



# Volkshuisvesting in Europa & Europa in de volkshuisvesting

Dudok Wonen Management Cafe  
Hilversum, 18 Februari 2010

Gerard van Bortel, Onderzoeksinstituut OTB

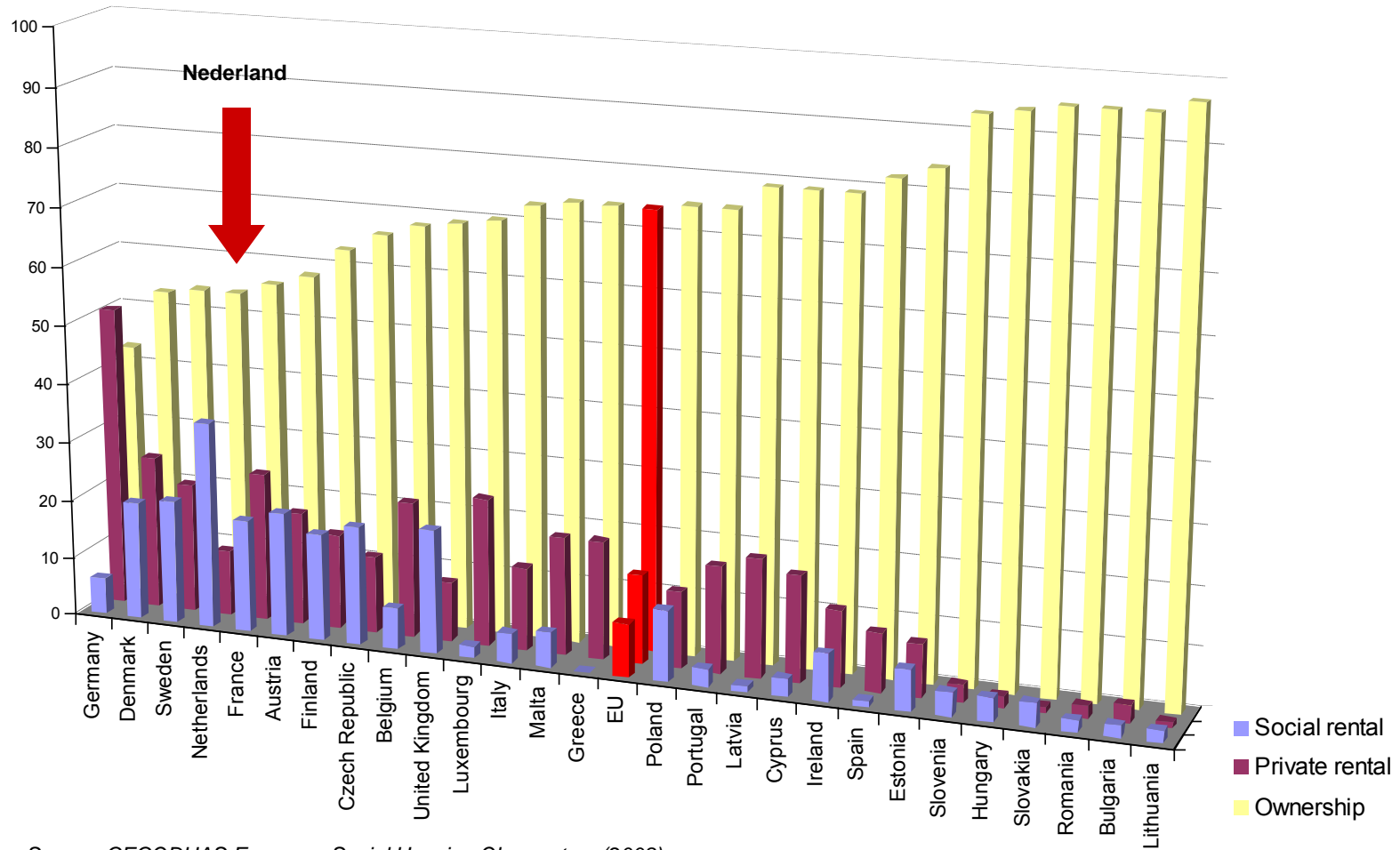
18-6-2015

# Volkshuisvesting in Europa

## Een overzicht



## Chart 2.2 Tenure distribution in the 27 EU Member States



Source: CECODHAS European Social Housing Observatory (2008)

	Owner occupation	Private rental	Social rental	Number of social units
<b>Netherlands</b>	54	11	35	2,400,000
Austria	55	20	25	800,000
Denmark	52	17	21	530,000
Sweden	59*	21	20	780,000
England	70	11	18	3,983,000
France**	56	20	17	4,230,000
Ireland	80	11	8	124,000
Germany	46***	49	6	1,800,000
Hungary	92	4	4	167,000

\*Sweden: owner occupation includes cooperatives

\*\*France: Does not include 6.1% 'other'

\*\*\*Germany: owner occupation includes shared ownership/equity 'Genossenschaften'.

Source: Whitehead and Scanlon, (2007) *Social Housing in Europe*

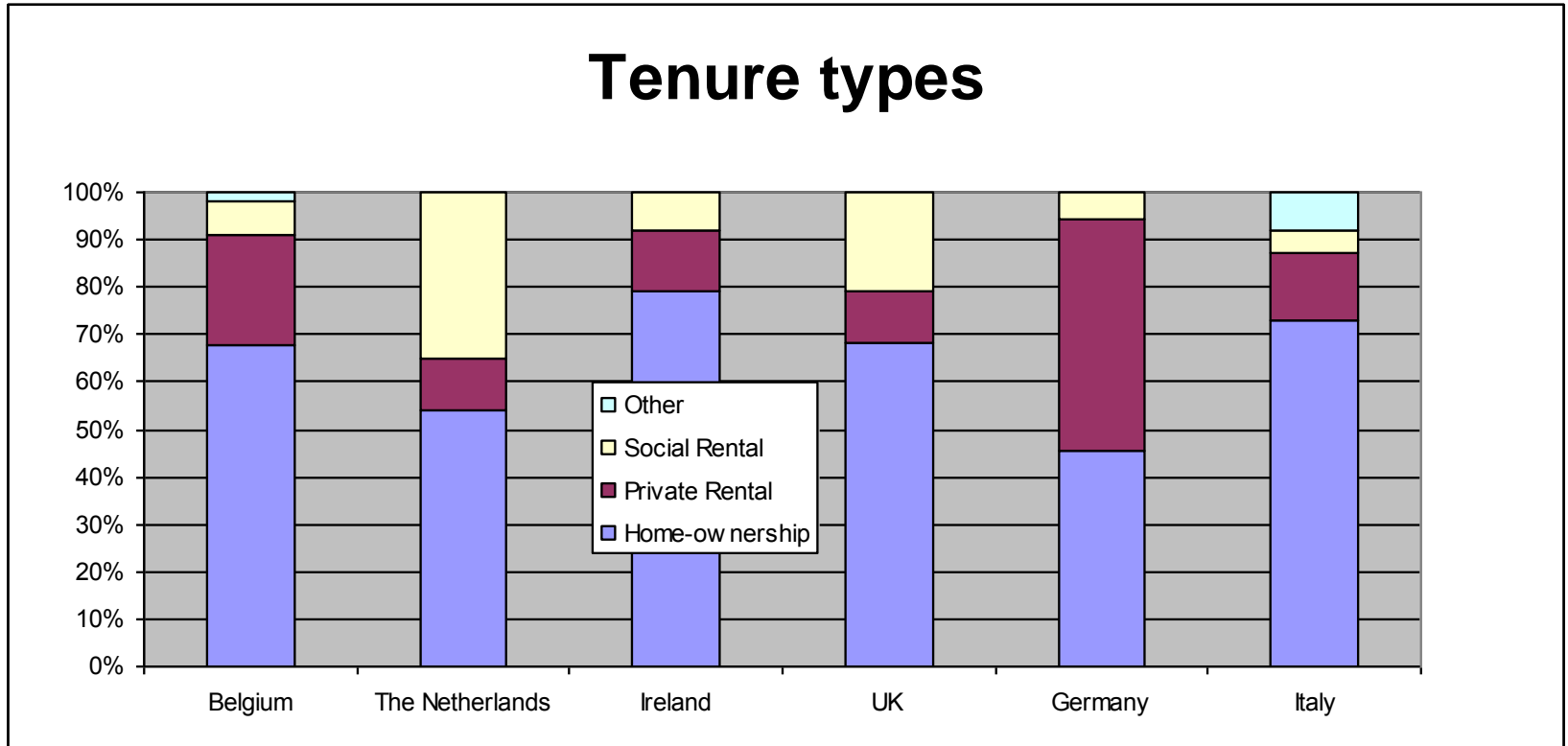
Table 1.5

## A TYPOLOGY OF APPROACHES TO SOCIAL HOUSING PROVISION IN THE MEMBER STATES OF THE EUROPEAN UNION

Allocation criteria Size of the social rental housing sector	UNIVERSALISTIC	TARGETED	
		'Generalist'	'Residual'
$\geq 20\%$	The Netherlands Denmark Sweden	Austria	United Kingdom
11% – 19%		Czech Republic France Finland Poland	France
5% - 10%		Belgium Germany Italy	Ireland Belgium Estonia Germany Malta
0% - 4%		Slovenia Luxembourg Greece	Hungary Cyprus Portugal Bulgaria Lithuania Latvia Spain

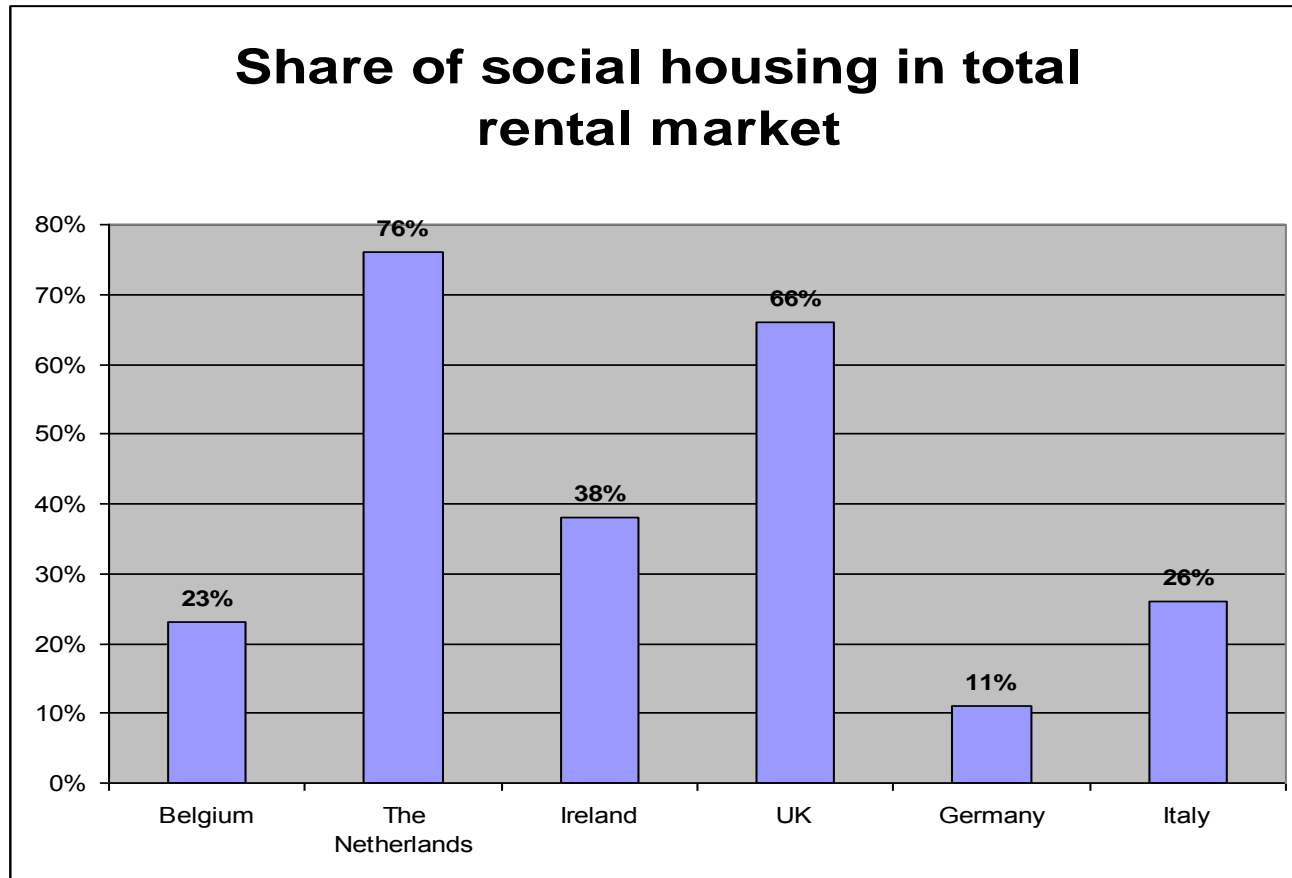
Source: CFCODHAS Social Housing Observatory

# Housing tenures



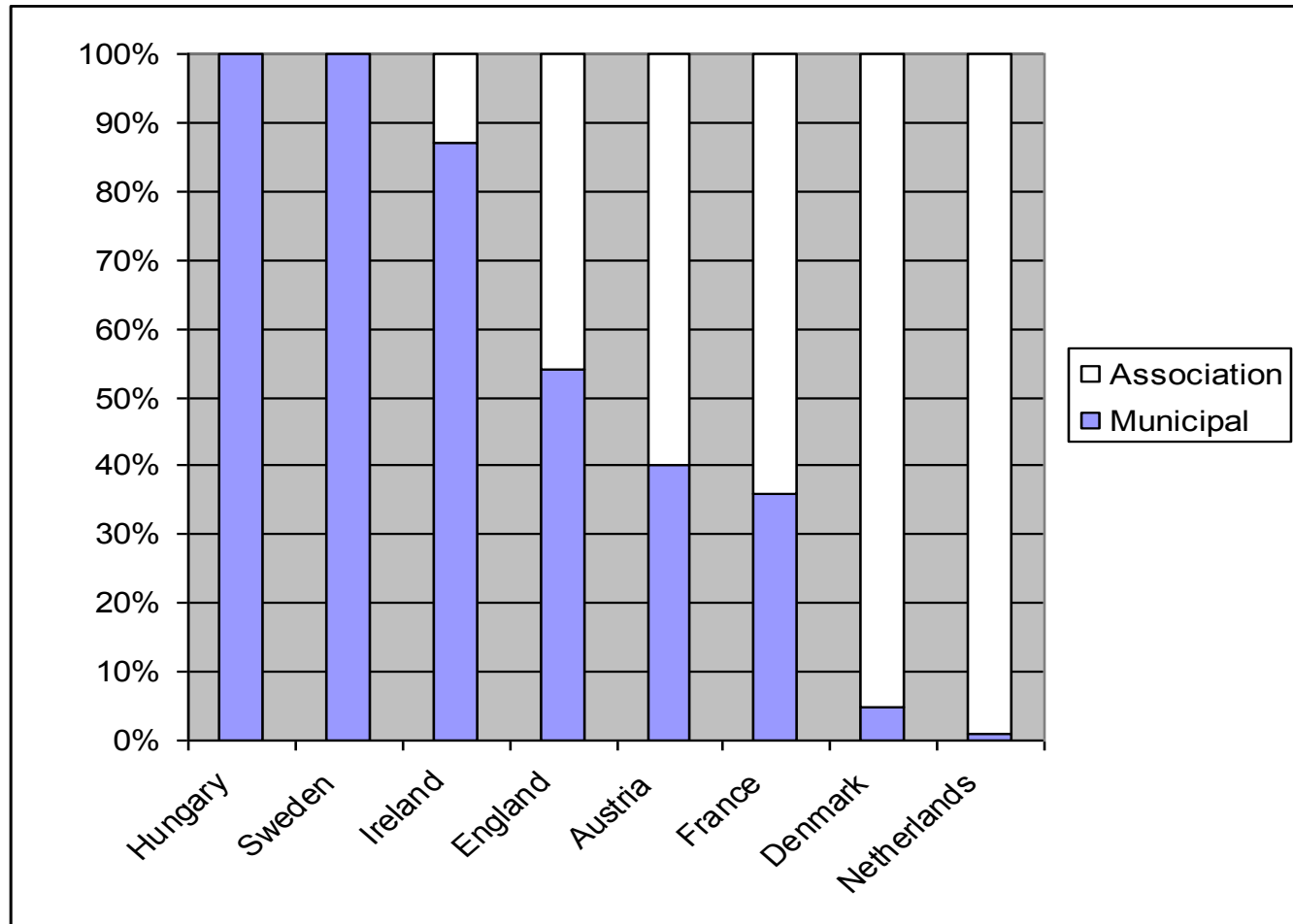
Source: Housing Europe, 2007. Cecodhas

# Affordable housing in the private rental market



Source: Housing Europe, 2007. Cedhocas

# Who owns and manages social housing?



Source: Whitehead and Scanlon, (2007) *Social Housing in Europe*



# Nederlandse sociale huursector is bijzonder

- Qua omvang
- Qua type: zowel unitair als vangnet
- Qua eigendom en zeggenschap
- Overheid én huurders op afstand
- In de praktijk vinden we hier geen tweede van



# Europa in de Volkshuisvesting



# Europa in de Volkshuisvesting

- Volkshuisvesting valt niet onder de veranderwoordelijkheid van de Europese Commissie (EC) maar onder die van de lidstaten.
- Subsidiariteitsbeginsel

... maar wat wel onder de bevoegdheden van de EC valt zijn:

- Competitie / Staatsteun / Sociale cohesie / Integratie / Energie & Duurzaamheid / BTW ....

# Nederlandse corporatiestelsel en Europa

In december 2009 is pvereinstemming tussen “Den Haag” en “Brussel”:

## **Commissie keurt wijzigingen in Nederlands stelsel van volkshuisvesting goed”**

Wat was de voorgeschiedenis?

Wat zijn de wijzigingen?

Wat zijn consequenties???

# De wijzigingen samengevat:

Overeenkomst tussen EC en Van der Laan:

- Minimaal 90% van de woningen onder de huurtoeslaggrens (< € 647) moet worden toegewezen aan de doelgroep belastbaar jaarinkomen < € 33.000)
- De rest (10%) mag aan hogere inkomens worden toegewezen mist deze om andere redenen moeite ondervinden in het vinden van een eigen huis (ouderen, gehandicapten).

# Voorgeschiedenis #1

- Nederlandse regering heeft in 2005 staatssteun zelf gemeld bij EC.
- EC heeft in hetzelfde jaar gemeld dat zij twijfels had over compatibiliteit met staatssteun regels.
- Nederlandse regering heeft op 3 december 2009 zelf voorstellen voor aanpassing stelsel naar EC gestuurd.

# Voorgeschiedenis #2

- IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland heeft in april 2007 een klacht ingediend
- Vesteda sloot zich hier in 2009 bij aan
- Klacht: corporaties begeven zich met staatsteun op het duurdere huursegment begaven en vervalsend daarmee de concurrentie.

# Aard van de klachten

- Klacht: corporaties begeven zich met staatsteun op het duurder huursegment en vervalsend daarmee de concurrentie
- Corporaties houden huren beneden marktniveau en beïnvloeden daarmee het algemene huurniveau  
*(kenmerk van Universalistisch / Unitair housing system)*
- Alle partijen moeten toegang hebben tot staatssteun als zij betaalbare woningen bouwen.



# Wat is dan die overheidssteun?

- Overheidsgarantie voor corporatieleningen via WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)
- Ondersteuning via CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting)
- Verkoop van gemeentegrond tegen prijzen onder de marktwaarde
- Recht om tegen gunstige voorwaarden te lenen van de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten)

# Wat is het probleem?

## Artikel 107 TFEU:

“Any aid granted by a Member State or through State resources in any form whatsoever which **distorts or threatens to distort competition by favouring certain undertakings** or the production of certain goods shall, insofar as it affects trade between Member States, be **incompatible with the common market.**”

TFEU=Treaty on the Functioning of the European Union

# Wat is de oplossing?

- Financiering ter compensatie voor het leveren van Diensten van Algemeen Economisch belang (DAEB) is geen staatssteun
- Lidstaten mogen zelf vaststellen wat een DAEB is.
- **De Commissie vindt dat sociale menging en sociale samenhang beleidsdoelstellingen zijn, waarvoor staatssteun gerechtvaardigd kan zijn.**
- Criteria voor deze compensatie zijn genoemd in het Altmark-arrest (2004) van het Europees Hof van Justitie.

# Altmark-criteria:

1. De begunstigde onderneming moet daadwerkelijk belast zijn met de uitvoering van DAEB, verplichtingen moeten duidelijk omschreven zijn. **(Woningwet / BBSH)**
2. De parameters op basis waarvan de compensatie wordt berekend, moeten vooraf op objectieve en doorzichtige wijze worden vastgesteld. **(??)**
3. De compensatie mag niet hoger zijn dan nodig is om de kosten van de uitvoering van DAEB, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitvoering van die verplichtingen, geheel of gedeeltelijk te dekken. **(??)**
4. Wanneer de keuze niet is gemaakt in het kader van een openbare aanbesteding, moet het bedrag van de compensatie worden vastgesteld aan de hand van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming zou hebben gemaakt. **(??)**

# Beoordeling Altmark-criteria

- EC vindt dat Nederland niet heeft aangetoond dat steun aan woningcorporaties voldoet aan Altmark criteria.
- EC vindt met name dat huidige steun niet voldoet aan criterium 4: compensatie moet worden vastgesteld aan de hand van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming zou hebben gemaakt.
- Nieuw voorstel van de Nederlandse regering voldoet wel aan die criteria.

# Overeenkomst

- De nieuwe regels worden vastgelegd in een bestuursmaatregel (AMvB) met ingang van 1 Januari 2010 en in de nieuwe Woningwet vanaf 1 Januari 2011.
- Doelgroep voor sociale huurwoningen zijn individuen met een belastbaar jaarinkomen inkomen lager van € 33.000-- (oude ziekenfondsgrens in 2005).
- Dit is circa 43% van de bevolking, gemiddeld inkomen is € 38.000 per jaar.
- De maximale huur voor sociale woningen is € 647,53 per maand (huurtoeslaggrens).
- Beide bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

# Maatschappelijk vastgoed en verkoop

- Alleen vastgoed dat een publiek doel dient en bijdraagt aan de leefbaarheid van buurten (zoals buurthuizen, jongerencentra e.d.) komen in aanmerking voor steun. Er is hiervoor een limitatieve lijst opgesteld
- Bouwen en verkopen van woningen en het bouwen en verhuren van commercieel vastgoed wordt uitgesloten van overheidsondersteuning.

# Woningtoewijzing

- Van woningen met een huur lager dan € 647,53 moet minimaal 90% worden toegewezen aan de doelgroep (inkomen < € 33.000). **Primaire doelgroep**
- De resterend 10% moet worden toegewezen op basis van objectieve voorrangscriteria. Huishoudens krijgen voorrang als zij ondanks een inkomen boven de grens ondersteuning nodig hebben (b.v. grote gezinnen, ouderen, gehandicapten). **Secundaire doelgroep**



# Toezicht en Sancties

- Een betrouwbaar mechanisme moet ontwikkeld worden om navolging van de regels op het niveau van individuele woningcorporaties te waarborgen en te monitoren.
- Toezicht ligt bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), vanaf 2011 Nederlandse Autoriteit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
- Het mechanisme moet maatregelen omvatten om financiële sancties op te leggen om teveel gegeven steun terug te vorderen bij corporaties die de toewijzingscriteria niet respecteren.
- Terugggevorderde staatsteun zal in een fonds worden gestort om publieke taken te financieren. De Nederlandse autoriteiten zullen de EC informeren over de uitkomsten van deze monitoring.

# Regionale differentiatie #1

- Als er onverwacht onvoldoende woningzoekenden uit de primaire doelgroep zich melden voor een sociale woning mag de corporatie bij wijze van uitzondering meer dan 10% toewijzen aan de secundaire doelgroep.
- Maar ... de corporatie heeft dan geen recht op steun van het WSW of het CFV voor de bouw of aankoop van nieuwe woningen totdat het kan aantonen dat er voldoende vraag vanuit de primaire doelgroep is.

# Regionale differentiatie #2

- In uitzonderlijke gevallen mag de minister met een bestuursmaatregel (AMvB) de grens van 90% verlagen als de regionale woningmarkt daar aanleiding toe geeft.
- De grens mag nooit lager zijn dan 80% en de maatregel mag niet langer dan 4 jaar van kracht zijn.
- Om deze lagere grens te compenseren krijgen woningcorporaties in een of meer andere regio's een hoger percentage opgelegd, zodat het gemiddelde percentage voor alle corporaties weer minimaal 90% is.

# Regionale differentiatie #3

- Woningcorporaties die gebruik maken van deze uitzonderingmaatregel zullen hun (woning-toewijzings)beleid moeten aanpassen zodat zij binnen 4 jaar weer op de 90% zitten.
- De regionale differentiatie is pas mogelijk na de invoering van de nieuwe woningwet (gepland per 1 januari 2011)

# Commerciële activiteiten en maatschappelijk vastgoed

- Commerciële activiteiten van woningcorporaties moeten gescheiden worden van hun publieke taken en zullen niet langer ondersteuning krijgen.
- Er moeten mechanismen komen die dit transparant maken en controleren.
- Er moeten tenderprocedures komen voor de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Dit moet het voor private (profit) partijen mogelijk maken om deel te nemen aan deze tenders.
- Corporaties moeten lage huren vragen aan de huurders van maatschappelijk vastgoed. Dit moet worden bewaakt en het niet navolgen van deze bepaling moet leiden terugbetaling van ontvangen steun.

# Aanpassing woningvoorraad

- Woningcorporaties moeten met hun aanbod van sociale woningen anticiperend afstemmen op de verwachte omvang van de doelgroep.
- Een te lage toewijzing van sociale woningen aan kandidaten uit de primaire doelgroep leidt tot financiële sancties.
- Dit geeft een prikkel om het aanbod aan te passen aan de werkelijke vraag van de aandachtsgroep.

# Mogelijke reacties woningcorporaties

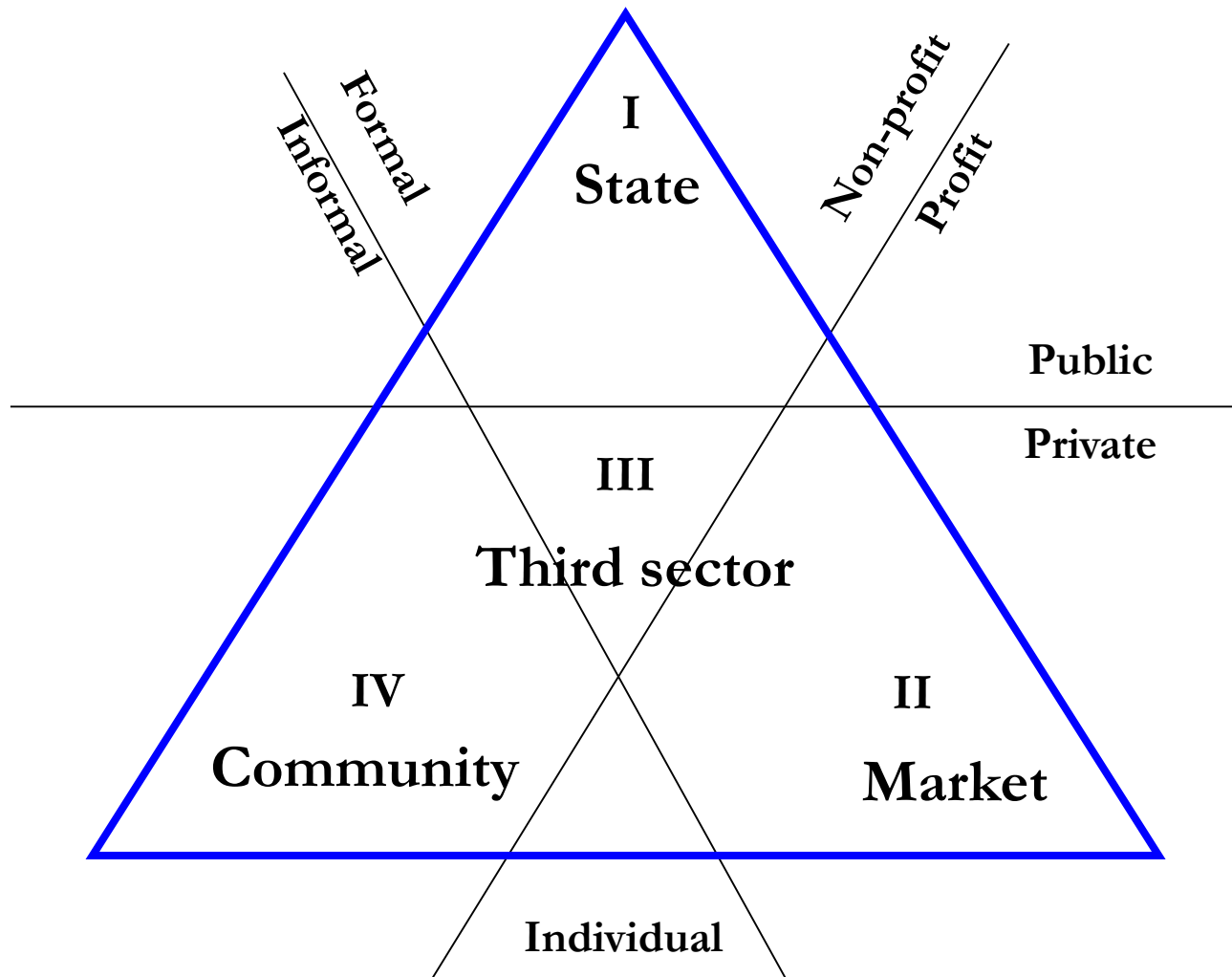
- Regels negeren en boete betalen
- Woningen verkopen
- Woningen in huurprijs verhogen tot boven de € 647,53 (huurtoeslaggrens)
- Fuseren met een corporatie met een hoog percentage toewijzingen aan de doelgroep
- Meer gebruik maken van Huren-op-Maat.
- ??

# Volkshuisvesting in Europa

De dynamiek: markt, staat en maatschappij



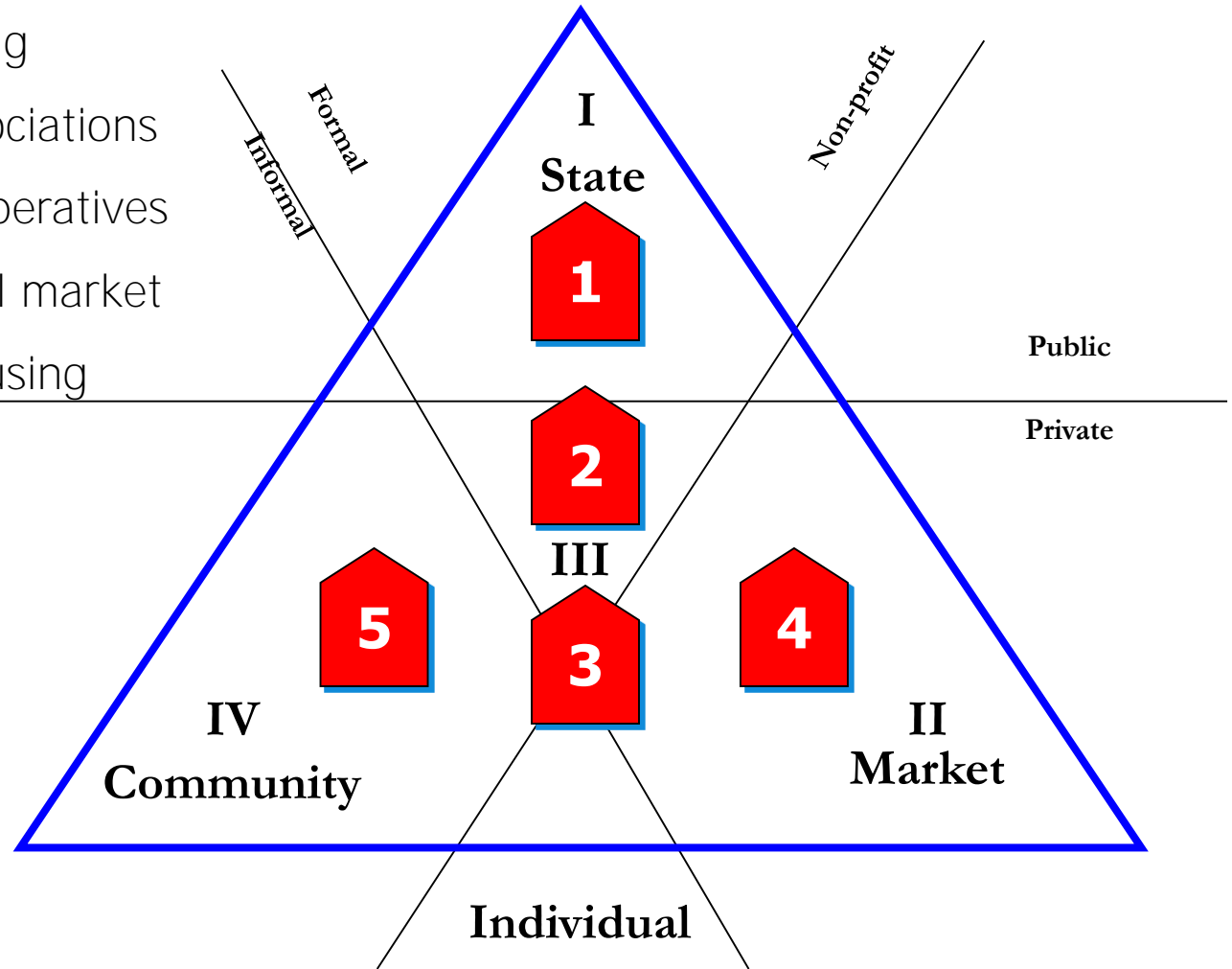




Brandsen et al., 2005

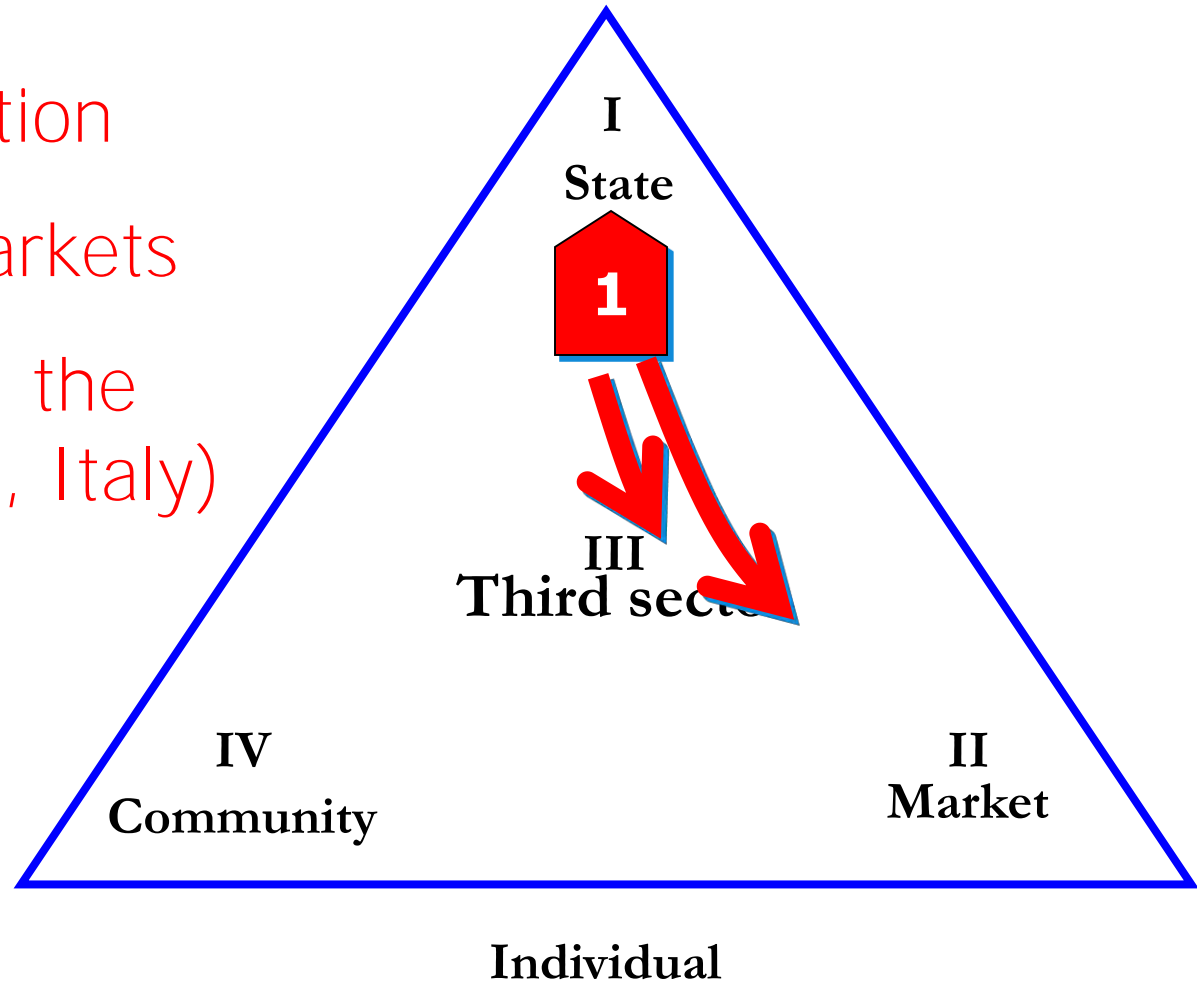
# Social housing models

1. Public housing
2. Housing associations
3. Housing cooperatives
4. Private rental market
5. Self-built housing

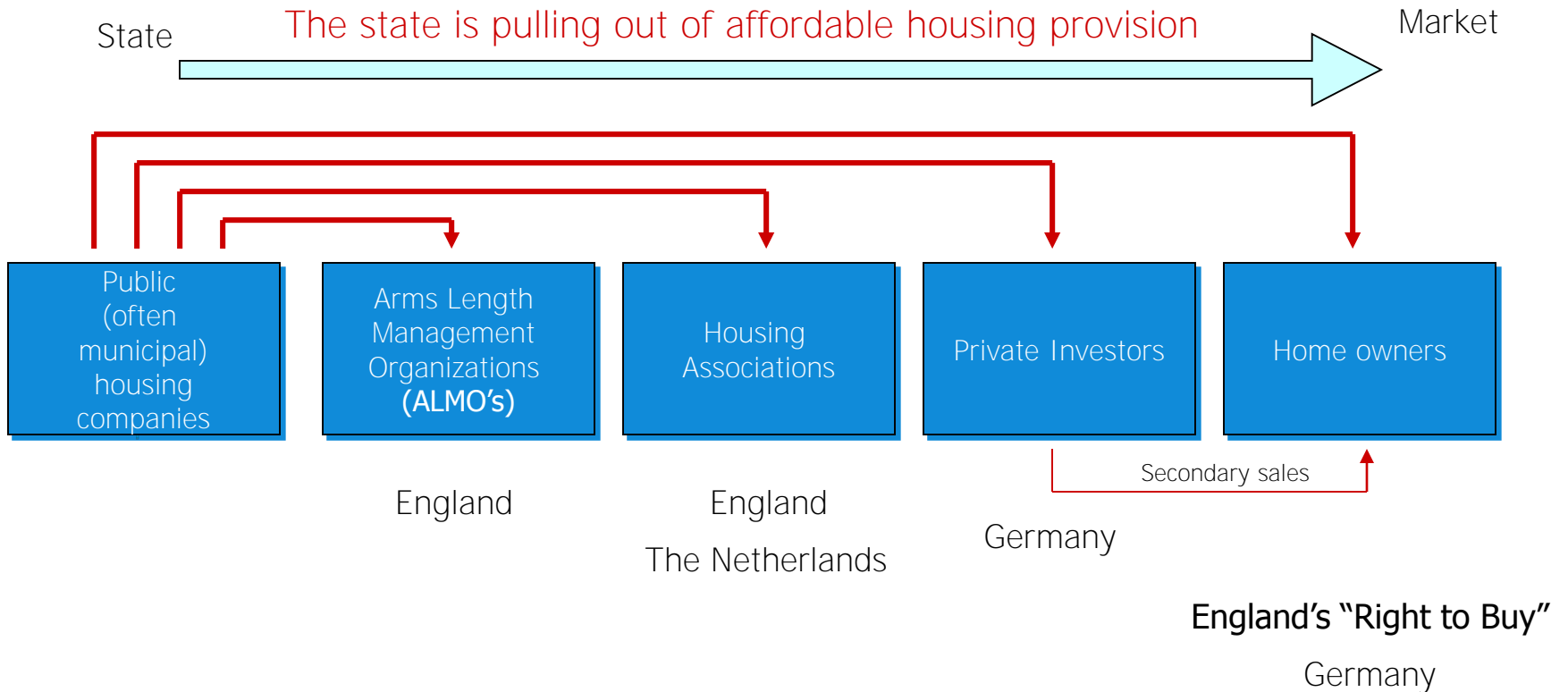


# Social housing models pathways #1

Privatisation  
(Quasi) markets  
(England, the Netherlands, Italy)

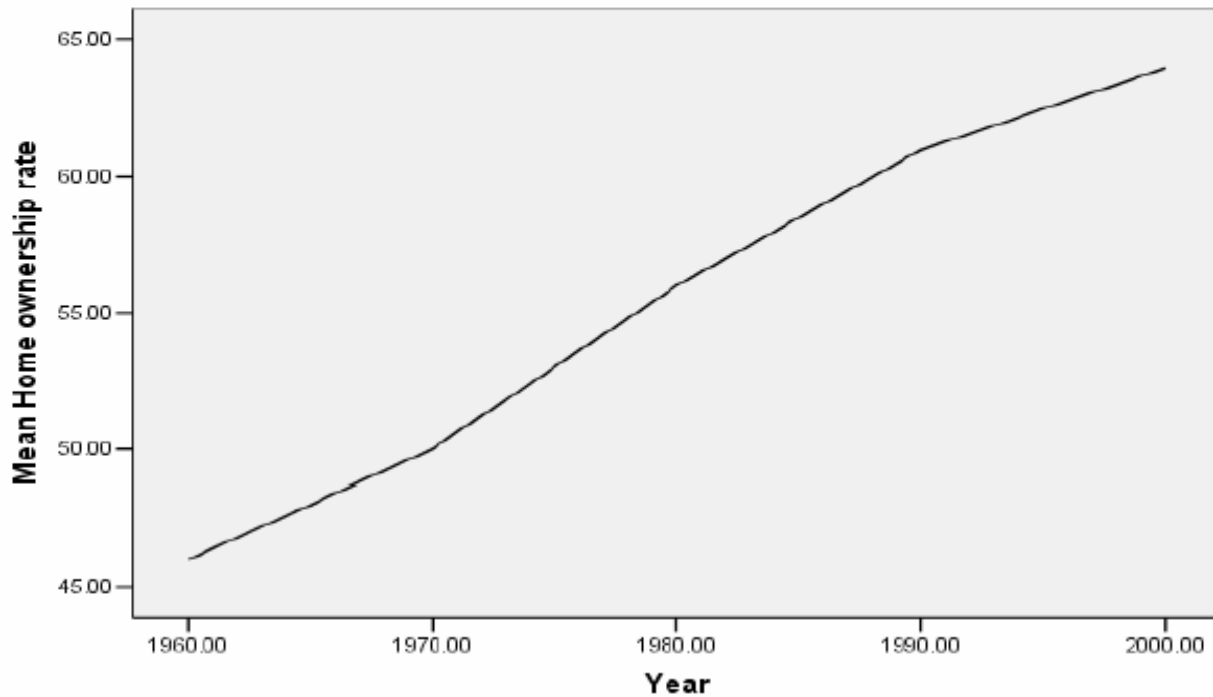


# From government to governance





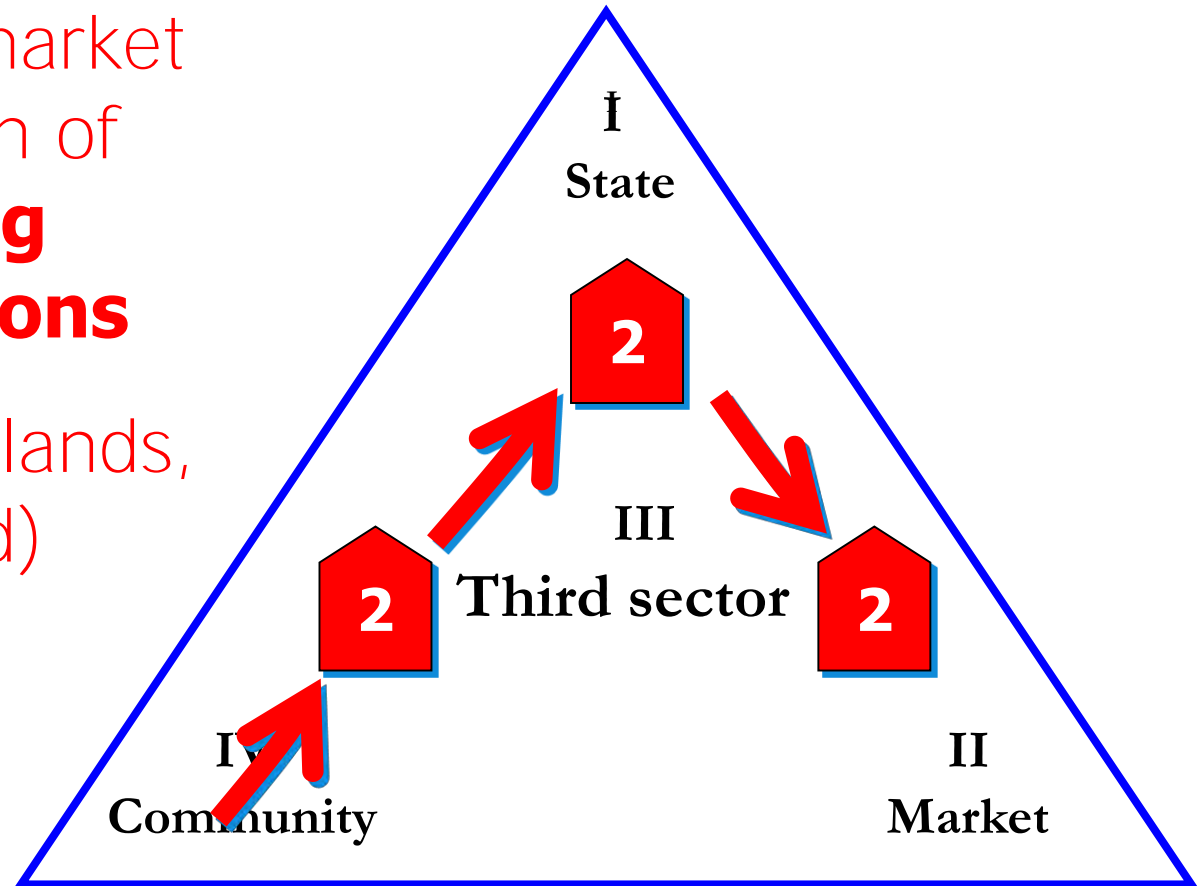
### THE DEVELOPMENT OF HOME OWNERSHIP RATES IN EUROPE (EU15)



# Social Housing Models Pathways #2

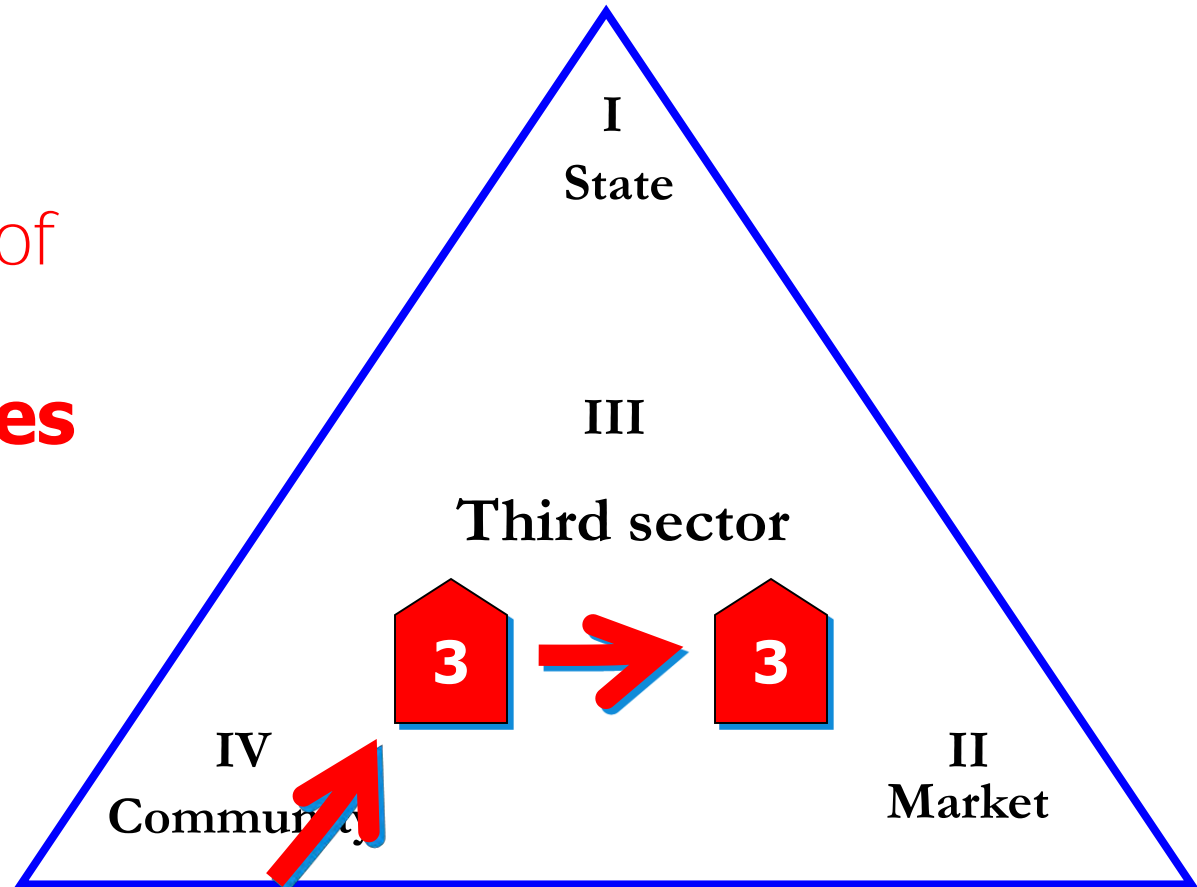
Increased market orientation of **housing associations**

(The Netherlands, England)



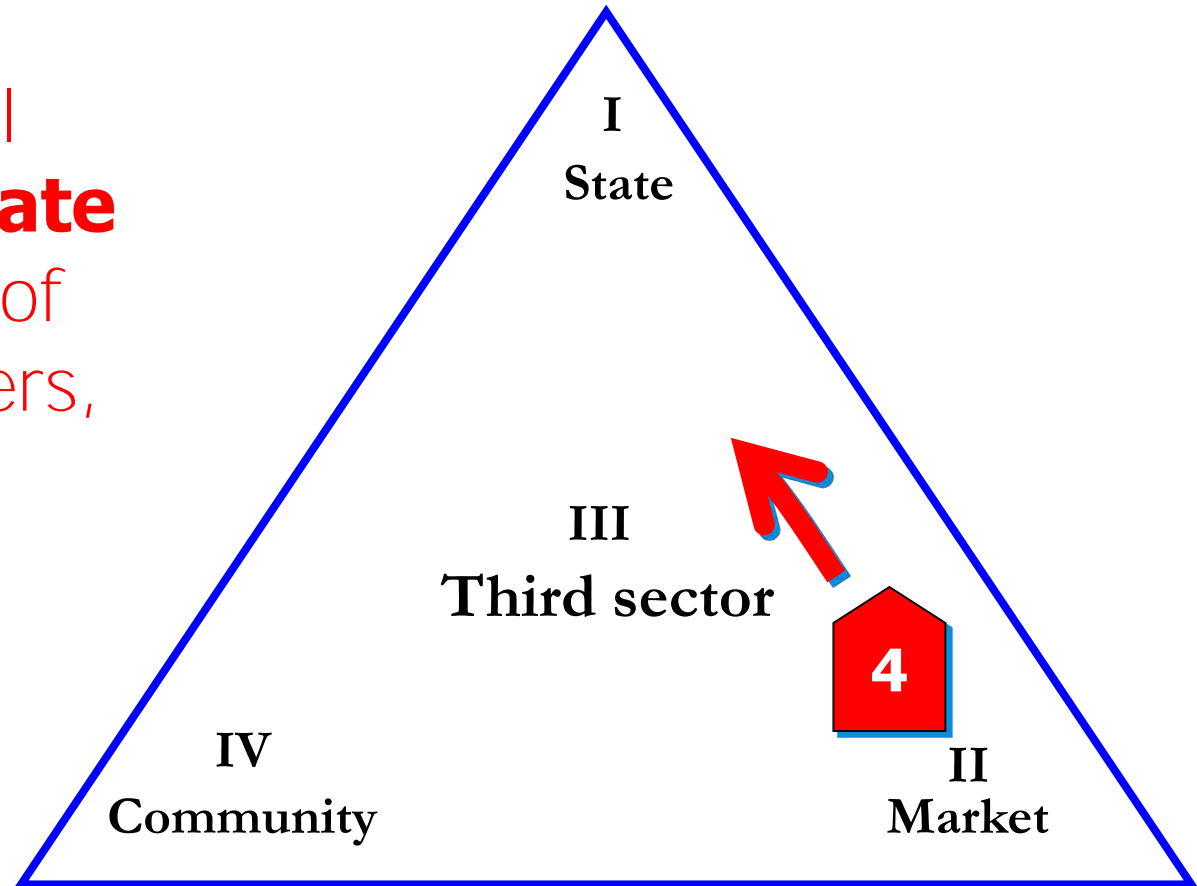
# Social Housing Models Pathways #3

Increased market orientation of **housing cooperatives** (Italy)



# Social Housing Models Pathways #4

New social housing **private providers** of (Italy, Flanders, England)

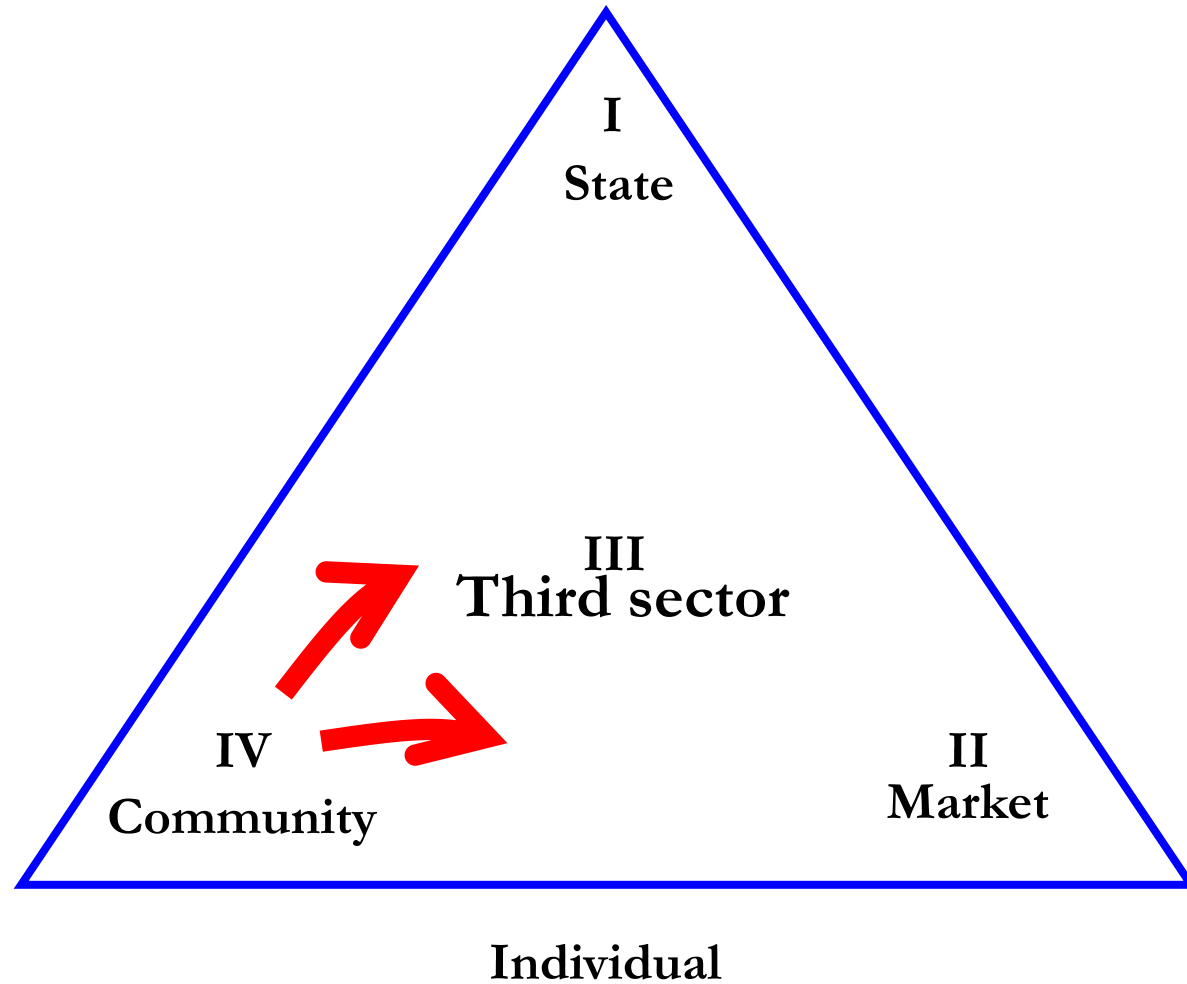




# Beyond state, market and third sector: residents and community

- Supervision from a tenant's perspective (England)
- Tenant Management Organizations (England)

# Social housing model pathways #5



# Tenant focused supervision in England



Supervision and Funding in housing provision

OLD



Funding and Support in Community development



Supervision

NEW



Funding and support in housing and community development

# The National Conversation



the national  
conversation

# Tenant Management Organizations (TMO)

- Right to Manage Regulation.
- Tenants of English council housing have the possibility to choose their own housing management organization.
- **TMO's need to demonstrate competence.**

# Some trends in social housing provision

- The state is retreating from social housing provision
- Mix of state, non-profit, community and private providers
- Focus on socially mixed housing estates
- Housing tailored to the needs of special care groups (elderly, disabled and other vulnerable groups)
- Housing not as a goal but as an instrument to create cohesive communities and support people to get on with their lives.

# Genesis

Community



 Affinity Sutton

**HELPING PEOPLE  
PUT DOWN ROOTS**

Hier cover neighbourhood audit



# Affordable housing in the private rental market

- Many low income households are dependent on housing in the private rental sector
- Especially in countries with a small social rental sector
- Private landlords do not like to rent to households on welfare benefits
- Rent supplements can lead to cost inflation
- Quality of affordable private rental properties is often low
- Initiatives to expand affordable homes by making part of the **private rental stock more 'social'**.

# Affordable housing in the private rental market

- Social Rental Offices [Sociale Verhuur Kantoren] (Flanders)
- Rental Accommodation Scheme (RAS) (Ireland)
- Acquire rental homes from the private market
- These organizations are part of (or closely linked with) the local authorities
- Rents are often below market level, because Social Rental Offices are stable tenants, provide support to their tenants and invest in the property.
- Remains a small initiative (5.000 in Ireland, 4.000 Flanders)

# Social Rental Offices (Flanders) & Rental Accommodation Schemes (RAS) in Ireland

- Organizations are part of (or closely linked with) the local authorities
- Acquire rental homes from the private market
- Tenants receive a housing allowance
- Rents are often below market level, because Social Rental Offices are stable lessees and provide support to their tenants and invest in the property
- Remains a small initiative (5.000 in Ireland, 4.000 Flanders)