

Kredietcrisis verhoogt druk op liquiditeit van corporaties en versterkt problemen op stagnerende woningmarkt

Corporaties zijn in principe voor het verhogen van de WSW-borgingsgrens als maatregel om de woningmarkt te stimuleren. Zij vinden echter ook dat de Vogelaargelden en de vennootschapsbelasting teruggedraaid moeten worden. Afgelopen vrijdag van 16 januari 2009 kwam het kabinet met extra maatregelen om het functioneren van de kredietmarkt te ondersteunen. Eén van die maatregelen betreft de woningmarkt: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verruimd door (tijdelijk) in bijzondere gevallen de borgingsgrens op te hogen. Dit maakt het mogelijk dat woningcorporaties (delen van) bouwprojecten van commerciële partijen overnemen en deze verhuren. Vooruitlopend op het besluit van het kabinet heeft Quintis een aantal woningcorporaties per telefoon gevraagd naar hun oordeel over de al dan niet te treffen maatregelen van het kabinet. Het betreft hier een kwalitatief onderzoek waarbij een indicatie wordt gegeven van de omvang van het probleem maar waarbij de redenering van corporaties de boventoon voerde.

Corporaties zijn verdeeld over de vraag of de overheid op dit moment zou moeten ingrijpen. Enerzijds wordt geopperd dat de overheid zou moeten zorgen voor een verruiming van de condities waaronder corporaties opereren. Een lagere rente voor de corporaties zou, volgens hen, zeker mogelijk moeten zijn (goedkope leningen bij het Rijk). Aan de andere kant klinken ook geluiden dat het te vroeg is om over ingrijpen vanuit de overheid te spreken. Het is immers nog helemaal niet duidelijk of de crisis van tijdelijke aard is of langer zal aanhouden. Eén van de argumenten tegen is dat zo lang corporaties zich blijven richten op het goedkoper segment huurwoningen, zij niet in de problemen zullen komen. De woningmarkt weer op gang zien te krijgen, is volgens de corporaties zeer gewenst. Dit is echter een kwestie die al langer speelt dan de kredietcrisis. De crisis vormt een katalysator van het probleem maar is niet de oorzaak.

Welke maatregelen zou de overheid dan moeten treffen? Zoals gezegd zijn het afschaffen van de Vogelaargelden, het verhogen van de grenzen van de WSW-borging en het terugdraaien van de vennootschapsbelasting veel genoemde maatregelen. Deze maatregelen leiden naar verwachting tot het verbeteren van de financiële positie van de corporaties. Hoewel corporaties over een gezonde solvabiliteit beschikken, ontbreekt het hen nu aan liquide middelen. Het verbeteren van de financiële positie zorgt ervoor dat corporaties anticyclisch kunnen blijven bouwen. Het is echter nog maar de vraag of de constructie van de verhoging van de WSW-borgingsgrens zoals het kabinet nu voorstelt overeenkomt met de wens die corporaties hebben. Aan de verruiming hangen immers bepaalde voorwaarden waardoor het alleen tijdelijk en in bijzondere gevallen mogelijk is voor corporaties om gebruik te maken van de maatregel. Een andere genoemde oplossing is het tijdelijk omzetten van koop in huur, mits er een tegemoetkoming plaatsvindt in verband met de betaalde BTW (in de grondprijs). Daarnaast zijn ook problemen aan de vraagzijde aangekaart. Zo zou de overheid ervoor moeten zorgen dat particulieren makkelijker een lening kunnen afsluiten voor het kopen van een woning. Als corporaties de koopwoningen in hun projecten verkocht krijgen, kan de bouw van start gaan. Vaak zijn huurwoningen gekoppeld aan de koopprojecten. Als er dus woningen verkocht worden, komen er ook huurwoningen beschikbaar.

Een andere maatregel gericht op particulieren is of de overdrachtsbelasting innen bij de verkoop van de woning of het kwijtschelden/verlagen van de overdrachtsbelasting. Corporaties kunnen zelf de groep starters helpen door startersleningen aan te bieden.

Niet iedere corporatie blijkt overtuigd te zijn van de hardnekkigheid van de kredietcrisis. Heeft de crisis er inmiddels toe geleid dat er projecten zijn stopgezet? Bij bijna de helft van de gesproken corporaties zijn op dit moment projecten stopgezet. De betreffende corporaties noemen als oorzaak dat de projectontwikkelaar wacht tot er voldoende woningen verkocht zijn. Driekwart van de gesproken corporaties geeft aan in de toekomst (meer) projecten te moeten stopzetten danwel opschorten. De verwachting is dat er minder projecten uitgevoerd zullen worden, om een negatieve kasstroom te voorkomen. Reserves kunnen immers niet onbeperkt worden aangesproken. Hiertegenover staat dat niet elke corporatie zich op de koopwoningmarkt begeeft waardoor er geen hinder met betrekking tot de voortgang van projecten wordt ondervonden. Soms gaat men zelfs meer bouwen. Dit is het geval wanneer er projecten worden overgenomen van projectontwikkelaars.

De meerderheid van de corporaties geeft tenslotte aan dat hun liquiditeitspositie door de kredietcrisis onder druk is komen te staan. De verslechtering van de liquiditeitspositie heeft bij één corporatie zelfs tot

gevolg dat er bezuinigd moet worden om aan de normen van het WSW te blijven voldoen. Om de druk op de liquide middelen te verlichten, zou gezamenlijk met andere corporaties in de regio naar oplossingen gekeken kunnen worden.

Van belang is het dat corporaties vanuit hun eigen kracht blijven werken en slimme coalities aangaan. Door het uitbreken van de kredietcrisis kunnen zij echter wel een steuntje in de rug gebruiken. Maatregelen van de overheid zouden dan tweeledig moeten zijn. Enerzijds maatregelen die gericht zijn op het stimuleren van de woningbouwproductie maar dit kan anderzijds niet los gezien worden van maatregelen die gericht zijn op het versterken van de liquiditeitspositie van de corporaties.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

