekering van corporatie A vormt in een dergelijke situatie dan ook geen goede reden voor fixering van de bestaande situatie als grond voor de heffing.

Daarnaast is het goed mogelijk dat fixering juridisch niet houdbaar is. Niet alleen door fusies maar ook om andere redenen, zoals bouwen, slopen en verkopen (al dan niet complexgewijs aan bijvoorbeeld het Woon-investeringsfonds) kan de situatie van een corporatie ten aanzien van de vrijstelling voor de heffing veranderen, van niet voldoen aan een vrijstellingsnorm naar wel voldoen aan die norm, of vice versa. Het is dan twijfelachtig of het juridisch houdbaar is om voor de beoordeling van die vrijstelling vast te houden aan de «oude» situatie. Dit geldt des te sterker naarmate het fixatiemoment verder in het verleden ligt.

Tot slot wil ik er op wijzen dat heffing op basis van een gefixeerde situatie er toe zou kunnen leiden dat als corporatie A zonder vrijstelling en corporatie B met vrijstelling fuseren tot corporatie C deze corporatie C dan een heffing krijgt opgelegd op basis van een deel van haar bezit, namelijk het deel dat is toe te rekenen aan de voormalige corporatie A. Dat betekent onder meer dat er regels moeten komen voor de toerekening van door corporatie C aangekochte of nieuwgebouwde woningen aan hetzij de voormalige corporatie A hetzij de voormalige corporatie B. Dit leidt tot ingewikkelde toerekeningsregels en verzwaring van de administratieve lasten.

Alles overwegende ben ik dan ook van mening dat er goede argumenten zijn om de vaststelling van de vrijstelling van een corporatie voor de heffing bijzondere projectsteun niet te baseren op een meerjarig gefixeerde situatie. Wel wil ik gaan monitoren of er extra fusiebewegingen zijn van corporaties met en zonder vrijstelling en daarover aan uw Kamer rapporteren in het najaar van 2009.

2. Vermogensontwikkeling rijke corporaties

In onderstaande tabel is de door het CFV berekende vermogensontwikkeling in de periode 2006 tot en met 2016 weergegeven voor de 50 corporaties die ultimo 2006 in procenten van het balanstotaal het hoogste vermogen hadden. Daarbij is rekening gehouden met de integrale vennootschapsbelasting vanaf 2008 alsmede met de voornemens uit het Onderhandelaarsakkoord. Hierbij is de zogenaamde «maximum»-variant genomen, waarbij verondersteld is dat de extra inzet in de 40 wijken van jaarlijks € 250 miljoen gedurende 10 jaren voor 100% onrendabel is.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
vermogensontwikkeling 50 rijkste corporaties	64,9%	65,0%	65,5%	64,5%	64,0%	63,1%	61,7%	60,2%	58,4%	56,5%	54,5%

De berekening laat zien dat het vermogen van de 50 rijkste corporaties daalt van 64,9% van het balanstotaal in 2006 naar 54,5% in 2016.

Bij deze trend van dalende corporatievermogens dient het volgende te worden opgemerkt: Het gaat hier om het zogeheten «volkshuisvestelijke vermogen» dat door het CFV wordt bepaald op basis van een geüniformeerde bedrijfswaardemethodiek met doorgezette sociale verhuur gedurende de nog resterende levensduur. Verder is rekening gehouden met de verkoop van huurwoningen in de mate dat corporaties dat de afgelopen jaren hebben gedaan. De weergegeven daling in de vermogensontwikkeling zou verminderd kunnen worden, of geheel ongedaan worden gemaakt, door meer woningen te verkopen.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de CFV-berekeningen op mijn verzoek zijn gebaseerd op de zogeheten «maximum»-variant van het Onderhandelaarsakkoord, waarbij is verondersteld dat de extra inzet van corporaties van € 250 per jaar in de 40 wijken voor 100% onrendabel is. In de praktijk zal het onrendabele deel van deze extra inzet hoogstwaarschijnlijk lager zijn en de vermogensachteruitgang dientengevolge minder sterk.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar