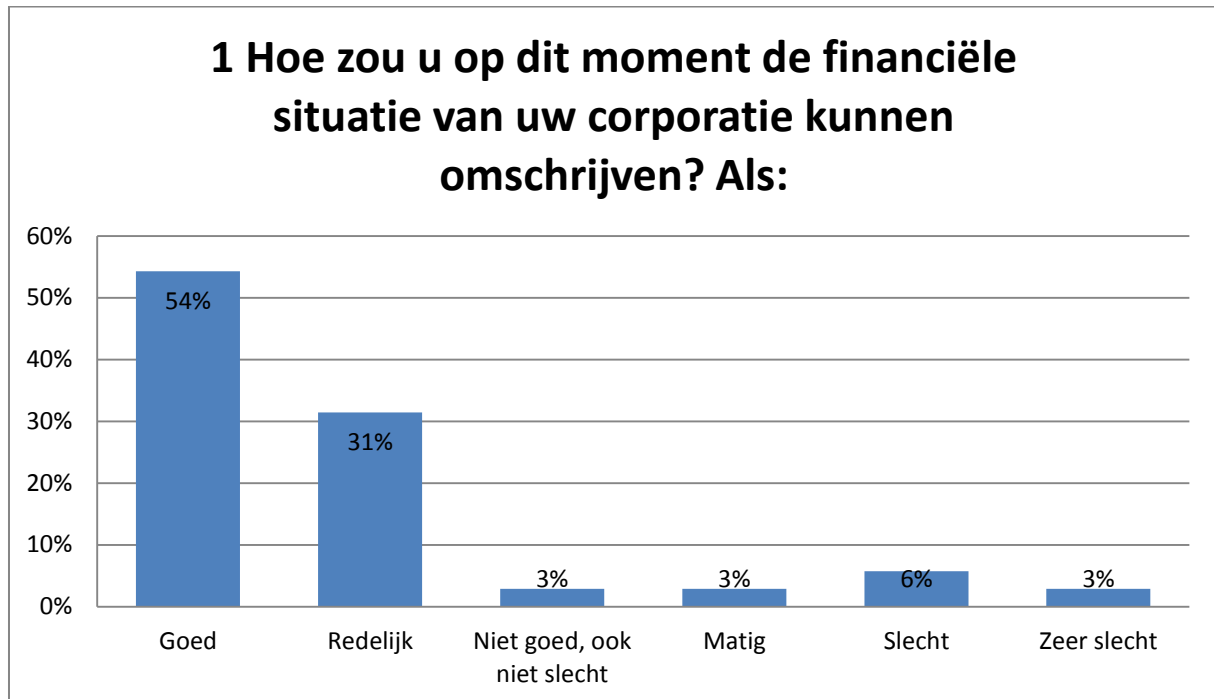


# 1 Rechte tellingen

## ALGEMEEN

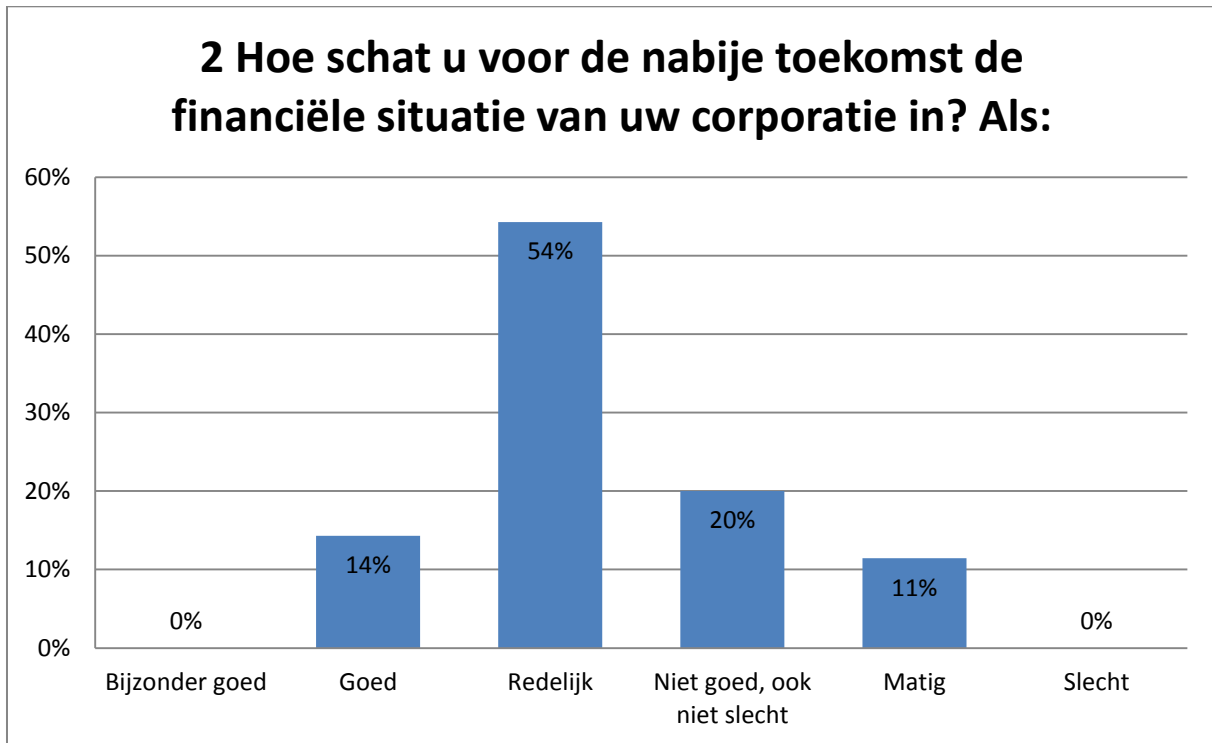


### Toelichting

- 3: We hebben in 2013 de organisatie doorgelicht en 6 miljoen Euro structureel bezuinigd door minder personeel, minder projecten en minder onderhoud. Om die reden is de situatie nu redelijk. We zaten wel in de gevarezone. Ingrijpen heeft voorkomen dat we onderuit zouden kunnen gaan.
- 6: Bouwplannen kunnen geen doorgang vinden. Renovaties worden ook steeds lastiger. De financiële eisen voor borging van de leningen worden steeds strenger.

### 1.1 Wat zijn volgens u de voornaamste redenen hiervoor? (meerdere antwoorden mogelijk) → vraag verscheen bij 'matig', 'slecht' en 'zeer slecht'

- De saneringsheffing van Vestia 3x
- De verhuurderheffing 4x
- Derivatendebacle
- Verliezen op bouwprojecten



### Toelichting

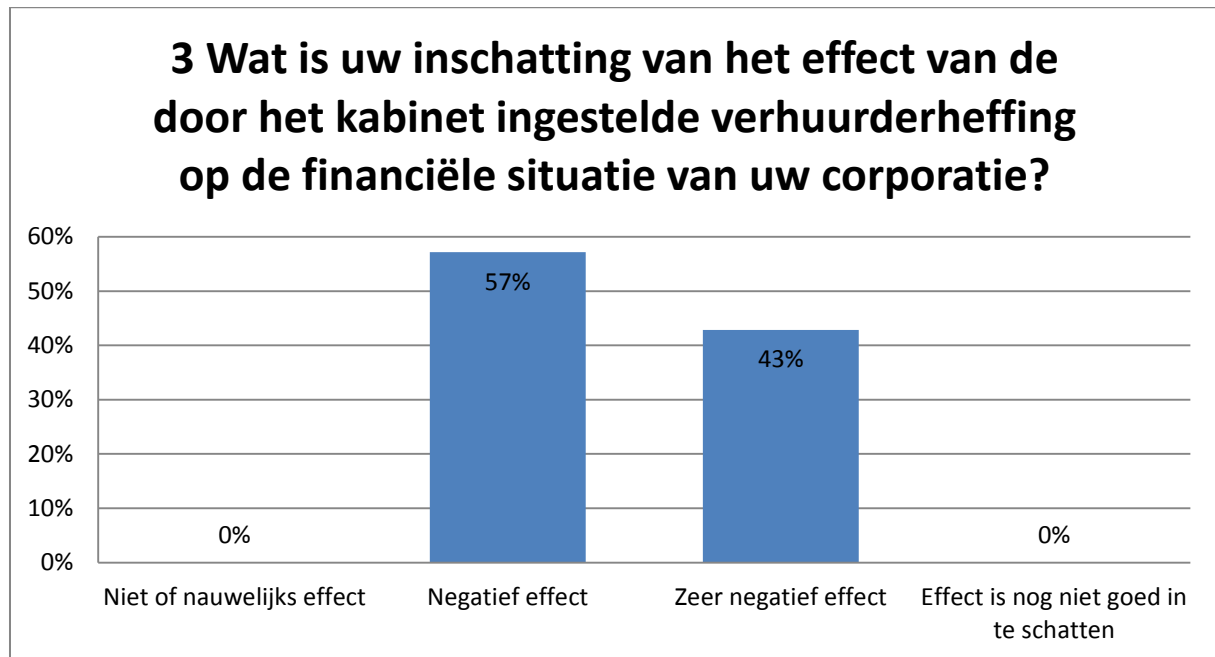
- 3: Er wordt strak gestuurd op realisatie van financiële parameters verbonden aan financiële continuïteit. Er is fors bezuinigd op eigen bedrijfslasten en investeringen teneinde aan de parameters te kunnen blijven voldoen. Gevolg: financiële positie onder controle maar wel daling maatschappelijke prestaties
- 3: Omdat we hebben ingegrepen, kunnen we de toekomst incl. de verhuurdersheffing aan.
- 5: Door de verhuurderheffing, de impact van de novelle (Herzieningswet) staat het verdienmodel zwaar onder druk. De lastendruk vanuit de overheid kunnen wij niet in zijn geheel op de schouders van de huurders laten drukken ivm de betaalbaarheid.

### 2.1 Hoe gaat u dat opvangen? → (doorkiesvraag bij niet goed, ook niet 'slecht', 'matig' en 'slecht')

- Verbeterplan
- Terugdringen bedrijfslasten, verkoop en dispositie bezit, beperken investeringen
- Huurverhoging en meer verkoop
- Bedrijfskosten verlagen (zijn al drastisch verlaagd, huren verhogen, snijden in investeringen, verkopen woningen)

## VERHUURDERHEFFING

**Het kabinet vraagt een financiële bijdrage van verhuurders als bijdrage aan de bezuinigingen, de verhuurderheffing.**

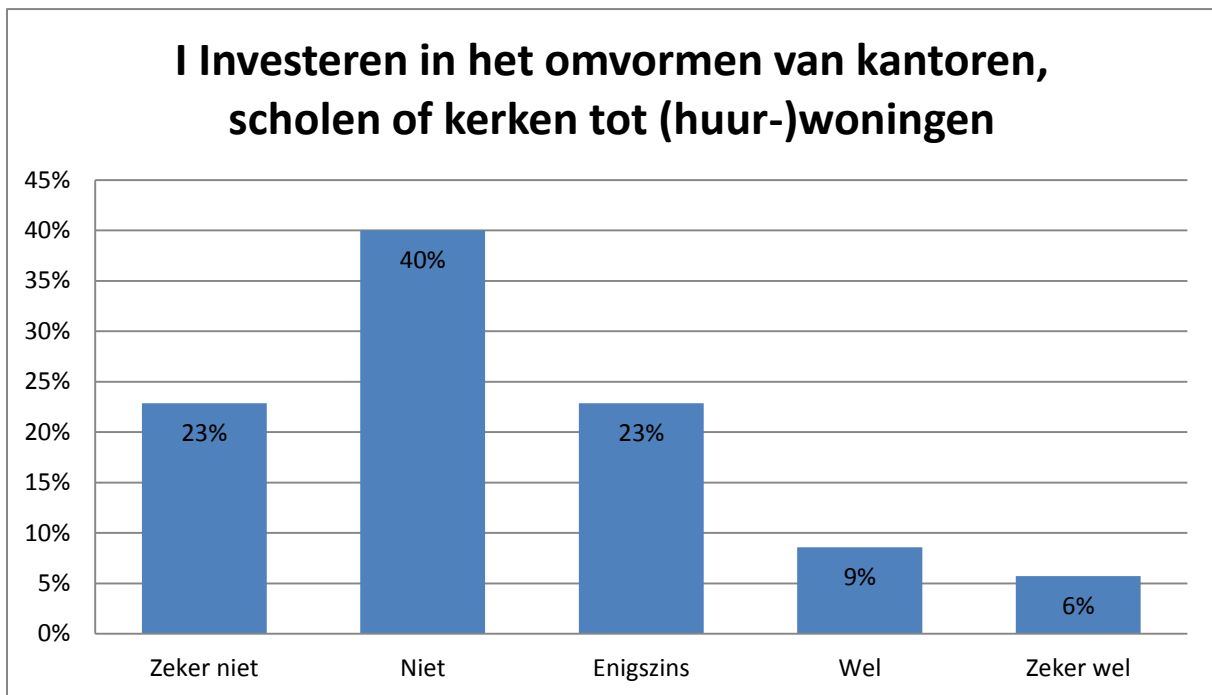


### Toelichting

- 2: De heffing kost ons 10% van onze omzet. Dit kunnen wij oplossen door 10% op onze kosten te besparen. Dat betekent wel 25% minder personeel en halvering huisvestingskosten. Huren blijven betaalbaar, investeringen blijven op niveau.
- 2: Investeringscapaciteit neemt af. Opwaarts effect op huurbeleid ter compensatie.
- 2: Negatief in cijfermatige zin. We kunnen de belasting wel opvangen.
- 2: Verhuurdersheffing leidt tot afname investeringsruimte, ook bij forse bedrijfslastenreductie. Heffing kan slechts ten dele opgevangen worden door huurverhoging ivm met het betaalbaar houden van de woningen voor onze doelgroep.
- 2: Wij houden nu meer de hand op de knip, zowel als het gaat om maatschappelijke investeringen als om bedrijfskosten. (dit laatste is als een positief effect te beschouwen). Blok dwingt ons om onze kosten te verlagen omdat we niet ongestraft de huren kunnen verhogen.
- 3: Als je gemiddeld een jaarresultaat haalt van 1,5 miljoen en je moet 9 miljoen afdragen, dan is dat zeer negatief. Dat vraagt om heel veel maatregelen die er uiteindelijk weer voor moeten zorgen dat er geen financieel negatieve effecten ontstaan.
- 3: de volkshuisvestelijke prestaties worden verminderd (onderhoud, vervanging woningen, extra verhoging huren)

- 3: Er is geen land in de wereld waar social housing geld stort in de rijkskas. Het bedrag van 1.7 mld per jaar is extreem (€ 700,- per woning per jaar), en de timing, midden in de crises, is ronduit beroerd. Voor de huurders, voor de werkgelegenheid en voor de mensen die nog op een woning wachten.
- 3: Het negatieve effect hebben we al gepareerd met de eerder genoemde bezuinigingen. De verhuurdersheffing en andere heffingen betekent dat we veel minder kunnen investeren.
- 3: Wij hebben alle middelen hard nodig om aan de eisen van het WSW te voldoen. Alle nieuwbouw is daarom gestopt. Renovaties worden minder snel en minder uitvoerig uitgevoerd. Planmatig onderhoud zal minder worden. Beheerlasten worden teruggebracht.
- 3: zie 2: resultaat is forse daling bedrijfswaarde en dus substantiële daling mogelijkheden tot investeren en dus maatschappelijk presteren

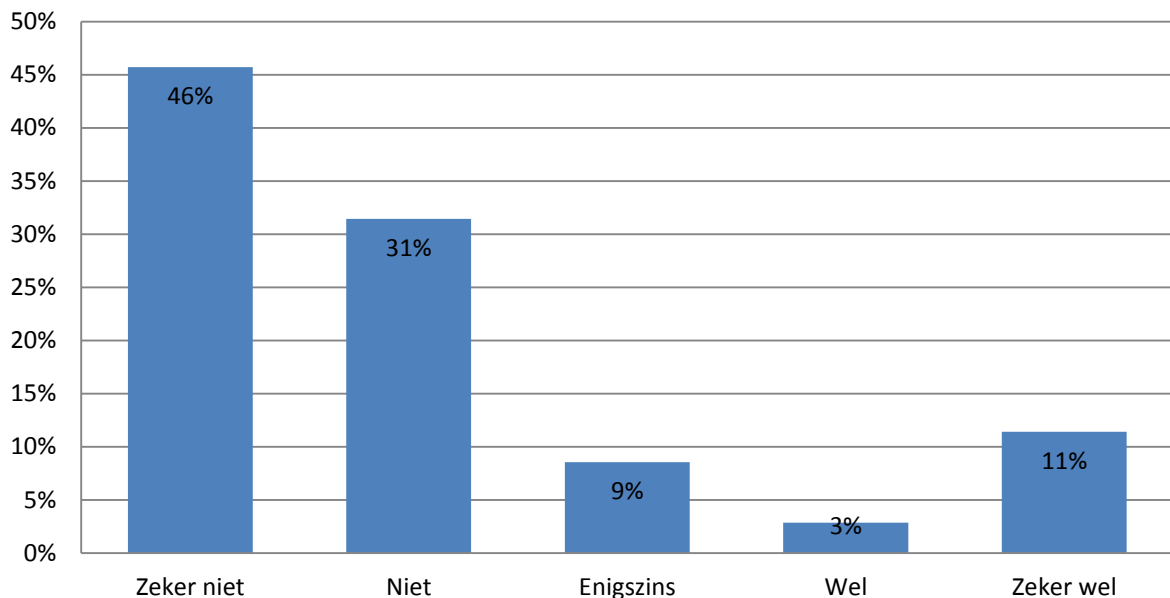
4 Het kabinet biedt corporaties de mogelijkheid minder verhuurderheffing te betalen als ze aan een bepaalde voorwaarde voldoen. Kunt u van elk van de voorwaarden aangeven of deze bij uw corporatie van toepassing zijn?



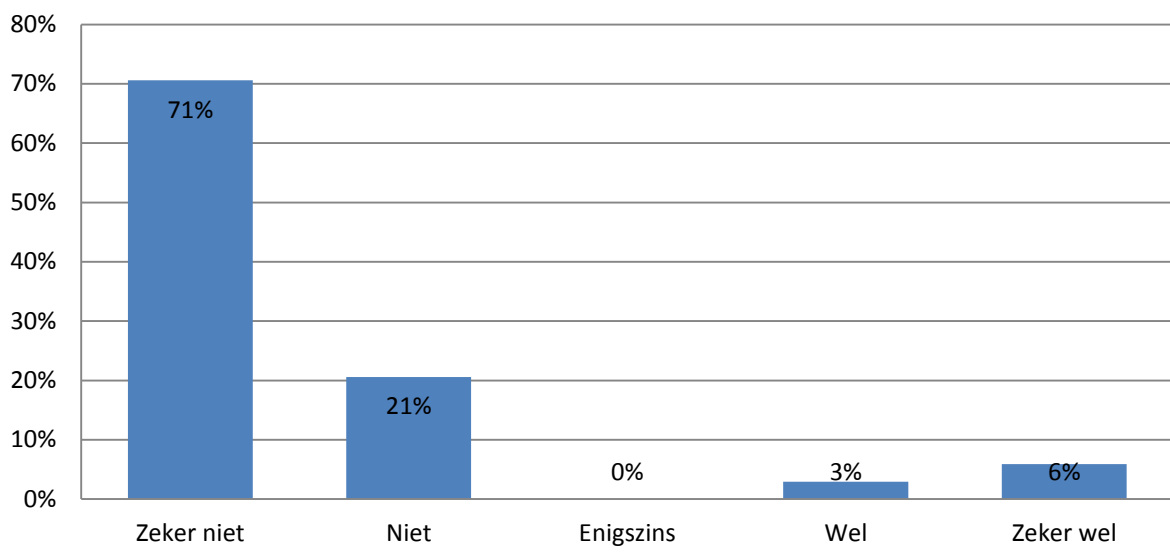
#### Toelichting

- Het omvormen is technisch en financieel maar op een zeer beperkte schaal mogelijk. Nog de plek nog de maatvoering van de meeste kantoren eigenen zich voor het omvormen naar woningen. Los daarvan kan het alleen al niet wegens het ontbreken van de benodigde financieringsruimte.

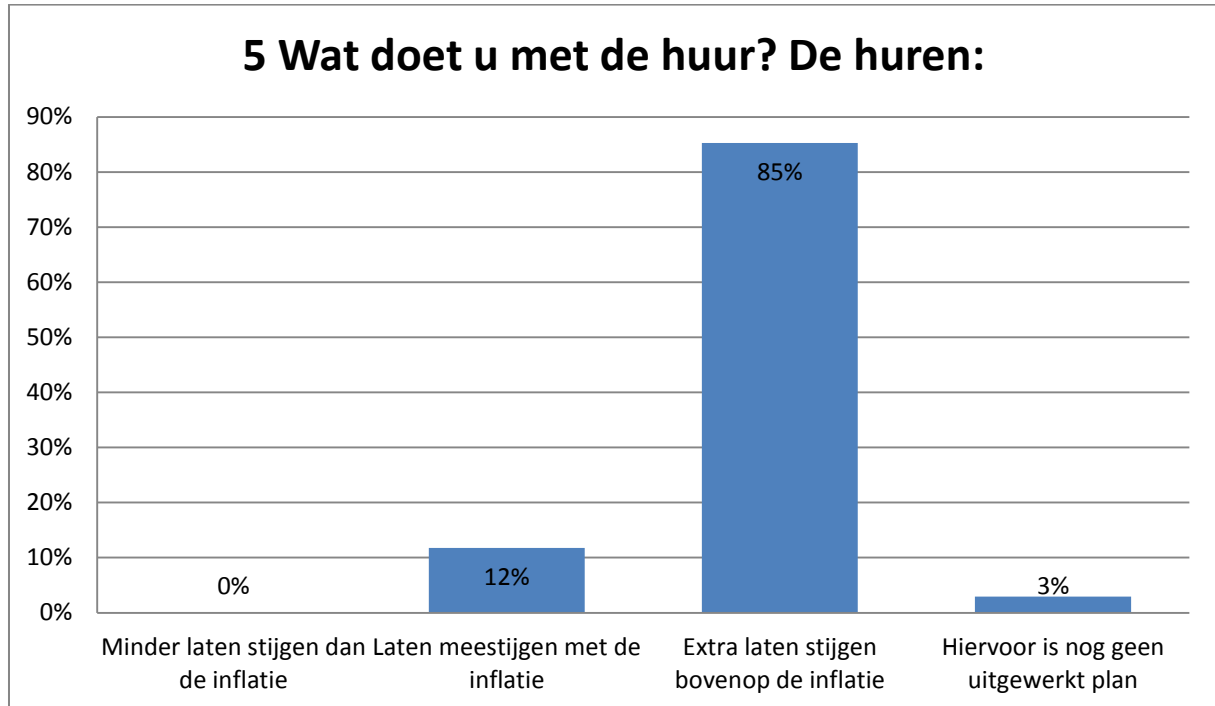
## II Investeren in sloop in krimpgebieden



## III Investeren in sloop, nieuwbouw of verbouw in Rotterdam-Zuid.



Het kabinet oppert drie oplossingen om de verhuurderheffing op te kunnen brengen: huren extra verhogen, meer woningen verkopen en bedrijfslasten verlagen.

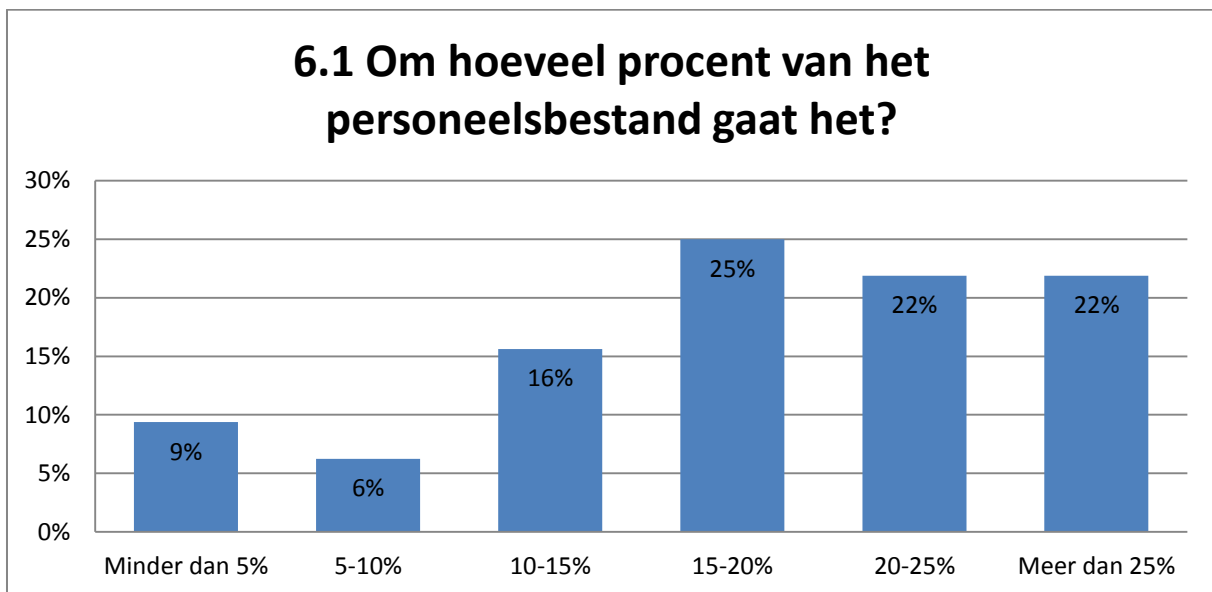


## BEDRIJFSLASTEN



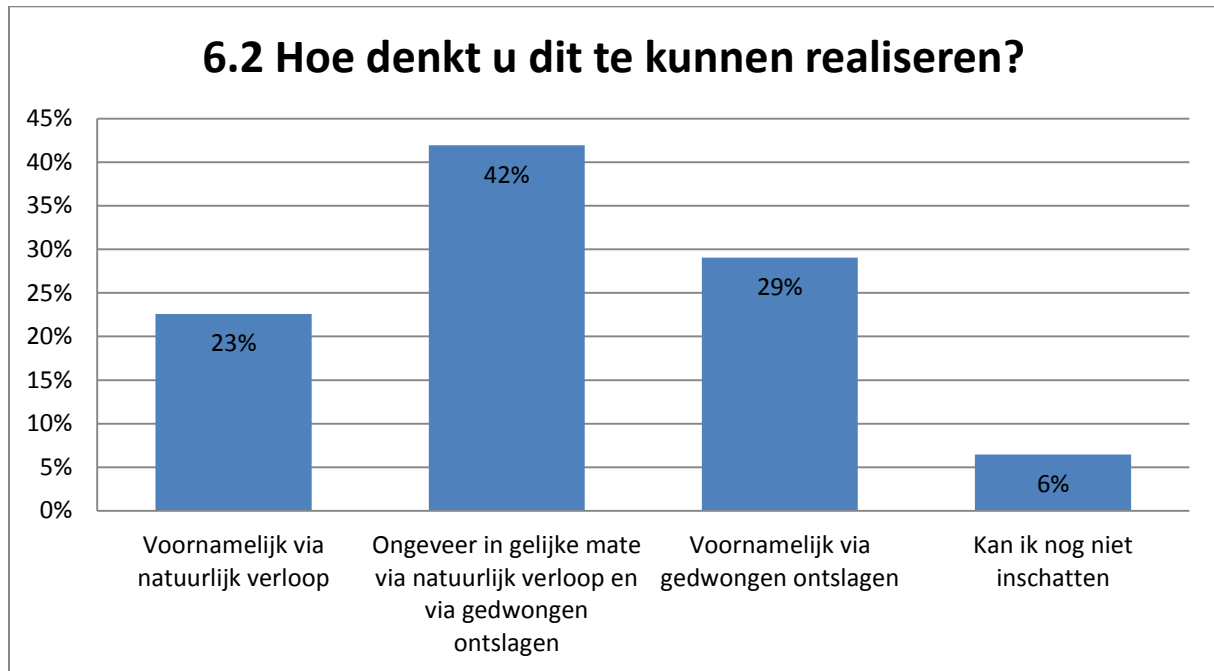
## Toelichting

- 1: Ca 15% doorgevoerd per 1 januari 2013
- 1: Groot deel al gerealiseerd, verdere daling in 2014 en 2015
- 1: Op basis van de doorlichting en reorganisatie 2013 hebben we afscheid genomen van 25 medewerkers (kleine 28FTE). Er zijn nu nog 90 FTE over.
- 1: We zijn vanaf 2010 bezig en gaan de komende jaren door met afslanken.
- 2: Al aantal jaren geleden mee begonnen. Wordt voortgezet.
- 2: Altijd al lean en mean geweest. Maar toch proberen wij de kosten nog verder terug te brengen. Geen ontslagen nodig.
- 2: per juni 2015 wordt de personeelsbezetting met 25% verlaagd, terwijl we al onder het gemiddelde van NL zitten.



## Toelichting

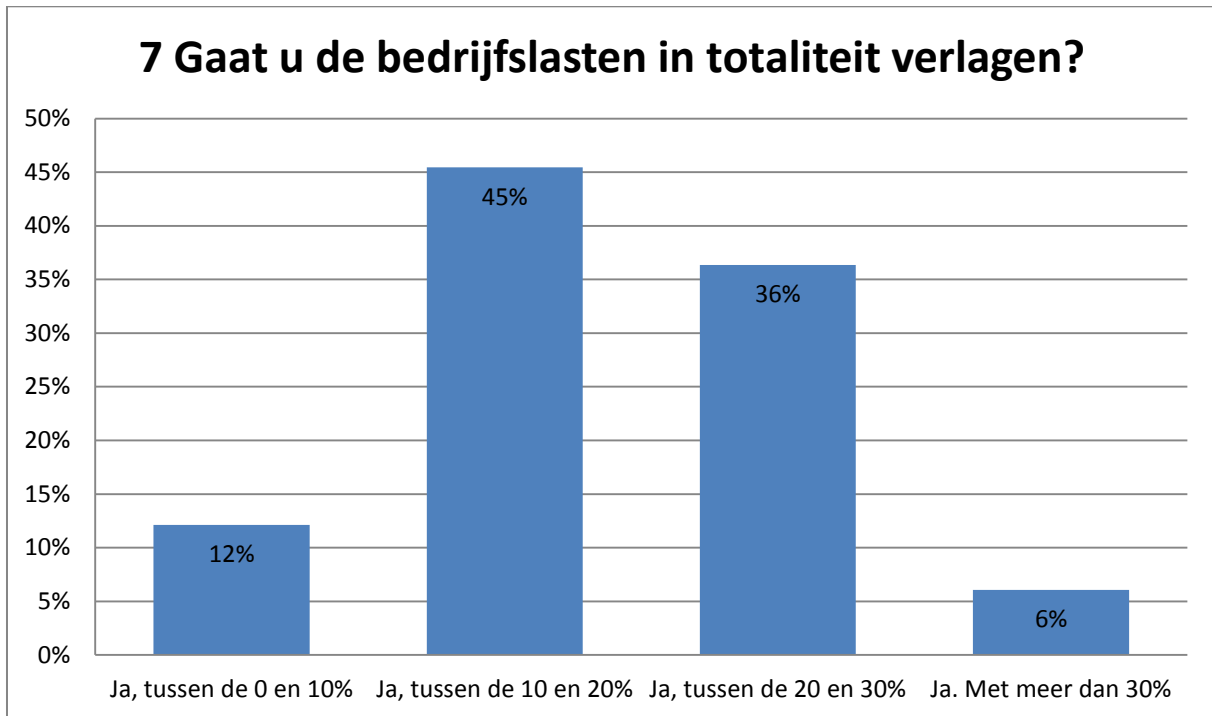
- 1: Hebben bij fusie reeds geanticipeerd waardoor vermindering van personeelsbestand nu beperkter kan blijven.
- 1: Voorlopig geen ontslagen nodig, althans niet in verband met het omlaag brengen van de kosten. Hiermee is nog niet het effect van de Herzieningswet / Novelle meegenomen.
- 4: Begonnen in 2010
- 6: 25% met ingang van 2015 30% met ingang van 2017 Bovendien sluiting van alle vestigingen



#### Toelichting

- 1: Aangevuld met heel beperkt gedwongen ontslagen
- 1: Zie ook de toelichting bij 6.1. Er wordt te gemakkelijk geroepen dat alle corporaties 20 % tot 30% op de kosten kunnen besparen. In de praktijk is dit lang niet overal het geval. Maar het kunnen besparen wordt door de overheid als pressiemiddel gebruikt om de verhuurderheffing in de lucht te kunnen houden.
- 2: In eerdere ronde circa 250 fte's bezuinigd; in reeds aangekondigde ronde nog eens circa 300 (over langere periode en mede afhankelijk van verkopen)





#### Toelichting

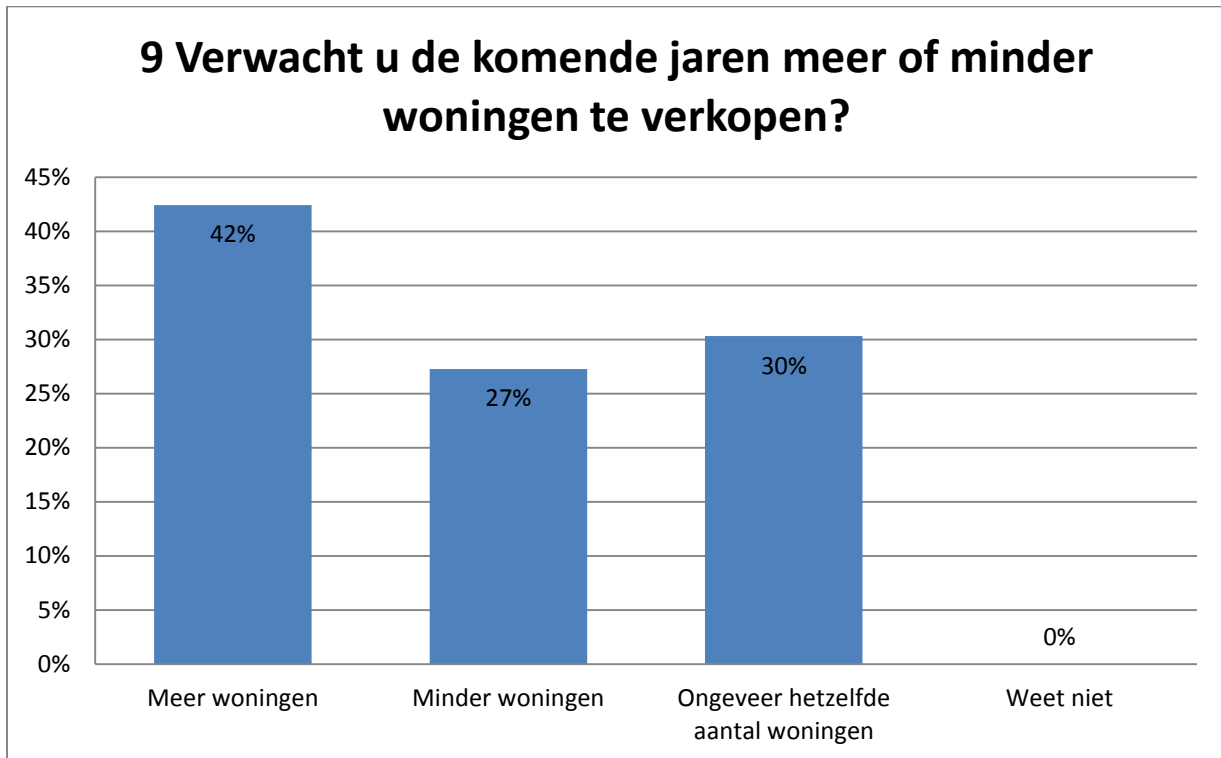
- 2: Door intern nog scherper aan de wind te varen proberen wij de kosten nog verder te drukken. Minder, efficiënter en slimmer is het devies daarbij.
- 2: Is voortzetting van beleid.
- 3: In de lasten zitten we al relatief laag. Desondanks extra slag.
- 3: We zijn al in 2010 begonnen met verlaging van bedrijfskosten en de personeelsomvang. T.o.v. 2009 zijn de kosten met 24% verlaagd en het voornemen is om de komende jaren met nog minimaal 10% de kosten te verlagen.
- 4: De term bedrijfslasten is misleidend. Er zitten ook componenten als rente en lokale lasten in. Die laatste zijn niet te beïnvloeden door de corporatie maar zijn wel fors. De corporaties zijn in de meeste gemeenten de grootste belastingbetaler.
- 4: Let op: verlaging gaat over eigen kosten! In `bedrijfslasten` volgens definitie van CFV/Kabinet zitten ook niet-beïnvloedbare kosten als gemeentelijke belastingen en verzekeringen op het totale vastgoed + alle heffingen.
- 5: Is al gerealiseerd

## SOCIALE WONINGEN

14 Hoeveel sociale huurwoningen heeft u de afgelopen jaren gemiddeld verkocht?

- 100
- gemiddeld 90 per jaar
- 75
- 130
- 100
- 00:00
- 00:00
- 80 per jaar
- 200
- ca. 60 per jaar
- 100
- 200
- 130
- 100
- 0
- 150
- geen
- 600
- 300
- 500
- 400 woningen/jaar
- 150
- 200
- 140
- 100-120
- 220 per jaar
- 120
- Ongeveer 50 woningen per jaar
- 100 per jaar
- 2000 (over 2 jaar p.j.)
- 15 per jaar
- 0

→ Gemiddeld 167



#### Toelichting

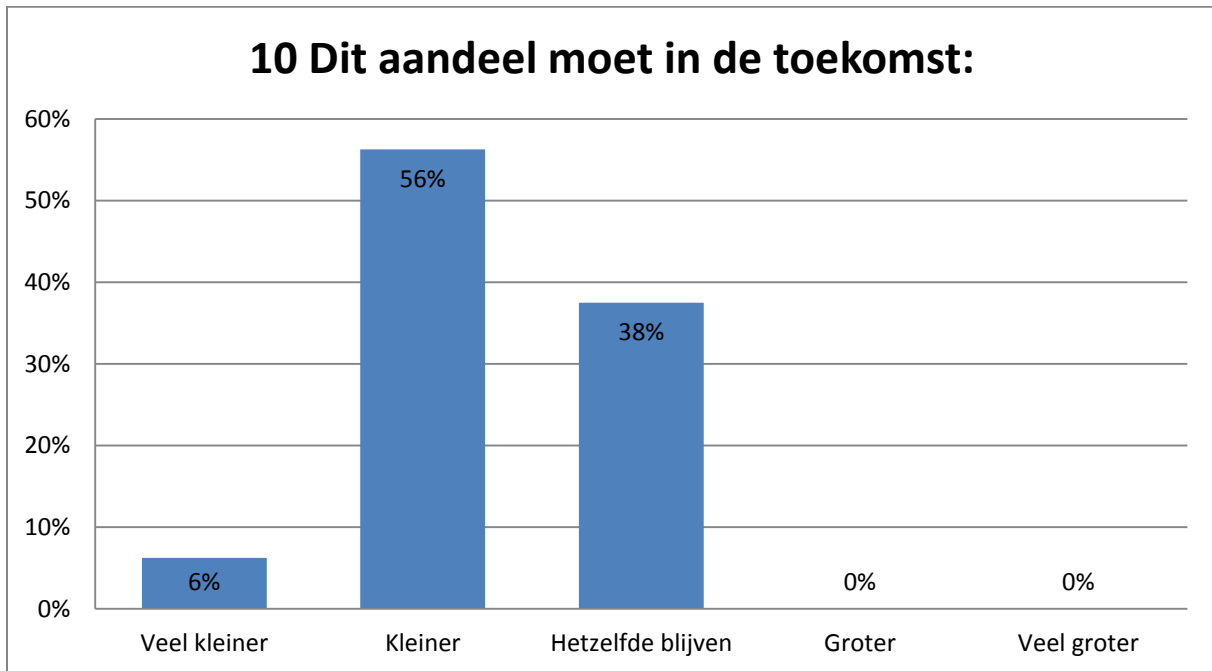
- 1: Meer is hard noodzakelijk om met name de renovaties te kunnen uitvoeren omdat minimaal borgingsruimte van het WSW zeker te stellen. Zonder borging geen enkele mogelijkheid tot bouwen en renoveren. Tegelijkertijd brengt dit problemen met zich mee zoals enorme kosten voor splitsing, verdeeld en dus inefficiënt bezit en de slechtste woningen blijven achter.
- 1: stijging zal beperkt zijn puur als gevolg van aantrekken van de markt; ons beleid is gericht op verhuren, niet op verkopen
- 2: <Bedrijf x> werkt voor een belangrijk deel in een krimpgebied. Ook op andere plekken van ons werkgebied zijn de huren eerder hoger dan de markt (dat kan doordat de mensen een laag inkomen hebben en er huurtoeslag is), dan daaronder, wat in de Randstad de discussie is. Verder daalt de marktwaarde van woningen hier al jaren met gemiddeld zo'n 5% per jaar, waardoor kopen voor veel huurders geen goede optie is.
- 2: Omdat we verwachten dat de vraag naar huurwoningen in de komende jaren alleen maar zal toenemen als gevolg van de verdere flexibilisering (arbeidsmarkt, geen hypotheek kunnen krijgen en seriële monogamie, kinderen wonen op meerdere adressen etc), gaan we minder woningen verkopen.
- 3: Wij verkopen in het belang van de bevolkingssamenstelling van een wijk of omdat mensen dan in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. We hebben de verkoopopbrengsten NIET nodig voor onze bedrijfsvoering

#### 9.1 Waarom denkt u dit?

- Aantrekken koopmarkt is gunstig, ook voor ons

- Besloten
- Betere markt / noodzaak om te investeren
- Breder verkoop programma reeds gestart. in 2014 reeds 70 verkocht
- De markt zal niet meer absorberen.
- Dit getal is al 3 jaar constant
- Eerste succes op basis uitbreiding verkoopvijver van 2.500 woningen
- Groter aanbod vanuit corporatie
- Is beleid; meer is niet nodig
- Is in de meerjarenplanning opgenomen
- Markt trekt aan
- Markt trekt weer enigzins aan
- Marktomstandigheden
- Noodzakelijk om de noodzakelijke investeringen te financieren
- Omdat dit onze doelstelling is en er momenteel geen reden (ook geen marktredenen) om hiervan af te wijken
- Omdat we dat besloten hebben
- Onderdeel van Verbeterplan
- Onze doelgroep zijn ouderen. De gemiddelde leeftijd is 85 jaar
- Opbrengst moet gelijk blijven of omhoog, waarde van woningen daalt.
- Portfolio is lijdend
- Situatie Vlaardingen
- Toenemende vraag sociale huur
- Verkoopvijver wordt vergroot
- Voldoende kasstromen zonder verkoop.
- Vraaguitval, waardedaling, en beleid om het bedrijfsresultaat niet van verkoop afhankelijk te maken (te groot risico)
- Wij brengen meer woningen in verkoop. Zowel individueel (uitponden) als complexgewijs (dispositie)
- zie boven
- Zie de toelichting bij 9.
- zie toelichting
- zie toelichting op de vorige vraag

Ongeveer 36 procent van alle woningen in Nederland is nu een sociale huurwoning.

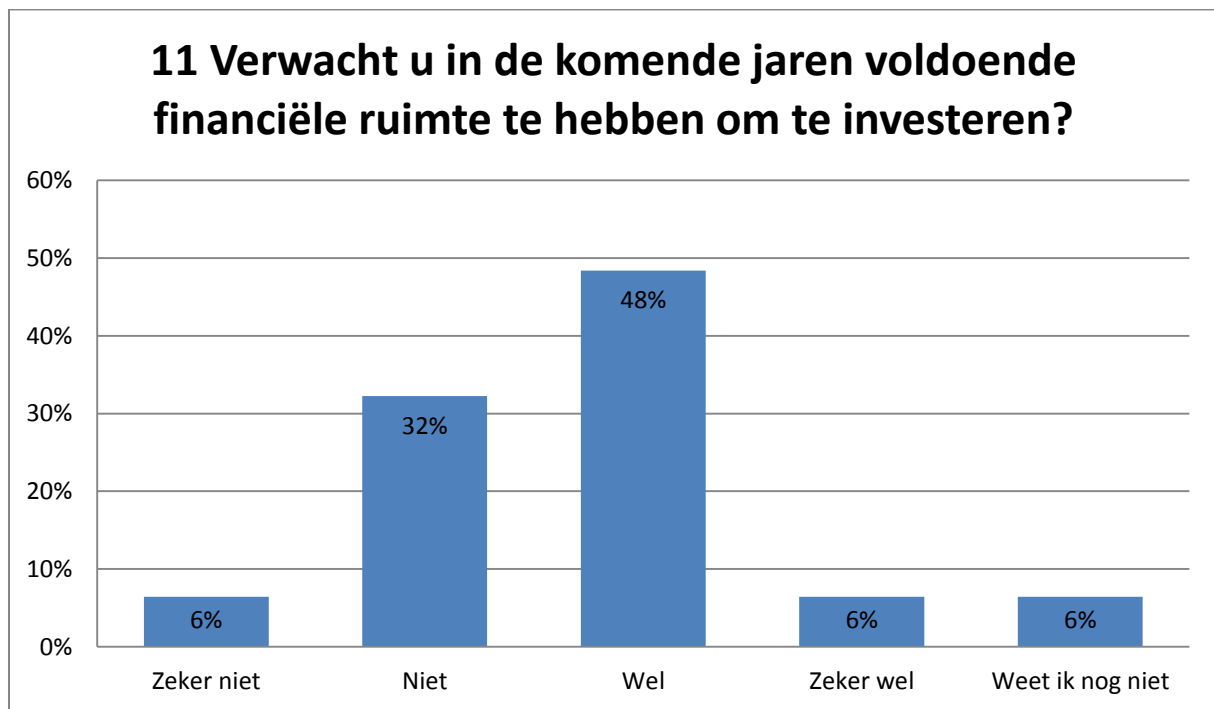


#### Toelichting

- 2: Afname verschilt per regio. landelijk zal er sprake zijn van een daling. In mijn regio van een stijging
- 2: In Europees perspectief een grote sector, dat is de verdienste van meer dan 100 jaar sociale woningbouw. Op zich reden om trots op te zijn, hele wereld komt ook hier kijken, maar onvoldoende legetimatie om het dan maar zo te houden. beperkte krimp van de sector op zich geen probleem. Het probleem is dat er geen samenhangende lange termijn visie is op het functioneren van huur en koopmarkt, betaalbaarheid en beschikbaarheid in de context van een stabiel investeringsklimaat/duurzaam bedrijfsmodel.
- 2: Vooral in de grote steden is het marktaandeel van de sociale huur te hoog. Amsterdam meer dan 50%, terwijl op enige reisafstand betaalbare woningen te huur zijn. In het Noorden is het marktaandeel traditioneel lager, nu zo'n 30%.
- 3: Arbeidscontracten worden flexibeler en bankeisen zijn blijvend strakker. Dus een grote groep huishoudens blijft afhankelijk van een huurwoning om een kwalitatieve en betaalbare woning te verwerven.
- 3: De vraag zal toenemen, maar er zal voor corporaties weinig ruimte zijn om de voorraad uit te breiden. De vraag is ook of dat moet. Over 25-30 jaar ziet de samenleving er heel anders uit en dan zullen er nieuwe vraagstukken tav het wonen zijn. Om die reden bouwen wij alleen dan ng nieuw als het niet anders kan en de nieuwbouw moet voor minimaal drie doelgroepen geschikt zijn.

- 3: Het overgrote deel van de huurders heeft een inkomen tot rond de € 45.000. Voor hen is de woonquote in de sociale huur al gemiddeld 32% en dus hoog. De commerciële markt is voor hen financieel geen alternatief. Wie een 'scheefwoner' is is een politieke definitie! Waarom vond men bij de discussie over inkomensafhankelijke zorgpremie inkomens rond de € 70.000 al zelig en vindt men dat huishoudens met € 44.000 uit hun sociale huurwoning gejaagd moeten worden? Ik mis politieke consistentie!
- 3: Noodzakelijke omvang van de sector is sterk afhankelijk van economische ontwikkeling en regelgeving van landelijke overheid
- 3: Wij zien anders - bij kleiner worden - een opeenhoping van problemen. Het woningbestand ziet er voor dat deel nu goed uit, wordt goed onderhouden en is bereikbaar voor degenen die het nodig hebben. Bij een kleiner omvang beperkt tot de doelgroep met de smalste beurs vormt dit tot (sociaal) arme wijken, druk op het middensegment, scheefwoners die blijven zitten. En het is maar de vraag op projectontwikkelaars in het middensegment gaan stappen.

## INVESTERINGEN



### Toelichting

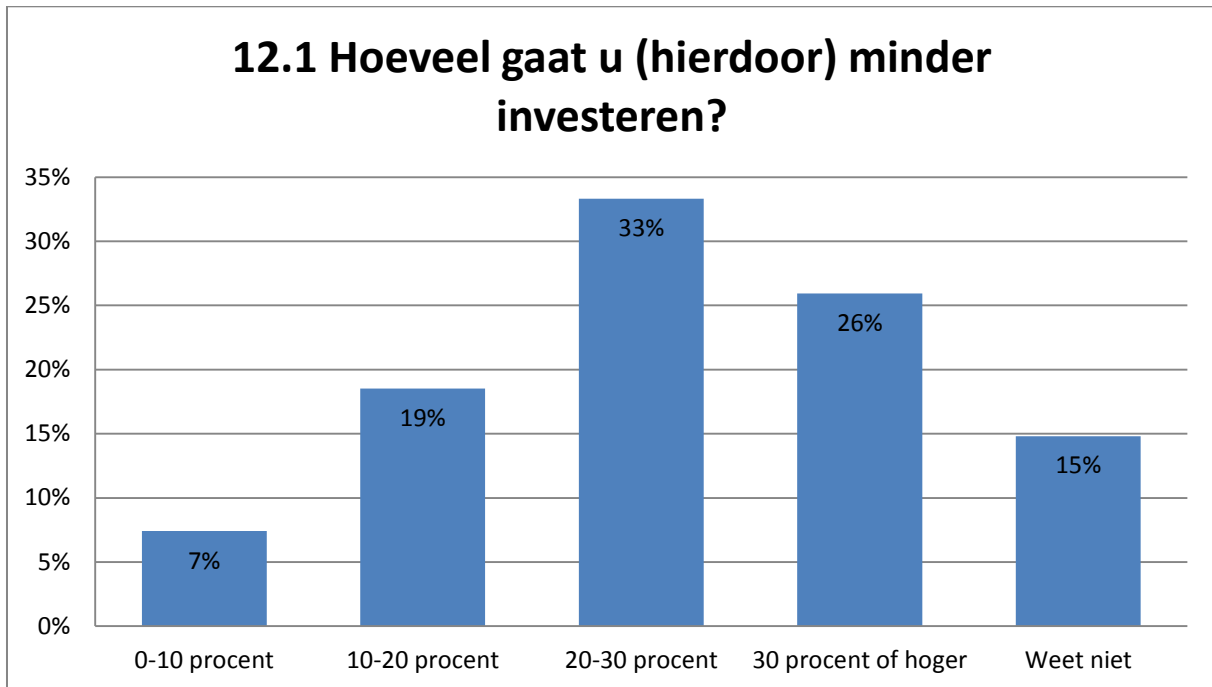
- 2: De huren kunnen niet eindeloos verhoogd worden. De gemiddelde inkomens zullen verder dalen en de verhuurdersheffing beperkt de mogelijkheden zeer. Voor ons is dat 10 miljoen op jaarbasis en daar kan veel mee gedaan worden.
- 2: We investeren naar rato van wat we financieel kunnen. dat is minder dan hetgeen maatschappelijk nodig is.

- 3: 100 woningen minder per jaar
- 3: Ons beleid is daarop gericht. Vraag is wel in welk tempo wij onze woningen willen verduurzamen. Daarnaast zijn eventuele bezuinigingen op de huurtoeslag (zie hiervoor) een groot risico voor onze bedrijfsvoering. En met een minister met maar 1 begrotingspost, die de komende jaren met 20% of meer moet stijgen om de aangekondigde huurstijgingen te compenseren is die kans groot.



#### Toelichting

- 1: Zie vorige toelichting
- 1: Zie 3: heffing heeft negatieve invloed op financiële parameters en dus moeten investeringen omlaag om de parameters te blijven halen
- 1: Zeer negatieve impact. (Voor ons betekent een bijdrage van 7 miljoen per jaar een verlies aan investeringscapaciteit van circa het twintigvoudige). Nb geld dat uit de sector naar algemene middelen stroomt (nb in strijd met de huidige Woningwet / BBSH).
- 1: Wij zouden veel meer willen investeren in nieuwe woningen. dat kan nu maar mondjesmaat gebeuren
- 1: Wij geven 5 mln per jaar minder uit aan investeringen = 30 woningen minder vervangen = 60 manjaren per jaar minder in de bouw

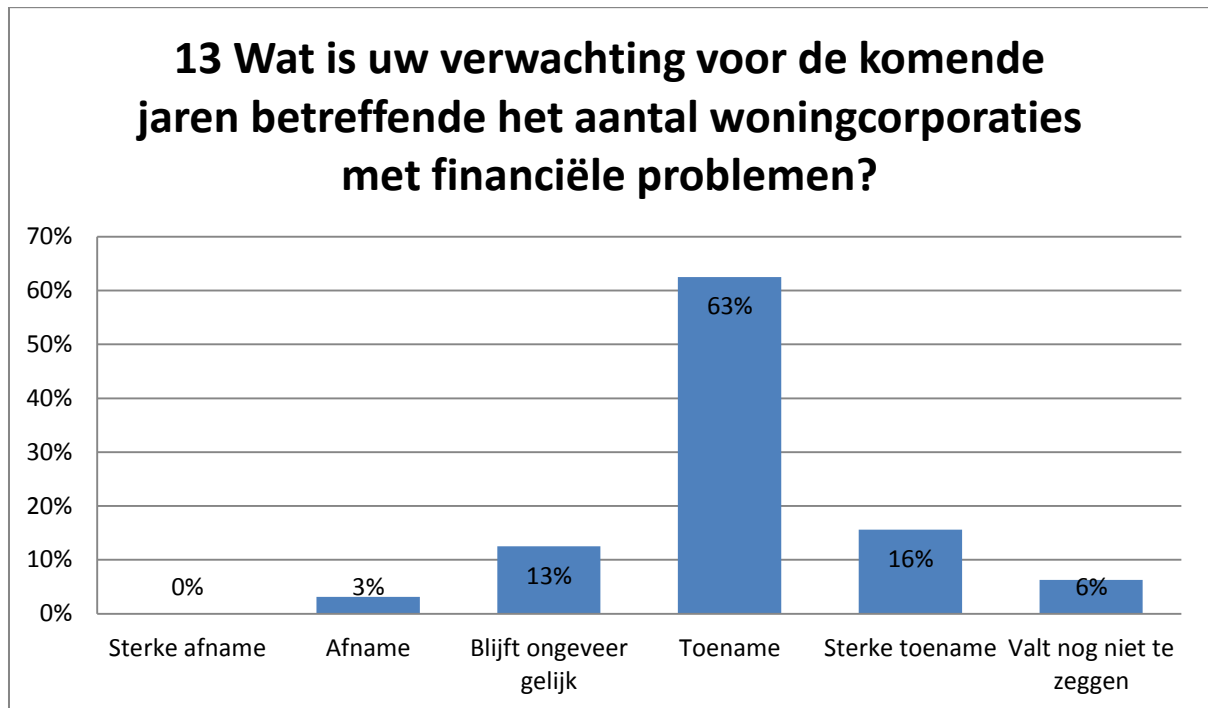


#### Toelichting

- 2: Wij zijn gespecialiseerd in ouderenhuisvesting en bezitten zowel verzorgings- en verpleeghuizen als woningen geschikt voor kwetsbare ouderen. De combinatie van verhuurderheffing, Vestia heffing en invoering van de vennootschapsbelastingplicht in 2012 voor ouderenhuisvesters leidt tot een verdubbeling van onze `overheidsbijdrage`. Van € 9 mln nu naar ca. € 19 miljoen in 2017. Dat leidt vanzelfsprekend tot minder investeringen. Door onze specifieke doelgroep maken wij een fiscale winst van ca. € 30 mln op een omzet van € 70 mln. Onbegrijpelijk dat niet heel Nederland in de ouderenhuisvesting stapt!
- 4: Daling is al gerealiseerd
- 5: Dit is niet aan te geven omdat niet duidelijk is welk jaar als referentie moet worden genomen. We gaan in ieder geval terug van gemiddeld ruim 200 woningen per jaar naar onder de 35
- 5: Gezien de jaarlijks fluctuaties in de investeringsruimte is dat moeilijk aan te geven. 30% is het gauw.



## TOESTAND VAN DE SOCIALE HUURSECTOR



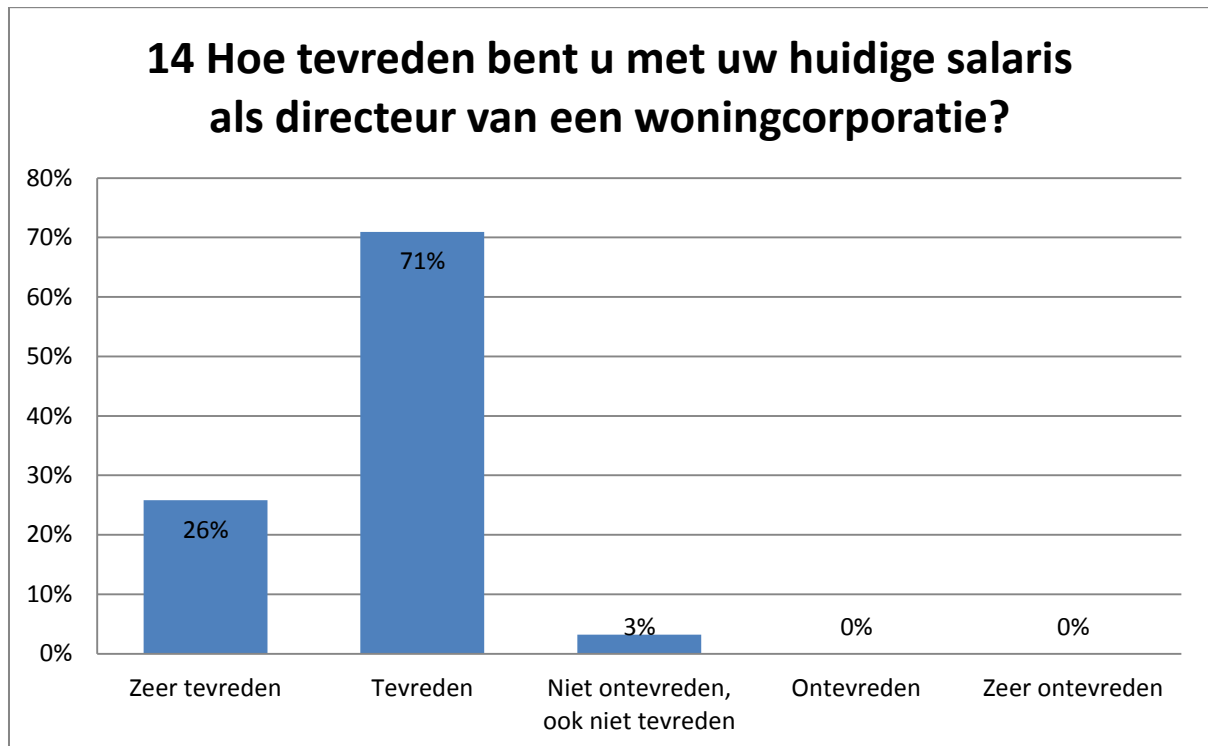
### Toelichting

- 4: Er is de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in herstructurering en kwaliteitsverbetering. De lasten daarvan lopen door terwijl de bedrijfsopbrengsten onder druk komen.
- 5: Reeds nu liggen 107 corporaties onder de loep van het WSW. Hoewel de redenen divers zijn is het aantal nog nooit zo groot geweest ( bijna 1/3 van het totaal aantal corporaties)

13.1 Kan de sector dit, naar uw inschatting, aan, wetende dat de woningcorporaties garant staan voor elkaar? → doorkiesvraag bij 'sterke afname' en 'afname'

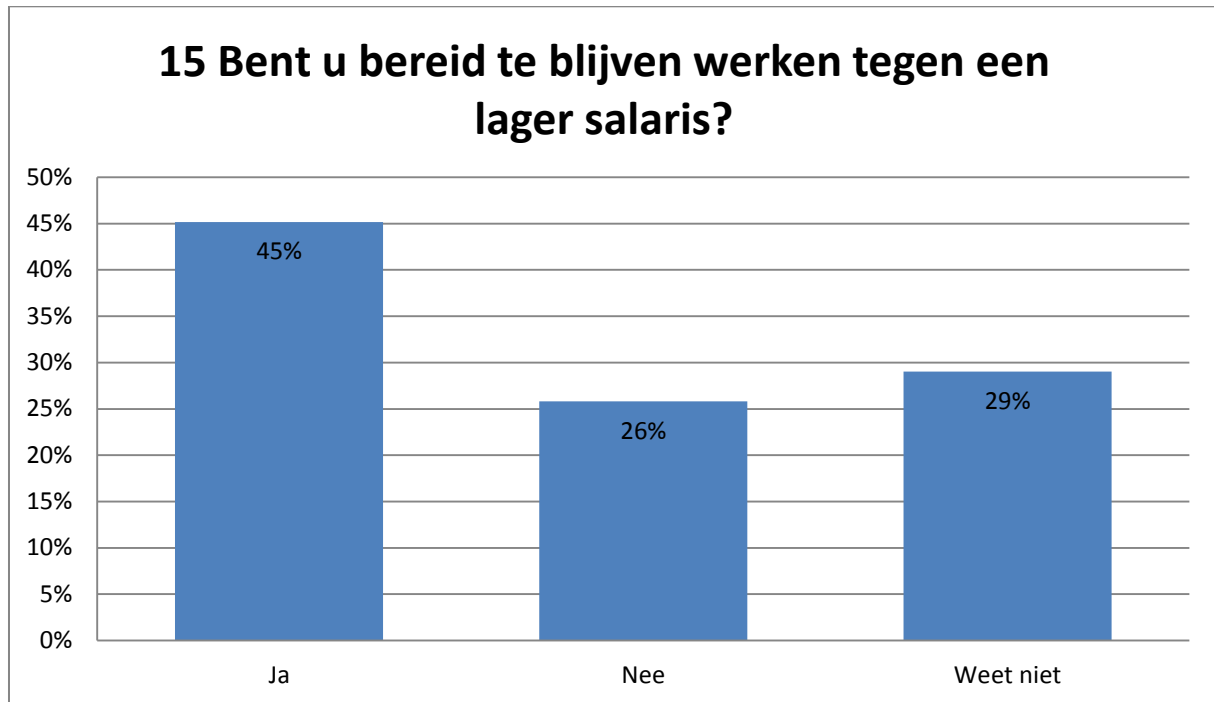
2x nee

## SALARISSEN



### Toelichting

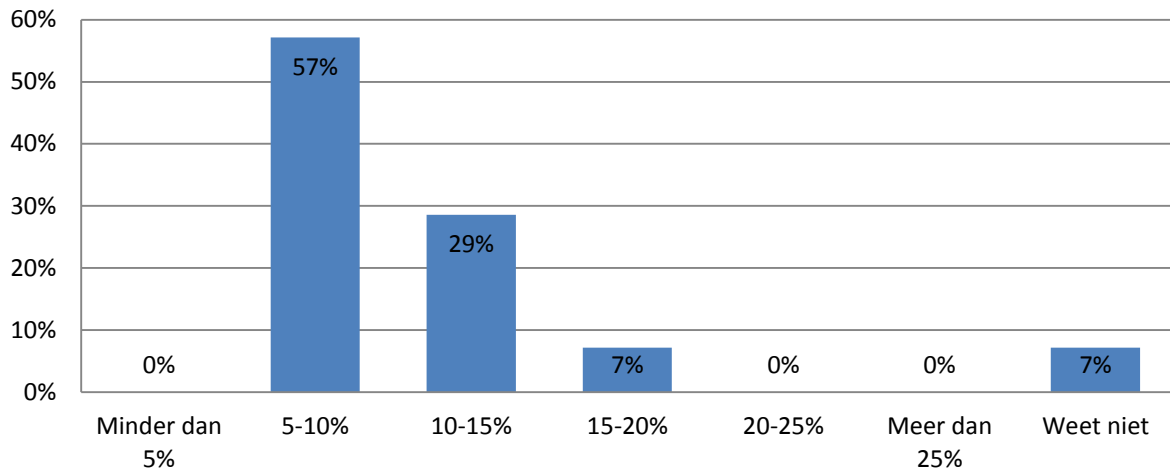
- 1: Onze salarissen zijn conform alle richtlijnen. Maar de aanpassing op basis van het WNT was abnormaal. Menig directeur van een kleinere corporaties zou in eerste instantie minder gaan verdienen dan bijv. een persvoorlichter bij het Ministerie van Biza. Te veel is niet goed, maar te laag ook niet.
- 2: Het gedoe over salarissen is zo langzamerhand beledigend. Na inwerkingtreding van de Aedescode in dit verband is er geen nieuwe bestuurder benoemd die meer dan de norm verdient. De nieuw benoemden moeten bloeden voor de enkele grootverdiener die er nog is.



#### Toelichting

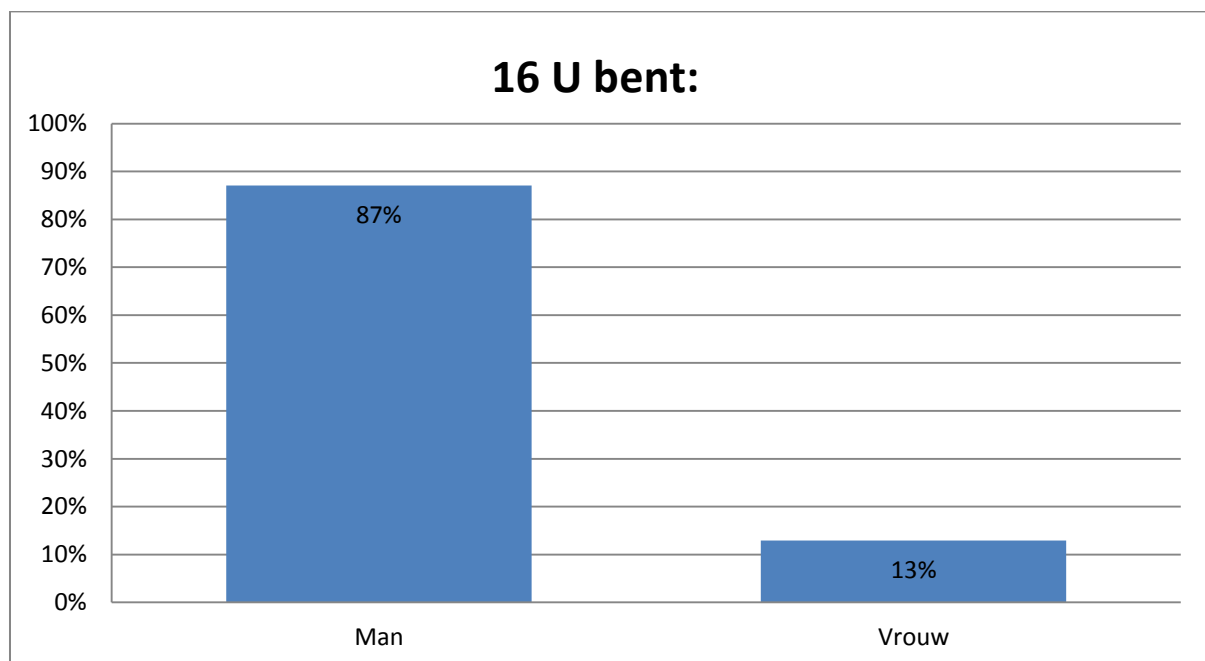
- 1: Inhoudelijk is het mooi werk. Daarnaast is de vraag of je wel keuze hebt. Volgens de nieuwe staffel moet ik ca 20% inleveren, dat heeft natuurlijk grote impact op de privésituatie.
- 1: Tot op zekere hoogte. Reeds salarisoffer gebracht
- 1: Zit rond de €100.000. Kan met minder. Kwaliteit van leven en werken heeft met meer en andere zaken van doen. Bv betekenis geven.
- 2: Ik verdien redelijk, maar voor minder ga ik geen 80 uur in de week werken. Dan ga ik wel een andere baan zoeken.
- 2: Ik vind wel/niet doorwerken afhankelijk van gezinssituatie. Met de huidige rolverdeling in ons gezin zou ik niet kunnen stoppen dan wel het salaris verder kunnen laten verlagen.
- 3: De beloning moet wel in verhouding blijven staan tot het te verrichten werk en verantwoordelijkheden.
- 3: Op 31 december voldeed mijn salaris nog aan alle, ook door de minister goedgekeurde, regels. Op 1 januari werd dit geframed als onmaatschappelijk.
- 3: Salaris moet in verhouding tot verantwoordelijkheden staan.

### 15.1 Hoeveel procent van uw brutosalaris bent u bereid dan in te leveren? (als percentage van uw huidige salaris)



#### PERSOONLIJK:

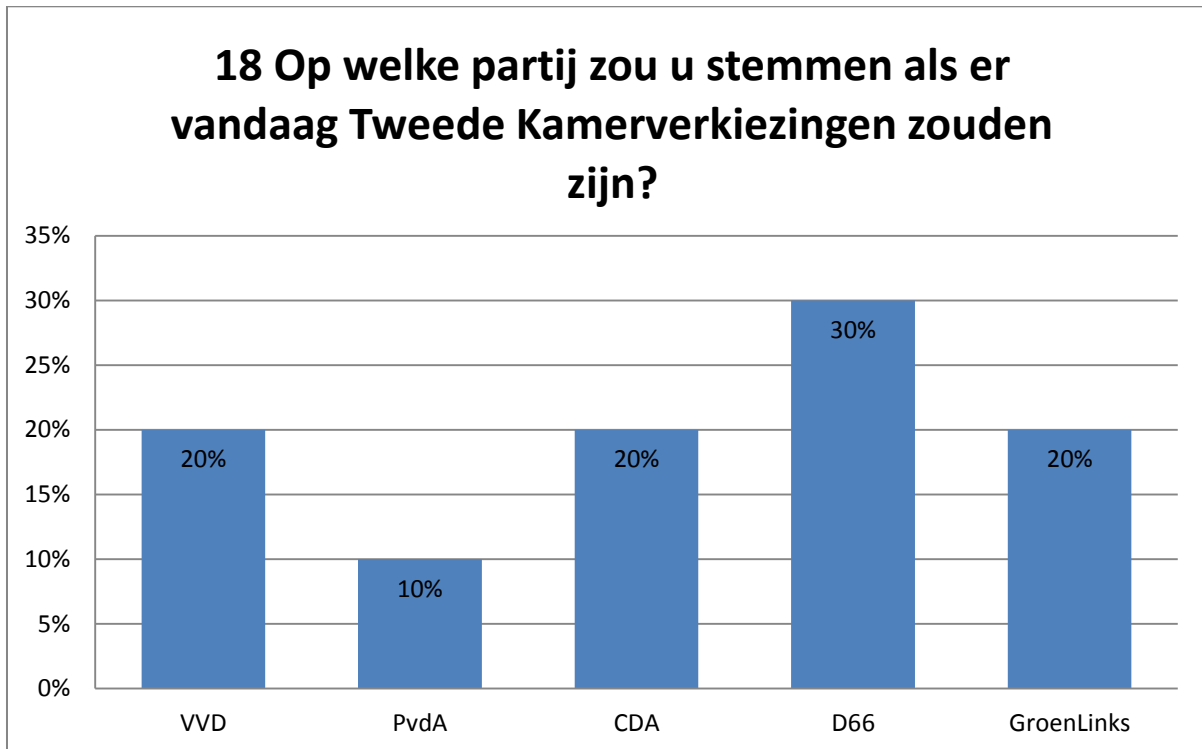
### 16 U bent:



### 17 Wat is uw geboortjaar?

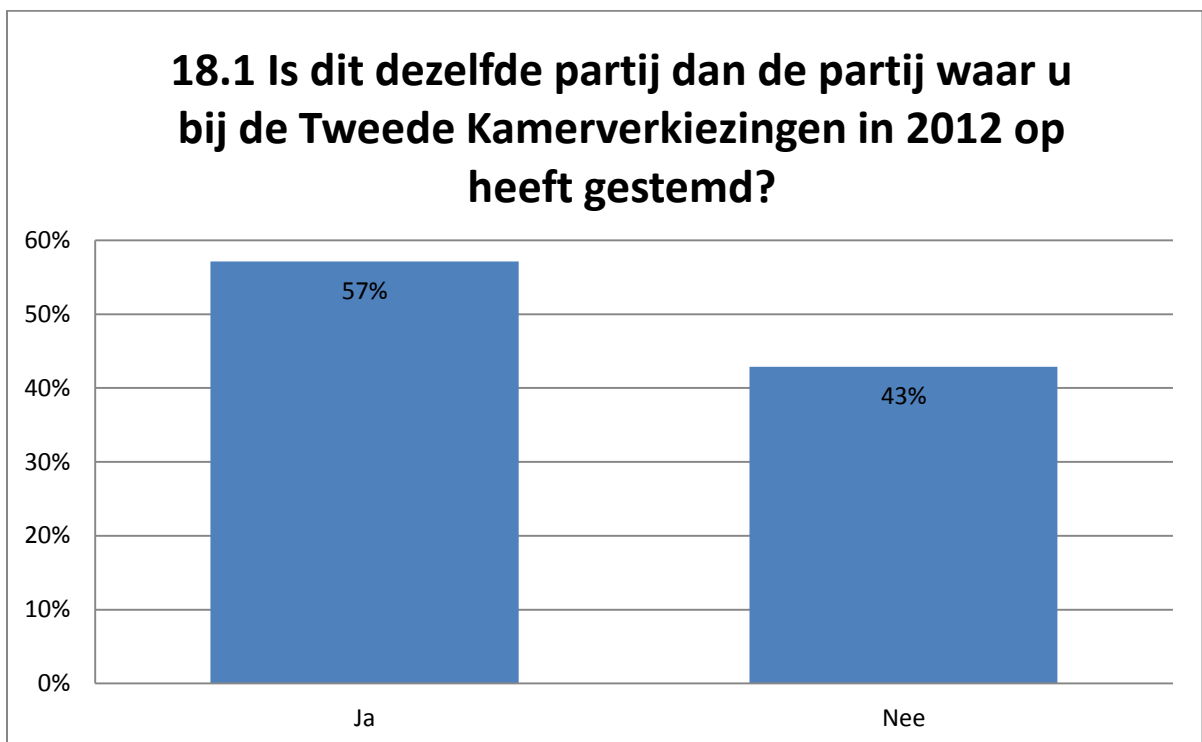
- 1951
- 1951
- 1952
- 1952
- 1952
- 1952
- 1953
- 1954
- 1954
- 1955
- 1955
- 1955
- 1956
- 1958
- 1958
- 1959
- 1959
- 1959
- 1959
- 1961
- 1962
- 1963
- 1963
- 1963
- 1964
- 1969
- 1974
- Vertel ik niet
- Vertel ik niet
- Vertel ik niet
- Vertel ik niet

➔ Gemiddeld 1957 (56/57 jaar)



#### Toelichting

- : Geef ik geen antwoord op



Toelichting

2: Stemde PvdA, maar deze partij is haar identiteit volslagen kwijt.



Toelichting

- 6: Wijziging van stemkeuze heeft niets te maken met Woonakkoord.

## Onderzoeksbureau OverheidinNederland.nl

### TOP-onderzoek

OverheidinNederland.nl maakt de overheid zichtbaar waar de overheid onzichtbaar blijkt te zijn.

Onderzoeksbureau OverheidinNederland.nl doet periodiek onafhankelijk onderzoek naar opvattingen zoals die leven binnen alle overheidslagen in Nederland. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het T(ransparant) O(verheids) P(anel). Het panel is samengesteld op basis van alle gekozen en benoemde personen, die werkzaam zijn bij het Rijk, de Provincie, de gemeenten en de Waterschappen. Afhankelijk van het soort onderzoek kunnen deelpopulaties bij het onderzoek worden betrokken.

Wilt u zelf ook onderzoek doen met betrekking tot opvattingen (groepen) van bestuurders van alle onderscheiden overheidsgroepen (Rijk, provincie, gemeente en waterschap)?

Weet dat er meer mogelijk is, dan u denkt.

### Contact



OverheidinNederland.nl  
Het Communicatiehuis  
Expeditiestraat 12  
5961 PX Horst

[www.OverheidinNederland.nl](http://www.OverheidinNederland.nl)  
[info@OverheidinNederland.nl](mailto:info@OverheidinNederland.nl)

KvK-nummer 54213975  
085-4860150

Social media:

<http://www.facebook.com/OverheidinNederland.nl>

<https://www.youtube.com/OverheidinNederland>

<https://twitter.com/OverheidinNL>

Onderzoeksbureau OverheidinNederland.nl is lid van:

