



overtref jezelf





overtref jezelf

**To be or not to be, that's the
question**

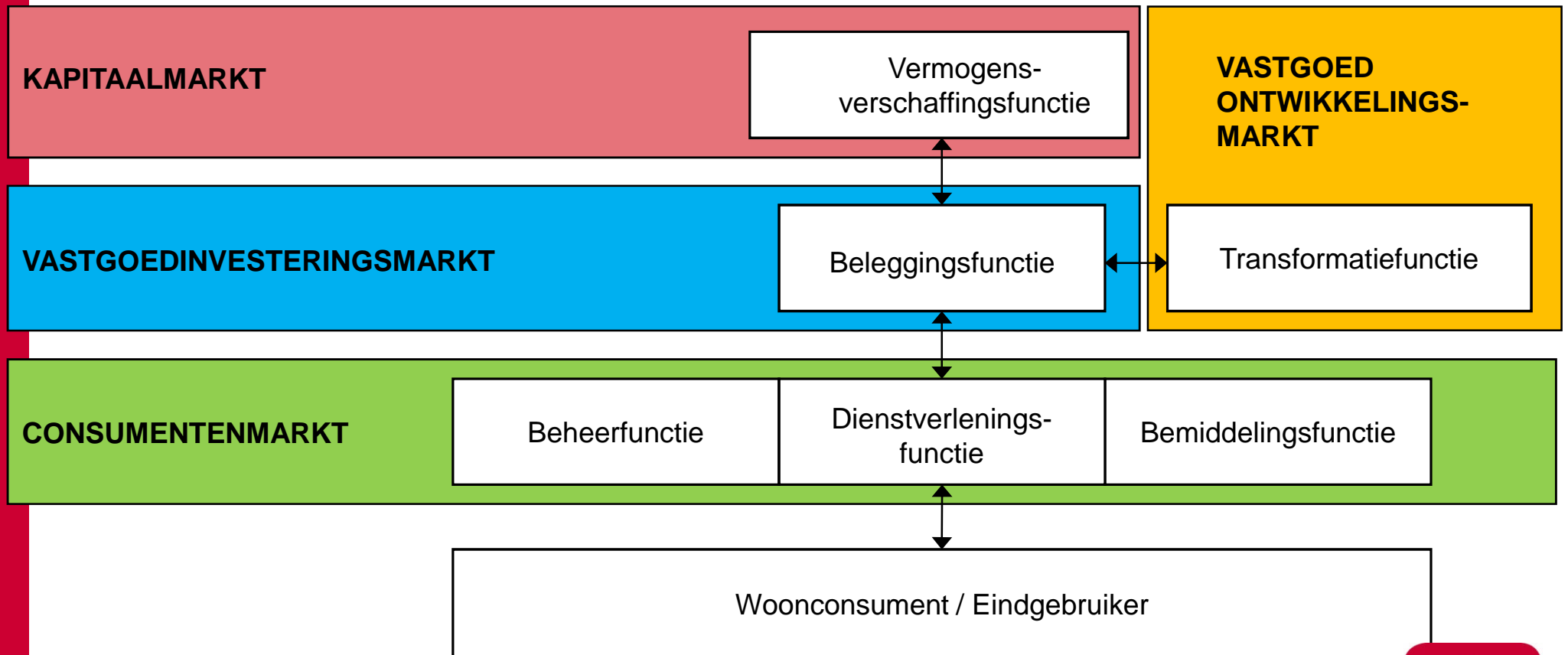
**Macro- & micro economische rol en
functie woningcorporaties**

**VOGON symposium
Tijd voor keuzes, houdbaarheid van de
Nederlandse (huur)woningmarkt**

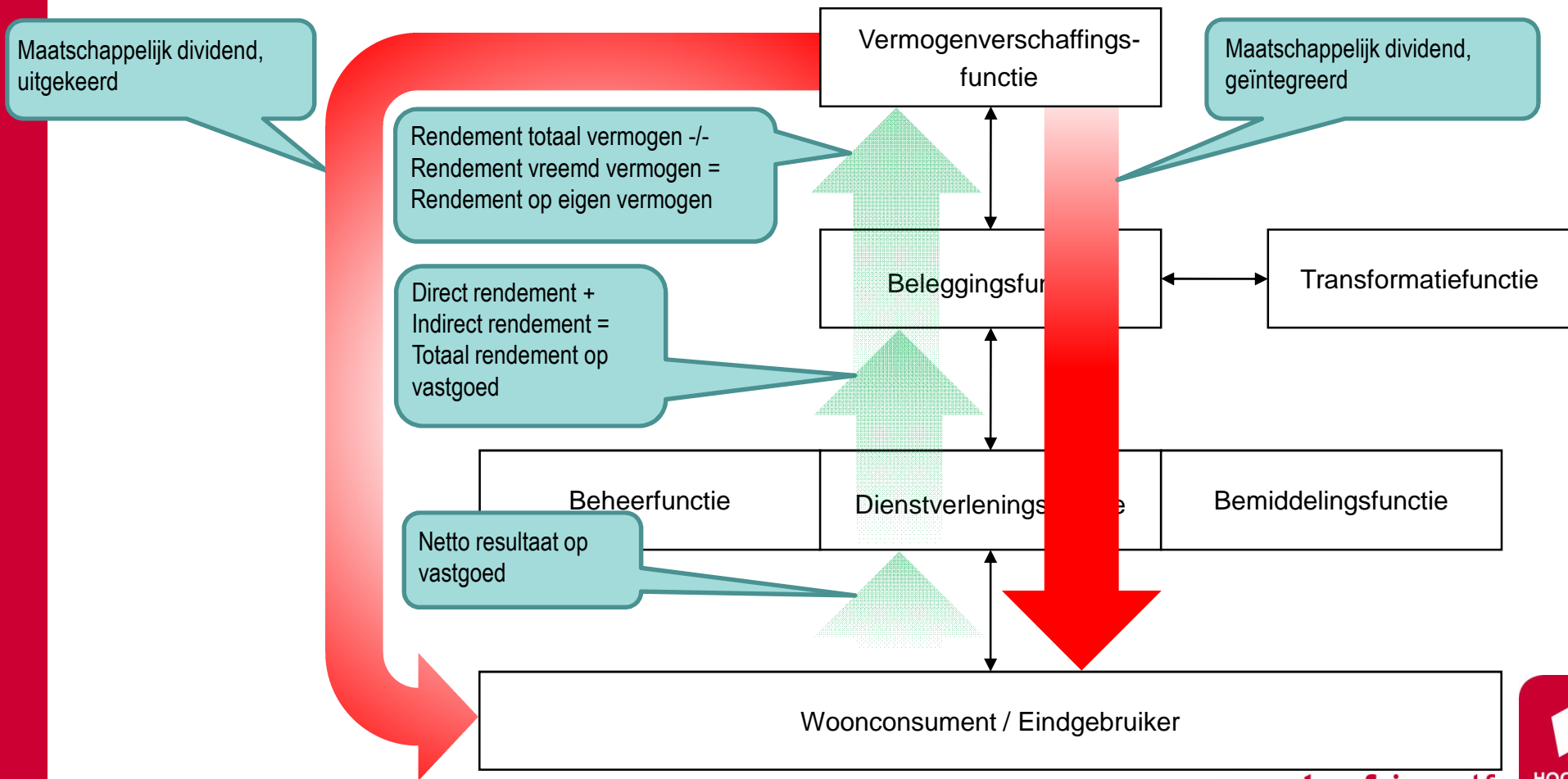
**Amsterdam, 12 november 2010
NH Barbizon Palace – St. Olofskapel
mr Arnoud L.M. Vlak
Lector Maatschappelijk Vastgoed**

Corporaties: integrale vastgoed-ondernemingen in meer dan een markt

ROLLEN IN DE PRODUCTIE EN HET AANBOD VAN VASTGOED EN VASTGOEDDIENSTEN



Bedrijfseconomisch sturingsconcept: Productie en distributie van rendement



overtref jezelf

Woningcorporaties als integrale maatschappelijke vastgoedondernemingen: zegen of contradictio in terminis? (1)

Analyse:

- principes van aanbodsturing en vraagondersteuning lopen door elkaar
- strategie en uitvoering lopen door elkaar
- opdrachtgever-opdrachtnemerrelaties zijn diffuus
- van iedereen wordt én maatschappelijk én bedrijfsmatig handelen verwacht

overtref jezelf



Woningcorporaties als integrale maatschappelijke vastgoedondernemingen: zegen of contradictio in terminis? (2)

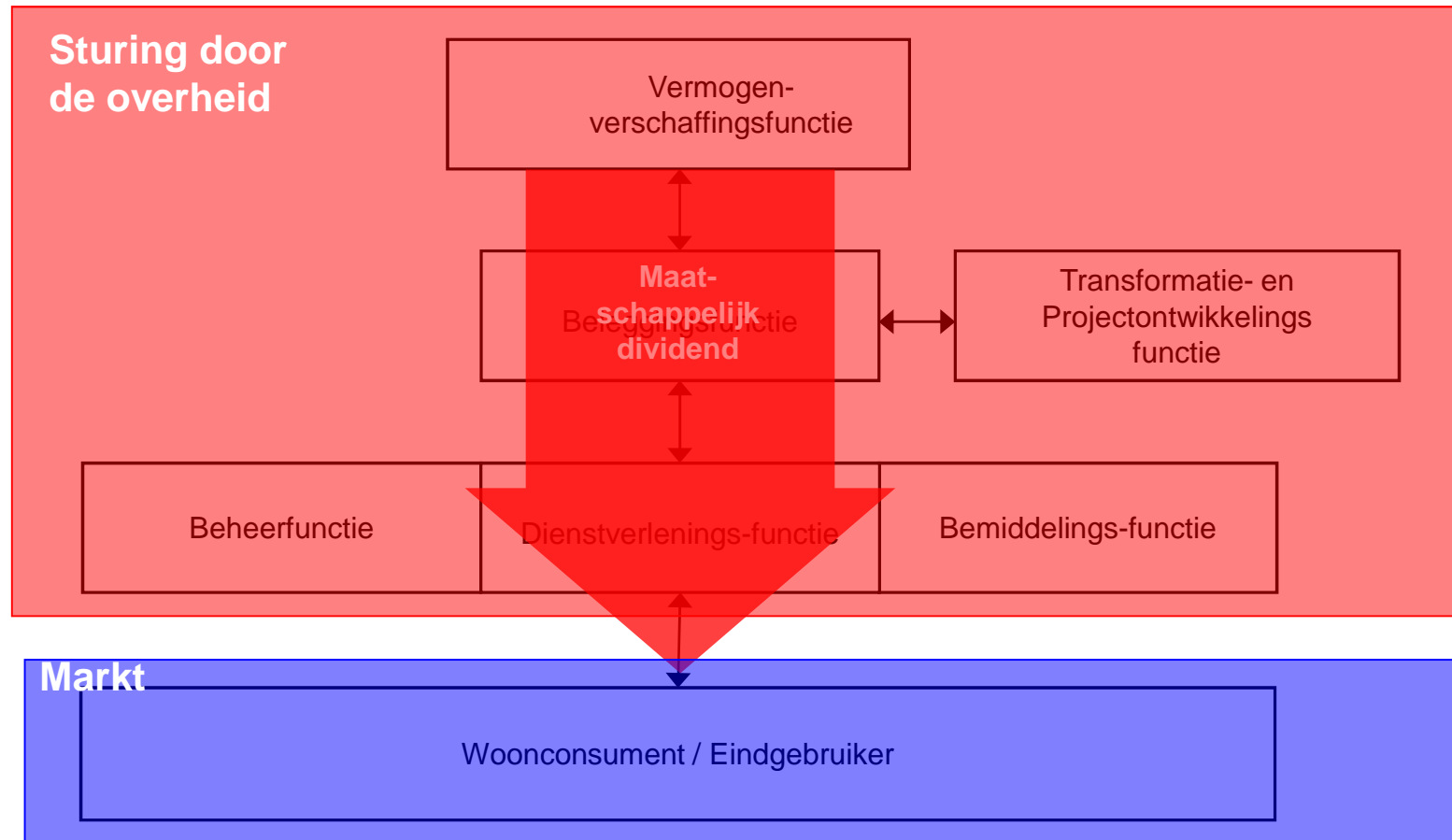
Resultaat:

- sub-optimale bedrijfseconomische én maatschappelijke output
- verankering en realisatie maatschappelijke doelstellingen niet eenduidig
- iedereen (belanghouders, klanten, medewerkers) eigenlijk altijd ontevreden met output

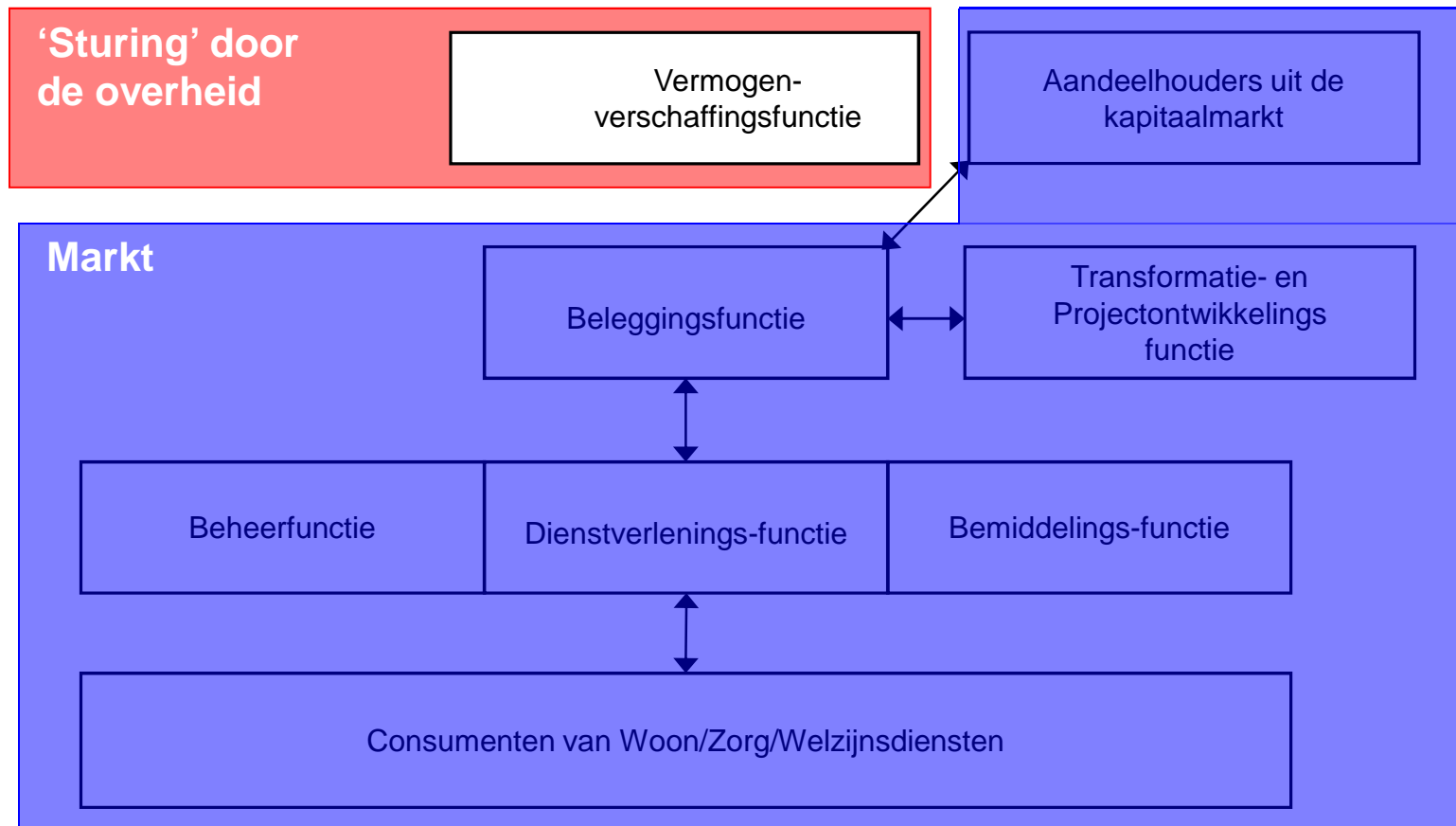
overtref jezelf



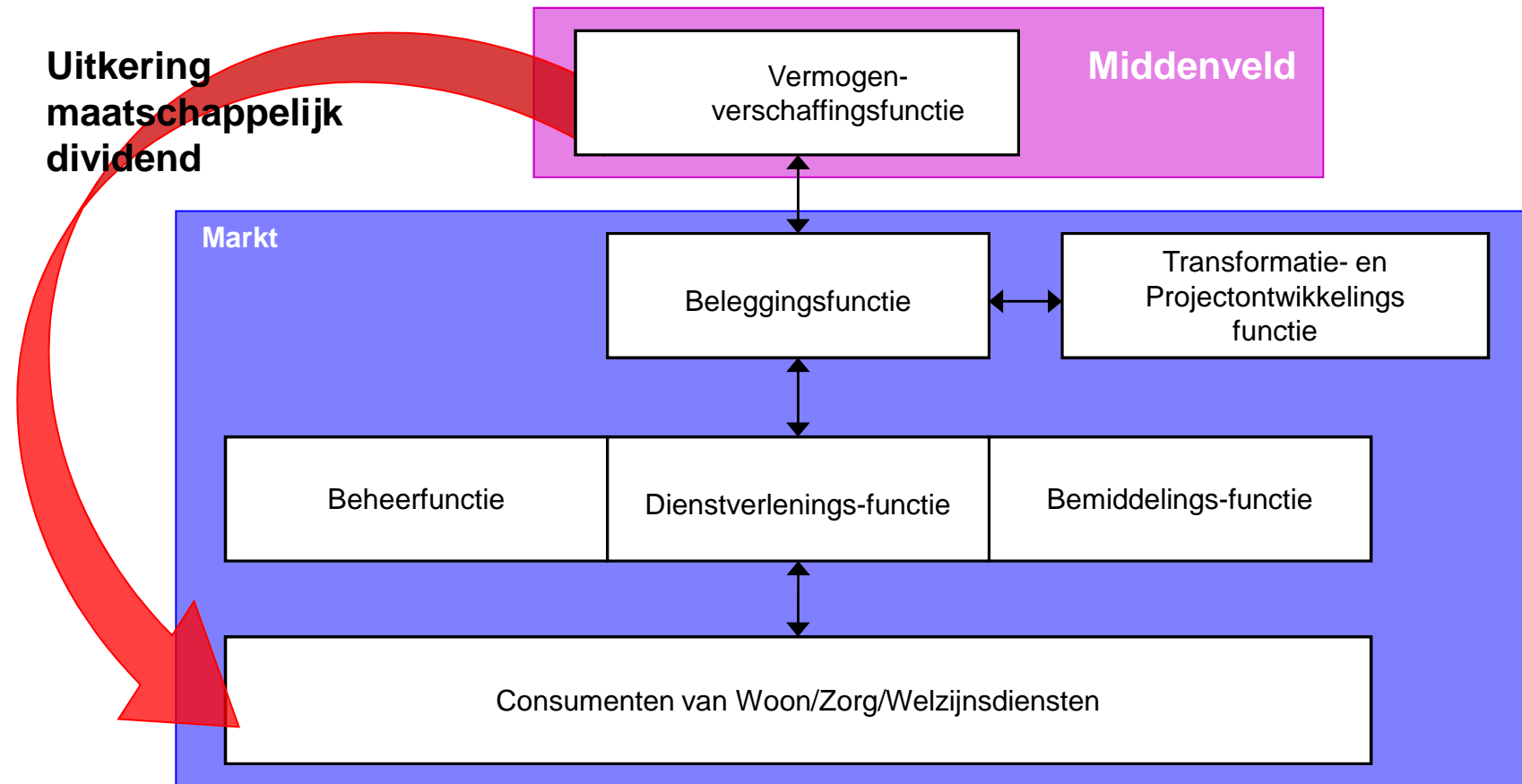
Oplossing 1: terug onder bestuur van de overheid



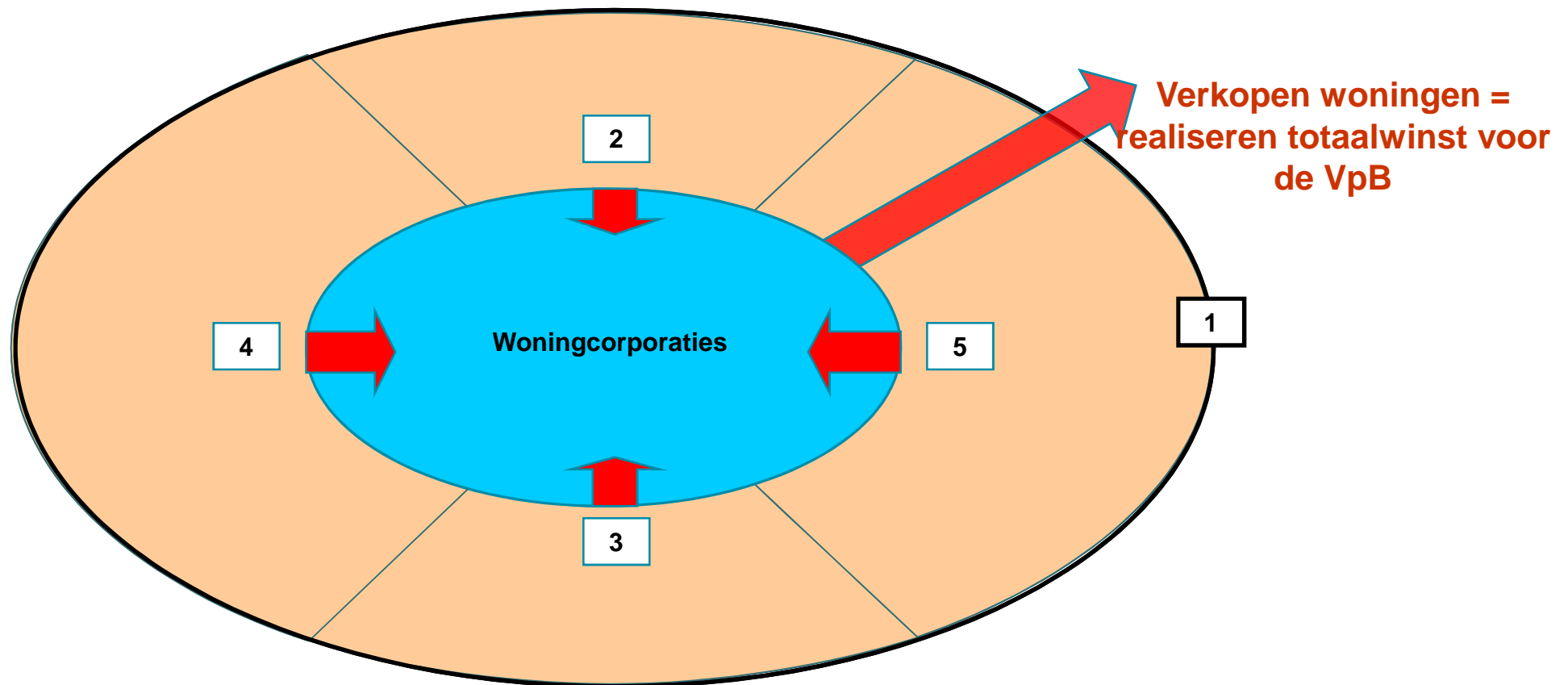
Oplossing 2: vermogen 'terug' naar de overheid



Oplossing 3: corporaties als maatschappelijke trustvermogens



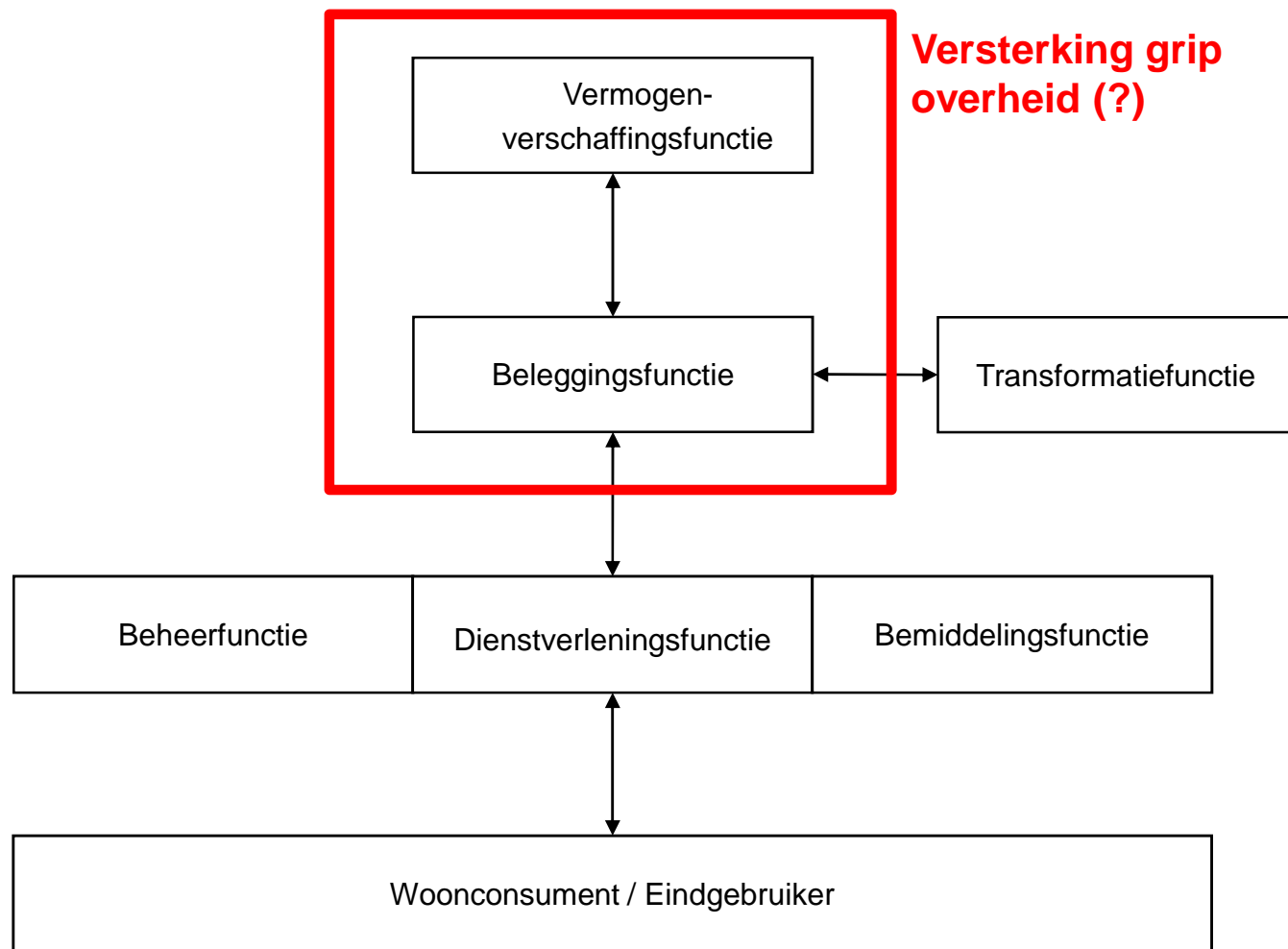
Liquiditeits- & marktwaardemanagement corporaties, noodzakelijk om te overleven (impact beleid kabinet Balkenende IV)



- 1: December 2006 / Februari 2007: Inlatievolgend huurbeleid
- 2: Juli 2007: Integrale VpB zonder faciliteiten
- 3: Januari 2008: Nieuwe borgingsregels WSW voor financiering vreemd vermogen
- 4: Januari 2008: Nieuwe regels financieel toezicht CFV
- 5: Februari 2008: Invoering vermogensheffing – Minister WWI

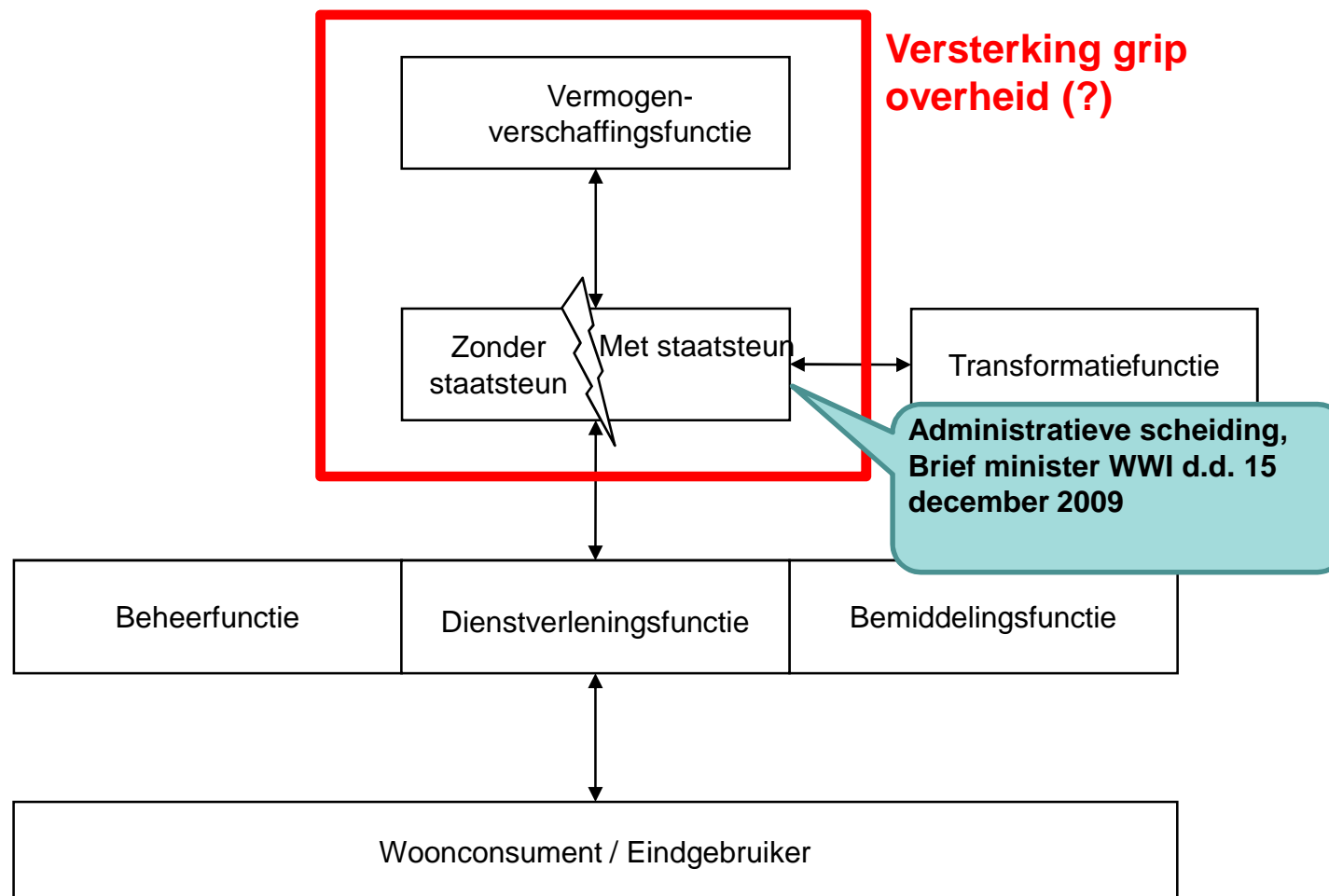
overtref jezelf

Recente wijzigingen institutionele context woningcorporaties: oplossing 2a?



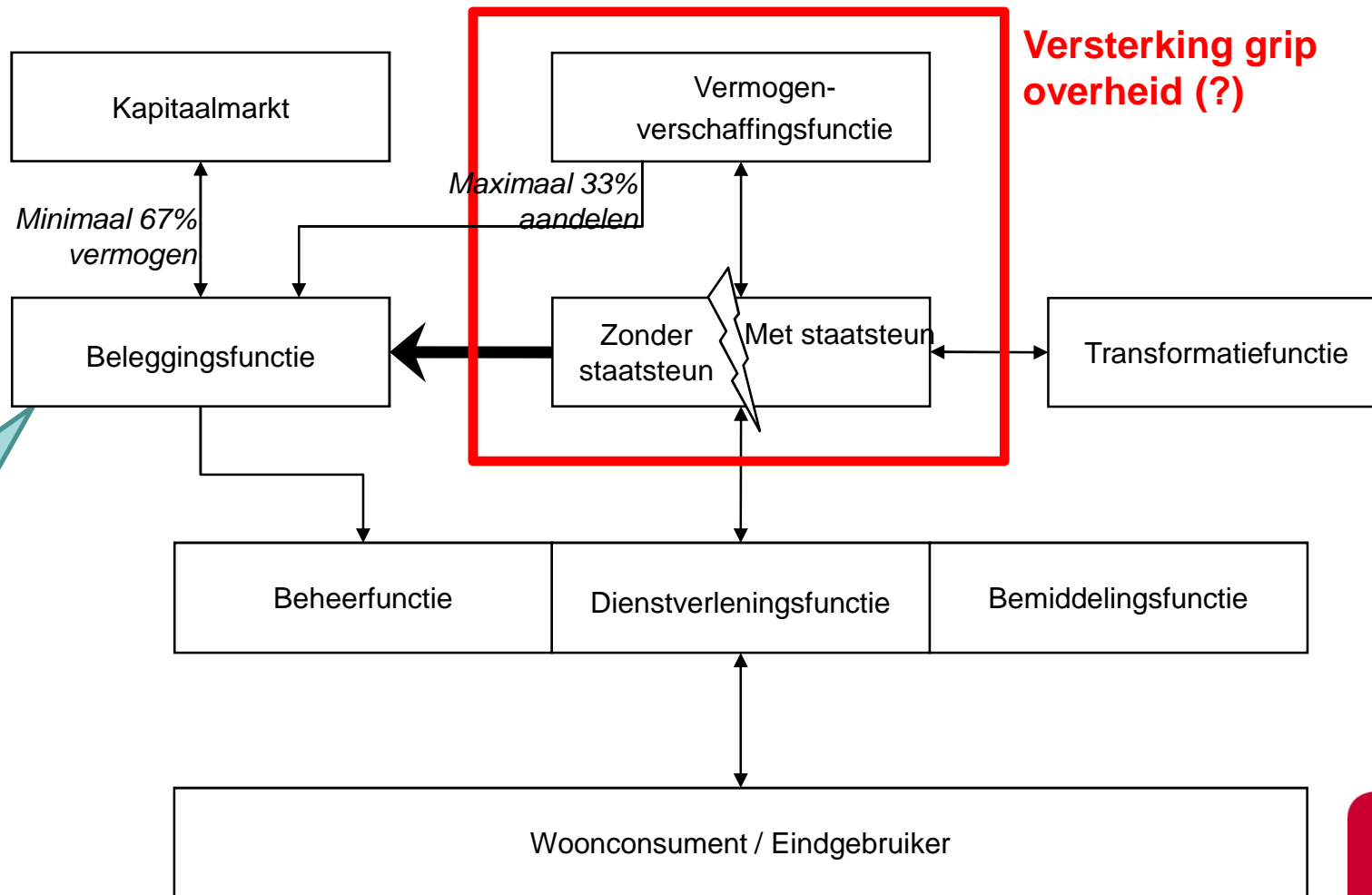
overtref jezelf

Recente wijzigingen institutionele context woningcorporaties: oplossing 2a?



overtref jezelf

Recente wijzigingen institutionele context woningcorporaties: oplossing 2a?

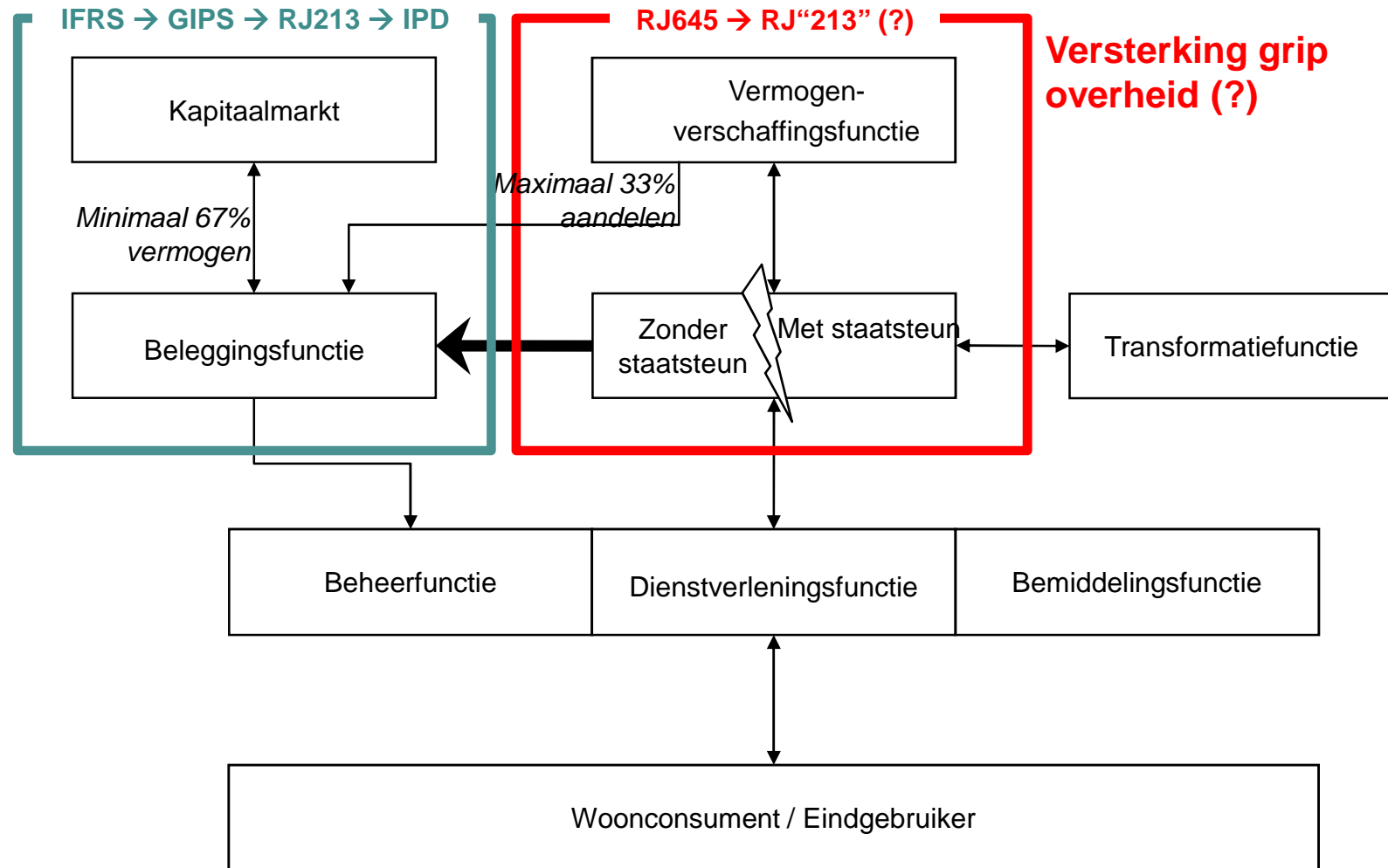


Juridische en administratieve scheiding, Brief minister WWI d.d. 12 juni 2009

overtref jezelf



Recente wijzigingen institutionele context woningcorporaties: oplossing 2a?



Versterking grip overheid (?)

overtref jezelf

Brieven 21 juni 2009 en 15 december 2009 Minister WWI & vervolg: oplossing 2a?

- juridische, economische en governance-technische scheiding sociale en commerciële activiteiten?
- waarborgt dat commerciële activiteiten zonder enige vorm van staatssteun worden ondernomen?
- zijn in huidig tijdsgewricht commerciële activiteiten wel met ten hoogste 1/3 eigen vermogen uit TI te financieren of wordt uitpond-scenario beoogd?
- relatie met oplopende staatsschuld?
- relatie met conceptie van de maatschappelijke onderneming?

overtref jezelf



Liquiditeits- & marktwaardemanagement corporaties.

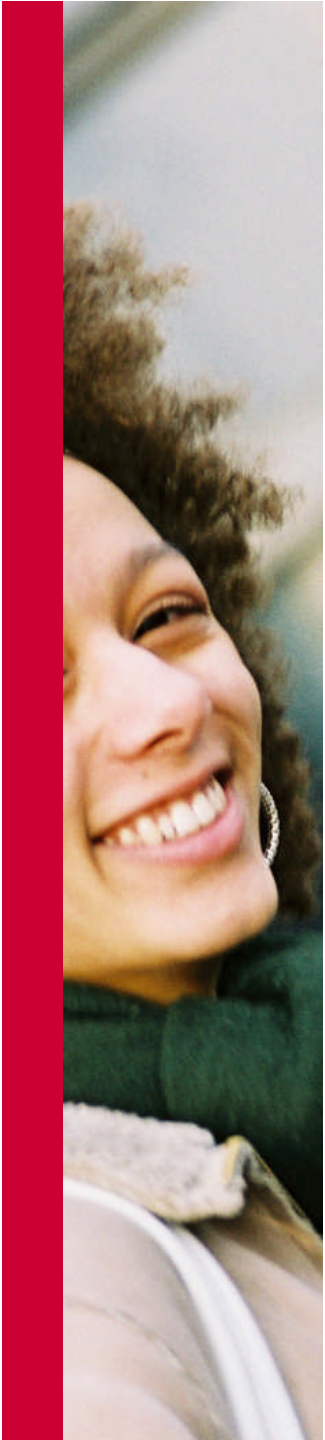
Wat in het vat zit verzuurt niet...

Nog meer duimschroeven:

- afnemen netto cashflow en zo nodig vermogens door middel van baatbelasting ter financiering huurtoeslag (reger- & gedoogakkoord kabinet Rutte I)
- Right to Buy (reger- & gedoogakkoord kabinet Rutte I; juridisch kwestieus)
- verbod optrekken huren bij mutatie (niet waarschijnlijk omdat dit
 - a. onderhuidse liberalisering huurwoningmarkt tegengaat
 - b. macro-economische basis is voor nieuwe verdienmodel corporaties als reactie op invoering baatbelasting ter financiering huurtoeslag)
- inperken herinvesteringsreserve VpB (al in Belastingplan 2001 genoemd...)
- inperken aftrekbaarheid rentelasten VV voor VpB (reeds in Duitsland ingevoerd)
- ?

The question:

To be or not to be?



overtref jezelf





Bedankt voor uw aandacht

overtref jezelf

