

PARTIJ	VRAAG	ANTWOORD?
CU	Ik zie graag dat ze ingaan op het verschil tussen eigen projecten en meedoen met projecten van anderen waarbij ze woningen af/uitnemen. Daarop aanvullend: verschil grote en kleine projecten.	Bij uitnemen gaat het om heel andere procedure en invloed op project. Als corporatie ben je dan sterk afhankelijk van de uitvoering door marktpartij. Als deze niet start omdat zijn marktwoningen nog niet zijn afgezet kun je ook niet uitnemen. Zelfstandig uitvoeren beperkt die afhankelijkheid. Corp
CU	Verder wil ik graag inzichtelijk hebben wat verkopen en/of liberaliseren doet met mogelijkheden om te bouwen.	Zit in de scenario's. Verkoop bezit en liberaliseren levert meer kasstroom op. Verkoop is eenmalig en gaat ten koste van beschikbaarheid
CU	En als laatste: hoe is de balans renovatie/verduurzaming - nieuwbouw qua aandacht en financiën en hoe beïnvloeden die elkaar?	Bedragen 50/50, maar in bestaande bouw raak je meer woningen. Af te wegen tegen echt uitbreiden met echt meer woningen in nieuwbouw.
PvdD	Als ik goed heb, kunnen woningcorporaties voor nieuwbouw van woningen tot aan de liberalisatiegrens goedkoper geld lenen (dus met een lagere rente of eventueel langere aflossingstijd), omdat de overheid garant staat als het onverhoopt niet kan worden terugbetaald. Voor nieuwbouw van middensegment geldt die 'borging' (garantstelling, neem ik aan) niet en is de rente hoger. Wat doet die hogere rente met de slagingskansen voor productie van middensegment in eigendom van de woningcorporaties?	Voor het niet-DAEB segment heeft de landelijke politiek ervoor gezorgd dat corporaties en marktpartijen aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen: hetzelfde huurbeleid op basis van de woningwaarderingstelsel, dezelfde financieringslasten en dezelfde gestegen bouwkosten. Dat keert zich nu tegen ons: daar waar het voor marktpartijen niet meer haalbaar is woningen tot € 1.123 euro te realiseren, is het dat voor corporaties ook niet meer. Om wel invulling te kunnen geven aan de vraag naar woningen tussen € 808 en € 1.123 per maand is het dan ook nodig om de voorwaarden weer ongelijk met de markt te maken, en gelijk met de DAEB-activiteiten. Om middenhuur te bouwen is een vorm van geborgde financiering een noodzakelijke voorwaarde. Een eenvoudige variant om dat te bereiken is om de bediening van middeninkomens tot de DAEB-activiteiten van corporaties te rekenen. Zonder die maatregelen kunnen corporaties geen serieuze invulling geven aan de woningbehoefte. De financiële ratio's van de niet-DAEB tak beperken op dit moment de mogelijkheden voor nieuwbouw van middenhuur. Als middenhuur onderdeel is van onze DAEB-tak, kunnen we meer woningen bouwen doordat we met overheidsgarantie de woningen kunnen financieren en daardoor lagere rentelasten hebben
PvdD	De provincie heeft per verordening vastgesteld dat per volgend jaar twee derde van de provinciale nieuwbouwproductie betaalbaar moet zijn, te weten huur- of koopwoningen tot en met middensegment (met prijsgrenzen die lager liggen dan in Rotterdam). Kunnen de Rotterdamse woningcorporaties dit voor elkaar krijgen of moeten publieke middelen worden bijgelegd om de productie op gang te krijgen?	Corporaties hebben invulling gegeven aan opgave (die is gebaseerd op die 2/3^e). De effecten op totaalniveau zit in de presentatie. Corporaties richten zich primair op het DAEB en lage midden huur. Niet op de koopwoningen. .
PvdD	Gaat het lukken per volgend jaar minimaal 40% aan sociale nieuwbouw in de stad te realiseren, gezien vanuit kostenplaatje?	Zie vorige vraag: is in principe meegenomen in de opgave en die is vertaald in de programma's van de corporaties en dat is vertaald in het financiële plaatje.

PvdD	Wat doet de vennootschapsbelasting met de slagingskansen van nieuwbouw, zowel sociaal als midden?	VPB/ATAD beperkt de financiële ruimte van corporaties, dus beperkt ook de omvang van de te realiseren nieuwbouw.
PvdD	Wat doen de Rotterdamse grondprijzen met de slagingskansen van nieuwbouw, voor het sociale segment?	Finance Ideas heeft berekend hoeveel sociale huurwoningen corporaties minder kunnen bouwen door de verhoging van de grondprijzen. De impact is volgens de gemeente 35 tot 50 minder sociale woningen per jaar (205 tot 305 minder sociale huurwoningen tot 2030). Volgens de corporaties is de impact groter, namelijk 60 tot 98 woningen per jaar (660 tot 980 minder sociale huurwoningen tot 2035). Het eerste verschil komt doordat de gemeente uit gaat van het 'Woondealscenario'. Daarin staat dat de randgemeenten meer sociale huur realiseren om de behoefte aan sociale huur in de gemeente Rotterdam op te vangen en er in Rotterdam dus minder gebouwd wordt. De Rotterdamse corporaties kunnen aanzienlijk meer bouwen dan in het 'Woondealscenario' staat opgenomen. Daarom hebben corporaties hetzelfde adviesbureau gevraagd de berekening opnieuw uit te voeren op basis van het 'Basisscenario'. Dat zijn hogere nieuwbouwaantallen die voorzien in de noodzaak en behoefte.
PvdD	Zou het de Rotterdamse woningcorporaties helpen als grond voor realisering van middensegment zoals voor het sociale segment eveneens in erfpacht wordt uitgegeven?	In principe is uitgifte eigen grond beste oplossing. Erfpacht geeft geen/minder zekerheid over toekomstige kosten. Ook afhankelijk van de bijbetalingsregeling (BBR) en eventuele wijzigingen daarin.
PvdD	Is natuurinclusieve nieuwbouw voor de woningcorporaties een sluitpost op de begroting (dus als er onderaan de streep nog wat over is, wordt eraan gedacht), of is het gewoon een integraal onderdeel van de business case?	Zie opmerking over stapeling eisen. Hoe wel aandacht is voor natuurinclusieve nieuwbouw (bijv houtbouw) staat dit niet boven aan de lijst.
LR	Welke financiering mogelijkheden hebben de corporaties voor verduurzaming? Immers dit is een investering die de huurder ten goede komt(lagere energierekening) maar de woco kan deze kosten niet 1,2,3 via de huur terugverdienen.	Voornamelijk uit bestaande middelen. Subsidies voor verduurzaming zijn marginaal ten opzichte van de totaal bedragen.
LR	Wat zijn voor corporaties de voor en nadelen van erfpacht?	In principe is uitgifte eigen grond beste oplossing. Erfpacht geeft geen/minder zekerheid over toekomstige kosten. Ook afhankelijk van de bijbetalingsregeling (BBR) en eventuele wijzigingen daarin.
LR	Welke mogelijkheden zijn er voor corporaties om kapitaallasten te verminderen?	Geborgd lenen (DAEB) en het extra lenen zoveel als mogelijk beperken. Gezien stapeling opgaves en kosten en beperkte mogelijkheden om inkomsten te verhogen is dat laatste een grote uitdaging.
LR	Onderstaand was meen ik uit een motie bij de woonvisie(zit enigszins in verlengde) weet niet of hier al een reactie op is	Een gemeentelijk DAEB lijkt behoorlijk ingewikkeld. Vraag is of dat strijdig gaat zijn met landelijke wet- en regelgeving. Nog veel voor uit te zoeken. Als daar

	"Het college samen met een werkgroep uit de gemeenteraad onderzoekt op welke manier de gemeente Rotterdam woningen met een sociale huurprijs tot en met €1100,- Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) te verklaren; - In dit onderzoek uit te zoeken op welke manier de gemeente Rotterdam eventueel garantstelling kan realiseren voor leningen die woningbouwcorporaties aantrekken voor de realisatie van deze nieuwe categorie DAEB-woningen (sociaal-midden); - Te onderzoeken hoeveel sociaal-midden woningen kunnen worden gerealiseerd met behulp van deze garanties en wat de financiële risico's hiervan zouden zijn;" - In het verlengde van kapitaalslasten wat zou het betekenen voor woco als deze een gemeentelijke deelneming worden, evenals stedin, havenbedrijf, ret etc.	dezelfde voordelen aan hangen als aan 'gewone' DAEB zou dat dezelfde voordelen hebben (zie eerdere vraag). De gemeente zou dan de rol van WSW lokaal nemen? Mede onder invloed van lobby is er beweging op dit punt. Het zou dan zo kunnen zijn dat er een DAEB+ komt (of daeb-midden) in landelijke regelgeving. VNG is in kader van rol van gemeenten als achtervang nog huiverig. Bedrag voor garantstelling neemt immers toe. Corporaties zijn geen voorstander van een gemeentelijke deelneming. Corporaties zijn zelfstandige bedrijven. Een belangrijke reden om destijds gemeentelijke woonbedrijven te verzelfstandigen was om de politiek op afstand van de bedrijfsvoering te kunnen zetten. De onderhoudsbegroting van de woonbedrijven vormden te vaak de sluitpost op de gemeente begroting (lees: bezuinigen op onderhoud).
--	--	---