

Vergaderjaar 2008–2009

**30 995**

**Aanpak Wijken**

**Nr. 64**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 februari 2009

In het Algemeen Overleg over de wijkaanpak van 23 april 2008 (Kamerstuk 30 995, nr. 46) hebben de leden Van Gent en Van Bochove gevraagd of voor de grondslag van de heffing voor de bijzondere projectsteun het door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) vastgesteld vermogen kan worden gebruikt. Dit om de verschillen in vermogenspositie tussen corporaties beter tot uitdrukking te laten komen. In het Algemeen Overleg van 29 januari 2009 over de wijkeconomie heb ik toegezegd dat ik u nog nader zou informeren over de betrokkenheid van supermarkten bij de Wijkaanpak. Op beide onderwerpen wil ik in deze brief ingaan.

## **I. De grondslag van de heffing voor bijzondere projectsteun**

In haar schriftelijke reactie op de bovengenoemde en andere vragen van 9 mei 2008 (TK 2007/08, 30 995, nr. 45), heeft mijn ambtsvoorganger uitgebreid beargumenteerd dat de huidige grondslag, die voor de helft is gebaseerd op de WOZ-waarde van het bezit van een corporatie en voor de andere helft op het aantal woongelegenheden dat een corporatie bezit, is gekozen uit oogpunt van objectiviteit. Ook gaf zij aan het continuïteitsoordeel van het CFV op basis van zijn nieuwe beoordelingsmethodiek niet geschikt te achten als heffingsgrondslag, omdat dit de investeringsvoornemens van corporaties zou kunnen beïnvloeden. Zij gaf aan wel bereid te zijn te verkennen hoe met variaties in de gehanteerde verhouding (50% WOZ-waarde, 50% aantal woongelegenheden) mogelijk meer recht kan worden gedaan aan de verschillen in vermogenspositie tussen corporaties. Een en ander binnen de uitgangspunten van objectiviteit zoals ook de huidige heffing kenmerkt.

### *CFV-rapportage*

Het CFV is gevraagd deze verkenning te verrichten. Het fonds heeft op basis van zijn analyse het volgende aan mijn departement gerapporteerd.

«De methode voor de bepaling van de hoogte van de heffing voor de bijzondere projectsteun is vastgelegd in artikel 9, onderdeel b van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. De hoogte van de heffing wordt bepaald door twee componenten. Enerzijds door een bedrag per woonegelegenheid, waarmee de omvang van de corporatie doorwerkt in het heffingsbedrag. De andere component is de gezamenlijke WOZ-waarde van de woonegelegenheden van de corporatie, waarmee de marktwaarde van het bezit tot uitdrukking komt. Per € 1 000,- WOZ-waarde wordt een tarief vastgesteld. Voor de heffing voor de bijzondere projectsteun voor de wijknaarpak, zoals die in 2008 heeft plaatsgevonden, geldt een 50%/50%-verhouding tussen beide componenten. De totale opbrengst van de heffing bijzondere projectsteun is vastgesteld op € 75 miljoen op jaarbasis. Het bedrag per woning is door het Fonds bepaald op € 26,50 per woonegelegenheid. Het tarief per €1 000,- WOZ-waarde is voor 2008 vastgesteld op € 0,18.

Door het ministerie voor Wonen, Wijken en Integratie is aan het Centraal Fonds gevraagd te onderzoeken in hoeverre er door een wijziging in de mix van de twee componenten van de heffing (tarief per woonegelegenheid en tarief per € 1 000,- WOZ-waarde) sprake zou kunnen zijn van een hogere heffing bij corporaties met een hogere vermogenspositie. Deze notitie geeft de uitwerking van deze vraagstelling.

### *1. Achtergrond van de huidige grondslag*

Het tarief per woonegelegenheid en het tarief per € 1 000,- WOZ-waarde zijn in de huidige situatie zodanig vastgesteld dat op sectorniveau via elk van beide factoren 50% van de beoogde opbrengst wordt gegenereerd. De keuze voor de 50%/50%-verhouding is gebaseerd op het feit dat op sectorniveau globaal 50% van de kasstromen via de exploitatie van de woonegelegenheden wordt gerealiseerd (netto exploitatiekasstroom na rente) en eveneens globaal 50% via de verkoop van huurwoningen (netto verkoopopbrengst).

Hiermee is de huidige heffing dus kasstroomafhankelijk en niet vermogensafhankelijk. De heffing wel vermogensafhankelijk maken stuit op uitvoeringsproblemen bij het Fonds. Het Fonds gebruikt als vermogensbegrip het «volkshuisvestelijk vermogen», waarbij er sprake is van een uniformering van diverse balansposten zodat gelijke gevallen, gelijk worden behandeld. De aanpassingen die het Fonds hierbij toepast, worden met de corporatie alleen dan afgestemd als de corporatie wordt geselecteerd voor nader onderzoek («hoor en wederhoor procedure»). In alle andere gevallen vindt die afstemming niet plaats. Dat is ook niet nodig omdat er in die andere gevallen ook geen verdere consequenties verbonden zijn aan de vermogensbepaling door het Fonds. Dit verandert als de hoogte van de heffing voor de bijzondere projectsteun wordt gebaseerd op het volkshuisvestelijk vermogen. Als dat het geval is, is het noodzakelijk om bij alle corporaties de wijze waarop het vermogen is bepaald, nader af te stemmen, al dan niet in het kader van een bezwaarprocedure. Dit levert voor de betreffende corporaties een forse extra administratieve belasting op. Een bezwaar is dat er mogelijk strategisch gedrag zal ontstaan bij de indiening van gegevens door corporaties bij het Fonds. De vaststelling van een lager volkshuisvestelijk vermogen leidt dan immers tot een lagere heffingsaanslag. Het hanteren van het eigen vermogen uit de jaarrekening van corporaties is eveneens bezwaarlijk omdat er binnen de wet- en regelgeving veel vrijheidsgraden zijn bij het opstellen van de jaarrekening. Gelijke gevallen worden dan niet gelijk behandeld. Verder bestaat er ook hierbij het risico op strategisch gedrag.

In de discussie over de heffingsgrondslag wordt de WOZ-waarde van de woongelegenheden wel eens gebruikt als benadering voor de vermogensomvang. Er is echter geen verband tussen enerzijds de hoogte van de WOZ-waarde van de woongelegenheden en anderzijds de omvang van het door het Centraal Fonds bepaalde volkshuisvestelijk vermogen. De WOZ-waarde is bruikbaar als indicator voor de marktwaarde van de woongelegenheden. De hoogte van de WOZ-waarde is echter geen goede afspiegeling van de exploitatiewaarde van de woongelegenheden. De WOZ-waarde verschilt sterk tussen woningmarktgebieden vooral als gevolg van tekorten op de koopwoningmarkt. De exploitatiewaarde verschilt veel minder. De WOZ-waarde is van belang in de mate dat corporaties woongelegenheden daadwerkelijk verkopen. In de huidige heffingsgrondslag wordt hiermee rekening gehouden.

## **2. Varianten onderlinge verhouding WOZ-waarde en aantal woongelegenheden**

Omwille van de aangevoerde argumentatie is het wenselijk om de twee huidige componenten (tarief per woongelegeneheid en tarief per € 1 000,- WOZ-waarde) als basis voor de heffing te handhaven. Uitgaande van de handhaving van deze twee componenten kan wel onderzocht worden in hoeverre er bij wijzigingen in de onderlinge mix van deze twee componenten een hogere vermogensafhankelijkheid van de heffing ontstaat. De hoogte van het vermogen per corporatie wordt dan niet gebruikt als grondslag voor de bepaling van de heffing, maar wel als beoordelingskader bij de bepaling van de uitkomsten van de heffing op grond van wijzigingen in de mix van de twee huidige componenten (tarief per woongelegeneheid en tarief per € 1 000,- WOZ-waarde).

De financiële continuïteitsbeoordeling van het Fonds leidt tot een indeling van de corporaties in de volgende categorieën:

Categorie A: De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie voldoet zowel aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd, als aan de eis dat ze haar middelen voldoende inzet in het belang van de volkshuisvesting.

Categorie B: In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar brengen (categorie B1) of in het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) in gevaar brengen (categorie B2).

Categorie C: In het nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Er is een onbalans tussen de activiteiten en de financiële mogelijkheden.

Bij corporaties met een C-oordeel is er derhalve sprake van een relatief hoog volkshuisvestelijk vermogen. Vanuit het beoogde doel om de heffing in hogere mate vermogensafhankelijk te laten zijn is het derhalve van belang om te bezien in hoeverre er een hoger deel van de heffing bij corporaties met een C-oordeel neerslaat indien de mix van de twee componenten van de heffing wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. In tabel 1 is inzichtelijk gemaakt hoe de totale heffing neerslaat over de verschillende categorieën heffingsplichtige corporaties bij verschillende onderlinge verhoudingen van beide heffingsbestanddelen. Naast de huidige situatie met een 50%/50%-verhouding is de verdeling weergegeven bij een verhouding van 75% WOZ-waarde/25% aantal woongelegenheden, 25% WOZ-waarde/75% aantal woongelegenheden, 100% WOZ-waarde/0% aantal woongelegenheden en 0% WOZ-waarde/100% aantal woongelegenheden.

**Tabel 1. Procentuele verdeling van de heffing over categorieën heffingsplichtige corporaties bij verschillende verhoudingen tussen het tarief per woongelegenheden en per € 1 000,- WOZ-waarde\***

	Verhouding 50:50	Verhouding 75:25	Verhouding 25:75	Verhouding 100:0	Verhouding 0:100
A	80,42%	80,39%	80,45%	80,37%	80,47%
B	2,56%	2,63%	2,50%	2,70%	2,43%
C	17,02%	16,97%	17,06%	16,93%	17,10%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

\* Het aantal A-, B- en C-corporaties bedraagt respectievelijk 366, 12 en 77.

Uit de tabel blijkt dat wijzigingen in de onderlinge verhouding tussen het tarief per woongelegenheden en het tarief per € 1 000,- WOZ-waarde slechts in zeer beperkte mate leiden tot wijzigingen in de verdeling van de totale heffing over de verschillende categorieën heffingsplichtige corporaties. In de huidige situatie met een 50%/50%-verhouding tussen beide componenten slaat 17,02% van de totale heffing van € 75 miljoen neer bij C-corporaties. Indien de heffingsgrondslag voor 100% gebaseerd zou worden op de WOZ-waarde en voor 0% op het aantal woongelegenheden slaat 16,93% van de totale heffing neer bij C-corporaties. C-corporaties zouden bij een dergelijke verdeling dus juist minder gaan betalen ten opzichte van de huidige situatie. De reden van deze vermindering is dat de gemiddelde WOZ-waarde van C-corporaties lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde van niet C-corporaties. De gemiddelde WOZ-waarde per woongelegenheden bedraagt bij C-corporaties € 145 000,-. Bij heffingsplichtige niet C-corporaties bedraagt de gemiddelde WOZ-waarde € 146 000,-. Uitsluitend indien de heffing in hogere mate wordt gebaseerd op het aantal woongelegenheden gaan C-corporaties meer betalen ten opzichte van de huidige situatie. In de variant 0% WOZ-waarde/100% aantal woongelegenheden slaat 17,10% neer bij C-corporaties. De verschillen ten opzichte van de huidige situatie blijven overigens zeer gering. In absolute bedragen uitgedrukt gaan C-corporaties bij een variant met 0% WOZ-waarde/100% aantal woongelegenheden, ten opzichte van de huidige situatie, in totaal circa € 63 000,- meer betalen.

Een andere methode om te bezien in hoeverre er bij wijzigingen in de onderlinge mix van de twee componenten van de heffing een hogere vermogensafhankelijkheid ontstaat is om het statistische verband te bepalen tussen de hoogte van de heffing per corporatie (per woongelegenheden) en het volkshuisvestelijk vermogen per corporatie (per woongelegenheden). Uit deze analyse blijkt dat de correlatie tussen de hoogte van de heffing en het volkshuisvestelijk vermogen nauwelijks wijzigt bij wijzigingen in de onderlinge mix van de twee componenten van de heffing. Bij alle varianten (50%/50%, 75%/25%, 25%/75%, 100%/0% en 0%/100%) is het statistische verband nagenoeg afwezig.

### 3. Een situatie zonder vrijstelling van de heffing

Corporaties die voldoen aan de voorwaarden als genoemd in art. 12, derde lid, BCFV krijgen vrijstelling van de bijdrageheffing bijzondere projectsteun als bedoeld in art. 9, onderdeel c, BCFV. Bij de berekeningen in paragraaf 3 is rekening gehouden met de huidige bepalingen omtrent de vrijstelling. De corporaties die zijn vrijgesteld van de heffing zijn niet betrokken in de analyses.

Er is ook een situatie denkbaar waarin bij corporaties die nu vrijgesteld zijn eerst wordt geheven, waarna zij hiervoor vervolgens weer worden gecompenseerd. Los van de beleidsmatige wenselijkheid en uitvoeringsvraagstukken is het wel interessant om te bezien in hoeverre dit leidt tot

een verbetering van de relatie tussen het heffingsbedrag en de vermogenspositie van corporaties.

Uit analyses blijkt echter dat het achterwege laten van de huidige vrijstelling per saldo leidt tot een zeer beperkte wijziging in de tarieven en daarmee tot een verwaarloosbaar effect op de relatie tussen het heffingsbedrag en de vermogenspositie van corporaties. Dit wordt veroorzaakt doordat de gemiddelde WOZ-waarde van corporaties die nu vrijgesteld zijn, nauwelijks afwijkt van de gemiddelde WOZ-waarde van niet vrijgestelde corporaties.»

Op basis van voorgaande analyse en conclusies zie ik thans geen aanleiding de heffingsgrondslag te wijzigen.

## **II. Betrokkenheid supermarkten bij de Wijkaanpak**

In het Algemeen Overleg over de Wijkeconomie van 29 januari jl. heb ik toegezegd uw Kamer te informeren over de betrokkenheid van supermarkten bij de Wijkaanpak.

Een van de speerpunten bij de uitvoering van de wijkaanpak is het betrekken van externe partners. Dit gebeurt om met private en publieke partijen gezamenlijk extra activiteiten te ontplooien, die de leefbaarheid in de aandachtswijken ten goede komen. In 2009 zet ik stevig in op *het betrekken van het bedrijfsleven*: Hiermee wil ik voor een langdurige periode en op een structurele wijze een aantal grote, landelijk opererende bedrijven koppelen aan de wijkaanpak. Daarbij worden ook de mogelijkheden bezien van het aanbieden van stageplaatsen voor zowel nieuwe Nederlanders in het kader van de inburgering als voor (overlastgevende) jongeren.

Ik ben verheugd u te kunnen melden dat Albert Heijn zich bereid heeft verklaard om met voorrang in de buurten van de aandachtswijken waar zij haar winkels heeft activiteiten te ontplooien. Ik heb hierover met de directievoorzitter van Albert Heijn donderdag 5 februari jl. een uiterst constructief gesprek gehad.

Mijn overtuiging is dat supermarkten als Albert Heijn belangrijk kunnen zijn om de wijken leefbaar te maken en te houden. Het zou mooi zijn als andere supermarkten of winkelketens dit initiatief zouden navolgen.

Eén van de speerpunten van het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)-beleid van Albert Heijn is lokale betrokkenheid: de relatie met de omgeving en de klanten versterken door actief bij te dragen aan de buurten. Voor het creëren van prettige buurten legt Albert Heijn de focus op schoon, heel, veilig en informatie (de winkel als informatiepunt) en interactie (ruimte voor ruilbeurs, buurtbijeenkomsten, dag van de dialoog e.d.). Het motto hierbij is dat Albert Heijn meer dan het eigen straatje schoon veegt. Dit gaat voor alle winkels gelden met extra aandacht voor de aandachtswijken. Albert Heijn heeft aangegeven het niet alleen te kunnen. Samenwerking en inzet van zowel het ministerie WWI als gemeentelijke instellingen en politie is een randvoorwaarde voor een succesvolle aanpak. Nu zijn dat 48 winkels in 22 van de 40 aandachtswijken in 13 steden.

Vervolgens wordt het beleid verbreed. De activiteiten worden opgepakt in samenwerking met lokale winkeliers en lokale overheid, waarbij de supermarktmanager en de franchise-ondernemer een aanjagersrol kunnen vervullen. Het realiseren van een veilige en prettige buurt is voor Albert Heijn natuurlijk ook vanuit commercieel oogpunt van belang. Zo snijdt het mes aan twee kanten.

Het hoofdkantoor in Zaandam zal de aanpak centraal aansturen en ondersteunen. Uiteraard zullen de supermarktmanagers en franchise-ondernemers het beleid op lokaal niveau verder moeten uitwerken.

Voorts heb ik Albert Heijn verzocht een rol te spelen bij het aanbieden van stageplaatsen in het kader van inburgering en voor moeilijk te plaatsen jongeren. Albert Heijn heeft aangegeven bereid te zijn hieraan onder bepaalde randvoorwaarden invulling te willen geven. Zo moeten stagiaires met klanten kunnen communiceren, in een team kunnen werken en ook vanuit de school of gemeentelijke instelling goed worden begeleid.

De ondersteuning vanuit mijn departement vindt plaats door gebruik te maken van de infrastructuur die voor de wijkaanpak al aanwezig is. De nadere uitwerking zal plaatsvinden in overleg tussen de betrokken gemeenten, het ministerie voor WWI en Albert Heijn. Bovengenoemde afspraken worden opgenomen in een tussen partijen te ondertekenen raamovereenkomst/intentieverklaring. Hierover zal ik u te zijner tijd nader informeren.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
E. E. van der Laan