



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Is er nog toekomst voor de woningcorporaties?

schieten op een bewegend doel

Presentatie voor de Vereniging van Grondbedrijven
d.d. 14.11.2012

Annius Hoornstra, adjunct-directeur OGA



Inhoud

- Amsterdamse situatie: bezit en productie
- Regeerakkoord
- Toekomstperspectief



1. Bezit en productie



Samenstelling woningvoorraad

	koop	particuliere huur	sociale huur
Amsterdam	31%	21%	48%
Rest stadsregio	58%	10%	32%
Nederland	60%	9%	32%

194.347 corporatiewoningen in Amsterdam



1. Bezit en productie



Woningbouwproductie in Amsterdam

Opdrachtgever	2008 t/m 2011 start bouw		2012 t/m 2015 (gepland)	
Corporaties	6.000	53%	7.800	44%
Ontwikkelcombinaties met corporaties	3.700	32%	3.900	22%
Overige marktpartijen	1.400	12%	4.900	28%
CPO/Particulieren	300	2%	1.200	7%
TOTAAL	11.400	100%	17.900	100%

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties



2. Regeerakkoord



Maatregelen corporaties

- Terug naar kerntaak: bouwen, verhuren en beheren van sociale woningen
- Corporaties onder directe aansturing van gemeenten
- Gemeenten > 100.000 inwoners extra bevoegdheden
- Extra huuropbrengsten worden via heffing afgeroomd





2. Regeerakkoord



Maatregelen huurmarkt

- Huurtoeslag intact

- Gedifferentieerde huurverhoging:
 - Inkomen < 33.000 1,5% + inflatie
 - Inkomen tussen 33.000-43.000 2,5% + inflatie
 - Inkomen > 43.000 6,5% + inflatie

- Woningwaardering:
 - Afschaf puntenstelsel
 - Max huurprijs = 4,5% * WOZ-waarde.
 - Geen maximum voor inkomen > 43.000



2. Regeerakkoord

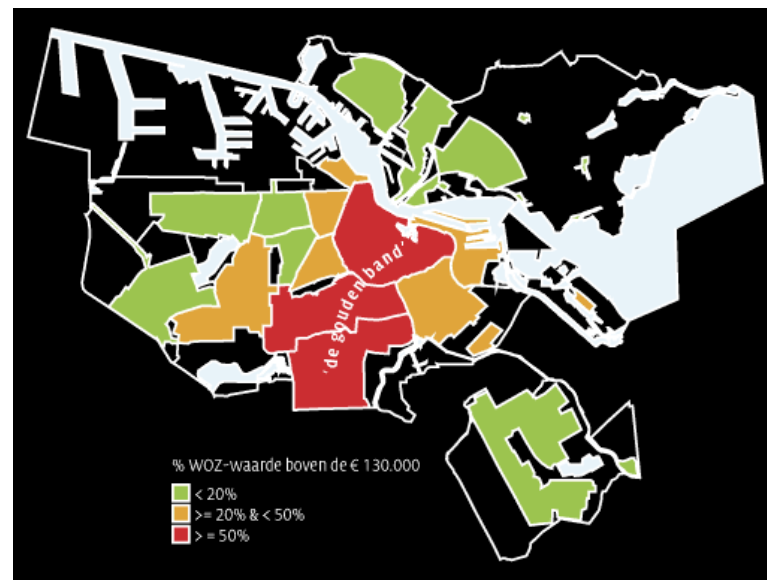


Effecten voor Amsterdam

Verwachte gevolgen huurmarkt ingrijpend:

- Op basis van WOZ waarde kan tweederde van woningen worden geliberaliseerd. Enorme verschuiving in maximale huren.
- Huur blijft stijgen ook als inkomen terugvalt. Huishoudens moeten dan verhuizen.

Tweedeling stad wordt groter



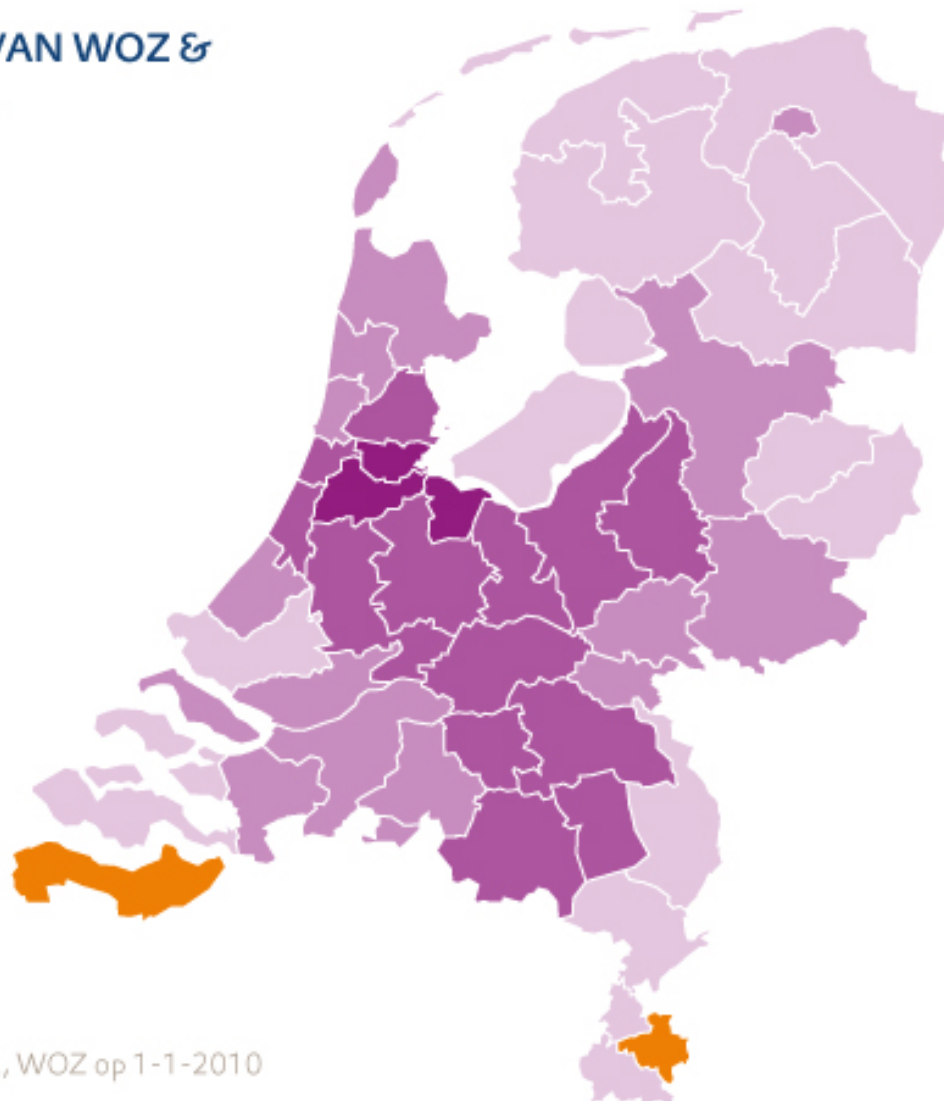


Amsterdam versus rest NL



VERSCHIL HUUR 4,5% VAN WOZ & HUIDIGE MAANDHUUR

- >€300
- €200 - 300
- €100 - 200
- €0 - 100
- <€0



Kenniscentrum

Bron: CFV, regiorapportages, 2012, WOZ op 1-1-2010



2. Regeerakkoord



Effecten voor corporaties

- Herdefiniëren kerntaak
- Minder investeringsruimte corporaties. Forse afname in sloop/nieuwbouw
- Onduidelijk wat directe aansturing gemeente betekent.
- Onduidelijk wat regeerakkoord betekent voor bouw marktwoningen



3. Toekomstperspectief



Spanningsveld

- Hoe houdt Amsterdam haar sociale voorraad op peil? Stoppen met verkoop sociale woningen?
- Hoe houden we tweedeling tegen?
- Hoe gaan we verder met stedelijke vernieuwing als corporaties alleen maar sociaal kunnen bouwen?
- Wat als gemeente echt een vinger in de pap krijgt bij de corporaties?



3. Toekomstperspectief



Kansen bij een crisis

- Sociale huur is uit, Te Woon revisted
- Bewoners in achterstandsgebieden worden stakeholders (zelforganisatie is ook empowerment)
- Nieuwe corporaties of cooperaties gefaciliteerd door een moederorganisatie
- Energiebesparing als verdienmodel
- Verbinding zoeken bij gezamenlijke probleemdefinitie



3. Toekomstperspectief



Het speelbord verandert

- Corporaties: innovatie van levensbelang, exploitatiemodel op de schop. Belang huurders evident.
- Gemeente: van grondexploitant naar medespeler, de uitnodigende overheid.
- Ontwikkelaars ondersteunen initiatieven, beleggers financieren.
- Nieuwe partijen gaan verbindingen aan: particulieren in wisselende verbanden (coöperatieven, verenigingen, baugruppen, ...)



Stellingen

- Zo'n vaart gaat het niet lopen met de verminderde investeringskracht van corporaties
- De sociale woningbouw loopt terug met 75% of meer
- Ik ga de komende jaren een cooperatie opstarten