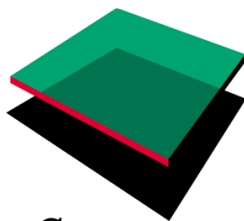


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en
Integratie

**Feiten en achtergronden van het
huurbeleid 2008**

11 november 2008



Companen

waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.78

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en
Integratie

Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2008

11 november 2008

Inhoud

Samenvatting parameters huurbeleid	1
1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Onderzoeksopzet	3
1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Aspecten van het huurbeleid	5
2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	5
2.2. Huurharmonisatie	15
Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid	1
Bijlage 2: Enkele begrippen	9

Samenvatting parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2008 weergegeven, met de realisatie daarvan. De laatste kolom verwijst naar de pagina waar het betreffende aspect van het huurbeleid wordt behandeld in de hoofdtekst.

	Aspect van het huurbeleid	Rijksbeleid	Realisatie 2008	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatiecijfer voorgaande jaar	1,6%	gemiddelde huurstijging: 1,5% exclusief harmonisatie, 2,0% inclusief harmonisatie	5
2.	Huurharmonisatie	ruimte voor huur-harmonisatie	3,9% van de huurwoning-voorraad	15

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Elk jaar wordt door het Ministerie van VROM het onderzoek 'Feiten en achtergronden bij het huurbeleid' uitgevoerd. In dit onderzoek worden de effecten van de huurprijsmaatregelen van de overheid gemeten. Hierbij staat de kwantitatieve analyse van de per 1 juli 2008 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête 2008.

Evenals in de voorgaande jaren worden de uitkomsten van het onderzoek gepubliceerd in een kernpublicatie.

1.2. Onderzoeksopzet

Voor het opstellen van de kernpublicatie is zoals aangegeven gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2008. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2008 zijn gegevens over 12.192 huurwoningen verzameld. De CBS-huurenquête biedt inzicht in de invloed van huurharmonisatie en van woningverbetering in de gemiddelde huurstijging per 1 juli. Daarom is het mogelijk de zuivere huurstijging te bepalen, geschoond van de effecten van harmonisatie en renovatie. De CBS-huurenquête 2008 vormt daarom ook een goede basis voor het bepalen van de parameters van de huurtoeslag.

In deze rapportage worden waar relevant uitkomsten gepresenteerd inclusief of exclusief de effecten van huurharmonisatie. Dit wordt in de bijschriften van de tabellen en figuren expliciet aangegeven. Met ingang van 2008 geeft de CBS-huurenquête, naast het totale effect van de huurharmonisatie, inzicht in het aandeel gemuteerde woningen dat is geharmoniseerd en het aandeel gemuteerde woningen waar dit niet het geval is. In deze rapportage gaan wij hier nader op in.

Alle gepresenteerde gegevens zijn gecorrigeerd voor de effecten van woningverbetering. Van de woningen in de CBS-huurenquête is bekend of deze tot het gereguleerde of tot het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad behoren. Waar relevant is in deze rapportage wordt op dit punt een onderscheid gemaakt.

In het verleden werd voor het onderzoek 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid' bij de indeling van de diverse typen verhuurders naar de sociale huursector en de commerciële huursector, op enkele kleine punten afgeweken van de CBS-indeling. Daar waren ooit goede argumenten voor, en de afwijkende indeling is omwille van het continueren van tijdreeksen lange tijd aangehouden. Sinds 2007 is toch besloten de gehanteerde indeling in huursectoren gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de hier gepresenteerde uitkomsten bij enkele onderwerpen op detailniveau afwijken van de uitkomsten van het CBS. Dit heeft te maken met de gehanteerde berekeningswijzen en de uitgangspunten daarbij. Waar het CBS kijkt

naar het macroniveau, is in deze rapportage de ontwikkeling van de huurprijs voor de individuele huurder het uitgangspunt.

1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid voor deze periode is een voortzetting van het beleid zoals dat ook voor de voorgaande periode gold, zij het dat de verschillende parameters zijn aangepast aan de actuele situatie. Ten opzichte van 2007 zijn er, behalve de aangepaste parameters, geen veranderingen in het huurprijsbeleid.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de evaluatie van de ontwikkelingen van het huurbeleid. Per aspect van het huurbeleid is een overzicht opgenomen met een uiteenzetting van het aspect en de realisatie in 2008. In bijlage 1 is een aantal tijdreeksstabellen en -figuren opgenomen. Bijlage 2 bevat enkele belangrijke begripsomschrijvingen.

2. Aspecten van het huurbeleid

2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	Rijksbeleid: 1,6% Realisatie 2008: gemiddelde huurstijging: 1,5% exclusief harmonisatie, 2,0% inclusief harmonisatie
In het beleid van het Ministerie van VROM werd in de periode 2001 - 2004 uitgegaan van een voortschrijdend gemiddeld inflatiepercentage over de laatste vijf jaar als basis voor het huurprijsbeleid. In de periode 2005 - 2006 werd uitgegaan van het inflatiecijfer over het voorgaande jaar, vermeerderd met een vast opslagpercentage. Per 1 juli 2007 is het opslagpercentage komen te vervallen en is de maximale huurverhoging gelijk gesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. Over 2007 bedroeg de inflatie 1,6%. De maximale huurstijging mag in 2008 dus ook 1,6% bedragen. Dit geldt zowel voor zelfstandige woningen, als voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.	

Tabel 2.1: Omvang van het bezit naar type verhuurder, 2008

	Aantal woningen	
	Absoluut x 1.000	Relatief in %
Toegelaten instellingen	2.276	74%
Niet-commerciële verhuurders	87	3%
Institutionele beleggers	174	6%
Bedrijven	236	8%
Natuurlijke personen	279	9%
Commerciële verhuurders	689	23%
Totaal	3.052	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Het grootste deel van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is eigendom van toegelaten instellingen. In totaal hebben zij zo'n drie kwart van de huurwoningen (2,3 miljoen woningen) in bezit. Commerciële verhuurders vormen bijna een kwart van de huursector (bijna 690.000 woningen). Een aanzienlijk deel van de commerciële huursector (bijna 40%) bestaat uit kleine verhuurders die als natuurlijke personen één of enkele woningen verhuren. In totaal is bijna 10% van huurwoningen in Nederland in eigendom van verhuurders zonder rechtspersoon. Naast de toegelaten instellingen en de commerciële verhuurders, wordt een klein deel van de huursector gevormd door niet-commerciële verhuurders. Dit zijn instellingen zonder winstoogmerk, die niet tot de toegelaten instellingen behoren.

Gemiddelde huurstijging licht onder inflatie 2007

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2002 - 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Toegelaten instellingen	2,9%	3,2%	2,9%	1,6%	2,4%	1,1%	1,5%
Niet-commerciële verhuurders	2,8%	3,2%	2,9%	2,0%	2,0%	0,4%	1,6%
Commerciële verhuurders	2,4%	2,7%	2,9%	2,5%	2,7%	1,1%	1,7% ¹⁾
Totaal	2,8%	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%

1) Inclusief woningen in het geliberaliseerde deel van de voorraad.

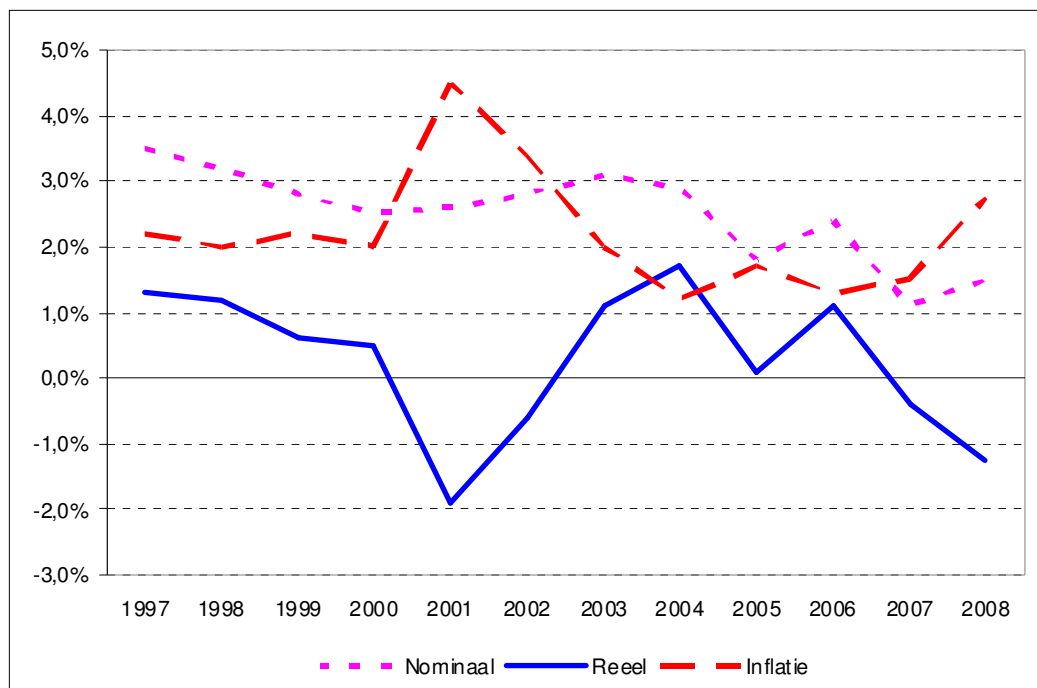
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De maximale huurverhoging is sinds 2007 gelijkgesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. In 2007 bedroeg de inflatie 1,6%. De maximale huurverhoging per 1 juli 2008 is dan ook op dit percentage vastgesteld. De gemiddelde huurverhoging is in 2008 uitgekomen op 1,5%. De gemiddelde huurstijging is daarmee iets hoger dan in 2007. Toen bedroeg de gemiddelde huurstijging 1,1%. Dit is de huurstijging exclusief de effecten van huurharmonisatie. Daarmee is de gemiddelde huurverhoging binnen de bandbreedte gebleven die het Rijk heeft gesteld.

De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie was bij toegelaten instellingen iets lager dan bij de overige verhuurders. Corporaties verhoogden de huur gemiddeld met 1,5%, niet-commerciële verhuurders met 1,6% en commerciële verhuurders met 1,7%. Hierbij moet worden aangetekend dat het hier ook woningen betreft in het geliberaliseerde deel. Als deze woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurstijging van commerciële huurwoningen exclusief harmonisatie-effect 1,5%.

Inclusief het harmonisatie-effect bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2008 2,0%. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de effecten van huurharmonisatie op de totale huurstijging.

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, in nominale en reële termen (1997 – 2008)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2008 uitkomen op 2,75%¹. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 1,5%. Op grond van de verwachte inflatie over 2008 kan geconcludeerd worden dat de reële huurstijging in 2008 op -1,25% uit zal komen (zie figuur 2.1).

¹ CPB Informatief, Centraal Planbureau, september 2008.

Huurstijging en harmonisatie

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 1999 - 2008

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Harmonisatie-effect 2008
Toegelaten instellingen	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	1,4%	2,1%	0,6%
Niet-commerciële verhuurders	.	2,5%	2,5%	3,1%	3,2%	2,9%	2,1%	2,0%	0,4%	1,7%	¹⁾
Institutionele beleggers	2,8%	2,8%	3,2%	3,0%	3,3%	3,4%	2,8%	3,2%	1,7%	2,3%	¹⁾
Bedrijven	3,3%	2,4%	2,4%	2,6%	3,0%	3,0%	2,9%	3,0%	1,6%	1,8%	¹⁾
Natuurlijke personen	3,9%	2,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,2%	2,7%	2,6%	1,7%	2,3%	¹⁾
Commerciële verhuurders	3,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,1%	0,5%
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	0,5%

1) Het aantal woningen met huurharmonisatie in de steekproef is onvoldoende groot om uitsplitsingen te maken naar alle verschillende soorten verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurverhoging *inclusief* huurharmonisatie bedroeg in 2008 2,0%. Toegelaten instellingen en commerciële verhuurders verhoogden hun huren gemiddeld met 2,1%. Niet-commerciële verhuurders voerden een gemiddelde huurverhoging van 1,7% door. Binnen de commerciële sector verhoogden institutionele beleggers en natuurlijke personen hun huren wat sterker dan de bedrijven. Commerciële verhuurders en natuurlijke personen verhoogden de huren gemiddeld met 2,3%, bedrijven met 1,8%. Toegelaten instellingen harmoniseerden hun huren in 2008 wat sterker dan commerciële verhuurders. Het harmonisatie-effect in de sociale huursector bedroeg 0,6%. In de commerciële huursector was dit 0,5%.

Woningverbetering

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging, naar type verhuurder, 2002 – 2008

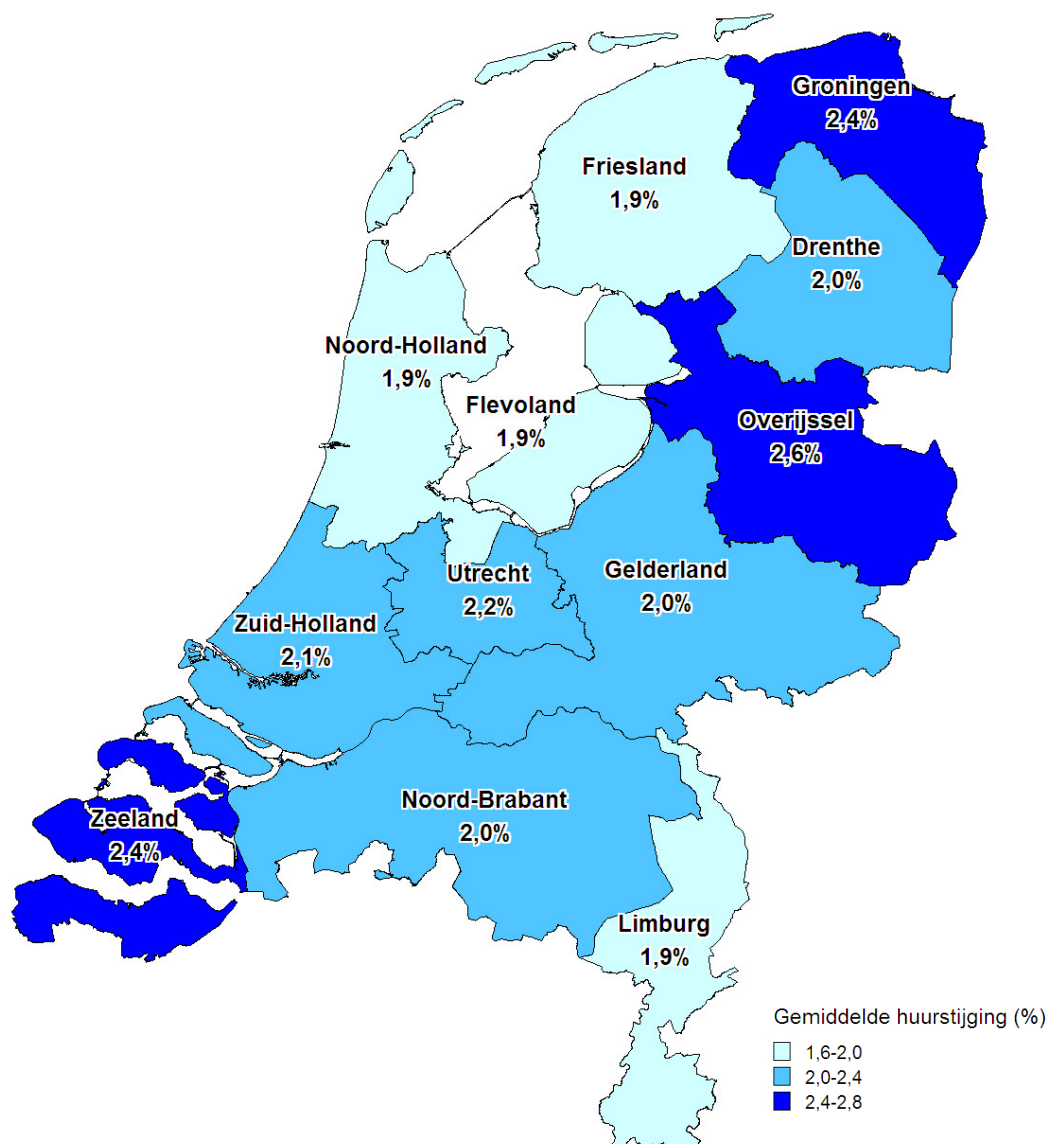
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Toegelaten instellingen	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%
Totaal	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In de berekening van de gemiddelde huurstijging worden de effecten van woningverbetering (zowel tijdens de huur als bij mutatie) buiten beschouwing gelaten. Gemiddeld bedroeg dit zogenoemde renovatie-effect 0,2%. Ongecorrigeerd voor de invloed van woningverbetering bedroeg de gemiddeld huurstijging (inclusief harmonisatie) per 1 juli 2008 dus 2,2%. De afgelopen jaren was het renovatie-effect in de sociale huursector wat groter dan in de commerciële huursector. In 2008 was er op dit punt geen verschil tussen beide sectoren. Zowel in de sociale huursector als in de commerciële huursector bedroeg het renovatie-effect 0,2%.

Huurstijging regionaal

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, per provincie, 2008



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De huren stegen het sterkst in de provincies Overijssel (2,6%), Groningen (2,4%) en Zeeland (2,4%). Met name in Zeeland en Groningen was de gemiddelde huurstijging in het verleden juist laag en vergelijking met andere gebieden in het land. Opvallend is ook de naar verhouding geringe gemiddelde huurstijging in de provincies Noord-Holland en Flevoland. Hier was de gemiddelde huurstijging in het verleden juist bovengemiddeld hoog.

Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.5: Aandeel huurwoningen en de gemiddelde procentuele huurstijging, **inclusief harmonisatie** naar huurprijsklasse, 2008

Huurprijsklasse ²	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %		
		Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot € 348,99	25%	1,6%	.	1,6%
€ 348,99 tot € 499,51	54%	2,1%	.	2,1%
€ 499,51 tot € 535,33	7%	2,0%	.	2,0%
€ 535,33 tot € 631,73	8%	2,4%	.	2,4%
Vanaf € 631,73	6%	3,0%	3,7%	3,4%
Totaal	100%	2,0%	3,7%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Gemiddeld bedroeg de huurstijging inclusief huurharmonisatie 2,0%. De huurstijging was echter niet in elke prijsklasse gelijk. Bij woningen in hogere huurprijsklassen is de huur het sterkst gestegen. Voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 348,99) bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie 1,6%. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens van € 631,73, stegen de huren gemiddeld met 3,4%.

Een aanzienlijk deel van de huurwoningen met een huur boven de € 631,73 (52%) heeft een geliberaliseerde huur en valt daarom niet onder het huurbeleid van de Minister van WWI. De gemiddelde huurverhoging van woningen met een geliberaliseerde huur bedroeg 3,7%. Bij niet-geliberaliseerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedroeg de gemiddelde huurverhoging 3,0%. Overigens was bij woningen met een huur boven de € 631,73 het harmonisatie-effect naar verhouding groot. Voor gereguleerde woningen in deze prijsklasse bedroeg dit 1,5%, bij geliberaliseerde woningen 0,9%. De gemiddelde huurstijging (geschoond van de effecten van huurharmonisatie) bedroeg dus ook voor niet-geliberaliseerde huurwoningen met een huur boven de € 631,73 gemiddeld 1,5%. Overigens is het aandeel huurwoningen dat bij harmonisatie wordt geliberaliseerd gering. In paragraaf 2.2 wordt uitgebreider ingegaan op de effecten van huurharmonisatie.

Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

Van 2002 tot 2005 was er in het huurbeleid sprake van een gestuurde differentiatie van de maximale huurverhoging. Dit betekende dat naarmate de afstand tussen de feitelijke huur van een woning en de maximale huur op basis van het Woningwaarderingssysteem groter was, een hogere huurverhoging was toegestaan. De toegestane huurverhoging

² De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 juli 2008:
 € 348,99: kwaliteitskortingsgrens
 € 499,51 en € 535,33: aftoppingsgrenzen
 € 631,73: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

ging uit van het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar voor woningen met een feitelijke huur die lag tussen de 75% en de 100% van de maximale huur. Naarmate de afstand tussen feitelijke en maximale huur toenam, was een opslag toegestaan. Per 1 juli 2005 is het principe van deze gestaffelde differentiatie verlaten en is een vast opslagpercentage geïntroduceerd. Per 1 juli 2007 is het opslagpercentage verlaten en geldt de inflatie over het voorgaande jaar als maximum voor de huurverhoging. Het staat verhuurders uiteraard vrij binnen de bandbreedte van de maximale huurverhoging de huurverhoging te differentiëren naar prijs-kwaliteitverhouding.

Tabel 2.6: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar type verhuurder, 2002 - 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Toegelaten instellingen	67,8%	68,6%	67,6%	68,1%	69,9%	68,4%	68,5%
Niet-commerciële verhuurders	68,2%	69,1%	68,6%	69,1%	76,6%	77,5%	79,1%
Commerciële verhuurders	81,7%	82,6%	80,9%	81,7%	83,5%	82,5%	82,5%
Totaal	69,6%	70,6%	69,1%	69,8%	71,3%	70,6%	70,6%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

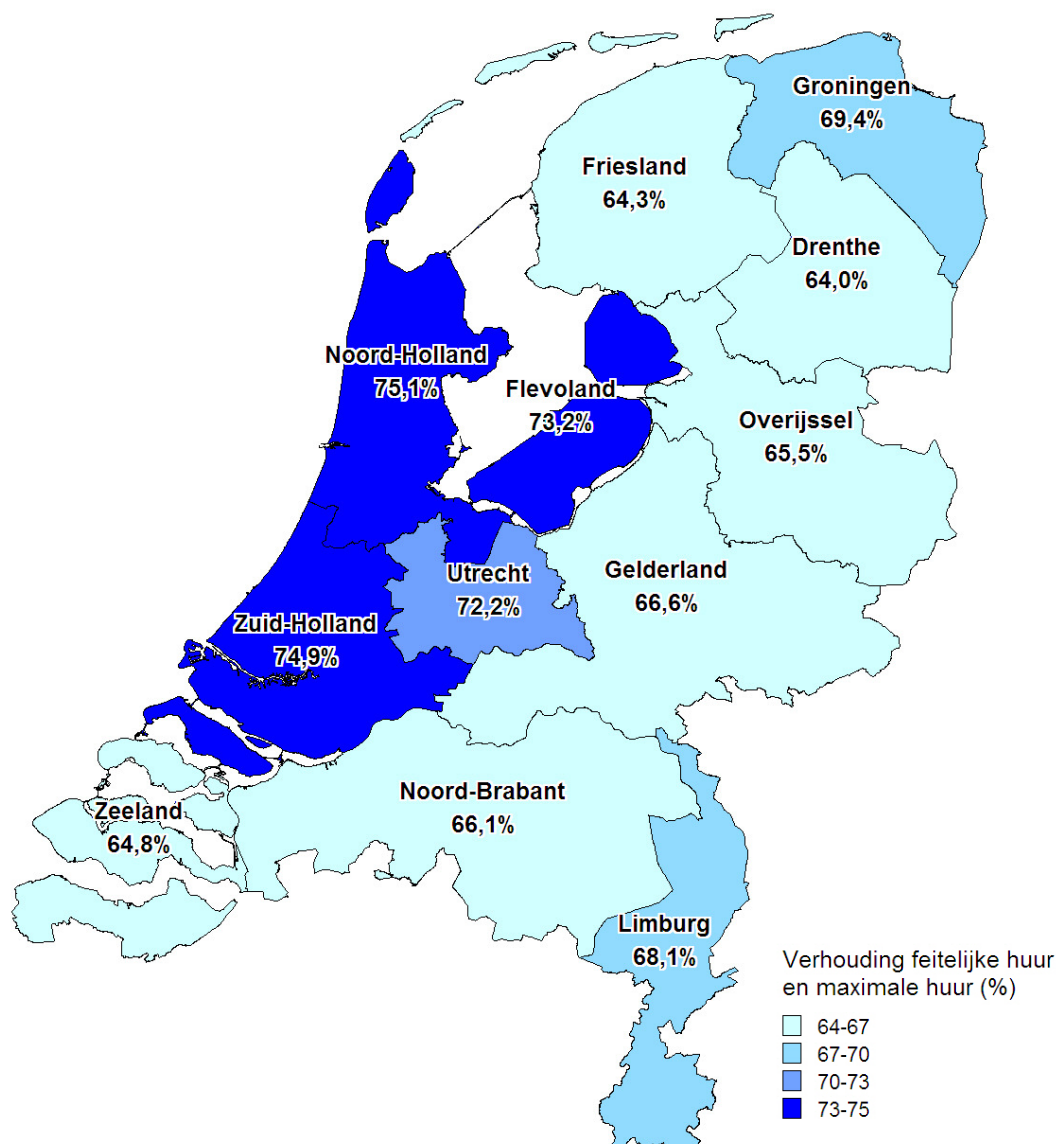
De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingssysteem geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt, hebben een naar verhouding lage prijs ten opzichte van de kwaliteit die zij bieden. Geredeneerd naar deze prijs-kwaliteitverhouding, zijn dit woningen die verhuurders meer mogelijkheden bieden de huur wat sterker te verhogen dan woningen waarvan de feitelijke huur dicht bij de maximale huur ligt. Of een verhuurder daadwerkelijk zo handelt heeft uiteraard alles te maken met het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder.

De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingssysteem voor een woning gevraagd mag worden, verschilt per type verhuurder. Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2008 een feitelijke huur die op ruim 68% van de maximale huur ligt. Bij niet-commerciële verhuurders lag dit percentage op ruim 79%. Commerciële verhuurders rekenen de hoogste huur ten opzichte van de kwaliteit van hun woningen. Bij deze groep verhuurders lag de feitelijke huur per 1 juli 2008 gemiddeld op ruim 82% van de maximale huur.

De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur lag per 1 juli 2008 op hetzelfde niveau als een jaar eerder. Zowel bij de toegelaten instellingen als bij de commerciële verhuurders was nauwelijks of geen sprake van het inlopen van de afstand tussen de feitelijke- en de maximale huur. Bij de niet-commerciële verhuurders daarentegen, was hiervan wel enige sprake. In 2007 lag de feitelijke huur van woningen van deze groep verhuurders gemiddeld op 77,5% van de maximale huur. In 2008 was dit 79,1%.

De toename van het harmonisatie-effect bij met name toegelaten instellingen, heeft niet geleid tot het inlopen van de gemiddelde afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur. Een sluitende verklaring hiervoor is op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens niet te geven.

Figuur 2.3: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, 2008



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per provincie. In het westen (met name Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland, maar ook in Utrecht) ligt de feitelijke huur dicht bij de maximale huur dan elders in het land. In de rest van het land betalen huurders naar verhouding minder voor hun woning. In Limburg en Groningen is de ruimte tussen de feitelijke- en de maximale huur wat kleiner dan in de overige Noordelijke-, Oostelijke- en Zuidelijke provincies.

In de Randstad ligt de feitelijke huur die gemiddeld wordt gevraagd dicht bij de maximale huur dan elders in het land. Nagegaan is wat de positie is van de vier grote steden ten opzichte van de andere gemeenten in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dan blijkt dat met name in Amsterdam en Den Haag de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur beduidend kleiner is dan in de rest van de

provincies waarin deze steden zijn gelegen. In Rotterdam en Utrecht komt de afstand tussen feitelijke huur en maximale huur vrijwel overeen met het provinciale gemiddelde.

Tabel 2.7: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding, **exclusief harmonisatie**, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2008

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder ¹⁾	Commerciële verhuurders ¹⁾	Alle verhuurders
Meer dan 100%	2,2%	.	1,9%	1,9%
75% - 100%	1,5%	1,6%	1,8%	1,6%
65% - 75%	1,5%	.	1,6%	1,5%
55% - 65%	1,5%	.	1,6%	1,5%
Tot 55%	1,4%	.	.	1,2%
Totaal	1,5%	1,6%	1,7%	1,5%

1) Deze kolom bevat in enkele cellen onvoldoende waarnemingen om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Er is weinig differentiatie geweest in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke huur en maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden. Gemiddeld liep de huurverhoging van 1,2% voor woningen met een feitelijke huur onder de 55% van de maximale huur tot 1,6% voor woningen met een feitelijke huur tussen de 75% en de 100% van de maximale huur. In de eerste categorie vallen vooral woningen die in beheer zijn bij toegelaten instellingen.

Een klein deel van de Nederlandse huurwoningen heeft een feitelijke huur die hoger is dan de maximale huur op grond van het Woningwaarderingstelsel. De meeste van deze woningen bevinden zich in het geliberaliseerde deel, en zijn daarom niet gebonden aan het Woningwaarderingstelsel. Als de geliberaliseerde woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurverhoging van woningen met een feitelijke huur boven de maximale huur 1,6%.

2.2. Huurharmonisatie

Rijksbeleid: ruimte voor huurharmonisatie
Realisatie 2008: 3,9% van de huurwoningvoorraad

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Hierbij geldt uiteraard de maximale huurprijs die voortkomt uit het Woningwaarderingssysteem. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens (€ 631,73). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

Bijna 4% huurwoningenvoorraad bij mutatie geharmoniseerd

Tabel 2.8: Effecten van huurharmonisatie, 2001 - 2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008		
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,8%	1,5%
Harmonisatie-effect	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,9%	0,5%
Huurverhoging inclusief huurharmonisatie	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	3,7%	2,0%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	2,3%	2,7%	2,3%	2,1%	2,7%	3,2%	3,1%	3,8%	6,4%	3,9%
Gemiddeld huurverhogingspercentage voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	5,7%	7,4%	11,3%	12,7%	12,4%	13,5%	12,0%	15,3%	15,7%	15,3%
Huur na huurharmonisatie	€ 376	€ 391	€ 411	€ 432	€ 425	€ 422	€ 454	€ 444	€ 781	€ 462

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

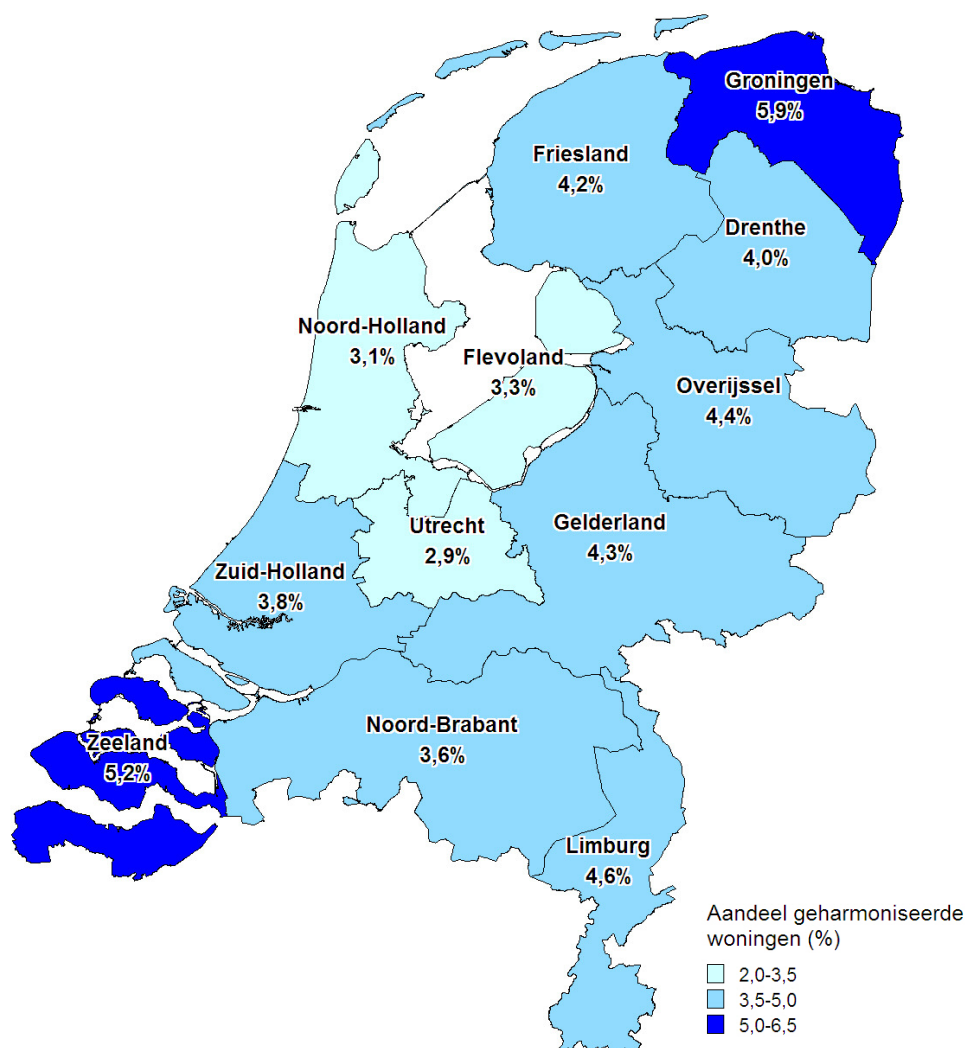
In 2008 is het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie is geharmoniseerd aanmerkelijk toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Lag het aandeel geharmoniseerde woningen de laatste jaren gemiddeld rond de 3%, in 2008 werd 3,9% van de

huurwoningvoorraad geharmoniseerd. Sociale verhuurders hebben in 2008 naar verhouding iets vaker huren geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. Van het bezit van toegelaten instellingen werd bij 4,0% van voorraad de huur geharmoniseerd. Bij de commerciële verhuurders was dit 3,6%. Het effect van huurharmonisatie bedroeg in 2008 0,5% van de gemiddelde huurstijging. In de sociale huursector was dit harmonisatie-effect met 0,6% iets groter dan in de commerciële huursector, waar het effect 0,5% bedroeg (zie ook bijlage 1, tabel 8).

Er zijn aanzienlijke verschillen tussen het gereguleerde deel en het geliberaliseerde deel. In het gereguleerde deel werd 3,8% van de huurwoningen in 2008 geharmoniseerd. In het geliberaliseerde deel ging het om 6,4% van de huurwoningenvoorraad. In dit segment waren de huurverhogingen naar verhouding ook hoger dan in het gereguleerde deel van de voorraad, en was het harmonisatie-effect groter. In het geliberaliseerde deel bedroeg de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie 2,8%. In het gereguleerde deel was dit zoals aangegeven 1,5%. Het harmonisatie-effect bedroeg 0,9%, tegen 0,5% in het gereguleerde deel.

Het gemiddelde huurverhogingspercentage van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg 15,3%. Op dit punt waren er weinig verschillen tussen het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad en het geliberaliseerde deel. In absolute zin zijn er wel degelijk grote verschillen. In het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad bedroeg de huur na harmonisatie € 444. In het geliberaliseerde deel was dit € 781. Gemiddeld ging het om € 462.

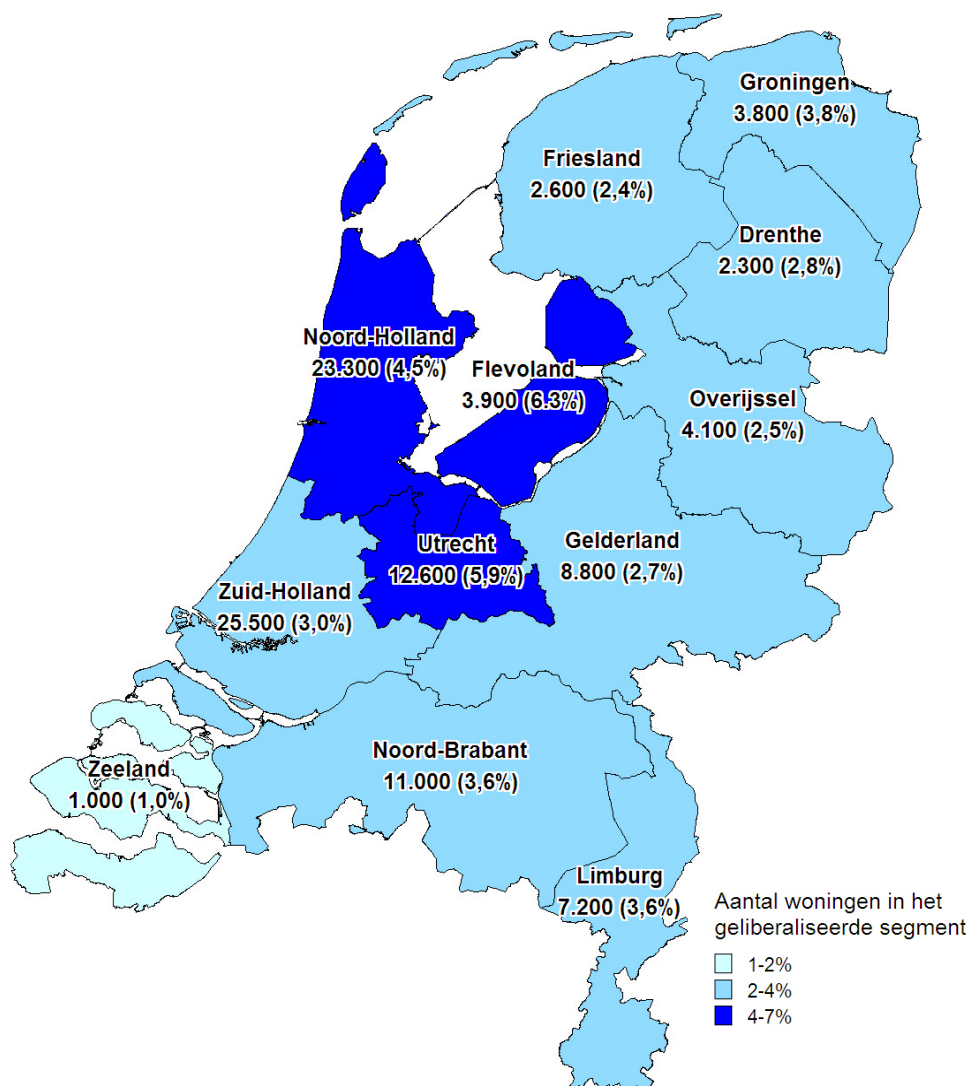
Figuur 2.4: Aandeel woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, per provincie, 2008



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

Het grootste aandeel huurwoningen werd geharmoniseerd in de provincies Groningen en Zeeland. Dit zijn dan ook de provincies waar een naar verhouding hoge gemiddelde huurverhoging werd doorgevoerd. Verhuurders in deze provincies met een traditioneel meer ontspannen woningmarkt, lijken een inhaalslag te maken in het optrekken van de huren. In provincies met een van oudsher meer gespannen marktsituatie, de provincies Noord-Holland, Utrecht en in mindere mate Zuid-Holland werden naar verhouding weinig huren geharmoniseerd. Ook in Flevoland was het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd naar verhouding gering.

Figuur 2.5: Geliberaliseerde huurwoningen per provincie, absoluut en als percentage van de huurwoningenvoorraad, 2008³



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

Een deel van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is geliberaliseerd en valt niet onder het regime van het Woningwaarderingssstelsel. Deze woningen hebben een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens van € 631,73, en zijn niet gebonden aan een maximale huurprijs op basis van een puntentelling volgens het Woningwaarderingssstelsel. Het betreft zo'n 3,5% van de huurwoningenvoorraad. Het aandeel huurwoningen dat in het geliberaliseerde segment valt, is naar verhouding het grootst in de provincies Flevoland (6,3%), Utrecht (5,9%) en Noord-Holland (4,5%). In absolute zin staan de meeste

³ De hier gepresenteerde aantallen woningen met een geliberaliseerde huur kunnen afwijken van de aantallen die uit andere landelijke onderzoeken blijken. De oorzaak van deze mogelijke afwijkingen ligt in de aard en het doel van het hier gebruikte onderzoeksbestand. De CBS-huurenquête is een panelonderzoek en heeft als doel zo betrouwbaar mogelijk de *huurontwikkeling* in beeld te brengen. De omvang van het geliberaliseerde segment is een gegeven van ondergeschikt belang. Wij kiezen ervoor dit gegeven hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.

woningen met een geliberaliseerde huur in de provincie Zuid-Holland. In Zeeland is het geliberaliseerde segment, zowel in absolute als in relatieve zin, het kleinst.

Bijna 70% van de gemuteerde huurwoningen in 2008 geharmoniseerd

Tabel 2.9: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, geharmoniseerde huurwoningen en geharmoniseerde huurwoningen als aandeel van gemuteerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2008¹⁾

	Gemuteerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad als % van gemuteerde voorraad
Toegelaten instellingen	5,7%	4,0%	70,3%
Niet-commerciële verhuurders	4,1%	.	.
Commerciële verhuurders	5,4%	3,6%	67,6%
Totaal	5,6%	3,9%	68,9%

1) Het aantal gemuteerde woningen was voor 2008 op basis van de CBS-huurenquête niet af te leiden
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2008 is 5,6% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad gemuteerd. Het betreft ruim 170.000 woningen. Bij toegelaten instellingen was het verloop iets groter dan bij de commerciële verhuurders (5,7% respectievelijk 5,4%), maar de verschillen zijn klein. Huurwoningen van niet-commerciële verhuurders wisselden minder vaak van bewoner (4,1%). Bij 0,2% van de huurwoningenvoorraad werd de woning gerenoveerd en werd tevens de huur geharmoniseerd. Het betreft ongeveer 5% van de geharmoniseerde huurwoningen. Woningverbetering is dus maar in een zeer beperkt aandeel van de gevallen het argument om de huur te harmoniseren. Als er zowel geharmoniseerd als gerenoveerd wordt, betreft dit vooral corporatiewoningen.

Bij een mutatiegraad van 5,6% en een harmonisatiegraad van 3,9%, volgt dat van de woningen die muteerden bijna 70% werd geharmoniseerd. Bij corporaties speelde dit iets sterker dan bij commerciële verhuurders.

Aantal sociale huurwoningen dat door harmonisatie een huurprijs krijgt boven de liberalisatiegrens zeer beperkt

Tabel 2.10: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens (huurprijsgrenzen huurjaar 2007/2008), naar type verhuurder

	Kwaliteitskortings- grens (€ 343,49)	Aftoppingsgrenzen (€ 491,64 en € 526,89)	Liberalisatiegrens (€ 621,78)
Toegelaten instellingen	18,4%	16,9%	1,3%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.
Commerciële verhuurders	9,7%	27,3%	12,8%
Totaal	16,5%	19,2%	3,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Een deel van de huurwoningenvoorraad krijgt bij harmonisatie een huur die ligt boven een van de grenzen van de Wet op de Huurtoeslag. Omdat de harmonisatie heeft plaatsgevonden in het huurjaar 2007/2008, worden hier de grenzen gehanteerd die voor dat huurjaar golden, en niet de grenzen die gelden per 1 juli 2008.

Bij toegelaten instellingen kreeg 18,4% van de *geharmoniseerde* huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, bij harmonisatie een huur boven deze grens. In de commerciële huursector ging het om 9,7% van de geharmoniseerde huurwoningen. Ter indicatie: in totaal betrof het in 2008 ruim 19.000 huurwoningen.

Van de sociale huurwoningen met een huur onder een van de aftoppingsgrenzen, kreeg 16,9% van de woningen bij harmonisatie een huur boven deze grenzen. Onder commerciële huurwoningen gold dit voor 27,3% van de geharmoniseerde woningen. In absolute zin ging het om totaal ruim 14.000 woningen.

Van de gehele geharmoniseerde huurwoningenvoorraad kreeg 3,8% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, na harmonisatie een huur boven deze grens. In absolute zin betrof dit zo'n 4.400 huurwoningen. Het harmoniseren tot een huur boven de liberalisatiegrens deed zich naar verhouding veel vaker voor in de commerciële huursector dan onder sociale verhuurders. In de commerciële huursector kreeg bijna 13% van de geharmoniseerde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens een huur die boven deze grens lag. In de sociale huursector betrof het ruim 1% van de geharmoniseerde huurwoningen.

Van de geharmoniseerde huurwoningen werd 2,2% geliberaliseerd. Dit gebeurde vooral in de commerciële huursector. In de sociale huursector ging het om 0,3% van de geharmoniseerde woningen. In absolute zin werden hooguit enkele honderden woningen door harmonisatie aan het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad onttrokken.

Meer harmonisatie bij huurwoningen met een hoge huur ten opzichte van de maximale huur

Tabel 2.11: Aandeel geharmoniseerde huurwoningen naar prijs-kwaliteitverhouding en type verhuurder, 2008

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder ¹⁾	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Meer dan 100%	7,7%	.	7,5%	7,1%
75% - 100%	6,8%	.	4,4%	6,1%
65% - 75%	4,6%	.	2,9%	4,4%
55% - 65%	1,9%	.	2,3%	2,0%
Tot 55%	0,7%	.	0,0%	0,6%
Totaal	4,0%	.	4,0%	3,9%

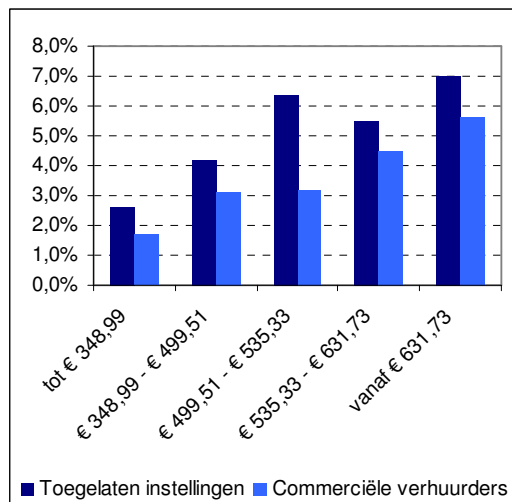
1) Deze kolom bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

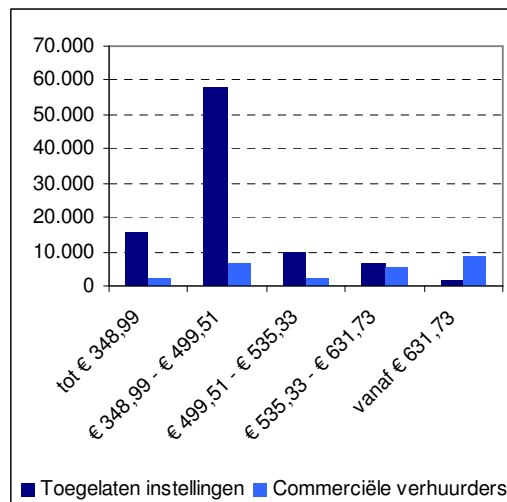
Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren wordt dus vaker toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Dit geldt zowel voor woningen van toegelaten instellingen als voor woningen van commerciële verhuurders.

Naar verhouding vaker harmonisatie bij duurdere huurwoningen, in absolute zin meeste harmonisaties in het goedkopere segment

Figuur 2.6a: Aandeel woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2008



Figuur 2.6b: Aantal woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2008



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Huurharmonisatie is naar verhouding vaker toegepast in de wat duurdere huurwoningenvoorraad dan bij goedkopere huurwoningen (zie figuur 2.6a). In de goedkoopste klasse is ruim 2% van de huurwoningen in 2008 geharmoniseerd. In de duurste klasse vanaf € 631,73 is dit bijna 7%. Ook is in de figuur duidelijk af te lezen dat toegelaten instellingen in 2008 in alle prijssegmenten vaker de huren hebben geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. Met name in het middensegment met een huurprijs van € 500 - 535 is het aandeel geharmoniseerde sociale huurwoningen groot ten opzichte van het aandeel geharmoniseerde commerciële huurwoningen. In dit segment harmoniseerden toegelaten instellingen naar verhouding ongeveer tweemaal zo vaak de huur als commerciële verhuurders dat deden.

Bezien naar het *aantal* woningen in de verschillende segmenten, blijkt dat huurharmonisatie verreweg het meest (ruim 70%) heeft plaatsgevonden in de prijsklasse tot € 500, en dan met name in de klasse van € 349 - € 500 (zie figuur 2.6b). Overigens heeft bijna 80% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad een huur tot € 500. De meeste van deze woningen zijn corporatiewoningen. In de duurste segmenten zijn in absolute zin veruit de meeste woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, eigendom van commerciële verhuurders.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid

Tabel 1: Enige kenmerken van het woningbezit van de verschillende categorieën verhuurders

	Aantal woningen		Gemiddelde			
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2008	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Afstand feitelijke huur - maximale huur
Toegelaten instellingen	2.276	74%	405	135	599	69%
Niet-commerciële verhuurders	87	3%	438	126	557	79%
Institutionele beleggers	174	6%	616	168	753	80%
Bedrijven	236	8%	504	136	604	84%
Natuurlijke personen	279	9%	461	131	580	83%
Commerciële verhuurders	689	23%	515	146	650	83%
Totaal	3.052	100%	430	136	604	71%

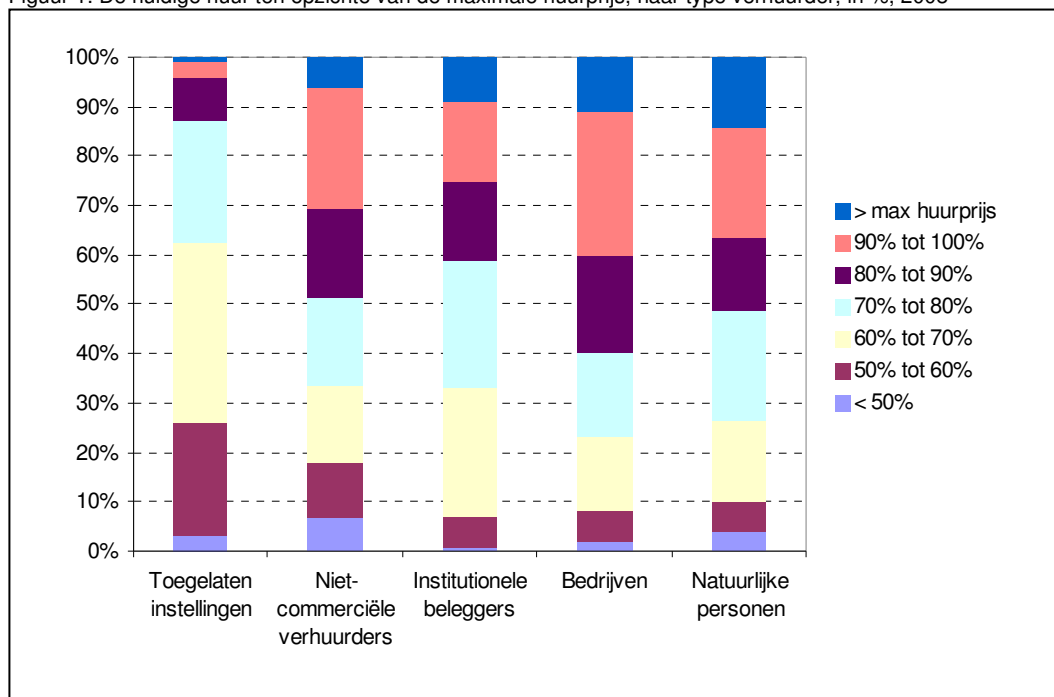
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (1999 – 2008)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Huurparameters										
Maximale huurstijging	6,5%	3,8%	3,8%	2,7%	3,0%	3,0%	2,7%	3,2%	1,1%	1,6%
				– 4,7%	– 5,0%	– 5,0%				
Stijging maximale huur- prijsgrens voor zelf- standige woningen en woonwagens en stand- plaatsen	2,0%	2,2%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor onzelf- standige woonruimte	2,0%	2,2%	2,6%	0,0%	3,0%	3,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%
Maximale huursomstijging op instellingsniveau (sociale verhuurders)	-	-	-	3,1%	3,4%	3,4%	1,6%	2,5%	1,1%	1,6%
Liberalisatiegrens, maxi- male huurgrens huur- subsidie (in euro's)	503	522	542	565	585	598	605	615	622	632

Bron: MG 2008-1, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2008 tot en met 30 juni 2009, 2008, Directoraat-Generaal WWI.

Figuur 1: De huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijs, naar type verhuurder, in %, 2008



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3: De gemiddelde huurstijging **inclusief huurharmonisatie** 1999 – 2008, naar provincie en vier grote steden

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,2%	2,9%	1,6%	2,6%	1,3%	2,4%
Friesland	2,5%	2,4%	2,6%	2,9%	3,0%	3,2%	2,3%	2,8%	1,6%	1,9%
Drenthe	2,4%	2,3%	2,7%	2,5%	3,3%	2,7%	1,6%	2,4%	1,5%	2,0%
Overijssel	2,6%	2,3%	2,7%	2,9%	3,0%	2,8%	1,8%	2,7%	1,6%	2,6%
Flevoland	3,4%	3,2%	3,2%	3,0%	3,4%	3,4%	2,0%	3,1%	1,5%	1,9%
Gelderland	2,7%	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%
Utrecht	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,4%	3,0%	2,0%	2,9%	1,3%	2,2%
Noord-Holland	3,4%	2,7%	2,8%	2,9%	3,6%	3,4%	2,2%	3,3%	1,5%	1,9%
Zuid-Holland	3,3%	2,7%	2,7%	2,9%	3,3%	3,1%	2,2%	2,7%	1,3%	2,1%
Zeeland	2,7%	2,4%	2,5%	3,2%	2,9%	3,2%	2,2%	2,2%	1,2%	2,4%
Noord-Brabant	2,9%	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,3%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%
Limburg	2,8%	2,4%	2,7%	2,8%	3,2%	3,3%	1,7%	2,5%	1,4%	1,9%
Amsterdam	3,7%	2,7%	2,8%	3,1%	3,8%	3,8%	2,4%	3,6%	1,5%	1,8%
Den Haag	3,9%	2,7%	2,9%	2,9%	3,4%	3,0%	2,7%	2,8%	1,5%	2,3%
Rotterdam	3,7%	2,8%	2,7%	2,9%	3,4%	3,3%	2,2%	2,9%	1,3%	2,3%
Utrecht	3,4%	2,7%	2,7%	2,8%	3,5%	2,7%	2,3%	2,8%	1,2%	2,0%
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 4a: De gemiddelde huurstijging *in de sociale huursector, inclusief huurharmonisatie* 1999 - 2006, naar provincie en vier grote steden⁴

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,1%	2,8%	1,4%	2,5%	.
Friesland	2,5%	2,3%	2,7%	3,0%	3,1%	3,0%	2,2%	2,7%	.
Drenthe	2,4%	2,4%	2,7%	2,9%	3,4%	2,7%	1,6%	2,5%	.
Overijssel	2,6%	2,4%	2,7%	2,9%	3,2%	2,9%	1,8%	2,7%	.
Flevoland	3,5%	3,2%	3,1%	3,0%	3,4%	3,3%	1,8%	3,1%	.
Gelderland	2,7%	2,4%	2,6%	3,0%	3,3%	3,2%	1,8%	2,7%	.
Utrecht	3,5%	2,8%	2,8%	3,0%	3,5%	3,1%	2,0%	2,9%	.
Noord-Holland	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,8%	3,5%	2,0%	3,3%	.
Zuid-Holland	3,3%	2,8%	2,7%	2,9%	3,3%	2,9%	1,9%	2,7%	.
Zeeland	2,6%	2,5%	2,6%	3,1%	3,1%	3,1%	2,0%	2,2%	.
Noord-Brabant	2,9%	2,4%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	1,9%	2,7%	.
Limburg	2,9%	2,4%	2,6%	2,8%	3,4%	3,3%	1,6%	2,5%	.
Amsterdam	3,7%	2,8%	2,9%	3,2%	4,1%	4,0%	2,2%	3,9%	.
Den Haag	3,9%	2,9%	2,7%	3,0%	3,4%	3,0%	1,7%	2,8%	.
Rotterdam	3,8%	3,0%	2,9%	3,1%	3,5%	3,0%	2,1%	2,9%	.
Utrecht	3,5%	2,8%	2,9%	2,9%	3,4%	2,7%	2,0%	2,8%	.
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	3,0%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	.

Tabel 4b: De gemiddelde huurstijging *bij toegelaten instellingen, inclusief huurharmonisatie* 2006 - 2008, naar provincie en vier grote steden³

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	.	.	.	.	.	.	.	2,6%	1,2%	2,4%
Friesland	.	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,5%	2,0%
Drenthe	.	.	.	.	.	.	.	2,5%	1,1%	2,0%
Overijssel	.	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,7%	2,8%
Flevoland	.	.	.	.	.	.	.	3,1%	1,4%	1,8%
Gelderland	.	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,3%	2,1%
Utrecht	.	.	.	.	.	.	.	2,9%	1,2%	2,2%
Noord-Holland	.	.	.	.	.	.	.	3,3%	1,5%	1,8%
Zuid-Holland	.	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,3%	2,1%
Zeeland	.	.	.	.	.	.	.	2,1%	1,0%	2,2%
Noord-Brabant	.	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,3%	1,9%
Limburg	.	.	.	.	.	.	.	2,5%	1,4%	2,1%
Amsterdam	.	.	.	.	.	.	.	3,9%	1,5%	1,6%
Den Haag	.	.	.	.	.	.	.	2,8%	1,4%	3,0%
Rotterdam	.	.	.	.	.	.	.	2,9%	1,5%	2,2%
Utrecht	.	.	.	.	.	.	.	2,7%	0,8%	1,7%
Totaal	.	.	.	.	.	.	.	2,8%	1,4%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁴ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 4a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 4b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 4c: De gemiddelde huurstijging bij *commerciële verhuurders*, **inclusief huurharmonisatie** 1999 – 2008, naar provincie en vier grote steden

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	-	2,2%	-	-	3,4%	3,3%	2,6%	2,7%	1,9%	2,5%
Friesland	-	2,9%	2,3%	2,6%	2,8%	3,8%	2,5%	3,2%	2,1%	1,6%
Drenthe	-	2,3%	-	1,5%	3,2%	2,7%	1,8%	2,1%	3,7%	2,0%
Overijssel	-	1,8%	2,9%	2,8%	2,3%	2,3%	2,2%	2,5%	1,4%	2,0%
Flevoland	-	3,3%	3,5%	3,2%	3,1%	3,7%	2,6%	3,3%	1,7%	2,3%
Gelderland	-	3,1%	2,6%	2,5%	2,8%	3,1%	2,5%	3,0%	2,1%	1,9%
Utrecht	-	2,4%	2,8%	2,8%	3,3%	2,4%	2,3%	2,7%	1,3%	2,3%
Noord-Holland	-	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	3,2%	1,6%	2,4%
Zuid-Holland	-	2,3%	2,5%	2,9%	3,2%	3,6%	3,2%	2,9%	1,5%	2,0%
Zeeland	-	2,2%	2,5%	3,3%	2,5%	3,3%	2,6%	2,5%	1,6%	2,8%
Noord-Brabant	-	3,4%	2,8%	2,7%	3,0%	3,3%	2,8%	2,8%	1,8%	2,7%
Limburg	-	1,9%	3,0%	2,8%	2,3%	3,3%	2,1%	2,4%	1,3%	. ¹⁾
Amsterdam	-	2,2%	2,5%	2,6%	2,5%	3,1%	3,3%	3,0%	1,6%	2,9%
Den Haag	-	2,0%	2,7%	2,7%	3,5%	3,0%	4,6%	3,0%	1,6%	1,8%
Rotterdam	-	2,2%	1,9%	2,5%	3,2%	4,3%	2,6%	3,1%	. ¹⁾	2,5%
Utrecht	-	2,1%	-	2,5%	3,6%	2,6%	3,2%	2,6%	1,4%	2,6%
Totaal	3,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 5: Het gemiddelde huurniveau, inclusief huurharmonisatie, naar provincie (2002 - 2008)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	€ 306	€ 332	€ 349	€ 366	€ 392	€ 404	€ 407
Friesland	€ 317	€ 329	€ 344	€ 353	€ 359	€ 378	€ 386
Drenthe	€ 322	€ 337	€ 348	€ 358	€ 373	€ 392	€ 404
Overijssel	€ 335	€ 351	€ 364	€ 375	€ 383	€ 399	€ 416
Flevoland	€ 408	€ 427	€ 441	€ 450	€ 458	€ 482	€ 494
Gelderland	€ 360	€ 374	€ 387	€ 396	€ 401	€ 422	€ 431
Utrecht	€ 386	€ 396	€ 408	€ 416	€ 434	€ 458	€ 463
Noord-Holland	€ 339	€ 357	€ 373	€ 384	€ 395	€ 413	€ 421
Zuid-Holland	€ 358	€ 369	€ 383	€ 394	€ 404	€ 426	€ 436
Zeeland	€ 347	€ 361	€ 372	€ 384	€ 381	€ 393	€ 399
Noord-Brabant	€ 365	€ 378	€ 392	€ 407	€ 418	€ 431	€ 439
Limburg	€ 357	€ 370	€ 390	€ 402	€ 415	€ 428	€ 436
Amsterdam	€ 310	€ 329	€ 344	€ 356	€ 375	€ 384	€ 398
Den Haag	€ 362	€ 372	€ 392	€ 405	€ 425	€ 455	€ 460
Rotterdam	€ 334	€ 345	€ 355	€ 365	€ 379	€ 399	€ 417
Utrecht	€ 386	€ 390	€ 397	€ 405	€ 434	€ 458	€ 471
Totaal	€ 351	€ 366	€ 380	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430

N.B.: De hier gepresenteerde gemiddelde huurprijzen kunnen op punten afwijken van de huurniveaus die uit andere landelijke onderzoeken blijken. De oorzaak van deze mogelijke afwijkingen ligt in de aard en het doel van het hier gebruikte onderzoeksbestand. De CBS-huurenquête is een panelonderzoek en heeft als doel zo betrouwbaar mogelijk de *huurontwikkeling* in beeld te brengen. Het gemiddelde *huurniveau* is daarbij van ondergeschikt belang. Wij kiezen ervoor de huurniveaus hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6a: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, sociale verhuurders** (1997 – 2006)⁵

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aandeel											
100% of meer	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	. ¹⁾	1%	.
90 tot 100%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	4%	.
80 tot 90%	5%	5%	5%	7%	10%	10%	10%	9%	9%	11%	.
70 tot 80%	13%	14%	16%	17%	21%	23%	24%	23%	24%	27%	.
60 tot 70%	32%	34%	36%	34%	37%	37%	36%	36%	35%	35%	.
55 tot 60%	32%	30%	28%	24%	18%	16%	17%	20%	25%	14%	.
Minder dan 55%	16%	15%	13%	11%	8%	8%	8%	9%	3%	8%	.
Onbekend	1%	1%	1%	4%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	.
Gemiddelde huurstijging											
Meer dan 100%	-	-	-	-	-	1,7%	. ¹⁾	3,3%	. ¹⁾	3,3%	.
75 tot 100%	-	-	-	-	-	2,8%	3,2%	3,1%	2,1%	3,0%	.
65 tot 75%	-	-	-	-	-	3,1%	3,5%	3,2%	1,8%	2,8%	.
55 tot 65%	-	-	-	-	-	3,0%	3,4%	3,1%	1,7%	2,6%	.
Minder dan 55%	-	-	-	-	-	3,0%	3,2%	2,8%	1,7%	2,0%	.
Totaal	3,8%	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	3,0%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6b: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, toegelaten instellingen** (2006 – 2008)⁴

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aandeel											
100% of meer	.	.	.	.	.	.	.	.	1%	1%	1%
90 tot 100%	.	.	.	.	.	.	.	.	3%	3%	3%
80 tot 90%	.	.	.	.	.	.	.	.	11%	9%	9%
70 tot 80%	.	.	.	.	.	.	.	.	27%	25%	25%
60 tot 70%	.	.	.	.	.	.	.	.	36%	36%	36%
55 tot 60%	.	.	.	.	.	.	.	.	14%	16%	16%
Minder dan 55%	.	.	.	.	.	.	.	.	8%	10%	10%
Onbekend	.	.	.	.	.	.	.	.	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging											
Meer dan 100%	.	.	.	.	.	.	.	.	3,4%	. ¹⁾	3,7%
75 tot 100%	.	.	.	.	.	.	.	.	3,1%	1,7%	2,8%
65 tot 75%	.	.	.	.	.	.	.	.	2,8%	1,3%	2,0%
55 tot 65%	.	.	.	.	.	.	.	.	2,6%	1,2%	1,6%
Minder dan 55%	.	.	.	.	.	.	.	.	2,0%	0,8%	1,4%
Totaal	.	.	.	.	.	.	.	.	2,8%	1,4%	2,0%

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁵ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 6a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 6b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 6c: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, commerciële verhuurders** (1998 – 2008)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aandeel											
100% of meer	5%	9%	6%	10%	9%	11%	10%	11%	11%	10%	11%
90 tot 100%	11%	13%	10%	10%	12%	9%	16%	20%	25%	23%	23%
80 tot 90%	12%	12%	10%	10%	10%	11%	21%	19%	20%	18%	17%
70 tot 80%	14%	14%	11%	10%	11%	11%	20%	20%	21%	21%	21%
60 tot 70%	19%	17%	11%	12%	12%	12%	22%	22%	16%	19%	19%
55 tot 60%	10%	6%	5%	4%	3%	3%	6%	6%	4%	4%	4%
Minder dan 55%	5%	4%	5%	3%	2%	2%	5%	2%	3%	4%	4%
Onbekend	24%	25%	42%	41%	41%	41%	0%	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging²⁾											
Meer dan 100%	-	-	-	-	2,6%	2,7%	2,4%	2,9%	4,1%	2,2%	2,8%
75 tot 100%	-	-	-	-	2,7%	3,2%	3,3%	3,3%	3,2%	1,6%	2,3%
65 tot 75%	-	-	-	-	3,4%	3,6%	3,6%	2,7%	3,1%	1,2%	1,7%
55 tot 65%	-	-	-	-	2,0%	3,8%	4,4%	3,2%	3,1%	1,1%	1,6%
Minder dan 55%	-	-	-	-	2,8%	¹⁾	4,2%	¹⁾	3,3%	1,0%	¹⁾
Totaal	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9% ³⁾	1,7% ³⁾	2,0%

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

2) Om de gemiddelde huurstijging naar prijs-kwaliteitverhouding te berekenen moet de maximale huur, en dus de WWS-punten, bekend zijn. Bij de commerciële verhuurders ontbreekt dit gegeven geregeld. Om deze reden hebben de gemiddelde huurstijgingen naar prijs-kwaliteitverhouding betrekking op minder cases dan de totale gemiddelde huurstijging.

3) Dit percentage is, in tegenstelling tot de percentages die zijn uitgesplitst naar prijs-kwaliteitverhouding (zie ook ²⁾), bepaald op *alle* woningen van commerciële verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 7: De huidige huur versus de maximale huurprijsgrens, naar huurprijsklasse (2000 – 2008)

Huurprijsklasse	Huidige huur vs. Maximale huurprijsgrens (in %)								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tot ijkpunt inkomensgrens ¹⁾	63%	64%	62%	59%	55%	.	.	.	.
Tot € 348,99	66%	67%	68%	67%	64%	64%	67%	64%	64%
€ 348,99 tot € 499,52	67%	67%	69%	71%	69%	70%	71%	70%	70%
€ 499,52 tot € 535,34	71%	71%	73%	74%	74%	74%	75%	75%	74%
€ 535,34 tot € 631,73	76%	75%	78%	79%	78%	79%	80%	79%	79%
Vanaf € 631,73	87%	84%	87%	92%	95%	93%	93%	91%	92%
Totaal	68%	68%	70%	71%	69%	70%	71%	71%	71%

1) Per 2005 is deze grens (€ 179,61) komen te vervallen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 8a: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *sociale verhuurders* (1997 – 2006)⁶

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Inclusief huur-harmonisatie											
Tot 1%	6%	7%	8%	7%	6%	5%	5%	6%	10%	7%	.
1 tot 2%	4%	6%	12%	10%	6%	3%	2%	4%	66%	17%	.
2 tot 3%	18%	27%	37%	54%	57%	50%	22%	36%	20%	52%	.
3 tot 4%	35%	34%	27%	29%	30%	34%	50%	41%	1%	20%	.
4 tot 5%	20%	14%	9%			7%	18%	10%	1%	1%	.
5 tot 6%	11%	7%	4%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	.
Meer dan 6%	7%	5%	3%			1%	2%	2%	2%	3%	.
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	3,3%	3,1%	1,9%	1,5%	1,9%	1,5%	1,5%	1,2%	2,5%	3,2%	.
Huurstijging	8,5%	10,1%	13,5%	7,1%	5,0%	8,8%	13,7%	18,7%	12,9%	14,4%	.
Harmonisatie-effect	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%	.

Tabel 8b: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *toegelaten instellingen* (2006 – 2008)⁵

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inclusief huur-harmonisatie											
Tot 1%	.	.	.	.	.	.	.	.	6%	17%	5%
1 tot 2%	.	.	.	.	.	.	.	.	17%	79%	89%
2 tot 3%	.	.	.	.	.	.	.	.	52%	1%	2%
3 tot 4%	.	.	.	.	.	.	.	.	21%	1%	1%
4 tot 5%	.	.	.	.	.	.	.	.	1%	0%	0%
5 tot 6%	.	.	.	.	.	.	.	.	0%	0%	0%
Meer dan 6%	.	.	.	.	.	.	.	.	3%	2%	3%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	.	.	.	.	.	.	.	.	3,3%	2,8%	4,0%
Huurstijging	.	.	.	.	.	.	.	.	14,5%	11,6%	15,7%
Harmonisatie-effect	.	.	.	.	.	.	.	.	0,4%	0,3%	0,6%

Tabel 8c: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *commerciële verhuurders* (1998– 2008)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inclusief huur-harmonisatie											
Tot 1%	16%	13%	25%	20%	18%	19%	14%	13%	14%	25%	16%
1 tot 2%	9%	13%	6%	4%	2%	2%	2%	7%	8%	61%	65%
2 tot 3%	22%	28%	36%	38%	49%	19%	26%	66%	12%	4%	8%
3 tot 4%	26%	16%	27%	32%	18%	39%	38%	7%	60%	5%	3%
4 tot 5%	6%	8%			8%	14%	11%	1%	2%	2%	3%
5 tot 6%	14%	14%	7%	6%	2%	3%	3%	1%	1%	1%	1%
Meer dan 6%	8%	8%			4%	4%	6%	4%	3%	3%	4%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	4,8%	3,7%	5,0%	4,2%	7,6%	5,2%	5,6%	3,6%	3,1%	4,3%	3,6%
Huurstijging	4,5%	5,5%	4,5%	7,0%	6,3%	8,4%	8,0%	10,8%	8,1%	13,0%	14,2%
Harmonisatie-effect	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%	0,5%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁶ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 8a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 8b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Bijlage 2: Enkele begrippen

CBS-huurenquête

De CBS-huurenquête is een panelonderzoek waarin jaarlijks bij in principe dezelfde woningen de ontwikkelingen in de huurprijs worden gevolgd. Ieder jaar wordt een representatief aantal nieuwbouwwoningen aan het panel toegevoegd. Door onttrekkingen uit de huurwoningenvoorraad vallen ook woningen weg uit het panel.

Binnen de CBS-huurenquête kunnen de volgende groepen verhuurders worden onderscheiden:

Sociale verhuurders:

- *Toegelaten instellingen:* woningbouwverenigingen, woningstichtingen, woningcorporaties

Niet-commerciële verhuurders:

- *Niet-commerciële instellingen en overheid,* dit zijn alle instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen.

Commerciële verhuurders:

- *Institutionele beleggers:* pensioenfondsen, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen, beursmaatschappijen maar niet vastgoedhandelsmaatschappijen.
- *Bedrijven:* alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter met uitzondering van gemeentelijke bedrijven en institutionele beleggers (naast b.v.'s en n.v.'s ook eenmanszaakjes en makelaars).
- *Particuliere verhuurders:* hierbij gaat het om natuurlijke (rechts)personen.

N.B.: In de edities van het onderzoek vóór 2007 werden de niet-commerciële verhuurders tot de sociale huursector gerekend.

Harmonisatie-effect

Het harmonisatie-effect is het aandeel op de totale huurverhoging dat is toe te schrijven aan huurverhogingen die voortkomen uit het harmoniseren van huren bij mutatie.

Renovatie-effect

Het renovatie-effect is het aandeel op de totale huurverhoging dat is toe te schrijven aan huurverhogingen die voortkomen uit de toegenomen kwaliteit van woningen doordat woningen zijn gerenoveerd en / of verbeterd.

(Zuivere) huurstijging

De (zuivere) huurstijging is de huurstijging van de kale huur, inclusief harmonisatie ineens en definitieve huurvaststelling en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

Nieuw arrangement overheid- woningcorporaties

Stuurgroep Meijerink

Den Haag, 27 november 2008

1. Inleiding

1.1. Voorgeschiedenis

In 2007 is overleg gestart tussen het ministerie voor WWI en de brancheorganisatie voor woningcorporaties Aedes over de modernisering van het arrangement overheid - woningcorporaties. Het niet bekrachtigde Onderhandelaarsakkoord van najaar 2007 bevat passages over de doelen en uitgangspunten voor een dergelijk nieuw arrangement. Mede gelet op een door de Tweede Kamer bij de begrotingsbehandeling 2008 aangenomen motie inzake modernisering van het toezicht en de governance van corporaties, is vervolgens door de minister voor WWI en de voorzitter van Aedes een stuurgroep ingesteld onder voorzitterschap van de heer Meijerink. De opdracht voor deze stuurgroep is met een voorstel te komen voor een dergelijk arrangement.

De stuurgroep heeft in haar werkzaamheden naast haar eigen beraadslagingen, door middel van bijeenkomsten zowel de landelijke belanghouders van corporaties betrokken, alsmede vertegenwoordigers van de sectoren zorg en onderwijs. Daarnaast heeft zij in een werkconferentie met bestuurders van woningcorporaties, vertegenwoordigers van gemeenten, alsmede van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), onderdelen van het arrangement besproken en doorontwikkeld¹.

Dit rapport beschrijft het nieuwe arrangement, zoals opgesteld door de stuurgroep. Dit arrangement draagt de volledige verantwoordelijkheid van de stuurgroep².

1.2. Hoofdpijn

De hoofdpijn van het arrangement is de volgende. Allereerst is de positionering van de woningcorporaties van belang. Het arrangement gaat uit van corporaties als private maatschappelijke ondernemingen met een publiek belang: de 'brede zorg voor het wonen'. Het arrangement legt dit publiek belang uiteen in drie deeldomeinen, die achtereenvolgens worden getypeerd als wat 'MOET' (de sociale taak), wat 'KAN' (de woonomgeving en het maatschappelijk vastgoed) en wat te 'OVERWEGEN' is in de lokale context (de wijk- en buurtaanpak). Dit laatste deeldomein betekent 'nee, tenzij' voor de corporatie. Dit in tegenstelling tot het eerste deeldomein, waar 'ja, tenzij' geldt.

Het arrangement tussen overheid en woningcorporaties is zodanig ingericht, dat corporaties optimaal inhoud kunnen geven aan hun eigen doelstellingen én aan het publiek belang van de inzet van het maatschappelijk bestemd vermogen op het terrein van de 'brede zorg voor het wonen'.

Dit publiek belang is fundamenteel. Daarom voorziet dit arrangement niet in de mogelijkheid van vrijwillige uittreding van corporaties uit het stelsel.

¹ Vertegenwoordigers van de Woonbond en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), waren eveneens uitgenodigd maar hebben aangegeven niet deel te willen nemen.

² De Stuurgroep bestaat uit: Rien Meijerink, onafhankelijk voorzitter, Leon van Halder, Merijn van Giessen (beiden van het ministerie van VROM), Willem van Leeuwen, Hendrien Witte (beiden van Aedes), Oscar Papa, extern secretaris (B&A Groep).

Het arrangement borgt het publiek belang en biedt tegelijkertijd ruimte voor maatschappelijk ondernemerschap. Er is sprake van publiekrechtelijke regelgeving en daarbij behorend toezicht in de vorm van een Autoriteit. De corporatiesector biedt waarborgen zoals professioneel functionerende Raden van Commissarissen (RvC's) en governancecodes. Visitatie is kerninstrument.

In het arrangement is kennisgenomen van de verwachte modaliteit van de Maatschappelijke Onderneming in het Burgerlijk Wetboek. De uitwerking daarvan is nu nog niet helder. Voor zover deze modaliteit er niet in gaat voorzien, moeten de in dit arrangement opgenomen publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot de governance in de regelgeving worden opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld de algemeen verbindend verklaring van branchecodes en het betrekken van belanghouders bij de beleidsvorming en verantwoording.

Dit arrangement geldt voor alle woningcorporaties, ongeacht of ze lid zijn van Aedes.

Het arrangement is daarmee vernieuwend en bestuurlijk solide. Het geeft de corporaties meer armslag om hun rol als maatschappelijke ondernemers waar te maken en biedt tegelijkertijd waarborgen voor het publieke belang.

2. De positionering van corporaties

2.1. De opdracht voor de corporaties

In de AedesCode is goed weergegeven waar corporaties heden ten dage voor staan: "In het besef dat een thuis meer is dan een huis: de burens, een schone, veilige woonomgeving en andere voorzieningen, doen corporaties alles wat in hun vermogen ligt om samen met mensen die voor wonen een beroep op hen doen, goed wonen waar te maken. Voor mensen met lage inkomens, die vooral goed en betaalbaar willen wonen. Voor mensen op leeftijd, die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. Voor mensen die voor het eerst een woning zoeken, die niet jaren willen wachten. Voor mensen met psychische en fysieke problemen, die volwaardig willen wonen. Voor mensen in achterstandswijken, die uitzicht willen op verbetering van hun leefomstandigheden. Voor de echte kansarmen: zwervkinderen, dak- en thuislozen, die een dak boven hun hoofd moeten". Corporaties zijn hiermee voor de samenleving aanspreekbaar op de kwaliteit van wonen en leven in buurten en wijken.

Woningcorporaties opereren heden ten dage binnen de grote dynamiek van maatschappelijke ontwikkelingen. Die dynamiek is mede bepalend voor dit nieuwe arrangement. Woningcorporaties zijn eind negentiende eeuw ontstaan om te voorzien in goede huisvesting. Het zijn private ondernemingen, die met maatschappelijk bestemd vermogen werken aan de 'brede zorg voor het wonen'. In deze maatschappelijke bestemming en het grote publieke belang dat is gemoeid met de inzet van deze middelen, ligt heden ten dage de legitimering van het publiekrechtelijk stelsel waarin de corporaties zijn ingebed.

Omdat wonen een lokale aangelegenheid is, ligt de context voor het presteren

door corporaties ook lokaal. Tegelijkertijd betekent het dat de corporatie responsief is naar haar lokale omgeving als het gaat om de beleidsvorming en de realisatie van haar prestaties. De corporatie is transparant naar haar lokale omgeving in wat zij doet, waarom en wat de gerealiseerde prestaties zijn. De corporatie legt daarover verantwoording af naar haar lokale omgeving, ondermeer door de verplichte openbare en onafhankelijke visitatie en de jaarverslaglegging.

2.2. De relatie met belanghouders

Woningcorporaties opereren midden in de (lokale en regionale) maatschappij. Alleen met betrokkenheid van haar directe belanghouders, zullen zij in staat zijn adequate maatschappelijke prestaties te leveren. Gemeenten en huurders vormen de belangrijkste belanghouders in deze. Twee aspecten moeten zijn geborgd:

1. Overleg en betrokkenheid bij de beleidsvoorbereiding moet gestructureerd invulling krijgen;
2. Over de geleverde prestaties moeten corporaties periodiek en openbaar verantwoording afleggen.

Het eerstgenoemde punt is vastgelegd in de Aedes- en governancecode. Deze stellen eisen aan de betrokkenheid van belanghouders. Artikel 2 van de Aedescode verplicht de corporatie tot een actief en open overleg met haar belanghouders. Daartoe worden de belanghouders door de corporatie benoemd en gepubliceerd. De governancecode schrijft voor dat de corporatie tenminste eenmaal per jaar met de door haar benoemde belanghouders overlegt. Het verslag van dit overleg wordt openbaar gemaakt. In het jaarverslag verantwoordt de corporatie de vorm van overleg.

De verplichte visitatie is het instrument dat invulling geeft aan het tweede genoemde punt. Per 1 januari 2009 is een onafhankelijke visitatiestichting operationeel, die de visitatiemethodiek vaststelt en zonodig actualiseert en via accreditatie en licentiering de kwaliteit van de verplichte visitatie borgt.

2.3. Het publiek belang

Van oudsher is de inspanning van corporaties gericht op het voorzien in betaalbare huisvesting voor lagere inkomens, de doelgroep. Midden jaren negentig is als reactie op maatschappelijke ontwikkelingen het belang van de volkshuisvesting ruimer gedefinieerd en is het werkdomein van corporaties uitgebreid met de zorg voor leefbare buurten en wijken. Nadien is ook het bieden van adequate woonzorgarrangementen aan het werkdomein toegevoegd. Actueel is de verbreding van het werkdomein naar het bijdragen aan de fysieke, sociale en economische kwaliteit van het wonen in wijken en buurten. Naar verwachting, zal die ontwikkeling van verbreding zich verder doorzetten. Louter terugkijken en teruggrijpen op het verleden, is daarmee niet de juiste manier om tot een toekomstbestendig arrangement te komen. Er moet ruimte zijn om de corporatie de mogelijkheid te geven mee te groeien met de maatschappelijke ontwikkelingen. De maatschappij vraagt daarom.

De veelal gehanteerde term van 'brede zorg voor het wonen' behoeft nadere concretisering, met name waar het gaat om het sociale en economische domein. Het werkdomein van corporaties is gelegen in het werken aan de kwaliteit van wonen en leven in wijken en buurten. Deze brede zorg voor het wonen maakt het mogelijk dat woningcorporaties goed kunnen inspelen op de lokale vraagstukken. Die vraagstukken kunnen sterk uiteenlopen van het enkel voorzien in betaalbare huisvesting tot de fysieke, sociale en economische verbetering van wijken en buurten. De publieke regelgeving ten aanzien van het werkdomein van woningcorporaties moet hiervoor de ruimte bieden.

3. Het werkdomein

3.1. Drie onderdelen, drie rollen

De 'brede zorg voor het wonen' omvat meer dan alleen het bouwen en verhuren van woningen voor de doelgroep. Belanghouders spreken de corporaties daar ook op aan. Het gaat dan om de zorg voor de woonomgeving, investeren in maatschappelijk vastgoed en sociale en economische activiteiten in het kader van de wijkaanpak.

Op basis van deze constatering, kent dit arrangement een driedeling in verantwoording binnen het werkdomein van corporaties. In dit werkdomein staat de bewoner centraal, maar per onderdeel van het werkdomein verschilt de scope van de activiteiten van de corporatie. In het eerste deeldomein staat de huisvesting van de bewoner in zijn woning centraal; op dit domein 'MOET' de corporatie actief zijn. In het tweede deeldomein gaat het om de bewoner en zijn directe woon- en leefomgeving; op dit domein 'KAN' de corporatie actief zijn. In het derde deeldomein, tenslotte, gaat het om de bewoner en de wijk waarin deze woont; in dit deeldomein moet de corporatie 'OVERWEGEN' of en in welke vorm zij actief is.

Het eerste deeldomein: Bouwen en verhuren c.q. verkopen van woningen

Corporaties zijn er primair om te voorzien in de huisvesting van mensen met een lager inkomen (de doelgroep). Het gaat om het bouwen en verhuren c.q. verkopen van sociale huur- en koopwoningen. Dit is de primaire rol van corporaties die 'moet'. In het arrangement is dit het eerste deeldomein. Het onvoldoende presteren op dit eerste deeldomein, betekent dat de corporatie wat uit te leggen heeft.

Het eerste deeldomein omvat ook de rol om te voorzien in huisvesting van andere doelgroepen. Het gaat hierbij om investeringen in dure huur- en koopwoningen. De lokale context bepaalt mede of de corporatie ook een rol neemt ten aanzien van deze duurdere huur- en koopwoningen.

Kenmerkend voor het eerste deeldomein is dat de woning de primaire drager is voor het handelen van de corporatie. Er is sprake van een 1 op 1 relatie met de huurder of koper.

Het tweede deeldomein: Investeren in de woonomgeving en in maatschappelijk vastgoed

Woningen staan in een woon- en leefomgeving. Dat maakt dat de corporatie kan kiezen of zij ook investeert in de woonomgeving. Daarnaast is er maatschappelijk vastgoed, zoals scholen en zorggebouwen. Ook die kunnen in relatie worden gezien met het woningbezit en de woonomgeving van dat bezit.

Kenmerkend is dat de woning niet de primaire drager is voor het handelen van de corporaties, maar dat sprake is van een indirecte drager (*'het is belangrijk voor de klanten en de woningen van de corporatie'*). In het arrangement is dit het tweede deeldomein.

Bij de invulling van deze rol, is wederkerigheid belangrijk. De corporatie begeeft zich op het terrein waar (met name) de gemeenten en/of andere maatschappelijke ondernemingen hun primaire verantwoordelijkheden hebben. Of de corporatie zich op dit deeldomein inzet, is mede context afhankelijk en betreft een lokale afweging. Deze wederkerigheid vloeit voort uit een lange termijn relatie en krijgt invulling doordat de gemeente of andere instellingen er ook iets tegenover stellen. Voor zover het gemeenten betreft kan het hierbij gaan om medewerking in procedures, vergunningen, bestemmingsplan en/of gronduitgifte. Als die wederkerigheid niet aanwezig is, zal de corporatie aan deze rol niet zondermeer invulling behoeven te geven.

Omdat de relatie met het wonen indirecter is, moet de corporatie zich verantwoorden over haar rol en inzet. Dat geldt ook de afweging om geen invulling te geven aan de rol in dit deeldomein. In het arrangement is daartoe een beoordelingskader voorgeschreven. Dit ligt in de lijn die de Commissie De Boer in 2005 in haar advies heeft aanbevolen. Een dergelijk beoordelingskader bestaat uit de volgende elementen:

- een deugdelijke argumentatie voor de investering, geredeneerd vanuit het wonen,
- een adequate bedrijfseconomische onderbouwing,
- een legitimerend contract met overheid of instelling op wiens gebied men zich begeeft,
- en de toets van de Raad van Commissarissen.

Langs deze weg verantwoordt de corporatie haar inzet op dit tweede deeldomein.

Het derde deeldomein: de wijk- en buurtaanpak

In dit derde deeldomein gaat het om de wijkaanpak. In het kader van de wijkaanpak wordt steeds vaker een beroep op corporaties gedaan om te investeren in de sociale en economische ontwikkeling van de buurt of wijk. De relatie met het wonen is veelal 'dun': het gaat daarbij om het investeren in de mensen die in de wijk wonen. Dit raakt de werkdomeinen van andere maatschappelijke ondernemingen, zoals instellingen in de zorg en het onderwijs.

Het arrangement laat voor corporaties ruimte een rol te vervullen in dit derde deeldomein, maar verplicht de corporaties zich te verantwoorden waarom zij dat doen en wat daarbij haar inzet is. Hierbij gelden voor dit deeldomein de volgende criteria:

1. De buurt- en wijkaanpak is territoriaal gebonden. De corporatie presteert op dit derde deeldomein daarom in die buurten en wijken waar zij bezit heeft en niet daarbuiten.
2. De corporatie begeeft zich op de primaire werkdomeinen van andere maatschappelijke ondernemingen, zoals instellingen van onderwijs en zorg, maar steeds vastgoed gerelateerd. De primaire rol voor dit type van prestaties ligt dan ook bij deze andere maatschappelijke ondernemingen. De inzet van de corporaties moet derhalve proportioneel zijn en daarmee beperkt van omvang.
3. De inzet van de corporatie in het derde deeldomein komt ook tot uitdrukking in de rol die de corporatie neemt. Het arrangement benoemt hierbij rollen als faciliteren, initiëren en/of tijdelijk aanjagen. Tijdelijkheid en proportionaliteit staan daarmee voorop.

Als de corporatie in dit deeldomein prestaties levert, verantwoordt zij zich hierover expliciet. Het credo is 'nee, tenzij'. Een adequate verantwoording van het waarom en de omvang van de inzet van de corporatie, is nodig.

Ook hier geldt dat afweging moet plaatsvinden in de lokale context en is wederkerigheid in de relatie met de gemeente of andere maatschappelijke ondernemingen van groot belang.

Het arrangement regelt dat ook ten aanzien van dit deeldomein het eerder in het tweede deeldomein aangehaalde beoordelingskader, zoals aanbevolen door de Commissie De Boer, wordt toegepast. Met behulp van dit kader, waarin de drie voornoemde criteria worden meegenomen, verantwoordt de corporatie haar inzet op dit derde deeldomein.

3.2. Resumerend: de vereisten

Met deze onderverdeling voor het werkdomein, geeft het arrangement voor corporaties ruimte voor maatschappelijke prestaties die verder gaan dan de primaire rol van huisvester voor de doelgroep. Het arrangement bevat, gekoppeld aan het werkdomein, een aantal vereisten. Dit betreft:

De wederkerigheid in relaties

In het tweede en derde deeldomein is voor corporaties de genoemde wederkerigheid van belang, met name in verhouding tot gemeenten en andere maatschappelijke ondernemingen. Het uitgangspunt daarbij is dat sprake is van partnerschap op langere termijn.

Een beoordelingskader

Een rol in het tweede en derde deeldomein behoeft een transparante verantwoording door de corporatie. Het arrangement kent hiervoor een beoordelingskader, zoals die in 2005 door de Commissie De Boer is aanbevolen. Het verplicht hanteren van een dergelijk beoordelingskader, maakt deel uit van dit arrangement.

De proportionaliteit in de inzet van middelen

De drie deeldomeinen vormen het speelveld waarop de corporatie haar middelen inzet. Daarbij geldt het principe dat hoe 'dunner' de relatie met het wonen wordt – van het 1^e naar het 3^e deeldomein -, hoe kleiner de bijdrage van de corporatie is in het totaal van de benodigde investeringen. Deze proportionaliteit is onderdeel van het arrangement.

4. Publieke borging: Autoriteit

4.1. Een onafhankelijke en gezaghebbende Autoriteit

De rol en verantwoordelijkheid van woningcorporaties en de wijze waarop het publiek belang wordt geborgd, moet expliciet zijn. Het publiek belang moet te allen tijden zijn geborgd op het vlak van de te leveren prestaties, de governance en de financiële positie van corporaties. Daarmee wordt ook duidelijk waar verwachtingen liggen ten aanzien van de inzet van hun middelen. In het arrangement is de publieke borging vorm gegeven door middel van een nieuw op te richten Autoriteit. De Autoriteit fungeert als enige toezichthouder.

Deze Autoriteit oordeelt gezaghebbend over de prestaties, de financiële continuïteit en de (toepassing van de) governance bij individuele corporaties. De positionering van deze Autoriteit bevindt zich op het kruispunt van horizontale verantwoording en extern toezicht. In deze Autoriteit gaan de taken, voor zover gecontinueerd, van bestaande toezichthouders op. De Autoriteit gaat over alle corporaties.

De Autoriteit heeft de status van een Zelfstandig BestuursOrgaan (ZBO), geregeld bij wet. De taakinvulling kan worden opgenomen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB). Een aantal interventiemiddelen dat thans bij de minister is belegd, wordt ondergebracht bij deze Autoriteit.

De Autoriteit bestaat uit een Bestuur van drie à vijf gezaghebbende en onafhankelijke leden, benoemd door de Kroon. De Kroon benoemt hen, met uitzondering van de voorzitter, op voordracht van de branche en de directe landelijke belanghouders. Het Bestuur beschikt over een werkapparaat voor de gegevensverzameling en data-analyse. De secretaris van het Bestuur, is tevens de directievoerder van het werkapparaat.

De Autoriteit werkt binnen een publiekrechtelijk kader. De minister is daarvoor verantwoordelijk. De Autoriteit formuleert haar eigen beleidsregels, gehoord hebbende de branche. De beleidsregels behoeven de goedkeuring van de minister.

De minister heeft geen zeggenschap over de beoordeling door de Autoriteit van individuele corporaties en daaruit al dan niet voortvloeiende interventies. De minister kan alleen de Autoriteit de verplichting opleggen haar beleidsregels aan te passen met het oog op haar handelwijze naar alle corporaties.

De Autoriteit beschikt over een aantal eigen interventiemogelijkheden (zoals de aanwijzing en de toezichthouder). De Autoriteit kan in voorkomende gevallen de

minister verzoeken zwaardere sancties toe te passen (zoals het verzoek de bewindvoerder te doen benoemen). De minister kan evenwel niet eigenstandig interventies tegen individuele corporaties instellen, anders dan op verzoek van de Autoriteit.

Bij de vorming van de Autoriteit wordt een nieuwe organisatie neergezet. Vervolgens wordt de overgang georganiseerd van toezichtstaken – voor zover gecontinueerd - bij nu bestaande organen naar deze Autoriteit. De rol en taak van de beoogde Autoriteit wordt derhalve niet ondergebracht bij één van de bestaande organisaties om van daaruit 'uit te breiden'. Een vernieuwing van het toezichtsarrangement staat derhalve voorop.

De taken van het CFV worden teruggebracht tot de projectsteun en saneringsteun. Het bestuur van dit fonds wordt benoemd op voordracht van de corporatiesector.

4.2. Het werkveld en de werkwijze van de Autoriteit

De Autoriteit let in haar werkzaamheden nadrukkelijk op signalen uit de markt en bevindingen van haar eigen werkorganisatie. Het werkveld van de Autoriteit heeft betrekking op de prestaties van de corporatie, de financiële continuïteit van de corporatie en de juiste toepassing door de corporatie van de governance.

De werkwijze van de Autoriteit op deze onderscheiden onderdelen, is als volgt.

a. *Het oordeel over de prestaties*

De Autoriteit geeft een eigen oordeel over de prestaties van de corporatie. Dit oordeel wordt opgemaakt tegen de achtergrond van de lokale context van de corporatie en ten opzichte van landelijke prioriteiten indien en voor zover deze een doorwerking hebben gekregen in de lokale prestatieafspraken. Wederkerigheid in de lokale relaties van de corporatie, wordt hierin meegewogen.

De Autoriteit maakt gebruik van bestaande bronnen, zoals het visitatierapport, het jaarverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de lokale prestatie-afspraken. Zij is terughoudend met eigen gegevensverzameling, vanuit het oogpunt van beperking van de administratieve lasten. De minister beslist, na ruggespraak met de branche, over de informatievraag van de Autoriteit op het punt van de prestaties.

Het oordeel van de Autoriteit met betrekking tot de prestaties kent twee modaliteiten met bijbehorend vervolg:

- *Prestaties op orde*: Indien de prestaties voldoende op orde zijn, worden de prestaties weer bezien na een periode van vier jaar. Hiermee wordt het ritme van de visitatie gevolgd.
- *Prestaties niet op orde*: Bestuur en Raad van Commissarissen zijn aan zet. De Autoriteit toetst uiterlijk na een jaar of er verandering is opgetreden.

Met deze tweedeling is meteen duidelijk wat de corporatie kan verwachten. Als het op orde is, geeft de Autoriteit vertrouwen, als het niet op orde is zal de Autoriteit weer snel opnieuw toetsen.

De beoordeling van de prestaties gebeurt vooral op basis van de visitatie in samenhang met de aanwending van het vermogen. ‘Geld’ is een essentiële randvoorwaarde om prestaties te kunnen leveren, maar – anders dan in het private bedrijfsleven – geen doel op zichzelf. Als er – na realisatie van de lokale opgave - financiële ruimte aanwezig blijft, kan die elders worden aangewend ten behoeve van de ‘brede zorg voor het wonen’ als daar mogelijkheden voor zijn. De Autoriteit kan de corporatie verzoeken hiervoor een plan op te stellen, waarin duidelijk aangegeven wordt hoe deze ruimte ingezet zal worden.

Artikel 6 van de Aedescode beschrijft de inzet van middelen door de corporatie. De branche is voornemens op basis van dit artikel een norm voor financiële ruimte te formuleren. In de norm wordt de relatie tussen maatschappelijk presteren en de investeringen gelegd. De norm is gebaseerd op de systematiek van kasstromen. Het ligt in de lijn van dit arrangement dat de Autoriteit deze norm voor “financiële ruimte” gaat hanteren. Mocht dit niet lukken of de instemming van de minister niet krijgen, dan zal de Autoriteit zelf een norm formuleren in haar beleidsregels. Deze heeft de goedkeuring van de minister.

b. *Het oordeel over de financiën*

De Autoriteit richt haar financieel toezicht primair op de financiële continuïteit van de individuele corporatie. De Autoriteit verricht deze toets jaarlijks. Daarbij maakt de Autoriteit gebruik van de beoordeling van de kredietwaardigheid, zoals die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor het merendeel van de corporaties wordt uitgevoerd. Dit naar analogie van het gebruik van het visitatierapport bij de beoordeling van de prestaties van de corporatie.

De Autoriteit vormt zich een eigen oordeel. Ook hier maakt de Autoriteit gebruik van de informatie die al beschikbaar is, bijvoorbeeld van het WSW, voordat eigen gegevensverzameling plaatsvindt. Dit met het oog op beperking van de administratieve lasten.

Het WSW is niet zelf toezichthouder. Het WSW toetst de financiële positie van de corporatie in relatie tot de risico's van borging op de kapitaalmarkt en betreft een privaat instituut.

De oordeelsuitspraak kent twee modaliteiten:

- De continuïteit is wel verzekerd. De volgende toets vindt een jaar later weer plaats.
- De continuïteit is niet verzekerd. De Autoriteit beziet de nadere benodigde acties.

Primair is het aan de RvC om op dit vlak het interne toezicht uit te oefenen en zich daar door middel van het jaarverslag over te verantwoorden. Zodra blijkt dat een project substantieel overschrijding van de vastgestelde begroting kent, moet daarvan door de corporatie melding worden gedaan bij de Autoriteit.

c. *Het oordeel over de governance*

Het toezicht op een juiste uitvoering van de vereisten van de governance is primair een interne zaak van bestuur en RvC. Het arrangement schrijft voor dat de RvC hierover transparant verantwoording moet afleggen in een governance-verslag van de RvC, op te nemen in het jaarverslag. De goedkeurende verklaring van de accountant heeft daarmee ook betrekking op dit governance-verslag.

De Autoriteit beoordeelt op basis van het jaarverslag vervolgens de toepassing van de algemene governance-eisen, zoals vastgelegd in de Aedescode en governancecode, waarvan de werkingsfeer wettelijk geborgd is in de verwachte modaliteit van de Maatschappelijke Onderneming dan wel de Woningwet.

Het voorgaande leidt tot een dringende oproep aan de Visitatiestichting om de governance, in het bijzonder de wijze waarop het intern toezicht zijn eigen kwaliteit borgt, een sterkere inbedding in de visitatiemethodiek krijgt dan thans het geval is. Daarmee wordt de Autoriteit beter in staat gesteld ook op het punt van de governance van het visitatierapport gebruik te maken.

Tevens wordt een dringende oproep aan de Visitatiestichting gedaan om te voorzien in een vast format van zelfevaluatie door de corporatie.

4.3. Het instrumentarium van de Autoriteit

In de huidige ordening beschikt de minister over een aantal instrumenten, waarmee zij jegens de corporatie kan interveniëren. Het betreft in volgorde van oplopende zwaarte de aanwijzing, de last onder dwangsom, het aanstellen van een toezichthouder, het doen van een verzoek aan de rechter een bewindvoerder aan te stellen en tenslotte de intrekking van de toelating met het verzoek aan de rechter tot ontbinding van de onderneming over te gaan.

Het arrangement regelt dat de Autoriteit de beschikking heeft over een deel van dit instrumentarium, om zo corporaties met onvoldoende oordelen tot verbeteringen te stimuleren, dan wel sancties toe te passen als corporaties langdurig een onvoldoende oordeel ontvangen.

De eerste stap in de interventie van de Autoriteit is de waarschuwingsbrief en/of het normoverdragend gesprek. Hiermee wordt een eerste signaal gegeven dat de corporatie moet prikkelen om tot verbetering te komen.

De Autoriteit heeft de volgende drie instrumenten om tot interventie over te gaan:

1. De aanwijzing van de Autoriteit aan het bestuur van de corporatie. Dit betreft een 'gij zult' uitspraak van de Autoriteit.
2. De last onder dwangsom, al dan niet met openbaarmaking. Niet nakomen kost geld.
3. De benoeming van een toezichthouder.

Zwaardere sancties zijn voorbehouden aan de minister, op verzoek van de Autoriteit. Het gaat hierbij om de volgende sancties:

4. Het verzoeken van de rechter een bewindvoerder aan te stellen.
5. Het ontslaan van de RvC.
6. Het verzoeken van de rechter tot ontbinding van de onderneming.

Wat betreft het onder 5. genoemde punt, zal deze bevoegdheid bij wet moeten worden geregeld. Thans beschikt de minister niet over deze bevoegdheid.

De toepassing van dit instrumentarium ziet er als volgt uit. Bij negatieve oordelen stuurt de Autoriteit een waarschuwingsbrief en/of houdt een normoverdragend gesprek. Indien de corporatie onvoldoende reageert om tot verbetering te komen, gaat de Autoriteit over tot het geven van verplichtende aanwijzingen aan de corporatie, zonodig met een last onder dwangsom. Als deze aanwijzingen niet worden opgevolgd, impliceert dit dat de commissarissen niet hebben ingegrepen: het interne toezicht heeft gefaald. In dat geval stelt de Autoriteit een externe toezichthouder aan. Als ook dit onvoldoende effect heeft, verzoekt de Autoriteit de minister zwaardere middelen in te zetten zoals een bewindvoerder, ontslag van de RvC of ontbinding van de onderneming.

4.4 Last resort

In het arrangement is de mogelijkheid van bindende uitspraken in geschillen met belanghouders essentieel. De Autoriteit is daarom naast toezichthouder ook 'last resort' indien er tussen de corporatie en een belanghouder een geschil optreedt waar men gezamenlijk niet uitkomt. De Autoriteit is bevoegd een uitspraak over dergelijke geschillen te doen, voor zover het een onderwerp betreft dat verband houdt met de toezichthoudende taak die aan de Autoriteit is toebedeeld in codes en/of regelgeving. Voor bijvoorbeeld veel geschillen tussen de huurderorganisatie en de corporatie, is de Overlegwet van toepassing, waarvoor uitsluitend de rechter bevoegd is.

De Autoriteit is 'last resort' voor conflicten tussen corporaties en gemeenten over de totstandkoming van prestatieafspraken. De Autoriteit zal zich daarbij niet uitspreken, voordat partijen gebruik hebben gemaakt van mediation. Ook geldt de voorwaarde dat de gemeente bij dergelijke conflicten haar beleid moet hebben vastgelegd in een woonvisie.

De Autoriteit kan uitspraken doen richting corporaties en gemeenten. Wat betreft interventies treedt de Autoriteit alleen op richting corporaties. Wat gemeenten betreft moet de minister zonodig gebruik maken van bestuurlijke interventies.

De Autoriteit is ook 'last resort' voor kwesties aangaande de governance. Bijvoorbeeld indien de huurdersorganisatie door de corporatie niet erkend wordt als belanghouder, of indien een door de corporatie erkende belanghouder een geschil heeft met de RvC waar men niet uitkomt.

Een uitspraak van de Autoriteit is overigens voor beroep vatbaar bij de bestuursrechter.

4.5. Toestemming fusies

Fusies tussen corporaties dienen in de huidige situatie de toestemming van de minister. Belangrijke toetsingscriteria zijn hierbij de laagdrempeligheid en de toegankelijkheid, alsmede de waarborg van lokale verankering. Dit geldt overigens voor alle corporaties, of ze fuseren of niet.

Deze toestemmingsprocedure wordt gewijzigd en komt te liggen bij de Autoriteit. Fusies moeten voldoen aan de genoemde toetsingscriteria. Deze criteria worden nader geoperationaliseerd in de Aedes- en governancecode. Het arrangement bepaalt dat de RvC bij het voornemen tot fusie verantwoording aflegt hoe hieraan na fusie wordt voldaan.

Het arrangement kent daarnaast de verplichte procesvereiste dat de lokale belanghouders actief in kennis worden gesteld van het voornemen tot fusie en hun visie kunnen geven op de wijze waarop voldaan wordt aan deze criteria. Daarmee zijn deze belanghouders in staat eventueel hun bezwaren kenbaar te maken. Geschillen kunnen worden voorgelegd bij de Autoriteit.

Het voorgaande leidt tot de aanbeveling dat de Visitatiestichting in de visitatie na een fusie de effecten van de fusie te betreft. Ook in de jaarlijkse verantwoording door de RvC in de vorm van haar governance-verslag, verantwoordt zij zich hierover. Daarmee wordt de toets van de governance-vereisten op dit punt van fusies ook op de langere termijn geborgd.

4.6. Sectorbeeld

De Autoriteit maakt jaarlijks een toezichtverslag. Tevens stelt zij jaarlijks een sectorbeeld op. In het sectorbeeld wordt een geconsolideerd overzicht gegeven van het totale (maatschappelijke) presteren van de corporaties, ook in relatie tot landelijke ambities. Hierbij worden tevens de relevante omgevingsfactoren meegenomen. Beide verslagen worden door de minister aangeboden aan de Tweede Kamer.

Daarnaast kan de Autoriteit op verzoek van de minister analyse doen op effecten van rijksbeleid, voor zover het gaat om de consequenties van het rijksbeleid voor met name het vermogen van de corporaties.

5. Borging binnen de sector

5.1. Governance code en algemeen verbindend verklaring

Het past in de ontwikkelingsgang van woningcorporaties en de sector als geheel, dat de branche door middel van een transparante governance-structuur vastlegt op welke wijze corporaties opereren. De branche heeft dit inmiddels vastgelegd in de Aedescode, de daaraan gelieerde governancecode en de adviesregeling Izeboud. Een belangrijke rol is hierbij neergelegd bij de Raad van Commissarissen (RvC).

Het arrangement neemt de door Aedes en de VTW opgestelde governancecode als uitgangspunt. Deze code is nu alleen van toepassing op leden van Aedes. Het arrangement regelt de wettelijke verankering door middel van een algemeen verbindend verklaring van de branche-codes en regeling.

De minister verklaart de (belangrijkste vereisten van) de Governance-code algemeen verbindend (AVV). Daarbij vindt formele toetsing plaats op procesvereisten. De inhoudelijke toetsing is niet anders dan marginaal. De belangrijkste vereisten zijn in ieder geval de verplichte visitatie, de bezoldiging van bestuurders en de borging van de betrokkenheid van lokale belanghouders.

5.2. Integriteit en treasury

Het arrangement gaat er van uit dat alle corporaties beschikken over een integriteitcode en een treasury-statuuat. Voor de leden van Aedes geldt nu al dat zij op grond van de governance-code een integriteitcode op bedrijfsniveau hanteren, alsmede een klokkenluidersregeling.

Het punt van de integriteit is ook in algemene zin een belangrijk vraagstuk. Het arrangement bevat de bepaling dat de integriteit van zowel bestuurders als commissarissen (snel) wordt getoetst, tenminste bij aanstelling en bij herbenoeming, door een onafhankelijke instantie. Daarbij worden bestaande instrumenten gehanteerd, zoals de verklaring van goed gedrag.

Bij een treasury-statuuat gaat het met name om:

- De wijze waarop het vermogen mag worden belegd, in het bijzonder ter vermijding van risicovolle beleggingen;
- De mate van aanhouden van voldoende liquide middelen;
- Het verbod te bankieren (doorlenen door bijvoorbeeld hypotheeken te verstrekken).

5.3 Verantwoording door de RvC

De RvC moet in het jaarverslag van de corporatie een apart hoofdstuk opnemen. Voor leden van Aedes geldt deze verplichting in algemene zin al door middel van de governancecode. Dit moet specifieker worden. De RvC moet haar specifieke oordeel geven over de onderwerpen waarop zij toezicht houdt. Dit betreft in ieder geval de geleverde prestaties, de inzet van het vermogen, de financiële continuïteit, de rechtmatigheid en voldoen aan de branchecodes, de integriteit en de governance. Ook dit hoofdstuk valt onder de goedkeurende accountantsverklaring.

Ook hierin komt de zelfevaluatie van de RvC aan de orde. Door deze verantwoording wordt transparantie over de governance gerealiseerd. Het sluitstuk hierop is dat de minister, daartoe verzocht door de Autoriteit, de RvC kan ontslaan indien de verklaringen van de RvC in het jaarverslag bij herhaling pertinent onjuist blijken te zijn. Dit ter beoordeling van de Autoriteit. Er mag van worden uitgegaan dat hiervan een aanmerkelijke impuls op het professioneel gedrag van het intern toezicht uitgaat.

5.4. Kwaliteitseisen intern toezicht

Een verdere professionalisering en kwaliteitsverbetering van commissarissen is noodzakelijk. Hierbij zijn de volgende stappen van belang:

- Op het niveau van de RvC als geheel wordt een profiel opgesteld met deskundigheid /persoonlijkheidseisen, en vereisten aan diversiteit van de RvC (afspiegeling van de maatschappelijke context waarin de corporatie opereert);
- Daarvan worden individuele profielen voor commissarissen afgeleid
- De werving van nieuwe commissarissen gebeurt (ook) via publieke werving;
- Introductie, scholing en zelfevaluatie van de (Raad van) Commissarissen is verplicht (onderdeel governancecode);
- In het governance-hoofdstuk van het jaarverslag verantwoordt de RvC zich over de eigen deskundigheid/bijscholing en vermeldt de resultaten van de zelfevaluatie.

Aan de door Aedes ingestelde Monitoringcommissie wordt dringend aanbevolen om vorengenoemde punten nauwgezet te volgen en zonodig voorstellen te doen voor aanscherping van de codes in dit verband.

6. Samenvatting

Dit arrangement versterkt de borging van het publiek belang. Belanghouders krijgen een sterkere positie. Er worden hogere eisen gesteld aan het functioneren van de Raden van Commissarissen. Periodiek vindt verplicht een integrale visitatie plaats. Prestaties worden in de context beoordeeld. Een onafhankelijke en gezaghebbende Autoriteit houdt toezicht. Er ligt een gedifferentieerd interventie-instrumentarium. De corporaties krijgen ruimte om maatschappelijk te ondernemen, maar wel binnen verantwoordingsgrenzen.

Samengevat zijn de kernelementen van het arrangement de volgende:

1. Het uitgangspunt is dat corporaties private maatschappelijke ondernemingen zijn met een publiek belang;
2. Het publiek belang komt tot uiting het werkdomein van corporaties. Dit kent drie deeldomeinen, die achtereenvolgens worden gekenmerkt door het 'moet', het 'kan' en het 'afwegen'
3. De rol van de corporatie is per deeldomein verschillend qua verantwoordelijkheid en inzet van middelen. Proportionaliteit is hierbij het uitgangspunt;
4. Daar waar het deeldomein 'kan' en 'afwegen' aan de orde is, verantwoordt de corporatie haar inzet door middel van een beoordelingskader dat in lijn is met het advies van de Commissie De Boer uit 2005;
5. Er is één publiekrechtelijk toezichthouder: de onafhankelijke en gezaghebbende Autoriteit;
6. De Autoriteit oordeelt over de prestaties, de financiële continuïteit en de governance van de individuele corporatie; de Autoriteit oordeelt op basis van bestaande bronnen, waaronder het kerninstrument visitatie;

7. De Autoriteit beschikt over een eigen instrumentarium voor interventies, betreffende de aanwijzing, de last onder dwangsom en de benoeming van een toezichthouder;
8. Zwaardere sancties zijn voorbehouden aan de minister, op verzoek van de Autoriteit, en betreffen het verzoeken van de rechter een bewindvoerder aan te stellen, het ontslaan van de RvC en het verzoeken van de rechter tot ontbinding van de onderneming over te gaan;
9. Voor geschillen tussen de corporatie en belanghouders, is de Autoriteit last resort die bindende uitspraken doet;
10. Het arrangement geldt voor alle corporaties; de minister verklaart de periodieke visitatie en de (belangrijkste vereisten van de) governancecode algemeen verbindend;
11. De minister is systeemverantwoordelijke en verantwoordelijk voor wet- en regelgeving;
12. In dit arrangement worden aanbevelingen voor aanscherpingen gedaan aan de Visitatiestichting en de Aedes Monitoringcommissie. Het arrangement gaat er van uit dat deze oproepen worden gehonoreerd.

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Aanbieding advies stuurgroep Meijerink over nieuw arrangement overheid-
woningcorporaties**

Datum	Kenmerk
1 december 2008	abc 2008118279

Geachte Voorzitter,

Hedenochtend heeft de voorzitter van de stuurgroep die zich heeft gebogen over een nieuw arrangement overheid-woningcorporaties, de heer Meijerink, zijn advies aan mij aangeboden. De stuurgroep is ingesteld op verzoek van de voorzitter van Aedes en mijn ambtsvoorganger en bestond naast de onafhankelijk voorzitter uit vertegenwoordigers van Aedes en mijn ministerie.

Naar mijn mening is de stuurgroep in goed en constructief overleg gekomen tot een advies dat op diverse onderdelen een stevige basis biedt voor voorstellen van het kabinet voor vernieuwing van het corporatiestelsel. Zoals ik uw Kamer heb toegezegd zal ik deze kabinetsvoorstellen voor het aanstaande krokusreces aan uw Kamer doen toekomen. Ik zal, zoals uw Kamer toegezegd, daarbij ook ingaan op de situatie ten aanzien van de staatssteundiscussie met de Europese Commissie, en op de visie ten aanzien van verbindingen van woningcorporaties (beide elementen komen in bijgaand advies niet aan de orde). Tevens zal ik daarbij een reactie geven op de door uw Kamer aanvaarde moties Koopmans 2003-2004, 29383, nr. 5; Depla 2005-2006, 29453, nr. 44; Depla 2007-2008, 31200XVIII, nr. 28, en Depla 2007-2008, 29453, nr. 74, met betrekking tot specifieke elementen die een plaats zouden moeten krijgen in een vernieuwd corporatiestelsel.

Vooruitlopend daarop hecht ik er aan u reeds nu bijgaand advies aan te bieden.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie
Directie ABC
Cluster Corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag

www.vrom.nl

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Rapport "Goed bestuur in overleg. De praktijk van onderwijsinstellingen,
woningcorporaties, zorgorganisaties en samenwerkingsverbanden"**

Datum	Kenmerk
5 december 2008	DABC2008112695

Uw kenmerk
31729-1/2008D10222

Geachte Voorzitter,

Op 15 oktober j.l. ontving ik bij brief met kenmerk 31729-1/2008D10222 van u het rapport "Goed bestuur in overleg. De praktijk van onderwijsinstellingen, woningcorporaties, zorgorganisaties en samenwerkingsverbanden".

U vroeg mijn reactie op dit rapport in samenhang met mijn brief over de toekomst van de woningcorporaties (governance).

Ik ben voornemens u te informeren over mijn beleidsvisie naar aanleiding van de bevindingen van de Stuurgroep Meijerink, waarbij ik het rapport van de Algemene Rekenkamer zal meenemen.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E. E. van der Laan