



Ministerie van BZK



Evaluatie WOM-regeling

Eindrapport

15 maart 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 15 maart 2017

TITEL Evaluatie WOM-regeling

ONDERTITEL Eindrapport

OPDRACHTGEVER Het ministerie van BZK en het ministerie van Financiën

AUTEUR(S) Roeland Kreeft (Companen)

PROJECTNUMMER 2700.193

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Onderzoeksmethode	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Samenvatting en conclusies	4
2.1	Toepassing van de WOM-regeling	4
2.2	Beantwoording onderzoeksvragen	5
2.3	Conclusie: hoe doeltreffend is de WOM-regeling?	8
2.4	Aanvullende onderzoeksvraag	8
3	Analyse: samenwerken in veranderende context	11
3.1	Ontwikkelingen in de stedelijke vernieuwing	11
3.2	WOM of geen WOM: keuze voor de samenwerkingsvorm	15
3.3	Effecten van de samenwerkingsvorm	20
3.4	Invloed van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	21
3.5	Meerwaarde van vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor andere (herstructurerings-) opgaven	23
4	De onderzochte projecten	25
4.1	Herstructureren met een WOM	25
4.2	Herstructureren zonder WOM	37
5	Specialisten	46
5.1	De WOM-regeling	46
5.2	Kansen van de WOM-regeling voor andere opgaven	47
Bijlage 1:	Overzicht aangemelde WOM'en	1
Bijlage 2:	Geïnterviewde personen	2

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM)

Op veel plekken in Nederland is door partijen (gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, provincies, organisaties in zorg, onderwijs, sport en welzijn) de afgelopen decennia intensief samengewerkt aan stedelijke vernieuwingsprojecten. Daar waar sprake is van een stevige fysieke component in de aanpak is de samenwerking soms georganiseerd in de vorm van een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). Sinds 2003 is de WOM-regeling van kracht die bepaalt dat WOM'en zijn vrijgesteld van de overdrachtsbelasting bij transacties van grond en opstallen. De effecten van de regeling staan in deze evaluatie centraal.

Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM)

Een WOM is een in Nederland gevestigd lichaam dat bevordering van stedelijke herstructurering ten doel heeft en dat is opgericht om uitvoering te geven aan een herstructureringsplan. Een WOM wordt door de minister van BZK aangewezen op voordracht van het college van B&W. Voor aanwijzing tot WOM is het noodzakelijk dat er een door de gemeenteraad vastgesteld herstructureringsplan is. Ook moet het te herstructureren gebied op de kaart begrensd zijn. (Bron: WOM-regeling)

Stedelijke vernieuwing wordt in de Woningwet gedefinieerd als: 'op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, versterking van culturele kwaliteiten, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied'¹ (artikel 1 Woningwet)

De WOM-regeling

Tot 1 januari 2003 waren woningcorporaties vrijgesteld van de overdrachtsbelasting. De afschaffing van de vrijstelling op de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties (1 januari 2003) dreigde de integrale wijkaanpak door samenwerking van verschillende partijen in Wijkontwikkelingsmaatschappijen te frustreren, omdat partijen over de inbreng van onroerend goed in een WOM en de uiteindelijke overdracht uit de WOM overdrachtsbelasting zouden moeten afdragen. Met name corporaties werkzaam in de stedelijke herstructurering zouden het door het afschaffen van de vrijstelling moeilijker kunnen krijgen. Om te voorkomen dat, door het afschaffen van de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor corporaties, de voortgang van de stedelijke vernieuwing zou worden ondermijnd, werd op verzoek van de Tweede Kamer de WOM-regeling in het leven geroepen.

De regeling 'vrijstelling overdrachtsbelasting stedelijke herstructurering' werd in 2004 vastgesteld met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2003. Partijen die samenwerken aan de vernieuwing van een wijk of gebied kunnen aanspraak maken op de vrijstelling mits de wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) is aangewezen door het ministerie van BZK (aanvankelijk VROM). In totaal zijn sinds de instelling van de regeling 24 WOM'en aangewezen. De meeste WOM'en zijn opgericht in de periode 2004 tot en met 2006. Daarna is het aantal aanvragen teruggelopen (zie bijlage 1 voor een overzicht).

¹ Deze definitie is overgenomen uit de in 2011 vervallen Wet op de Stedelijke Vernieuwing 2700.193 | Ministerie van BZK - Evaluatie WOM-regeling

De WOM-regeling is een 'dubbele regeling': ze biedt vrijstelling van de overdrachtsbelasting op twee momenten. Bij het inbrengen van grond en opstallen in de WOM, maar ook bij de uitname ervan. Daarbij is wel van belang dat de aandeelhouders in gelijke verhouding bezit inbrengen en uitnemen uit de WOM.

Evaluatie van de WOM

In een brief aan de Tweede Kamer van 24 november 2015 schrijft de minister voor Wonen en Rijksdienst dat de WOM-regeling in de afgelopen jaren buiten beeld is geraakt, terwijl de WOM wel effectief kan zijn in de stedelijke herstructurering, maar ook bij andere opgaven. De minister noemt in zijn brief expliciet het opkopen van particuliere woningen in het kader van de aanpak van huishoudenskrimp. In een algemeen overleg werden hieraan de aanpak van woningen in bevangingsgebied en het geschikt maken van vastgoed voor de huisvesting van vergunninghouders toegevoegd. In zijn brief kondigt de minister een evaluatie aan van de WOM-regeling.

In 2011 heeft Companen in opdracht van het ministerie van BZK een interne analyse uitgevoerd naar de werking van de WOM-regeling in acht projecten. Deze analyse hebben we in 2016 geactualiseerd en aangevuld. Als aanvulling op de evaluatie hebben we middels interviews met deskundigen onderzocht in hoeverre de WOM-regeling ook meerwaarde zou kunnen bieden voor andere opgaven dan stedelijke herstructurering. Hierbij hebben we expliciet gekeken naar herstructurering in krimp- en bevangingsgebieden en de huisvesting van vergunninghouders.

Voor de evaluatie hebben we de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

Is de vrijstellingsregeling van overdrachtsbelasting voor wijkontwikkelingsmaatschappijen ten behoeve van herstructureringsprojecten doeltreffend en welke verbeteringen zijn mogelijk?

Deelvragen die we beantwoorden zijn:

- Welke argumenten zijn er in de praktijk om een WOM op te richten en niet te kiezen voor een andere samenwerkingsvorm en in hoeverre heeft de vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij WOM'en al dan niet bijgedragen aan het besluit te komen tot de oprichting daarvan?
- Wie hebben de belangrijkste aanzet gegeven tot oprichting van de WOM (particulieren, gemeente, ontwikkelaars en corporaties)?
- Hoe lang zijn de WOM'en actief (geweest) en hebben zij hun doelen bereikt?
- Hoe complex wordt het oprichten van een WOM ervaren door de betrokkenen? Kan de complexiteit een belemmering zijn voor particulieren om te participeren in een WOM?
- In hoeverre zijn er aanwijzingen bij de nieuwe WOM'en dat de economisch risico's voor particulieren belemmerend zijn voor hun deelname?
- Zijn er binnen de (vereisten bij de) huidige WOM-regeling mogelijkheden om eventueel geconstateerde knelpunten op te lossen of vraagt dat om een andere (wettelijke) regeling?

Aanvullend beantwoorden we de vraag:

- Welke meerwaarde zou een vrijstellingsregeling van de overdrachtsbelasting hebben voor doelstellingen van het rijk op het gebied van herstructureringen in krimp- en aardbevangingsgebied of het (tijdelijk) inzetten van particulier bezit ten behoeve van de huisvesting van asielzoekers?

1.2 Onderzoeksmethode

Het onderzoek is grotendeels uitgevoerd door middel van interviews met betrokkenen en deskundigen. Een deel van de interviews vond plaats in het kader van de interne evaluatie in 2011. Deze geïnterviewden zijn in 2016 opnieuw benaderd met het verzoek het verslag van de eerdere interviews te actualiseren. Datzelfde geldt voor de deskundigen die we in 2011 hebben gesproken. In 2016 zijn aanvullend interviews afgenomen van betrokkenen bij de drie WOM'en die sinds 2011 zijn opgericht. Voor de beantwoording van de aanvullende onderzoeksvraag naar de meerwaarde van een verbreding van de regeling naar andere opgaven hebben we twaalf deskundigen gesproken over de mogelijke inzet van de WOM-regeling voor opgaven in krimp- en bevestigingsgebied en bij de huisvesting van vergunninghouders.

In totaal zijn elf herstructureringsprojecten onderzocht die gebruik maken of hebben gemaakt van de WOM-regeling. Tevens zijn ter vergelijking zeven projecten onderzocht die geen gebruik maken of hebben gemaakt van de regeling en ook niet als WOM zijn georganiseerd. De cases met én zonder WOM zijn zo veel mogelijk vergelijkbaar voor wat betreft omvang, complexiteit in eigenschappen en accenten in de aanpak (fysiek, sociaal, economisch). Bij de keuze van de cases is verder gelet op spreiding in ligging in Nederland, deelname van een projectontwikkelaar en de aard van de ingrepen (fysiek, sociaal en economisch).

De interviews zijn telefonisch afgenomen aan de hand van een leidraad met vragen die vooraf is opgestuurd aan de respondenten.

De informatie in paragraaf 3.1 over de omvang van de in het kader van de regeling vrijgestelde investeringen is gebaseerd op de bedragen die zijn opgenomen in de notariële akten van de overdracht van vastgoed en grond in het kader van de projecten waar is gewerkt met een WOM.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze rapportage bevat een samenvatting en de conclusies van de evaluatie. In dit hoofdstuk beantwoorden we de onderzoeksvragen. In hoofdstuk 3 gaan we uitgebreid in op de uitkomsten van het onderzoek. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de onderzochte projecten. In hoofdstuk 5 gaan we tenslotte in op de resultaten van de gehouden interviews met deskundigen.

2 Samenvatting en conclusies

2.1 Toepassing van de WOM-regeling

De meeste van de 24 WOM'en die zijn ingesteld, dateren uit de beginperiode van de regeling. Herstructureringsprojecten uit deze tijd kozen relatief vaak voor een integrale aanpak. In enkele gevallen werden naast de fysieke herstructurering ook sociale en andere interventies door de WOM gecoördineerd. Far West, Krispijn Wonen, OMD en de Wijkontwikkelingsmaatschappij Groenord zijn hiervan voorbeelden. In andere gevallen nam de WOM de fysieke herstructurering voor zijn rekening en werkte nauw samen met de gemeente in het kader van de bredere wijkaanpak. Het gebruik van de vrijstellingsregeling bereikte zijn top in de jaren 2005 en 2006. In deze twee jaar samen werd voor ruim € 475 miljoen aan vastgoed-/grondtransacties vrijgesteld van overdrachtsbelasting (een belastingvrijstelling van bijna € 20 miljoen).

Na de eerste fase na invoering van de WOM-regeling kregen de WOM'en een ander karakter. De WOM werd steeds minder vaak gebruikt als een organisatievorm waarin een integrale (fysieke) wijkaanpak wordt ondergebracht, maar steeds vaker als taakorganisatie voor een specifiek onderdeel van de wijkvernieuwing. Aan deze verschuiving ligt een aantal ontwikkelingen ten grondslag. Schaalvergroting door fusies en uitruil van bezit in de corporatiesector heeft er in de loop der jaren voor gezorgd dat steeds vaker sprake is van slechts één corporatie in een wijk. Daardoor is er minder noodzaak voor een samenwerkingsentiteit van waaruit de herstructurering integraal kan worden aangestuurd. Daarnaast heeft de economische crisis en de financiële positie van corporaties ervoor gezorgd dat gemeenten, corporaties en ontwikkelaars huiverig zijn geworden voor het aangaan van financiële verplichtingen over een lange periode en het overdragen van bevoegdheden aan een WOM. Uitzondering hierop vormt de WOM Kerckebosch Zeist. Deze WOM werd in 2011 opgericht en heeft een brede opdracht (wijkvernieuwing, sociaal-economische programma, communicatie, natuurontwikkeling). Het afnemende gebruik van de vrijstelling is zichtbaar in de omvang van de vrijgestelde bedragen in de periode 2003 – 2016. In de jaren 2007 en 2008 werd nog ca. € 20 miljoen per jaar aan transacties vrijgesteld. In de crisisjaren nam het gebruik van de regeling af tot nihil (€ 0,5 miljoen aan transacties in 2011 en € 2,3 miljoen aan transacties in 2012).

De verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen van 6% naar 2% in 2011 heeft het financiële voordeel van de vrijstelling van de overdrachtsbelasting beperkt. Voor woningcorporaties weegt het financiële voordeel van een WOM minder snel op tegen de kosten voor de oprichting en instandhouding van een WOM, zeker als de WOM een beperkte taak krijgt. Bij de laatste WOM die werd opgericht (De Werkplaats in Tilburg) is zelfs geen woningcorporatie betrokken. De WOM-regeling wordt ingezet voor de transformatie van een industriële locatie tot een gebied met verschillende functies waaronder wonen. De besparing op de overdrachtsbelasting is bij commercieel vastgoed en bouwgrond meer substantieel omdat hiervoor nog steeds het tarief van 6% geldt. In de jaren na 2011 is door de verlaging van de overdrachtsbelasting de financiële bijdrage van de vrijstelling aan de projecten gering: minder dan een miljoen Euro per jaar.

2.2 Beantwoording onderzoeksvragen

Welke argumenten zijn er in de praktijk om een WOM op te richten en niet te kiezen voor een andere samenwerkingsvorm en in hoeverre heeft de vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij WOM'en al dan niet bijgedragen aan het besluit te komen tot de oprichting daarvan?

In de interviews met betrokkenen bij de WOM'en die we gesproken hebben, is gevraagd naar de overwegingen om een WOM op te richten en niet te kiezen voor een andere samenwerkingsvorm. Hierbij valt op dat in de projecten de vrijstelling van overdrachtsbelasting in financieel opzicht zelden een doorslaggevende factor is geweest voor de samenwerking. De WOM'en zijn primair opgericht als samenwerkingsvehikel en pas in tweede instantie vanwege het belastingvoordeel. Wel neemt de vrijstelling een horde weg voor partijen die toch al willen samenwerken. De WOM-regeling wordt door veel betrokken partijen gezien als een stimulans vanuit het Rijk aan de lokale partijen. Verder geeft de WOM-status helderheid richting de Belastingdienst hoe om te gaan met de overdrachtsbelasting bij samenwerking aan wijkvernieuwing.

De belangrijkste argumenten die respondenten geven om voor een samenwerkingsentiteit met WOM-status of juist voor een andere (lichtere) samenwerkingsvorm te kiezen zijn hieronder op een rij gezet.²

Argumenten voor een WOM:	Argumenten voor een andere samenwerkingsvorm:
<ul style="list-style-type: none"> • Het terugdringen van de complexiteit van de besluitvorming bij de herstructurering <i>Als meerdere partijen zijn betrokken bij een herstructurering moeten besluiten in verschillende organisaties worden bekrachtigd. Door de opgave in een WOM onder te brengen vindt besluitvorming plaats op één plek.</i> • Het vergroten van de financiële en juridische transparantie <i>Partijen brengen hun bezit in en werken gezamenlijk aan grond- en vastgoedexploitaties.</i> • Het vergroten van de slagkracht in de uitvoering van de herstructurering <i>Besluitvorming gaat sneller en een taakorganisatie heeft meer focus op de opgave.</i> • Praktische en financiële redenen zoals het verkrijgen van vrijstelling van overdrachtsbelasting en/of subsidies <i>Naast de vrijstelling van de</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Partijen willen geen afstand doen van beslissingsbevoegdheden <i>Het samenwerken in een WOM betekent dat de betrokken partijen op afstand staan (als aandeelhouder).</i> • Het vastgoed is (grotendeels) in handen van één partij <i>Hierdoor is het niet nodig om vastgoed over te dragen en heeft de vrijstelling geen meerwaarde.</i> • Het is niet nodig omdat er al een goede samenwerking tussen partijen is <i>Als er al een goede modus is voor de samenwerking zien partijen geen meerwaarde in het aanpassen van de afspraken en samenwerkingsstructuur.</i> • Het is te omslachtig in verhouding tot wat het oplevert <i>Voor kleinere (deel-) projecten weegt het fiscale voordeel niet op tegen de kosten van de oprichting en instandhouding van een WOM.</i>

² De genoemde voordelen hebben hoofdzakelijk betrekking op het werken met een gezamenlijke entiteit voor de uitvoering van de herstructurering en niet specifiek op de WOM-regeling.

<p><i>overdrachtsbelasting kon een WOM bijvoorbeeld zelfstandig subsidies aanvragen voor het project (zoals destijds ISV).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De mogelijkheid om kennis van projectontwikkelaars in te brengen <i>Als in het project commercieel vastgoed wordt ontwikkeld, heeft de inbreng van een projectontwikkeling meerwaarde.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Er is (nog) geen vastgesteld herstructureringsplan voor de hele wijk <i>Dit is een voorwaarde voor het verkrijgen van de WOM-status.</i>
---	--

Wie hebben de belangrijkste aanzet gegeven tot oprichting van de WOM?

In veruit de meeste WOM'en participeren woningcorporaties vaak samen met gemeenten. In enkele WOM'en is een projectontwikkelaar aandeelhouder. In geen van de onderzochte WOM'en is een belegger of particuliere woningeigenaar aandeelhouder. De aanzet voor de oprichting van de WOM wordt zowel door woningcorporaties als door gemeenten gegeven. In de meest recent opgerichte WOM (De Werkplaats Tilburg) werd het initiatief genomen door de ontwikkelaar die was geselecteerd als pps-partner.

Hoe lang zijn de WOM'en actief (geweest) en hebben zij hun doelen bereikt?

Van de elf WOM'en die we hebben onderzocht, zijn er nog vier actief. De WOM'en die inmiddels zijn beëindigd hebben vier tot tien jaar bestaan. In de meeste gevallen speelde de veranderde omstandigheden als gevolg van de economische crisis een belangrijke rol in het beëindigen van de samenwerking in de WOM. De projectontwikkeling lag stil, grote, integrale projecten werden opgeknipt en/of projecten werden aangepast aan de nieuwe realiteit (wat vaak betekende minder sloop en minder verdien capaciteit). Onder deze omstandigheden koos een deel van de partijen ervoor de samenwerking te beëindigen, mede om risico's te beperken. In de meeste gevallen bestond er op dat moment ook voldoende onderling vertrouwen om de herstructurering te voltooien zonder gezamenlijke juridische entiteit. In drie gevallen was de herstructurering bij liquidatie van de WOM (vrijwel) volledig voltooid. Van deze cases was alleen bij Krispijn Wonen het afronden van de herstructurering de directe reden voor de liquidatie. In Schiedam was de herstructurering ook grotendeels afgerond, maar was de directe aanleiding voor de liquidatie dat de woningcorporatie als gevolg van de crisis de zeggenschap over het eigen bezit terug wilde. In Berflo Es is de WOM maar voor een klein deelproject ingezet. De WOM is opgeheven gelijk met het voltooien van de herstructurering, maar speelde toen al geen actieve rol meer.

Hoe complex wordt het oprichten van een WOM ervaren door de betrokkenen? Kan de complexiteit een belemmering zijn voor particulieren om te participeren in een WOM?

Het aanvragen van de WOM-status is dermate complex dat het voordeel van de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor kleinere projecten niet lijkt op te wegen tegen de administratieve lasten. Er moet een herstructureringsplan worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Er moet een WOM worden opgericht en vervolgens moet het college van B&W een verzoek indienen om de WOM-status te verkrijgen. Als de WOM-status is verkregen, moet bezit worden overgedragen. Voor kleine (deel)projecten weegt het fiscale voordeel niet op tegen de energie en de kosten van het oprichten van de WOM, het verkrijgen van de WOM-status en het overdragen van bezit. Hoe groter de opgave en hoe groter de aanvragende organisatie, hoe minder de procedure als complex wordt ervaren. Vaak is een aantal stappen bij een grotere opgave al gezet (zoals het vaststellen van een herstructureringsplan).

Er zijn geen voorbeelden bekend waarin particuliere woningeigenaren als aandeelhouder participeren in een WOM (zie verder het antwoord op de volgende onderzoeksvraag).

In hoeverre zijn er aanwijzingen bij de nieuwe wijkontwikkelingsmaatschappijen dat de economisch risico's voor particulieren belemmerend zijn voor hun deelname?

In geen van de onderzochte WOM'en participeren particuliere woningeigenaren. Ook is nergens actief geprobeerd particuliere woningeigenaren te bewegen hun woning aan de WOM te verkopen om vervolgens als aandeelhouder van de WOM op te treden. De deskundigen die wij hebben gesproken zien deelname van particuliere eigenaren in een WOM niet als een realistische optie.³ De woningen die voor herstructurering in aanmerking komen, worden doorgaans bewoond door inwoners met lage inkomens. Als deze woningeigenaren hun woning van de hand willen doen, zullen zij zich volgens de deskundigen niet langdurig willen committeren aan een integrale wijkaanpak. De overweging daarvoor heeft niet primair te maken met de economische risico's, maar eerder met feit dat deze woningeigenaren geen actieve rol voor zichzelf zien weggelegd in de aansturing van een integraal wijkvernieuwingsproject. In een situatie waarin individuele woningeigenaren als aandeelhouder van een WOM zouden participeren, zou bovendien sprake zijn van een ongelijke machtsbalans tussen institutionele partijen en de individuele woningeigenaren, tenzij de groep individuele woningeigenaren groot is en goed georganiseerd.

Zijn er binnen de (vereisten bij de) huidige WOM-regeling mogelijkheden om eventueel geconstateerde knelpunten op te lossen of vraagt dat om een andere (wettelijke) regeling?

De belangrijkste knelpunten die zich voordoen in het gebruik van de WOM-regeling in de stedelijke herstructurering hebben te maken met de complexiteit van het werken met een WOM en de administratieve belasting van het aanvragen van een WOM-status. Of dit een belemmering vormt voor het oprichten van een WOM hangt af van twee factoren:

- *De omvang van de opgave die de partijen door de WOM willen laten uitvoeren*
Naar mate de WOM een grotere rol speelt in de herstructurering, wegen de administratieve lasten relatief minder zwaar en weegt het belastingvoordeel meer op tegen de kosten van de instandhouding van de WOM. De balans is hier wel iets verschoven door de verlaging van de overdrachtsbelasting.
- *De intentie waarmee de WOM wordt opgericht*
Als de WOM enkel wordt opgericht omwille van het financiële voordeel van de vrijstelling, moet de opgave substantieel zijn, willen de voordelen opwegen tegen de nadelen (zie de casus Berflo Es). In de meeste cases is de WOM echter opgericht omdat de partijen een samenwerkingsentiteit wilden inrichten voor de herstructurering. De WOM-status is voor deze projecten een financiële (en morele) ondersteuning van het project, maar geen doorslaggevende reden om in een entiteit samen te werken.

De WOM-regeling zelf is eenvoudig en legt nauwelijks inhoudelijke beperkingen op aan de activiteiten van een WOM. De juridische vorm is vrij (de WOM hoeft zelfs geen eigen rechtspersoonlijkheid te hebben). Het mogelijke taakbereik van een WOM is breed. De taken van de WOM moeten voortkomen uit een door de gemeenteraad vastgesteld herstructureringsplan 'dat beoogt uitvoering te geven aan een activiteit in het kader van stedelijke vernieuwing' (artikel 1, tweede lid onder a van de WOM-regeling). Het begrip stedelijke vernieuwing is in artikel 1 van

³ Uitzondering hierop vormt het project in Parkstad Limburg waar gestreefd wordt naar oprichting van een coöperatieve vereniging met een WOM-status. Zie paragraaf 2.4.

de Woningwet (ruim) gedefinieerd. De regeling legt de verantwoordelijkheid voor de inrichting en het takenpakket van de WOM dus volledig neer bij de gemeente.

2.3 Conclusie: hoe doeltreffend is de WOM-regeling?

De WOM-regeling is in 2003 ingesteld om de toen veelvoorkomende integrale aanpak van de stedelijke herstructurering te ondersteunen. Sinds 2003 heeft zich een verschuiving voorgedaan in de wijze waarop herstructurering wordt aangepakt. Een omvangrijke integrale aanpak komt minder vaak voor. De trend is dat steeds vaker kleinschaliger en projectmatiger aan herstructurering gewerkt wordt. De schaal waarop een WOM werkt, is daardoor vaak kleiner geworden. De cijfers over de ontwikkeling van de totale omvang van de verleende vrijstellingen sinds de invoering van de regeling bevestigen dit beeld. De verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen beperkt het financiële voordeel van de vrijstelling voor traditionele herstructureringsprojecten. De regeling dient eerder als ondersteuning van projecten waar partijen willen samenwerken in een gezamenlijke entiteit bij de aanpak van een gebied, dan als aanjager daarvan. Als ondersteuning wordt de regeling overigens gewaardeerd door de betrokken partijen, niet enkel vanwege het belastingvoordeel, maar ook vanwege de boodschap die in de regeling wordt gezien dat de rijksoverheid hun opgave wil ondersteunen. In een aantal gevallen maakte het belastingvoordeel net het verschil tussen een sluitende en een niet-sluitende exploitatie van een project. Bij de transformatie van commercieel of maatschappelijk vastgoed naar woningen is het financiële effect van de regeling groter omdat hiervoor nog het hoge tarief voor de overdrachtsbelasting geldt. Hiervoor is echter ook andere financiële ondersteuning beschikbaar voor woningcorporaties.

Beantwoording hoofdvraag

De hoofdvraag van de evaluatie of de vrijstellingsregeling van overdrachtsbelasting voor wijkontwikkelingsmaatschappijen ten behoeve van herstructureringsprojecten doeltreffend is, kunnen we bevestigend beantwoorden als het doel van de regeling is projecten te ondersteunen waarin meerdere partijen in een gezamenlijke entiteit met elkaar willen samenwerken. De WOM-regeling speelt geen prominente rol in het *stimuleren* van dergelijke samenwerking. Vooral in de eerste jaren na de invoering van de vrijstelling is er veel gebruik gemaakt van de regeling. Na 2006 is het gebruik snel afgenomen. Dat neemt niet weg dat de regeling op projectniveau wezenlijk kan bijdragen aan de financiële haalbaarheid van een project. Als het gaat om de verbeteringen die mogelijk zijn, liggen die voornamelijk op het vlak van het beperken van de complexiteit van de aanvraagprocedure.

2.4 Aanvullende onderzoeksvraag

Aanvullend op de evaluatie hebben we gekeken naar de meerwaarde die een vrijstelling van de overdrachtsbelasting zou kunnen bieden voor drie andere opgaven. Hiervoor hebben we de volgende vraag gesteld:

Welke meerwaarde zou een vrijstellingsregeling van de overdrachtsbelasting hebben voor doelstellingen van het rijk op het gebied van herstructureringen in krimp- en aardbevingsgebied of het (tijdelijk) inzetten van particulier bezit ten behoeve van de huisvesting van asielzoekers?

Krimp- en bevingsgebied

In krimpgebieden en in het bevingsgebied (dat grotendeels samenvalt met het Groningse krimpgebied) is en wordt nagedacht over de mogelijkheden om particuliere woningen op te kopen met het oog op sloop, samenvoeging of renovatie. In sommige gevallen is dit noodzakelijk omdat er sprake is van verspreid bezit van een woningcorporatie (vaak door verkoop in het verleden), waardoor voor een integrale aanpak ook particuliere woningen moeten worden verworven. Ook komt het voor dat de te slopen corporatiewoningen technisch gezien beter zijn dan particuliere woningen. Door een 'herverkaveling' zouden de woningen me de slechtste kwaliteit gesloopt kunnen worden en de betere woningen behouden blijven. Verschillende projecten waarin een opkooaanpak is voorbereid, stuiten op financiële of juridische obstakels. Het meest vergevorderde opkoopproject vindt plaats in zeven gemeenten in het bevingsgebied. Een (nog op te richten) stichting koopt met financiële middelen van de NAM 55 woningen op. Deze woningen worden tijdelijk ingezet als 'wisselwoning' voor huishoudens die hun woning moeten verlaten voor versterkingsmaatregelen. Hierna worden de woningen bij voorkeur verkocht zodat de beschikbare middelen opnieuw kunnen worden ingezet. In de gemeente Stadskanaal is een project in voorbereiding voor het opkopen van gezichtsbepalende particuliere woningen, zodat corporatiewoningen kunnen worden gesloopt. In beide voorbeelden is de overdrachtsbelasting een kostenpost, maar bij lange na niet de grootste. De 2% overdrachtsbelasting is maar een klein deel van het totale verlies dat op opkoop- en sloop- (of transformatie) projecten wordt geleden. Zonder substantiële subsidies (of bijdragen van woningcorporaties) zijn de projecten volgens de deskundigen die zijn geïnterviewd niet uitvoerbaar.

Dat neemt niet weg dat een vrijstelling van de overdrachtsbelasting wordt gezien als een welkome en logische ondersteuning door de rijksoverheid van deze moeilijke projecten. Hierbij wordt door enkele deskundigen ook gewezen op de kosten van de verhuurderheffing voor projecten waarin de WOM opgekochte woningen (tijdelijk) in de verhuur neemt. Afhankelijk van de duur van de exploitatie van de woningen kan de verhuurderheffing een substantiële kostenpost worden.

Huisvesting vergunninghouders

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders.⁴ Vaak maken zij afspraken met woningcorporaties om deze opgave op zich te nemen. Waar onvoldoende woningen in de reguliere sociale huurvoorraad beschikbaar zijn, kijken gemeenten (en corporaties) vaak naar de mogelijkheden om (tijdelijk) commercieel of maatschappelijk vastgoed voor de huisvesting in te zetten. Er is een subsidieregeling en een vergoedingregeling om transformatieprojecten ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders financieel te ondersteunen.⁵ Ook met deze regelingen, is het vaak lastig om een businesscase sluitend te krijgen. De WOM-regeling zou kunnen worden ingezet als er voornemens zijn het in te zetten vastgoed te transformeren/herstructureren. De eigenaar van het vastgoed en een woningcorporatie kunnen samen aandeelhouder zijn van de WOM. De eigenaar brengt het vastgoed in. De WOM betaalt over deze transactie door de vrijstelling niet de gebruikelijke 6% overdrachtsbelasting. De WOM maakt het vastgoed geschikt voor bewoning terwijl de gemeente de bestemming aanpast naar 'wonen'. Als het vastgoed na transformatie als woningen wordt verkocht aan de woningcorporatie, geldt voor deze transactie het lage overdrachtsbelastingtarief van 2%. De regeling levert op deze manier een financiële bijdrage aan de transformatie. Voor

⁴ Een vergunninghouder is een asielzoeker met een verblijfsvergunning. Als een verblijfsvergunning is verstrekt dient een vergunninghouder in principe binnen veertien dagen het asielzoekerscentrum te verlaten. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het bieden van huisvesting.

⁵ De Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders en het Gemeenschappelijk Versnellings Arrangement.

transformatie van vastgoed naar wonen door woningcorporaties is ook een financiële ondersteuning mogelijk in de vorm van ontheffing van de verhuurderheffing. Of de 'WOM-route' financieel voordeel oplevert ten opzichte van het gebruik van de ontheffing van de verhuurderheffing, is mede afhankelijk van de waarde van het vastgoed en het aantal te realiseren woningen. Als vastgoed tijdelijk geschikt wordt gemaakt voor bewoning door vergunninghouders om daarna weer de oorspronkelijke functie terug te krijgen, zou het gebruik van de WOM-regeling geen financiële meerwaarde hebben. Bovendien is het dan de vraag of er sprake is van herstructurering.

Belemmeringen voor de inzet van de regeling in krimp- en bevingsgebied

Voor de aanpak van krimp- en bevingschade is de WOM-regeling niet op maat gesneden. Het begrip 'stedelijk gebied' kan verwarring met zich meebrengen omdat dit in de Woningwet niet nader is gedefinieerd. Als de wens zou zijn de WOM-regeling te kunnen inzetten voor alternatieve opgaven, zou in plaats van 'stedelijk gebied' beter de aanduiding 'bestaand bebouwd gebied' kunnen worden gebruikt. Hiermee zou worden aangegeven dat het gaat om opgaven in de bestaande woningvoorraad ongeacht of deze opgaven zich voordoen in een stad of in een dorp.

Een belemmering voor het inzetten van de regeling voor de aanpak van woningen in krimp- en bevingsgebied is dat het werkgebied van de WOM op grond van de WOM-regeling beperkt is tot één gemeente. Zowel bij de aanpak van bevingspanden als bij krimpaanpak is de lokale schaal doorgaans te klein om te kunnen profiteren van het voordeel van de regeling. Het belastingvoordeel dat de regeling biedt zal vaak niet opwegen tegen de kosten voor het oprichten van een WOM voor het opkopen van panden in één gemeente. Als een WOM in een groter gebied panden kan opkopen, wordt het voordeel van de belastingvrijstelling groter. Als de wens zou zijn om de WOM-regeling ook op dit soort opgaven van toepassing te laten zijn, zou een artikel aan de regeling moeten worden toegevoegd die het mogelijk maakt dat meerdere gemeenteraden of eventueel de provincie een herstructureringsplan vaststellen voor één WOM op bovenlokaal niveau.

In een krimpproject in Zeeuws Vlaanderen is tenslotte discussie ontstaan of een opkoopregeling van particuliere woningen al dan niet strijdig is met Europese staatssteunregels. Dit was een van de redenen waarom dit project niet (in zijn beoogde vorm) is uitgevoerd. Op andere plekken waar is nagedacht over (of wordt gewerkt aan) een opkoopregeling voor particulier bezit (zoals de opkoopregeling voor bevingspanden) is deze beperking niet naar voren gekomen.

In geen van de WOM'en die actief zijn (geweest) hebben particuliere woningeigenaren als aandeelhouder opgetreden. Deze mogelijkheid wordt zoals eerder gesteld door de meeste deskundigen niet als kansrijk gezien. Niettemin wordt hierover juist in de aanpak van bevolkingskrimp serieus nagedacht. In Parkstad Limburg is een project in voorbereiding waarin een coöperatieve vereniging woningen van particulieren wil gaan opkopen. Bij dit project wordt expliciet overwogen de WOM-status aan te vragen. Het is nu nog niet te zeggen of er voldoende animo is onder woningverkopers om dit project te laten slagen en of de aanpak voldoet aan de normen voor het verkrijgen van de WOM-status.

3 Analyse: samenwerken in veranderende context

In dit hoofdstuk gaan we eerst in paragraaf 3.1 in op de ontwikkeling in de stedelijke vernieuwing vanaf de jaren negentig. De WOM is slechts een van de instrumenten die door de rijksoverheid zijn ingezet om stedelijke vernieuwing te ondersteunen en te stimuleren. Een blik op de ontwikkelingen op dit vlak, geeft context aan de conclusies van de evaluatie. In paragraaf 3.2 gaan we in op de afwegingen van partijen om al dan niet een WOM op te richten. Welke redenen spelen een belangrijke rol bij deze keuze? En welke rol speelt daarbij de WOM-regeling voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting? Ook gaan we hier in op de thema's die worden opgepakt in de WOM en in de andere samenwerkingsvormen. In paragraaf 3.3 behandelen we de onderzoeksvragen die betrekking hebben op de effecten die de samenwerkingsvorm als zodanig heeft op de herstructurering. In paragraaf 3.4 beschrijven we de effecten van de WOM-regeling zelf. Paragraaf 3.5 behandelt tenslotte de meerwaarde die de WOM-regeling kan bieden voor andere opgaven (herstructurering particulier bezit in krimp- en bevingsgebied en huisvesting van vergunninghouders).

3.1 Ontwikkelingen in de stedelijke vernieuwing

Om het gebruik van Wijkontwikkelingsmaatschappijen goed te kunnen duiden, plaatsen we in deze paragraaf de regeling in de context van ontwikkelingen in de stedelijke vernieuwing van de afgelopen decennia.⁶

Jaren '90: herstructurering en stedelijke vernieuwing

Na de stadsvernieuwing in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw kwam in de jaren '90 de aandacht te liggen bij de zogenaamde 'naoorlogse wijken'. Deze wijken hadden (inmiddels) vaak een slecht imago, verouderde woningen, een verwaarloosde woonomgeving en relatief veel sociale problematiek. De nadruk bij de wijkaanpak lag op de fysiek-ruimtelijke herstructurering. Zo goed als alle wijkplannen uit die tijd hebben als doel om meer differentiatie in de woningen en daarmee in de bevolking te brengen. Door meer differentiatie, zo luidt de redenering, worden sociale cohesie en integratie gestimuleerd en kansarmoede en segregatie in een wijk tegengegaan.

Rijksbeleid: van stadsvernieuwing naar grote stedenbeleid en ISV

In de jaren '90 krijgt het Grote Stedenbeleid vorm. Dit kan worden gezien als opvolger van het Stadsvernieuwingsfonds (1985-2004). Doelstelling is om de positie van de steden te versterken en om een tweedeling binnen steden langs sociaal-economische, maatschappelijke en etnische lijnen te voorkomen. Het accent van het Grote Stedenbeleid ligt op drie aandachtsgebieden of 'pijlers': de fysieke pijler (met name stedelijke vernieuwing), de economische pijler (werk en economie) en de sociale pijler (onderwijs, leefbaarheid, veiligheid, zorg). Er zijn drie periodes: GSB 1 1995-1999, GSB2 2000-2004 en GSB3 2005-2009.

Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) vindt zijn basis in de nota Stedelijke vernieuwing uit 1997. Dit beleid zet in op de terreinen volkshuisvesting, ruimte, milieu en economie. Herstructurering wordt gezien als een bijzondere vorm van stedelijke vernieuwing,

⁶ Hierbij hebben we gebruik gemaakt van de beschikbare dossiers over dit onderwerp van KEI/Platform31 2700.193 | Ministerie van BZK - Evaluatie WOM-regeling

gericht op het vergroten van de differentiatie van woon- en werkmilieus en het realiseren van een ongedeelde stad. Herstructurering kan naast woningen ook gaan over infrastructuur, bedrijfsontwikkeling, groenvoorzieningen en overige voorzieningen in een wijk. Er zijn drie ISV-periodes: 2000-2004, 2005-2009 en 2010-2014.

Begin 21^e eeuw: omslag naar integrale wijkaanpak

In het begin van deze eeuw raakten steeds meer betrokkenen ervan overtuigd dat het uitsluitend fysiek aanpakken van een wijk niet voldoende toekomstwaarde had. Het slopen en nieuw bouwen van woningen lost geen problemen op rondom bijvoorbeeld inkomen, werk, opleiding, opvoeding en spanningen tussen groepen bewoners. Omdat sociaal-economische thema's per definitie op een hoger schaalniveau afspelen dan het schaalniveau van gebouwen, lag een gebiedsgerichte aanpak van problemen in aandachtswijken voor de hand. Zo kregen sociale en economische maatregelen en het investeren in maatschappelijke voorzieningen de nadruk in de wijkaanpak, vaak ondersteund met fysieke maatregelen.

Rijksbeleid: integrale aanpak van 56/40 wijken

Omdat de stedelijke vernieuwing niet voorspoedig verloopt, worden met het Actieprogramma Herstructurering in 2003 aanvullende maatregelen genomen door toenmalig VROM-minister Kamp. Er wordt gekozen voor een focus op 56 zogenaamde 'prioritaire wijken'. Meer nadrukkelijk wordt voor het schaalniveau wijken gekozen, omdat problemen zich daar manifesteren en lokale partijen op dat niveau goed afspraken kunnen maken over de gezamenlijke aanpak. VROM stimuleert het afsluiten van prestatieafspraken en stelt daar geld en impulsteams tegenover. Doelen hierbij zijn versnelling, hogere ambities, voorbeeldwerking, zichtbare resultaten op korte termijn en het inzetten van de juiste middelen op de juiste plek. In 2005 zijn alle prestatieafspraken gemaakt.

In 2006 informeert toenmalig VROM-minister Winsemius de Kamer over 140 wijken in Nederland waar sprake is van een cumulatie van fysieke en sociaal-economische achterstanden en problemen. Voor 40 wijken geldt dat het beeld nog slechter is. In 2007 kiest het nieuwe kabinet voor een verdere focus op die 40 wijken, ook wel de Vogelaarwijken genoemd naar de toenmalige minister. Het actieplan is een aanvulling op het bestaande beleid ten aanzien van stedelijke vernieuwing, zoals GSB en ISV. Aanvullend zijn onder meer de organisatie van de wijkaanpak, de gezondheid en participatie van bewoners en een regeling voor de niet-Vogelaarwijken. De regeling betreft de 40+wijken, die in 2009 en 2010 zijn geselecteerd in en buiten de 31 grote steden.

De wijkenaanpak loopt langs de volgende 5 thema's:

- Integratie en sociale samenhang
- Leren en opgroeien
- Veiligheid
- Werken en ondernemerschap
- Wonen en woonomgeving

Vanaf 2008: Stagnatie woningmarkt en economische recessie

Sinds het begin van de economische crisis in 2008 – en ook al in de aanloop daar naar toe – is men bij gemeenten, corporaties en ontwikkelaars anders gaan denken over de manier waarop wijkvernieuwing moet worden opgepakt. De grootschalige en integrale plannen bleken ook beperkingen met zich mee te brengen. Men kreeg oog voor het gevaar om in de complexiteit van de opgaven te verzanden. Door de veranderende marktomstandigheden op de woningmarkt sinds 2008 bleken veel grootschalige plannen bovendien kwetsbaar te zijn. Het wegvallen van

inkomsten uit verkoop van woningen, maakte de exploitatie van veel plannen moeilijk of zelfs onmogelijk. Door inkomensdaling en stagnatie op de woningmarkt nam de vraag naar betaalbare huurwoningen eerder toe- dan af. Dit leidde op veel plaatsen tot heroverweging van plannen in de wijkaanpak (minder sloop, minder koopwoningen in de plannen). De onzekerheid over hun financiële positie maakte woningcorporaties meer terughoudend met het aangaan van verplichtingen. Het ISV is in 2014 beëindigd. Gemeenten konden deze subsidies niet compenseren aangezien zij geen revenuen hadden uit hun grondbedrijf en zij fors moesten bezuinigen. De integrale aanpak van wijken is door deze ontwikkelingen op de achtergrond geraakt. De nadruk is verschoven naar kleinschaliger ingrepen en gefaseerde aanpak van wijken, waarbij partijen hun verantwoordelijkheden bovendien scherper afbakenen. De herziene Woningwet (2015) beperkt het takenpakket van woningcorporaties, waardoor zij een minder grote rol kunnen spelen in de integrale wijkaanpak. Taken die voorheen door woningcorporaties werden uitgevoerd, komen terug naar de gemeenten.

De oprichting van WOM'en in de tijd

Wanneer we terugkijken, zien we dat de meeste WOM'en in de beginperiode van de regeling (vanaf 2003) zijn aangemeld. Het is niet voor niets dat – in termen van integraliteit – de meest vergaande wijkontwikkelingsmaatschappijen in deze periode zijn opgericht. Binnen de onderzochte cases zijn Far West, Krispijn Wonen, OMD en de Wijkontwikkelingsmaatschappij Groenord hiervan de meest aansprekende voorbeelden.

Na deze eerste fase zijn minder nieuwe WOM'en bij VROM/BZK aangemeld. Ook is een aantal WOM'en uit de beginperiode inmiddels alweer ontbonden. Voor een aantal (zoals Krispijn) geldt dat de WOM zijn taken heeft volbracht. In andere gevallen (zoals Far West) is de WOM ontbonden omdat de uitvoering van de voornemens door de marktomstandigheden vrijwel geheel was stilgevallen. De kosten voor het in de lucht houden van de organisatie waren niet langer in verhouding tot de resultaten die geboekt werden.

Na de eerste fase zijn niet alleen minder WOM'en opgericht, de aard van de WOM'en is ook veranderd. De WOM is steeds minder gebruikt als een organisatievorm waarin een integrale wijkaanpak wordt ondergebracht en steeds vaker als taakorganisatie voor een specifiek onderdeel van de wijkvernieuwing. Aan deze verschuiving ligt een aantal ontwikkelingen ten grondslag. Schaalvergroting door fusies en uitruil van bezit in de corporatiesector heeft er in de loop der jaren voor gezorgd dat steeds vaker sprake is van slechts één corporatie in een wijk. Daardoor is er minder noodzaak tot samenwerking. Daarnaast heeft de economische crisis en de financiële positie van corporaties ervoor gezorgd dat gemeenten, corporaties en ontwikkelaars huiverig zijn geworden voor het aangaan van financiële verplichtingen voor een lange termijn en voor het overdragen van bevoegdheden aan een WOM. Overigens waren in Den Haag Zuidwest juist de financiële problemen van Vestia de aanleiding om de WOM op te richten. Vestia was financieel niet meer in staat de herstructurering af te maken. Alleen door financiële risico's te delen, kon de wijkvernieuwing worden doorgezet.

De combinatie van de hierboven beschreven ontwikkelingen heeft ertoe geleid dat de WOM'en die later zijn opgericht veelal gericht zijn op een meer afgebakend gebied. Uitzondering op deze ontwikkeling vormt de WOM Kerckebosch in Zeist. Deze WOM heeft een brede taakopdracht bij de wijkvernieuwing. Naast het aansturen van de projectontwikkeling, is de WOM verantwoordelijk voor de coördinatie van het sociaal-economisch programma en voor natuurontwikkeling.

De verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% in 2011 (permanent vanaf 2012) heeft het financiële belang van de vrijstelling beperkt. De laatste WOM (De Werkplaats in Tilburg) heeft dan ook geen betrekking op de herstructurering van woningen, maar op de transformatie van een industriële locatie naar een gebied met verschillende functies. Voor industrieel vastgoed geldt nog steeds het hoge tarief van 6% overdrachtsbelasting.

Financiële bijdrage van de vrijstelling aan de herstructureringsprojecten

Het afnemend gebruik van de WOM-regeling is ook zichtbaar in de ontwikkeling van de omvang van het van overdrachtsbelasting vrijgestelde bedrag per jaar in de periode sinds 2003. In de jaren 2005 en 2006 was het gebruik van de regeling op zijn hoogtepunt. In totaal werd in deze twee jaar voor ruim € 475 miljoen aan vastgoed-/grondtransacties vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De financiële bijdrage van de vrijstelling aan de projecten bedroeg in deze twee jaar bijna € 20 miljoen. Na 2006 neemt de omvang van de vrijgestelde transacties af. In 2007 en 2008 wordt nog ca. € 20 miljoen aan transacties vrijgesteld. In de crisisjaren neemt het gebruik van de regeling af tot nihil (€ 0,5 miljoen aan transacties in 2011 en € 2,3 miljoen aan transacties in 2012). In de jaren na 2011 is de financiële bijdrage van de vrijstelling aan de projecten bovendien gering: minder dan een miljoen Euro per jaar. De bijdrage van de vrijstellingsregeling aan (het stimuleren van) herstructurering in Nederland is daarmee de laatste jaren beperkt. Dat neemt niet weg dat voor individuele projecten de bijdrage van de WOM-regeling financieel van groot belang kan zijn.

In het kader van de WOM-regeling vrijgestelde bedragen en omvang vrijstelling 2003-2015

Jaar	Koopsom in mln*	Vrijgestelde OVB in mln
2002	€ 9,0	€ 0,5
2003	€ 28,1	€ 1,7
2004	€ 38,3	€ 2,3
2005	€ 301,1	€ 18,1
2006	€ 176,2	€ 10,6
2007	€ 20,8	€ 1,2
2008	€ 20,6	€ 1,2
2009	€ 13,5	€ 0,8
2010	€ 18,9	€ 1,1
2011	€ 0,5	€ 0,0
2012	€ 2,3	€ 0,1
2013	€ 21,8	€ 0,7
2014	€ 16,5	€ 0,5
2015	€ 9,8	€ 0,3
Totaal	€ 677,4	€ 39,1

* De omvang van de vrijgestelde bedragen is door de belastingdienst niet stelselmatig bijgehouden. De in de tabel gepresenteerde cijfers zijn gebaseerd op een ten behoeve van dit onderzoek uitgevoerde analyse door het ministerie van financiën van de notariële akten van de WOM'en. Per WOM gaat het vrijwel altijd om meerdere akten, omdat de verkoop van al het onroerend goed zelden op één moment plaatsvindt. In een deel van de akten is de koopsom niet vermeld (het is niet verplicht die in de akte op te nemen). Van enkele WOM'en konden geen akten worden gevonden. Ook kan op basis van de akten niet worden bepaald welk deel van de vrijstelling betrekking heeft op woningen en welk deel op niet-woningen. De totale omvang van de vrijgestelde bedragen is daarom een inschatting gebaseerd op een aantal aannames. Voor de omvang van de vrijstelling na 2011 is een inschatting gemaakt van de verhouding tussen transacties met betrekking tot woningen (overdrachtsbelasting 2%) en transacties met betrekking tot niet-woningen (overdrachtsbelasting 6%). We zijn uitgegaan van een gemiddeld percentage van 3% vanaf 2012. In 2011 is gerekend met 4,5% (6% in de eerste helft van het jaar en 3% in de tweede helft van het jaar). Op basis van

de beschikbare informatie over de projecten waarvan akten ontbreken of in de akten informatie ontbreekt over de waarde van overgedragen vastgoed, is een inschatting gemaakt van de omvang van de ontbrekende bedragen. We zijn er op basis hiervan van uitgegaan dat de in de akten genoemde koopsommen 70% bedragen van de totale vrijgestelde bedragen.

Fiscale alternatieven voor de WOM-regeling

In de onderzochte praktijksituaties waarin geen gebruik is gemaakt van de WOM-regeling is een aantal fiscale alternatieven ingezet voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting. In sommige gevallen kon gebruik worden gemaakt van een andere wettelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting of van verevening van BTW bij overdracht van bouwrijpe grond.

Herstructurering van een bedrijf

De overdrachtsbelasting kent diverse vrijstellingen voor bedrijfsherstructureringen. Bij het opzetten van een samenwerkingsstructuur kan daar, afhankelijk van de situatie, soms gebruik van worden gemaakt. Dit was het geval bij de oprichting van Far West (dat pas later de WOM-status kreeg). Voordeel van deze optie is dat een dergelijke werkwijze aan minder eisen gebonden is dan de WOM-regeling. Nadeel van de optie is dat vrijstelling van overdrachtsbelasting slechts op één moment mogelijk is. Bij onroerend goed dat later wordt ingebracht en bij het weer uitnemen van onroerend goed kan geen gebruik meer worden gemaakt van de regeling.

Verevening van BTW

Wanneer de gemeente gronden in eigendom heeft of verkrijgt, deze bouwrijp maakt en vervolgens aan de WOM of andere ontwikkelende partij verkoopt, valt deze transactie niet onder de overdrachtsbelasting maar onder het BTW-regime. Gemeenten kunnen de BTW die zij moeten afdragen echter verrekenen met een vereveningsfonds, waardoor er per saldo geen fiscale kosten ontstaan. Nadeel van deze regeling is dat het alleen van toepassing is op de overdracht van bouwrijpe grond. Daardoor is deze route geen alternatief voor het overdragen van bestaand vastgoed waarbij geen sloop aan de orde is. In dat geval is er immers ook geen sprake van het opleveren van bouwrijpe grond. Een ander nadeel is dat partijen vastzitten aan één overdrachtmoment (op het moment dat de grond bouwrijp is gemaakt. Daardoor draagt de gemeente vaak langer de risico's voor de grond, omdat bestaande opstallen gesloopt moeten worden, en de grond bouwrijp gemaakt moet worden voordat de gemeente de grond kan overdragen.

3.2 WOM of geen WOM: keuze voor de samenwerkingsvorm

De 18 onderzochte cases zijn mede geselecteerd omdat er steeds sprake was of is van een omvangrijke fysieke herstructurering. In de meeste gevallen was er daarnaast ook sprake van een sociaal-economische component en werd tevens de openbare ruimte aangepakt. Er zijn wel grote verschillen tussen de cases als het gaat om het aantal betrokken partijen. In Amsterdam en Rotterdam waren naast de gemeentelijke overheid vaak ook stadsdelen of deelgemeenten betrokken. Ook het aantal corporaties dat in een gebied werkzaam is, verschilt. Soms heeft de gemeente met één partij te maken, andere keren zijn het er meerdere. Ook is er in de cases meer of minder sprake van gespreid bezit.

In het vervolg van deze paragraaf gaan we achtereenvolgens in op de argumenten die geïnterviewden gaven voor hun keuze voor een WOM, en de argumenten om voor een andere samenwerkingsvorm te kiezen.

Argumenten voor een WOM

Bij elf van de onderzochte cases was/is sprake van een WOM. Er werden door de respondenten naast het financieel voordeel van de vrijstelling vijf belangrijke redenen genoemd voor het oprichten van een WOM:

- het terugdringen van de complexiteit van de besluitvorming;
- het vergroten van de financiële en juridische transparantie;
- het vergroten van de slagkracht;
- praktische redenen zoals het verkrijgen van subsidies of uitruil van bezit; en
- de mogelijkheid om kennis van projectontwikkelaars in te brengen.

Terugdringen complexiteit besluitvorming

Ten eerste is het terugdringen van de complexiteit van de herstructurering een belangrijk argument voor een WOM. De complexiteit van de herstructurering wordt voornamelijk veroorzaakt door betrokkenheid van een groot aantal partijen en/of ingewikkelde en versnipperde eigendomsverhoudingen in het gebied. Doordat meerdere partijen bevoegdheden overdragen naar één WOM kunnen gemakkelijker beslissingen over de koers van de herstructurering worden genomen. Een WOM hoeft zich daarbij minder aan te trekken van bestaande verschillen van inzicht tussen de deelnemende partijen. Een goed voorbeeld is de WOM in Krispijn die mede is opgericht, omdat de drie deelnemende corporaties het onderling niet direct eens konden worden over de aanpak van het gebied. Een WOM wordt dan ook vaker toegepast in situaties waar sprake is van versnipperd bezit. Bij de cases waar juist niet voor een WOM is gekozen zien we dat in veel gevallen één partij het (overgrote deel van) het bezit in het gebied in handen heeft. Dit is bijvoorbeeld het geval in Wielwijk. Overigens, is de mate van verspreid bezit niet altijd onoverkomelijk. Bij de herstructurering van Presikkaaf in Arnhem zijn twee corporaties betrokken, maar omdat de herstructurering binnen verschillende deelgebieden plaatsvond, zagen partijen geen noodzaak tot een gezamenlijke WOM. In het algemeen komt uit de cases het beeld naar voren dat een WOM eerder wordt ingezet naarmate de aard van de herstructurering complexer is.

Transparantie

Een tweede belangrijke reden ligt in het verlengde van het terugdringen van complexiteit van de besluitvorming: het vergroten van de transparantie. Doordat de bevoegdheden van de WOM worden vastgelegd, en doordat de administratie van de WOM op dezelfde manier voor alle aandeelhouders inzichtelijk is, wordt de transparantie tussen de deelnemende partijen vergroot. Dit schept vertrouwen tussen partijen. Bij een reguliere samenwerking is het lastiger om deze transparantie te borgen. Partijen willen elkaar niet altijd inzicht in de eigen boeken geven, ook omdat men soms niet alleen collega maar tevens concurrent is. Dat maakt het lastiger om transparant te zijn. Naast de financiële transparantie, brengt een WOM ook transparantie voor wat betreft de juridische verantwoordelijkheden van de partijen. Bij een WOM-vorm worden ook in juridische zin verantwoordelijkheden van de betrokken partijen aan de WOM overgedragen. Daardoor kan de WOM meer zelfstandig opereren dan een samenwerkingsvorm waarbij beslissingsbevoegdheden formeel bij de samenwerkende partijen blijven liggen.

Vergroten slagvaardigheid

Het vergroten van de slagkracht bij het vernieuwen van een wijk werd als derde belangrijke reden voor het kiezen voor een WOM genoemd. Doordat de WOM zich uitsluitend hoeft te

concentreren op één opgave/gebied kan het alle energie hierop richten. Dit werkt vooral goed wanneer een WOM ook het beheer van woningen voor haar rekening neemt, zoals bij Far West en in Krispijn het geval was. Daardoor leert de WOM het gebied en de bewoners door en door kennen. Doordat de betrokken partijen bevoegdheden aan de WOM overdragen, krijgen argumenten die spelen op hogere schaalniveaus minder invloed op de keuzes die in de wijk waar de WOM actief is. Met andere woorden: tegenvallers in een andere wijk zal een corporatie niet zondermeer kunnen opvangen door minder te herstructureren. Een deel van de bevoegdheden zijn immers overgedragen aan de WOM. Voor de WOM'en waaraan een gemeente deelneemt, geldt bovendien dat gemeenteraden door de WOM-constructie gedwongen worden om op hoofdlijnen te sturen. In de uitvoering van de wijkvernieuwing heeft ook de gemeente immers minder bevoegdheden, omdat die zijn overgedragen aan de WOM. Overigens, is dit voor gemeenten een belangrijke reden om af te zien van deelname in de WOM, omdat bestuurders verantwoordelijkheden overdragen aan een WOM, maar tegelijkertijd nog onverminderd door de gemeenteraad ter verantwoording (kunnen) worden geroepen. Een bijzondere case als het gaat om het versterken van de slagkracht is de OMD in Delfzijl. In Delfzijl is de WOM onder druk van Rijk en provincie tot stand gekomen. Zij vonden de bestuurskracht van de gemeente Delfzijl destijds onvoldoende voor een goede aanpak van de problematiek waarmee de gemeente te maken had. Daarom maakten zij de toezegging van subsidies afhankelijk van de vorming van een WOM.

Praktisch: verkrijgen subsidies of uitruil van bezit

Een vierde categorie van redenen voor de keuze voor een WOM is dat verwacht werd dat een integrale aanpak van de herstructurering het makkelijker zou maken om subsidies aan te vragen. Ook de mogelijkheid voor corporaties om bezit te ruilen kan aanleiding zijn voor oprichting van een WOM bij herstructurering (Kanaleneiland). Zolang de verhoudingen dezelfde blijven kan uitruil van bezit binnen de WOM zonder overdrachtsbelasting plaatsvinden. In Tarwewijk is de WOM opgericht om particuliere woningen op te kopen, te renoveren en weer te verkopen. De rest van de fysieke (en ook sociaal economische) wijkaanpak is buiten de WOM georganiseerd.

Expertise projectontwikkelaar

Het inbrengen van kennis door de deelname van een projectontwikkelaar is een vijfde reden die in enkele gevallen wordt genoemd. Deze reden wordt voornamelijk genoemd bij projecten waarbij ook niet-woningen worden ontwikkeld. Een voorbeeld is de herontwikkeling van het centrumgebied van Kanaleneiland. Hierbij is ook een winkelgebied en een school (ROC) betrokken. Ook bij De Werkplaats was de betrokkenheid van een ontwikkelaar een belangrijke reden om met een WOM te werken.

WOM-regeling geen argument voor of tegen WOM

De WOM-regeling moet volgens respondenten niet zozeer als stimulans gezien worden, maar eerder als het wegnemen van een blokkade voor partijen die toch al voor de oprichting van een gezamenlijke entiteit gekozen hadden. Er is bij de onderzochte cases slechts één voorbeeld waarbij de WOM enkel is opgericht om van de fiscale voordelen van de WOM-regeling gebruik te maken (Berflo Es). Bij deze herstructurering werkten partijen met een samenwerkingsovereenkomst (SOK) over de gehele herstructurering, en werd de WOM alleen op zeer kleine schaal ingezet. Bij het op deze wijze inzetten van de WOM blijkt volgens de respondenten dat de besparingen nauwelijks opwegen tegen de inspanningen en kosten voor oprichting en extern advies. Bij enkele andere cases was het fiscale aspect van belang bij de keuze voor een WOM als samenwerkingsvorm, maar was dit niet het enige of voornaamste argument.

WOM'en voornamelijk gericht op vastgoed

Bij het instellen van de WOM-regeling was het de bedoeling dat deze zou bijdragen aan 'een brede aanpak van de problemen in een wijk waarvoor door meerdere partijen met het oog op slagvaardig handelen een tijdelijk samenwerkingsverband wordt opgericht (wijkontwikkelingsmaatschappij)' (Memorie van Toelichting). Om dit te borgen werd de eis gesteld van het hebben van een door de gemeenteraad vastgesteld herstructureringsplan. In de praktijk blijken de onderzochte WOM'en voornamelijk gericht te zijn op het vastgoed, en minder op de sociale en economische pijlers van de wijkvernieuwing. Alleen in de Poptahof in Delft valt ook het sociaal-economische programma onder de WOM. Vaak is de WOM juist een van de onderdelen van een bredere gezamenlijke agenda van de samenwerkende partijen. Het realiseren van vastgoed ten behoeve van voorzieningen was soms wel een taak van de WOM, bijvoorbeeld in Krispijn.

Het slagvaardig handelen binnen een WOM, waarin in de Memorie van Toelichting wordt gesproken, beperkt zich dus veelal tot het vastgoed. Voor de brede aanpak van een wijk als geheel zijn vaak toch meer overlegstructuren tussen partijen noodzakelijk. Dat de WOM'en zich voornamelijk op het vastgoed richten is te verklaren doordat de partijen die risico's (willen) lopen in de vastgoedontwikkeling niet altijd exact dezelfde zijn als de partijen die bij de brede aanpak als geheel zijn betrokken. Om geen risico te lopen willen veel gemeenten bijvoorbeeld vaak geen aandeelhouder van de WOM zijn. Een uitzondering hierop vormt de gemeente Den Haag die voor de herstructurering van Den Haag Zuidwest juist samen met Vestia een WOM oprichtte om (een deel van) het risico van Vestia over te nemen.

Argumenten voor een andere samenwerkingsvorm

Van de acht onderzochte cases zonder WOM heeft een aantal (niet alle) de mogelijkheid van de WOM onderzocht. Toch viel de keuze uiteindelijk op een andere samenwerkingsvorm. In de cases zijn voorbeelden waarbij met een samenwerkingsovereenkomst (SOK) wordt gewerkt, maar in sommige gevallen zijn er in het geheel geen afspraken op papier gezet. Dit is bijvoorbeeld het geval in Boschveld. Door de respondenten worden vijf redenen genoemd om niet voor een WOM, maar voor een andere vorm van samenwerking te kiezen:

- partijen willen geen afstand doen van beslissingsbevoegdheden;
- het vastgoed is (grotendeels) in handen van één partij;
- het is niet nodig omdat er al een goede samenwerking tussen partijen is;
- het is te omslachtig in verhouding tot wat het oplevert; en
- (nog) geen vastgesteld herstructureringsplan.

Geen afstand van beslissingsbevoegdheden

Een belangrijke reden om voor een andere samenwerkingsvorm te kiezen, is dat partijen geen afstand willen doen van beslissingsbevoegdheden. In de meeste gevallen is het de gemeente die de boot afhoudt. Gemeentelijke bestuurders zijn terughoudend om beslissingsbevoegdheden uit handen te geven, omdat ze tegelijkertijd wel verantwoording moeten afleggen aan de gemeenteraad. In Wielwijk was dit een belangrijke reden om niet voor een WOM, maar voor een SOK te kiezen. Ook in de gevallen waar wél een WOM gevormd is, doen gemeenten in een aantal gevallen niet mee in de WOM. In Krispijn bleef de ontwikkeling van de openbare ruimte een verantwoordelijkheid én bevoegdheid van de gemeente. Overigens, blijkt sinds de economische crisis dat ook corporaties minder geporteerd zijn om deel te nemen in een WOM. De behoefte om zelfstandig te kunnen sturen, is groter dan voor de crisis. Om deze reden zijn ook WOM'en ontbonden voor afronding van de herstructurering (bijvoorbeeld Schiedam).

Eén eigenaar van de woningen

Een tweede belangrijke reden om niet voor een WOM te kiezen, is het feit dat het vastgoed (grotendeels) in één hand is. In zulke situaties weegt de inspanning die het oprichten van een WOM met zich meebrengt niet op tegen de baten. In de praktijk blijkt dat er altijd wel enige overdracht van onroerend goed noodzakelijk is. Toch zijn respondenten er in het algemeen van overtuigd dat dit dusdanig beperkt blijft dat het niet de moeite waard is om hiervoor een WOM op te richten.

Niet nodig, omdat de samenwerking corporatie en gemeente goed is

Een bestaande goede samenwerking tussen partijen is een derde veelgenoemde reden om niet voor een WOM te kiezen. Het feit dat een WOM transparanter is, kan een goede samenwerking tussen partijen bevorderen, omdat men beter weet waar men aan toe is. Wanneer er al voldoende vertrouwen is tussen partners heeft men veelal het gevoel dat de relatief zwaar opgetuigde organisatievorm van een WOM overbodig is.

Oprichten WOM is volgens partijen te omslachtig

Een vierde reden om niet voor een WOM te kiezen, is het feit dat dit volgens een aantal respondenten omslachtig is. Men moet een WOM optuigen om fiscale voordelen te behalen, terwijl in veel situaties ook zonder een WOM (enige) fiscale voordelen te behalen zijn. Bijvoorbeeld door het overdragen van bouwrijpe grond via het BTW-regime. Omdat gemeenten BTW kunnen verrekenen, levert dit per saldo geen fiscale kosten op. Ook wanneer het overdragen van bouwrijpe grond niet aan de orde is, zien partijen soms af van een WOM omdat het fiscale voordeel niet zou opwegen tegen de inspanningen voor het oprichten van de WOM en de benodigde administratie.

Er is (nog) geen vastgesteld herstructureringsplan

Een belemmering bij het oprichten van een WOM kan ook zijn de eis om een vastgesteld herstructureringsplan te hebben, alvorens van de WOM-regeling gebruik gemaakt kan worden. Dit wordt niet zozeer genoemd als reden om af te zien van een WOM, maar kan in de praktijk wel als belemmering werken. In 's-Hertogenbosch, Boschveld lukte het niet om tot gezamenlijke afspraken over een herstructureringsplan te komen voor de hele wijk. Daardoor werd het gebruik van de WOM-regeling – ook wanneer men dat gewild zou hebben – onmogelijk gemaakt. In Boschveld werd pas een wijkplan vastgesteld toen al was begonnen met de eerste fysieke deelplannen en het sociaal programma.

3.3 Effecten van de samenwerkingsvorm

De manier waarop de herstructurering verloopt, wordt volgens respondenten voornamelijk beïnvloed door externe oorzaken zoals het draagvlak onder bewoners, de verkoopbaarheid van woningen, heffingen op het vermogen van de corporaties en persoonlijke chemie tussen corporatiedirecteuren en wethouders. De samenwerkingsvorm wordt als het resultaat van dergelijke factoren gezien. Toch zijn er wel enkele effecten waarneembaar die door de samenwerkingsvorm worden veroorzaakt.

Snelheid proces

De meeste respondenten geven aan dat de samenwerkingsvorm – of het nu een WOM betreft of niet – weinig of geen invloed heeft op de snelheid van het proces. In een enkel geval was dit wel het geval. In Wielwijk had het instellen van een WOM volgens de betrokkenen tot meer snelheid kunnen leiden. Hier was gekozen voor een SOK, in combinatie met een gezamenlijk projectbureau dat de uitvoering van de SOK op zich nam. In de praktijk bleek dat het projectbureau te weinig bevoegdheden had om in concrete gevallen beslissingen te nemen. Daardoor moest veel worden teruggekoppeld naar de betrokken partijen.

Wijze van samenwerken

In het onderzoek is ook gevraagd naar de invloed van de samenwerkingsvorm op de manier van samenwerken. Hierover stellen respondenten dat deze binnen een juridische entiteit zakelijker en meer op hoofdlijnen is, dan in een minder vergaande samenwerkingsvorm. In slechts een aantal WOM'en is sprake van publiek-private samenwerking (bijvoorbeeld Tarwewijk en De Werkplaats). Meerdere WOM'en bestaan uitsluitend uit corporaties. De samenwerking met de gemeente vindt dan plaats buiten de WOM. Dit is het gevolg van de al eerder genoemde schaduwzijde van meer zakelijkheid: het vereist dat de gemeente een deel van haar beslissingsbevoegdheid opgeeft. Met name als het gaat om de zeggenschap over de invulling van de openbare ruimte is dat iets wat veel gemeenten niet willen.

Deelname projectontwikkelaars en beleggers

Wanneer projectontwikkelaars deelnemen lijkt het voor de hand te liggen om voor een WOM te kiezen. Projectontwikkelaars kijken zakelijk en zien voordelen van de vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Bovendien wordt de complexiteit van het proces door de toevoeging van een private partij vergroot, waardoor een WOM ook eerder in beeld komt. Ook projectontwikkelaars doen echter relatief weinig mee in de onderzochte WOM'en. Hier blijkt dat veel projectontwikkelaars niet direct brood zien in de – veelal onrendabele – herstructureringsprojecten. Daar waar wel projectontwikkelaars meedoen betreft het partijen die zich al langere tijd juist wel specifiek op herstructurering van het binnenstedelijke gebied richten (Proper Stok), partijen die zich op het gebied van de herstructurering wilden profileren (zoals AM in de Tarwewijk) of betreft het een opgave waarin geen sociale huurwoningen betrokken zijn (De Werkplaats).

In de cases zijn geen voorbeelden gevonden van een betrokkenheid van beleggers binnen een WOM of ander samenwerkingsverband.

Integraliteit van de wijkaanpak

Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven bevordert een WOM niet direct een meer integrale aanpak, waarbij naast fysieke maatregelen ook sprake is van sociale en economische maatregelen. Vaak is er in de praktijk wel een integrale aanpak, maar is deze formeel buiten de WOM georganiseerd. Dit zagen we bijvoorbeeld in Krispijn, waar de wijkaanpak binnen het

gezamenlijk projectbureau van de gemeente en de WOM integraal wordt opgepakt. Dat de (her)-ontwikkeling van het vastgoed formeel vaak apart wordt ondergebracht in de WOM heeft voornamelijk te maken met het afschermen van de risico's die hiermee samenhangen. Ook doen gemeenten vaak niet mee in het (her)ontwikkelen van vastgoed, waardoor een aparte entiteit voor de vastgoedontwikkeling noodzakelijk is.

Samenwerking corporatie en gemeente

Enkele van de onderzochte WOM'en bestaan uitsluitend uit corporaties (o.a. Far West en Krispijn VOF). Bij deze WOM'en heeft de samenwerkingsvorm invloed op de positie van de corporaties ten opzichte van de gemeente. Door hun krachten te bundelen staan de corporaties sterker in de onderhandelingen met de gemeente over de herstructurering van het gebied. Hier wordt de WOM dus gebruikt om een situatie te creëren die vergelijkbaar is met de cases waarin (het overgrote deel van) het vastgoed in handen is van één corporatie. Overigens, wordt dit door de gemeenten in het algemeen ook als een voordeel ervaren. Met minder partijen is het nu eenmaal gemakkelijker om afspraken te maken.

Conclusie

Uit de cases met een WOM komt het beeld naar voren dat de door partijen beoogde voordelen van een WOM in de praktijk vaak ook zo uitwerken. Vooral het reduceren van de complexiteit van de besluitvorming en het vergroten van de transparantie zijn belangrijke effecten van de samenwerking in een WOM. Op de inhoud, snelheid en manier van samenwerken aan de herstructureringsopgave heeft de WOM of een andere samenwerkingsvorm in het algemeen slechts een marginale invloed.

3.4 Invloed van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting

Door de respondenten werd over het effect van de regeling een aantal opmerkingen gemaakt, die we in deze paragraaf beschrijven.

WOM-regeling wordt gezien als 'weghalen van barrière'

De WOM-regeling wordt door respondenten in de eerste plaats gezien als het weghalen van een barrière voor gewenste samenwerking. Een aantal respondenten ervaart het ook als morele ondersteuning vanuit het Rijk voor de herstructurering. Het bestaan van de regeling maakt het voorstanders van de WOM gemakkelijker om hun directe collega's te overtuigen van nut en noodzaak van de WOM.

Financiële bijdrage aan de herstructurering

Financieel levert de vrijstelling slechts een beperkte bijdrage aan de kosten van de stedelijke herstructurering. Dat geldt in nog sterkere mate na de verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen van 6% naar 2%. De financiële opbrengst moet bekeken worden binnen het totale palet van financiële ondersteuning voor de herstructurering. Daarin heeft de WOM-regeling in de meeste gevallen een bescheiden aandeel. In sommige gevallen kan de WOM-regeling net het verschil maken tussen een haalbaar project en een plan wat niet kan worden uitgevoerd (zoals in Den Haag Zuidwest). In WOM'en waar commercieel vastgoed wordt getransformeerd, is de financiële betekenis van de WOM-regeling nog meer substantieel omdat dit vastgoed onder het hoge tarief voor de overdrachtsbelasting (6%) valt.

Rekenvoorbeeld fiscaal voordeel van een WOM

	Inbreng	Totale waarde	Uitname	Totale waarde
Corporatie A	600 woningen	€ 36 mln	750 woningen	€ 90 mln
Corporatie B	400 woningen	€ 30 mln	100 woningen	€ 12 mln
Ontwikkelaar	-		bouwrijpe grond	€ 14 mln

	Partij	OB 6%	OB 2%
Betaalde overdrachtsbelasting zonder vrijstelling	WOM	€ 3,96 mln	€ 1,32 mln
	Corporatie A	€ 5,40 mln	€ 1,80 mln
	Corporatie B	€ 0,72 mln	€ 0,24 mln
	Ontwikkelaar	€ 0*	€ 0
Betaalde overdrachtsbelasting met vrijstelling	WOM	€ 0	€ 0
	Corporatie A	€ 3,24 mln	€ 1,08 mln
	Corporatie B	€ 0	€ 0
	Ontwikkelaar	€ 0	€ 0
Fiscaal voordeel door WOM-regeling		€ 6,84 mln	€ 2,28 mln

* bouwrijpe grond is BTW-belast; op grond van de samenloopvrijstelling is geen overdrachtsbelasting verschuldigd

Grote (ervaren) inspanning

Een belemmering voor het gebruik van de regeling is de inspanning die partijen moeten doen om van de WOM-regeling gebruik te kunnen maken. Het gaat dan zowel om het opzetten van de organisatie van de WOM als om de administratie die nodig is om van de WOM-regeling gebruik te kunnen maken. Niet alle WOM'en kunnen op eigen kracht de benodigde gegevens voor de belastingdienst in orde maken. Voor kleinschalige initiatieven betekent dit dat een groot deel van de opbrengst van de WOM-regeling gaat zitten in de organisatie en administratie van de WOM.

Tips voor het breder laten aanslaan van de WOM-regeling

Aan de respondenten is de vraag voorgelegd of zij tips hadden om het gebruik van de WOM-regeling te vergroten. Deze tips zijn in het onderstaande kader samengevat.

- Communiceren: niet alle respondenten waren bekend met de vrijstellingsregeling van overdrachtsbelasting. Van een Wijkontwikkelingsmaatschappij heeft iedereen wel eens gehoord. Veel respondenten geven echter aan dat pas over fiscaliteiten wordt nagedacht nadat de samenwerkingsvorm is bepaald. Vaak is de wijkaanpak al lang in gang gezet vanuit ruimtelijke, sociale en volkshuisvestelijke overwegingen. De mensen die in de initiatieffase betrokken zijn, zijn doorgaans niet bekend met fiscale aspecten. Er wordt vaak veel te laat gedacht aan belastingen en aan vrijstelling van overdrachtsbelasting. Tip is om fiscale aspecten van de wijkvernieuwing niet alleen bij financiële medewerkers in het veld, maar ook bij de plannenmakers onder de aandacht te brengen.
- Procedure stroomlijnen die moeten worden doorlopen om status van een WOM te krijgen. Een WOM gaf aan dat er door de ministeries bij navraag naar de status van de procedure veel naar elkaar werd verwezen. Enkele andere WOM'en gaven aan dat ze de procedure te lang vonden duren. Ook vanuit deskundigen werd geadviseerd de communicatie tussen het ministerie van BZK en de Belastingdienst beter te stroomlijnen. De meeste WOM'en hadden overigens geen problemen met de procedure voor het aanvragen van de WOM-status. Tip is om kritisch te kijken naar deze procedure en de mogelijke ondersteuning die aanvragers van de WOM-status nodig hebben.

3.5 Meerwaarde van vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor andere (herstructurerings-) opgaven

Aanpak in krimp- en bevingsgebied

Het aanpakken van de woningvoorraad in krimp- en bevingsgebied stelt beleidsmakers voor problemen. Kwaliteitsproblemen en leegstand kunnen zich voordoen in particuliere woningen, terwijl deze woningen vanuit cultuur-historisch perspectief juist behoudenswaardiger zijn dan andere woningen in een kern. Bij een integrale aanpak waarbij woningen worden opgekocht, woningen worden opgeknapt, eigenaren verhuizen naar woningen die behouden blijven en de slechtste woningen worden gesloopt, zou een entiteit die woningen opkoopt, of waarin zelfs particuliere eigenaren participeren, effectief kunnen zijn. Projecten om te komen tot een dergelijke entiteit zijn tot nu toe niet van de grond gekomen omdat de kosten daarvan te hoog zijn voor de betrokken partijen om te dragen. Vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor een dergelijke entiteit levert maar een bescheiden bijdrage in de totale kosten. Er is een vergevorderde aanpak ontwikkeld voor de aankoop van bevingspanden. Hierin neemt de NAM een groot deel van de kosten voor zijn rekening. Ook andere projecten die zijn voorbereid (in Zeeuws Vlaanderen en in Musselkanaal), kunnen/konden niet zonder subsidie. In de gebieden die het betreft, is de waarde van vastgoed laag en is er daarmee weinig verdien capaciteit. Bij krimp aanpak gaat het bovendien per definitie om desinvesteringen. Die kosten veel geld, zeker als ook particuliere woningen worden betrokken.

Bij projecten waarin het opkopen van particuliere woningen centraal staat/stand, zijn de initiatiefnemers ook tegen verschillende obstakels aangelopen van niet-financiële aard. In Zeeuws Vlaanderen liep een project met een opkoopfonds voor particuliere woningen mede spaak omdat onduidelijk was of het project in strijd was met Europese staatssteunregels. Juristen van de provincie meenden dat dit het geval was. Een externe juridisch expert adviseerde expliciet toestemming te vragen aan de Europese Commissie om woningen op te kopen, op te knappen met subsidie en te verkopen. De onduidelijkheid over de juridische belemmeringen maakte dat het project (in zijn beoogde vorm) geen doorgang vond. Een project in Limburg waarin woningen zouden worden opgekocht om ze terug te verhuren aan de huidige bewoners stuitte op de kosten van de verhuurderheffing. Als woningen (langdurig) door een opkoopfonds worden verhuurd, zijn de kosten voor de verhuurderheffing hoger dan de overdrachtsbelasting. In veel projecten lopen de initiatiefnemers er tenslotte tegenaan dat particuliere woningeigenaren niet dezelfde analyse maken als professionals over de toekomstwaarde van hun bezit. Het blijkt lastig particuliere woningeigenaren ervan te overtuigen dat zij moeten verhuizen zodat hun woning kan worden gesloopt. Daarbij speelt mee dat in krimpgebied veel woningen 'onder water staan' waardoor eigenaren bij verkoop van hun woning voor een marktconforme prijs met een restschuld blijven zitten.

Dat neemt niet weg dat een vrijstelling van de overdrachtsbelasting door de deskundigen wordt gezien als een welkome en logische ondersteuning door de rijksoverheid van dit soort moeilijke projecten. Als ervoor zou worden gekozen de WOM-regeling ook inzetbaar te maken voor de aanpak van problemen in de particuliere voorraad in krimp- en bevingsgebied, dan zou de regeling moeten worden aangepast zodat deze ook kan worden ingezet voor WOM'en die actief zijn op bovenlokaal niveau. Een juridische entiteit voor het opkopen van particuliere woningen zal meer kans op succes hebben en meer voordeel van de vrijstellingsregeling als deze op grotere (lees regionale) schaal kan opereren. Dit geldt voor het opkoopfonds van bevingspanden, maar bijvoorbeeld ook voor het project dat in ontwikkeling is in Parkstad Limburg waarbij een

coöperatieve vereniging woningen in krimpgebieden zal opkopen van deelnemers. Dit project wordt voorbereid op regionaal niveau omdat het aantal potentiële deelnemers op lokaal niveau te gering is. Of er op regionale schaal voldoende animo is van woningeigenaren om aan het project deel te nemen, is nog niet bekend.

Huisvesting van vergunninghouders

Als het gaat om de inzet van commercieel of maatschappelijk vastgoed bij de huisvesting van vergunninghouders kan een vrijstelling van de overdrachtsbelasting in sommige gevallen interessant zijn. Het gaat om situaties waar sprake is van transformatie en/of herstructurering. Als er sprake is van een functieverandering van commercieel of maatschappelijk naar wonen, zou dat - zeker als ook in de omgeving aanpassingen worden gedaan voor het nieuwe gebruik - door de gemeente kunnen worden aangewezen als herstructurering en in aanmerking komen voor de WOM-status. De eigenaar van het vastgoed neemt dan samen met bijvoorbeeld een woningcorporatie als aandeelhouder deel aan de WOM. De inbreng van commercieel of maatschappelijk vastgoed is vrijgesteld van 6% overdrachtsbelasting. De WOM maakt het vastgoed geschikt voor wonen en de gemeente past het bestemmingsplan aan. Als het vastgoed wordt uitgenomen door de woningcorporatie met de functie wonen bedraagt de overdrachtsbelasting 2%. Deze vormgeving levert een fiscaal voordeel op dat kan bijdragen aan een sluitende businesscase. Het vastgoed kan tijdelijk (in de WOM) of permanent (na uitname) worden ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders of willekeurig welke andere doelgroep. Voor transformatie van vastgoed naar woningen door woningcorporaties is ook een andere stimuleringsmaatregel van kracht. Corporaties kunnen voor € 10.000 per gerealiseerde woning vermindering aanvragen van de verhuurderheffing.⁷ Of het gebruik van de WOM-regeling bij transformaties financieel het grootste voordeel oplevert, hangt van de waarde van het ingebrachte vastgoed en het aantal te ontwikkelen woningen af.

⁷ Als de investering per woning minimaal € 25.000 bedraagt; Regeling Vermindering Verhuurderheffing 2700.193 | Ministerie van BZK - Evaluatie WOM-regeling

4 De onderzochte projecten

Voor de evaluatie van de WOM-regeling hebben we gesproken met vertegenwoordigers van projecten. In paragraaf 4.1 behandelen we de cases waarbij gebruikt is gemaakt van een WOM. In paragraaf 4.2 behandelen we de cases met een andere samenwerkingsvorm. In de bijlage is een lijst opgenomen met geïnterviewde personen.

4.1 Herstructureren met een WOM

In deze paragraaf gaan we in op de projecten waar is gekozen voor oprichting van een WOM en aanvraag van de WOM-status. De WOM'en zijn gesorteerd op basis van de volgorde waarin zij hun WOM-aanvraag bij VROM/BZK hebben ingediend. Van de elf WOM'en die we in het onderzoek hebben betrokken, zijn er inmiddels zeven beëindigd.

OMD, Delfzijl (2004 – 2010)

Betrokken partijen	Aandeelhouders van de Ontwikkelings Maatschappij Delfzijl (OMD) waren de gemeente Delfzijl, woningcorporatie Acantus en de provincie Groningen. Er waren geen projectontwikkelaars in de OMD betrokken. Het OMD heeft de WOM-status aangevraagd in november 2004.
Aard en omvang van de opgave	De OMD was werkzaam in de hele kern Delfzijl. In het masterplan van 2001 werd uitgegaan van forse teruggang in het aantal woningen. Later is daar in het kader van de regionale visie (Appingedam-Delfzijl) nog een schepje bovenop gedaan. De herstructureringsopgave is in Delfzijl naast een krimpopgave ook een kwalitatieve opgave. Door de kwaliteit van het wonen in Delfzijl te verbeteren wil de gemeente de omvang van het negatieve migratiesaldo verminderen.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	<p>De Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl (OMD) werd in 2001 opgericht op initiatief van de rijksoverheid en provincie Groningen. Zij vonden de vorm van een BV op afstand van de politiek noodzakelijk gezien de beperkte bestuurskracht van de gemeente Delfzijl. Alleen bij de BV-vorm waarbij de provincie (als 2% aandeelhouder) direct invloed had, kon sprake zijn van subsidies vanuit het Rijk en provincie voor de aanpak. Destijds is al afgesproken dat de OMD een tijdelijke vorm zou moeten hebben. De OMD is in 2010 ontbonden voordat de herstructurering was afgerond. De reden voor opheffing was dat de gemeente Delfzijl de herstructurering weer op basis van een reguliere samenwerking met de corporatie kon oppakken.</p> <p>In de OMD waren geen projectontwikkelaars betrokken. Wel is er enige tijd een samenwerking geweest tussen de OMD en een verbond van drie ontwikkelaars. Kern van de samenwerking was dat de ontwikkelaars hun kennis inbrachten en dat zij in ruil daarvoor het eerste ontwikkelrecht hadden. Deze constructie bleek echter te weinig toegevoegde waarde te hebben, omdat partijen snel weer in de klassieke overheid-marktpartij rolverdeling terecht kwamen. Daardoor is de samenwerking na enkele jaren alweer gestopt.</p>
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none">• De WOM had indirect een groot effect op subsidieverlening van Rijk en provincie, omdat deze de WOM-vorm als voorwaarde voor subsidiëring stelden.• Met name in het begin van de samenwerking heeft de provincie haar stempel op de herstructurering gedrukt. Daardoor kon de OMD snel/daadkrachtig van start gaan. Vanuit de gemeente werd overigens aangegeven dat de samenwerking tussen

	<p>gemeente en provincie altijd goed was.</p> <ul style="list-style-type: none"> Tussen 2000 en 2010 zijn er ongeveer 1.750 woningen gesloopt en zo'n 750 nieuwe woningen gebouwd in Delfzijl. De OMD was enkel gericht op het vastgoed.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	<ul style="list-style-type: none"> Omdat net als de WOM ook de gemeente is vrijgesteld van de overdrachtsbelasting, heeft de gemeente veelal in opdracht van de OMD panden aangekocht. Het ging daarbij met name om panden van particulieren. De sociale huur was en bleef tijdens het project bij Acantus ondergebracht. In geval van sloop en nieuwbouw werd vanuit Acantus en de gemeente bouwrijpe grond in de OMD ingebracht op basis van het BTW-regime. Na het instellen van de Regeling voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor WOM'en kwam in deze situatie op hoofdlijnen geen verandering. Wel zijn door de OMD sporadisch panden aangekocht, wanneer dit onder tijdsdruk moest gebeuren. In zulke gevallen was het handig dat de OMD sneller kon handelen dan de gemeente. In totaal zijn enkele tientallen panden van particulieren via de vrijstelling vanuit de WOM-regeling aangekocht. De regeling zorgde er hier dus voor dat de OMD in concrete gevallen slagvaardig kon optreden.
Huidige ontwikkeling en	In 2010 is de WOM ontmanteld. Sindsdien vindt de uitvoering van het masterplan Delfzijl weer plaats onder verantwoordelijkheid van de gemeente.
Conclusie	De Regeling voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor de OMD heeft in een beperkt aantal gevallen gezorgd dat panden konden worden aangekocht met de snelheid die op dat moment nodig was. Doordat de OMD al voor 2003 (start WOM-regeling) was opgericht, was er voor het aankopen van panden al gekozen voor de route waarbij de gemeente panden aankocht en vervolgens bouwrijpe grond in de OMD inbracht. Omdat de gemeente geen overdrachtsbelasting verschuldigd is en BTW over de verkoop van bouwrijpe grond kan verevenen, leverde dit onder de streep een vergelijkbaar voordeel op ten opzichte van de WOM-regeling.

Far West, Amsterdam (2004 – 2011)

Betrokken partijen	In de WOM Far West waren de corporaties De Key, Rochdale en Stadgenoot actief. Er waren geen overheden en/of projectontwikkelaars betrokken in de WOM. Far West vroeg de WOM-status aan in december 2004.
Aard en omvang van de opgave	In Far West zijn door de oprichters 10.000 woningen ingebracht. Door Far West werden 1.000 woningen gerenoveerd en 1.400 nieuwe woningen gebouwd. Far West is één van de partijen binnen de samenwerking van gemeente, stadsdelen en corporaties voor de herstructurering van Amsterdam Nieuw West. In totaal omvat dit gebied ongeveer 45.000 woningen. Hoewel de herstructurering in Amsterdam Nieuw West nog doorloopt tot 2017, is Far West in 2011 ontbonden wegens onvoldoende financiële middelen voor het grootschalig doorzetten van de herstructurering.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	Far West was een volwaardige Toegelaten Instelling (t.i.), opgericht in 2000. Argument voor deze samenwerkingsvorm was het feit dat alle belangen, risico's en opbrengsten op deze manier in één hand kwamen. Door de aparte t.i.-status kon Far West zelf met WSW-borging lenen, en was men minder afhankelijk van de financiële positie van de aandeelhouders. Ook voor de lobby naar de stadsdelen was het gemakkelijk om één partij op te richten. Verder verwachtte men zo slagvaardiger te kunnen optreden. Een ander belangrijk doel van de oprichting van Far West was het terugbrengen van de complexiteit rondom de herstructurering. In het gebied waren meerdere stadsdelen actief (inmiddels samengevoegd). Tevens waren er in de beginfase zo'n tien andere corporaties actief. Ook tussen deze corporaties is getracht samenwerkingsverbanden op te zetten. Deze zijn echter vrij snel weer ontbonden. Wel zijn er in de loop der tijd een aantal fusies geweest. Door het stadsdeel Amsterdam Nieuw West werd Far West beschouwd als een reguliere corporatie.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • De oprichting van Far West heeft de complexiteit van de samenwerking in Nieuw West beperkt. Doordat niet alle corporaties hun bezit in Far West hebben ondergebracht, bleef het aantal betrokken partijen erg groot. • Far West kon zich uitsluitend op Amsterdam Nieuw West richten. Dat was inhoudelijk een voordeel ten opzichte van de andere corporaties. Financieel maakte dit het tegelijk ook lastiger. • Far West is voortvarend aan de slag geweest met de wijkvernieuwing. Dit is mede mogelijk gemaakt door de samenwerkingsvorm, maar in de eerste plaats volgens de respondenten vooral te danken aan de bevoegdheid/betrokkenheid van de directie van Far West.
Effect van de WOM-regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	<ul style="list-style-type: none"> • Bij de inbreng van vastgoed in Far West is gebruik gemaakt van vrijstelling van overdrachtsbelasting op basis van een regeling voor eenmalige herstructurering van een onderneming. De WOM-regeling was in 2001 nog niet van kracht. Zonder de vrijstelling van de overdrachtsbelasting was Far West waarschijnlijk niet in dezelfde vorm ontstaan. • Na het van kracht worden van de WOM-regeling is hiervan wel gebruik gemaakt bij het aankopen van aanvullend vastgoed. Hiermee is wel wat geld bespaard, maar niet dusdanig dat het veel invloed heeft gehad op de inhoud en het proces van de herstructurering.
Huidige ontwikkelingen	Far West is in 2011 opgeheven, omdat men door tegenvallende verkopen onvoldoende middelen had voor het verder grootschalig doorzetten van de herstructurering. De aandeelhouders van Far West gaan wel op kleinere schaal verder met de wijkvernieuwing.
Conclusie	Vrijstelling van de overdrachtsbelasting – niet via de WOM-regeling – heeft de oprichting van Far West mede mogelijk gemaakt. De WOM-regeling kwam voor Far West eigenlijk te laat om nog van grote invloed te kunnen zijn op de activiteiten van Far West.

WOM Berflo Es, Hengelo (2005 - 2015)

Betrokken partijen	St. Joseph Wonen en de Hengelose Bouwstichting Ons Belang (in 2008 zijn beide corporaties met elkaar gefuseerd tot Welbions). De WOM Berflo Es heeft de WOM-status aangevraagd in januari 2005.
Aard en omvang van de opgave	De WOM is gebruikt voor een klein onderdeel van de gehele wijkvernieuwingsopgave in Berflo Es. Het gaat om de overdracht van drie complexen met 451 woningen, 66 garages en enig bedrijfsonroerendgoed.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	De wijkvernieuwing als geheel is in 2005 vormgegeven in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Toen een complex met woningen van een belegger kon worden gekocht is de WOM specifiek voor dit doel opgericht. De reden hiervoor was puur een fiscale kwestie. Door het oprichten van de WOM kon men vrijstelling krijgen van de overdrachtsbelasting.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • De samenwerking in de WOM was in Berflo Es een onderdeel van de samenwerking tussen de gemeente en de twee corporaties in het kader van de SOK. • De WOM werd door partijen niet in eerste plaats gezien als een vehikel om in samen te werken, maar eerder als een manier om fiscale voordelen te behalen.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	Naast fiscale voordelen zorgde de WOM in de ogen van betrokkenen ook voor veel administratieve last. Omdat men hiervoor extern kennis heeft moeten inhuren, en omdat het om een relatief kleinschalige opgave ging, heeft het oprichten van de WOM per saldo niet tot de gewenste financiële voordelen geleid.
Huidige ontwikkelingen	De beide betrokken corporaties zijn in 2008 gefuseerd, waarna alle aandelen in een hand waren. De WOM is in 2015 opgeheven.
Conclusie	Achteraf gezien leeft bij de corporatie het gevoel dat de inspanningen rondom het oprichten van de WOM en de administratie ervan niet opwegen tegen de fiscale voordelen. Men heeft er wel geld mee bespaard, maar hier is behoorlijk wat tijd en energie gaan zitten.

WOM Tarwewijk, Rotterdam (2005 – 2015)

Betrokken partijen	Bij de WOM Tarwewijk waren het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Rotterdam (OBR), projectontwikkelaar AM en woningcorporatie Woonstad Rotterdam betrokken. De WOM Tarwewijk heeft de WOM-status aangevraagd in juni 2005.
Aard en omvang van de opgave	De WOM Tarwewijk werd opgericht voor het aankopen, renoveren en weer verkopen van particulier woningbezit in de Tarwewijk in Rotterdam. De taken van de WOM waren onderdeel van het meer omvangrijke herstructureringsproject van de Tarwewijk dat zich naast het opkopen van particuliere panden (WOM) ook richtte op renovatie, sloop en nieuwbouw van corporatiebezit, veiligheid en het aanpakken van sociale achterstanden. Voor het realiseren van nieuwbouw is een ontwikkelcombinatie (OCT) door AM en Woonstad opgericht. De gemeente wilde in de OCT niet risicodragend meedoen. Binnen de gehele wijkaanpak waren zo'n 1.500 tot 2.000 woningen betrokken (renovaties, sloop/nieuwbouw). Binnen de WOM ging het om 225 woningen die van particulieren zijn aangekocht.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	In 2000 is het OBR al begonnen met het opkopen van particuliere woningen. In die periode zijn ook gesprekken gestart over een samenwerking met meerdere partijen voor het opkopen van deze woningen. In 2004 is uiteindelijk de WOM opgericht. De reden om voor een WOM te kiezen verschilde voor de drie deelnemende partijen. De gemeente wilde niet in haar eentje de risico's lopen die bij het opkopen, opknappen en weer verkopen van de woningen komen kijken. AM zag in de deelname aan de WOM vooral het voordeel dat men zich op de kaart kon zetten als ontwikkelaar die ook binnenstedelijk aan de weg timmerde. AM bracht voornamelijk haar expertise in. Woonstad deed mee, omdat ze het beheer en renovatie van de woningen kon uitvoeren. Woonstad had ook belang bij een goede afstemming met de gemeente, omdat het zelf veel huurwoningen in het gebied heeft. De keuze voor een WOM ten opzichte van een andere samenwerkingsvorm is voornamelijk ingegeven door de fiscale voordelen van de WOM-regeling.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • De WOM Tarwewijk heeft 225 woningen in het gebied aangekocht. 97 woningen zijn gerenoveerd en verkocht; 128 woningen zijn bij de liquidatie van de WOM gekocht door Woonstad en in verhuur genomen. • De WOM had geen eigen werkapparaat. Dit werd uitbesteed aan de aandeelhouders van de WOM. Er was alleen een directeur direct in dienst van de WOM. Het nemen van beslissingen en het uitvoeren van taken werd voornamelijk door de deelnemende partijen gedaan. Dit zorgde ervoor dat er weliswaar een grote betrokkenheid van de deelnemende partijen bij de WOM was, maar ook werd het proces hierdoor stroperig. De WOM was volgens enkele van de respondenten daadkrachtiger geweest wanneer de betrokken partijen de uitvoering van de samenwerking meer bij de WOM zelf hadden neergelegd.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	De WOM-regeling maakte het mogelijk om over een langere periode druppelsgewijs vastgoed aan te kopen zonder overdrachtsbelasting te hoeven betalen. Bij het opkopen van particulier bezit is dit extra van belang.
Huidige ontwikkelingen	Door de stagnerende verkoop van door de WOM opgeknapte woningen tijdens de crisis konden er geen woningen meer worden aangekocht. Uiteindelijk is de WOM geliquideerd en zijn de woningen die nog in de WOM zaten overgenomen door Woonstad.
Conclusie	Doordat het opkopen van particulier bezit verspreid in de tijd gebeurd is, is de WOM Tarwewijk een goed voorbeeld waarbij de WOM-regeling een duidelijke toegevoegde waarde heeft ten opzichte van andere fiscale constructies. Andere fiscale constructies kunnen slechts op één moment worden toegepast, of leggen – zoals in het geval van de OMD – de risico's bij één partij.

VOF Krispijn, Dordrecht (2006 – 2010)

Betrokken partijen	De VOF Krispijn was een samenwerkingsverband van drie corporaties die ten tijde van de oprichting in de wijk Oud-Krispijn werkzaam waren: Woonbron Dordrecht, Interstede en Progrez. De laatste twee corporaties zijn intussen gefuseerd tot Trivire. Er waren geen overheden en/of projectontwikkelaars aandeelhouder in de WOM. VOF Krispijn heeft de WOM-status aangevraagd in januari 2006.
Aard en omvang van de opgave	Krispijn zat in een neerwaartse spiraal (eenzijdige bevolkingsopbouw; verouderd bezit, stijging criminaliteit). In Krispijn stonden 2.100 sociale huurwoningen. Daarvan zijn er zo'n 1.100 gesloopt en vervangen door 500 koopwoningen en enkele duurdere huurwoningen. Er is een multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd (onderwijs, sport, welzijn en gezondheidszorg hebben hierin een plek; de MFA fungeert als centrum van de wijk). Verder is de openbare ruimte aangepakt (o.a. nieuwe pleinen). De gehele wijkvernieuwing is opgepakt binnen een projectorganisatie van de gemeente en de WOM. Binnen de WOM zijn de panden aangepakt (pandenbank). Door de gemeente is het sociale programma (sociale bank) en de openbare ruimte (grondbank) opgepakt.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	De drie corporaties in Krispijn zaten niet op een lijn toen de wijkvernieuwing in 2001 aan de orde was. Dit was mede een probleem doordat er veel versnipperd bezit was. Zij hadden een andere visie op de wijk en kwamen hier niet uit. Daarom werd uiteindelijk besloten om een WOM op te richten om zo de besluitvorming over de wijk op afstand te zetten. De WOM kon gemakkelijker met de gemeente samenwerken. Omdat men een sterke organisatie wilde neerzetten, is niet alleen de projectontwikkeling maar ook het beheer van de woningen aan de WOM overgedragen.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • De WOM maakte het mogelijk om besluitvorming in één organisatie samen te brengen en op afstand te zetten van de corporaties. Succesfactor was daarbij dat zowel ontwikkeling als ook het beheer van de woningen werd overgedragen. Daardoor kon WOM ook snel kleine successen boeken en zichtbaar zijn voor de bewoners. • Gemeente en WOM waren gezamenlijk verantwoordelijk voor het project Krispijn. De gezamenlijke huisvesting van de WOM en de gemeente hielp de samenwerking. De WOM kon vanuit het gevoel met de wijk beter de ontwikkelingen aanjagen dan de afzonderlijke corporaties.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	<ul style="list-style-type: none"> • Een vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij het inbrengen van bezit in de WOM was een absolute voorwaarde voor de drie corporaties. Zonder een vrijstelling was de WOM niet van de grond gekomen. • Gezien de omvang (2.100 woningen) van het ingebrachte vastgoed was de vrijstelling van de overdrachtsbelasting van grote invloed op de financiële haalbaarheid van de WOM.
Huidige ontwikkelingen	De WOM is in 2010 ontbonden, omdat de herstructurering zo goed als voltooid was. Al het bezit is ondergebracht bij Trivire, zodat de woningen in de wijk voortaan door één woningcorporatie worden verhuurd.
Conclusie	De vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij het inbrengen van de woningen heeft de WOM in zijn uitgebreide vorm mogelijk gemaakt. Doordat de WOM zowel het beheer als de ontwikkeling van de wijk op zich nam, kon de WOM een succesvolle rol spelen in de wijkvernieuwing van Oud-Krispijn.

GEM Poptahof, Delft (2006 – 2012)

Betrokken partijen	De gemeente Delft en corporatie Woonbron waren aandeelhouder in de WOM. De GEM Poptahof heeft de WOM-status aangevraagd in februari 2006.
Aard en omvang van de opgave	Poptahof was een wijk met een eenzijdig opgebouwde woningvoorraad. De wijk was in de jaren '60 gebouwd en toe aan een vernieuwingsslag. Door en naast de fysieke verslechtering was ook de sociale kwaliteit van de wijk achteruitgegaan. Voor de wijkaanpak is in 2003 een masterplan gemaakt. Het programma bestond uit renovatie en sloop gevolgd door nieuwbouw (van 1.100 naar 1.300 woningen), het opknappen van het parkgebied ('van sloot naar stadspark'), school en winkelcentrum. De totale investering bedroeg € 21 miljoen: € 6 door de gemeente en € 15 door Woonbron. De WOM ging over € 16,6 miljoen, de resterende € 4,4 betrof de opstalontwikkeling door Woonbron.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	In de samenwerkingsovereenkomst (2004) werd afgesproken een WOM op te richten. Die heeft in 2006 gestalte gekregen. Deze keuze werd toen gemaakt om slagvaardiger te kunnen optreden. De directeur van de WOM was de projectleider van de Poptahof met een mandaat van de gemeente en corporatie. Ook het fiscale voordeel bij de overdracht van onroerend goed was een belangrijke reden voor de keuze voor een WOM. De procedure om de WOM status te krijgen bij (destijds) VROM en Financiën verliep volgens respondenten moeizaam. Zij geven aan dat de beide ministeries bij vragen naar elkaar bleven doorverwijzen.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • WOM Poptahof bestond uit een stuurgroep (wethouder en directeur Woonbron) en een WOM-team met WOM-directeur/projectleider Poptahof, accountmanager gemeente, accountmanager Woonbron, vastgoedontwikkelaar, controller, een planeconoom, een civieltechnisch specialist en vier sociaal projectleiders. De administratie was ondergebracht bij Woonbron Ontwikkelbedrijf (voorheen Kristal). De opstalontwikkeling deed de corporatie zelf, niet de WOM. • Ondanks dat een WOM formeel relatief zelfstandig kon opereren was er tussen de aandeelhouders nog altijd veel afstemming nodig. Ook werd een deel van de uitvoering gedaan door medewerkers van de gemeente en de corporatie. • Volgens de betrokkenen droeg de WOM-structuur bij aan de samenwerking tussen partijen, maar was dit slechts één van de factoren. De goede onderlinge relaties waren de echte basis van het succes.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	<ul style="list-style-type: none"> • Tussen de gemeente en Woonbron zijn gronden uitgewisseld. In de wijkontwikkeling waren daarnaast enkele koopwoningen, een verenigingsgebouw en winkels betrokken. Door de WOM-vorm kon fiscaal gezien gemakkelijk met bezit geschoven worden. • De WOM-status gaf helderheid naar de belastingdienst. De snelle afhandeling van fiscaal juridische zaken bespaarde kosten ten opzichte van bijvoorbeeld als omslachtig beschouwde BTW-constructies. • De regeling heeft geen effect gehad op de snelheid van de wijkaanpak. Het is volgens de betrokkenen een faciliterende regeling, maar is niet bepalend in het verloop. De invloed moet daarom niet worden overschat.
Huidige ontwikkelingen	In 2012 heeft Woonbron de aandelen van de gemeente in de WOM overgenomen. Vervolgens is de WOM geliquideerd. Het afronden van de herstructurering vindt plaats in samenwerking door de betrokken partijen.
Conclusie	In de Poptahof is voor een WOM gekozen om slagvaardig te zijn en omwille van fiscaal juridische redenen. In de praktijk is dit ook zo ervaren, al was de invloed van de samenwerkingsvorm WOM en de vrijstelling van de overdrachtsbelasting beperkt. Nog altijd was afstemming met de gemeente en de corporatie geregeld nodig. Bovendien hadden factoren als de goede woningmarkt en bestuurlijk draagvlak een grotere invloed op de voortgang en samenwerking, dan de samenwerkingsvorm WOM.

Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Groenord (WOG), Schiedam (2006 – 2012)

Betrokken partijen	De gemeente Schiedam en corporatie Woonplus Schiedam waren beide voor 50% aandeelhouder van de WOG. De WOG vroeg de WOM-status aan in februari 2006.
Aard en omvang van de opgave	Er zijn in Groenord 365 woningen, 152 garages, een dierenkliniek en een kerk gesloopt. Na de sloop zijn de gebieden opnieuw ingericht. In totaal zijn er 258 nieuwe woningen gebouwd, waarvan ongeveer de helft in de koop. Verder kwam er een nieuw wijkwinkelcentrum en een nieuwe dierenkliniek. Het openbaar gebied werd opnieuw ingericht.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	De WOG werd opgericht in 2002. De WOM-regeling was toen nog niet van kracht. De keuze voor een gezamenlijke WOM had twee belangrijke redenen. In de eerste plaats wilde men een projectorganisatie die slagvaardiger kon zijn dan wanneer de uitvoering van de wijkvernieuwing bij de gemeente en/of de corporatie zelf zou liggen. De WOG was daarom een zelfstandige organisatie met een aantal ZZP-ers in dienst die de taken van de WOG uitvoeren. Daarnaast wilde men met de WOG discussies over grondprijzen en kosten vermijden door dit binnen de WOM transparant te maken naar beide partijen. Voor de fiscale nadelen van een WOM – destijds was er de WOM-regeling er nog niet – had men de oplossing dat grond en vastgoed via de gemeente ingebracht zou worden. Om van de fiscale voordelen gebruik te kunnen maken heeft men zich later alsnog aangemeld als WOM. Hierdoor was men flexibeler bij het opkopen van panden, doordat dit niet meer (alleen) via de gemeente hoefde te lopen.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • De WOM heeft geen invloed gehad op de snelheid en omvang van de herstructurering. De causale relatie is eerder andersom: bij grotere omvang van herstructurering wordt de WOM logischer, omdat daarmee de complexiteit en het risico van de herstructurering beter beheersbaar blijft. • Ten opzichte van andere gebieden waar gemeente en Woonplus in Schiedam hebben samengewerkt was er binnen de WOG minder discussie over aanpassingen van plannen tijdens de rit. Dit kwam omdat risico's in de WOG gedeeld werden, en omdat de WOG het proces voor beide partijen transparanter maakte.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	<ul style="list-style-type: none"> • De WOG heeft weinig gebruik gemaakt van de WOM-regeling. Het vastgoed werd aangekocht door de gemeente en in de WOM ingebracht. De gemeente gebruikte daarbij haar vrijstelling van de overdrachtsbelasting en verrekende de BTW. • Er zijn enkele panden via de WOM-regeling in bezit van de WOG gekomen. Hiermee is ongeveer € 0,5 mln. bespaard, op een totale investering van € 80 mln. • De WOM-regeling was voor de betrokkenen in de eerste plaats vooral een morele ondersteuning. De regeling liet zien dat het Rijk de lokale partijen steunde bij hun opgave.
Huidige ontwikkelingen	De WOM is in 2012 geliquideerd. De herstructurering was grotendeels afgerond en door de veranderde marktomstandigheden was de planning van de resterende projecten onzeker. Onder deze omstandigheden wilde corporatie Woonplus meer zelfstandig kunnen sturen in haar projectenportefeuille. De BV/CV-constructie kostte de gemeente en corporatie in deze omstandigheden relatief veel tijd.
Conclusie	De WOM-regeling is het een handig hulpmiddel gebleken om fiscale voordelen te verkrijgen.

GEM Kanaleneiland CV, Utrecht (vanaf 2008)

Betrokken partijen	Bij de GEM Kanaleneiland CV zijn naast de gemeente Utrecht ook de corporaties Mitros en Portaal betrokken. Verder is ook projectontwikkelaar Proper Stok (Heijmans) aandeelhouder. De GEM heeft de WOM-status aangevraagd in augustus 2008.
Aard en omvang van de opgave	Op de plek van 516 woningen en enkele open plekken worden door de WOM in totaal 1.135 nieuwe of renoveerde koopwoningen, sociale en vrijesectorhuurwoningen opgeleverd. Ook worden er kluswoningen verkocht. Daarnaast zijn er in het plan een ROC, maatschappelijke functies, een kantoorgebouw en renovatie van een bestaand winkelcentrum opgenomen.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	Sinds 2005 wordt door de partijen binnen een GEM samengewerkt aan de planvorming voor het gebied. In 2008 heeft de aanvraag voor de WOM-status plaatsgevonden. Een belangrijke overweging voor het kiezen van samenwerking in een GEM was de complexiteit van de eigendomsverhoudingen. Een tweede reden voor de keuze van een GEM was dat hiermee de mogelijkheid werd geschapen om Proper Stok als aandeelhouder in het project te laten participeren. Proper Stok heeft veel kennis van soortgelijke ontwikkelingen en heeft in Kanaleneiland de rol van coördinerend ontwikkelaar. Bij de nieuwbouwontwikkeling is de gemeente niet formeel betrokken. Hiervoor is een Ontwikkelcombinatie van Proper Stok, Mitros en Portaal opgericht.
Effect van de samenwerkingsvorm	De herstructurering is ondanks de moeilijke economisch omstandigheden voortvarend uitgevoerd. Een nadeel van de samenwerking met vier partijen in één GEM is dat de eigen besluitvorming van de afzonderlijke partijen op de achtergrond steeds een rol speelt. Ook binnen de ontwikkelcombinatie is het lastig om de partijen voor elk onderwerp op één lijn te krijgen.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	Bij het inbrengen van de woningen leverde de vrijstelling van de overdrachtsbelasting een belangrijk voordeel op.
Huidige ontwikkelingen	De herstructurering is in zijn laatste fase. Als de werkzaamheden zijn voltooid en de openbare ruimte is aangelegd, wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente. De WOM kan dan worden opgeheven.
Conclusie	Hoewel de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor de GEM een belangrijk voordeel oplevert, is de regeling op zichzelf geen argument geweest bij de keuze voor de samenwerkingsvorm.

WOM Kerckenbosch BV, Zeist (vanaf 2011)

Betrokken partijen	De gemeente Zeist en woningcorporatie Seyster Veste werken sinds 2006 samen aan herstructurering van Kerckebosch. Voor de uitvoering van de plannen is in 2011 de WOM Kerckebosch opgericht. Gemeente Zeist en woningbouwvereniging De Seyster Veste zijn elk voor 50% aandeelhouder van de WOM.
Aard en omvang van de opgave	Kerckebosch was een wijk met galerijflats in een groene omgeving. Omdat de wijk aan vernieuwing toe was is door de gemeente en De Seyster Veste een masterplan ontwikkeld. In een realisatieovereenkomst (ROK) hebben de partijen vastgelegd hoe de wijk fysiek en sociaal wordt vernieuwd en hoe zij de vernieuwing aanpakken. Ook het Sociaal Economische Programma (SEP) ligt vast in de realisatieovereenkomst. De bestaande 700 huurwoningen worden gesloopt. Er voor in de plaats komen ca. 800 tot 1.000 nieuwe en duurzame huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen en types. In het hart van de wijk komt naast het winkelcentrum een centrale plek met alle voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs en sport. Deze 'Campus Kerckebosch' omvat meerdere basisscholen, een school voor speciaal basisonderwijs, een VMBO-school en een BSO. Nieuwbouw en natuurontwikkeling gaan hand in hand. Al voor de nieuwbouw is begonnen met de aanleg van een nieuw heide- en bosgebied. Inrichting en beheer van het groen wordt uitgevoerd door de WOM in samenwerking met de gemeente en het Utrechts Landschap. Na vijf jaar draagt de WOM het beheer van het gebied over aan het Utrechts Landschap of de gemeente.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	Partijen kozen ervoor een samenwerkingsentiteit op te richten om de wijkontwikkeling enigszins op afstand van de samenwerkingspartijen te kunnen regisseren. De wijkvernieuwing is een langlopend traject (10 tot 15 jaar). Verwacht werd dat een aparte entiteit slagvaardiger kan optreden en inspelen op de markt. Dat de BV daarbij de naam WOM heeft gekregen, is om fiscale redenen. Taken van de WOM zijn: locatieontwikkeling (planuitwerking en realisatie van het openbaar gebied, de infrastructuur, bosgebieden en projectontwikkeling, bouwrijp maken en uitgeven van de kavels); behalen van energiedoelstellingen; coördinatie van het SEP (coördineren samenwerking met huidige en nieuwe bewoners van de wijk, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, scholen, winkeliersvereniging en belangengroepen); en communicatie over de locatieontwikkeling en loketfunctie in de wijk.
Effect van de samenwerkingsvorm	De samenwerking in de WOM zorgt dat slagvaardig kan worden opgetreden bij de ontwikkeling van de wijk.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	De ontheffing van de overdrachtsbelasting draagt bij aan de financiële haalbaarheid.
Huidige ontwikkelingen	De WOM heeft last gehad van de crisis op de woningmarkt. De vertraging als gevolg daarvan had negatieve effecten op de grondexploitatie. Er is daarom een nieuwe overeenkomst opgesteld tussen de WOM, de gemeente en De Seyster Veste. Zaken die normaal niet in een grondexploitatie thuis horen zijn daar uit gehaald (denk aan verhuiskostenvergoedingen, parkeren, duurzaamheid, etc.). Op deze manier is de grondexploitatie van de WOM sluitend gemaakt. Door herziening van de Woningwet kan De Seyster Veste geen koopwoningen meer bouwen. Na fase 1 beperkt de corporatie zich tot het sociale huurprogramma en worden koopwoningen gerealiseerd door ontwikkelaars. Het aantal woningen is iets naar beneden bijgesteld.
Conclusie	De WOM is in Zeist ingezet om het wijkontwikkelingsproces integraal aan te sturen. De ontheffing levert een welkome financiële bijdrage, maar is niet de hoofdreden om te kiezen voor de wijze van samenwerking in een aparte BV.

WOM Den Haag Zuidwest (vanaf 2013)

Betrokken partijen	Vestia en de gemeente zijn samen aandeelhouder van de WOM. De gemeente heeft 48% van de aandelen, Vestia 52%. De zeggenschap is gelijk verdeeld.
Aard en omvang van de opgave	Er zijn door Vestia 2.039 objecten en 2 bouwlocaties ingebracht in de WOM. Daarvan zijn er 1.047 (1.030 woningen, elf garages en 6 bedrijfsruimten) bedoeld voor herstructurering (sloop-nieuwbouw of renovatie). De overige 992 objecten (974 woningen en 18 bedrijfsruimten) dienen als 'onderpand'. Vestia koopt deze panden aan het eind van de herstructurering terug van de WOM tegen de dan geldende waarde. De gemeente staat in het worst case scenario garant voor €80 miljoen kapitaalstorting om de herstructurering te financieren. Naast de verbetering van de woningvoorraad wordt in Den Haag Zuidwest geïnvesteerd in de sociale structuur, de economie, onderwijs, sport en de openbare ruimte. Deze opgaven worden niet door de WOM aangestuurd.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	Vestia was verantwoordelijk voor de herstructurering in het gebied toen Vestia in 2011 in de financiële problemen kwam. De herstructurering kwam hierdoor stil te liggen. Omdat de gemeente hechtte aan het voortzetten van de wijkaanpak, is besloten een WOM op te richten waarin de gemeente en Vestia gezamenlijk kunnen optrekken en de risico's gedeeld worden. De gemeente neemt de financiering van de WOM Den Haag Zuidwest voor haar rekening.
Effect van de samenwerkingsvorm	De WOM-structuur maakt het mogelijk om als gemeente risicodragend te participeren in de wijkaanpak. Deze constructie is uit nood geboren. De WOM heeft maar twee medewerkers in dienst (een directeur en een controller). Andere medewerkers zijn gedetacheerd door Vestia en de gemeente. De samenwerking in de WOM leidt volgens de respondenten tot meer onderling begrip, zodat slagvaardig kan worden opgetreden.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	De vrijstelling is van essentieel belang geweest bij de keuze voor een WOM. Door de financiële problemen van Vestia moest de gemeente Den Haag financieel bijdragen om de herstructurering te kunnen voortzetten. Alle mogelijkheden om kosten te besparen moesten hierbij worden ingezet. Zonder de vrijstellingsregeling was de samenwerking tussen de gemeente en Vestia waarschijnlijk niet van de grond gekomen.
Huidige ontwikkelingen	De samenwerking loopt goed en de herstructurering is goed op gang. De WOM kan goed samenwerken met ontwikkelaars. In een geval neemt een ontwikkelaar ook risicodragend deel in een deelexploitatie. Bij de start van de WOM is afgesproken dat na vijf jaar een evaluatie zal plaatsvinden. De evaluatie zal ook betrekking hebben op de huidige verdeling van risico's en de afrekenmethodiek.
Conclusie	De aanleiding om een WOM op te richten in Den Haag Zuidwest was zeer specifiek. In die zin is deze WOM slecht te vergelijken met andere WOM'en. De gemeente heeft door deelname aan de WOM feitelijk de kosten en risico's van de herstructurering van Vestia overgenomen. De vrijstellingsregeling was voor deze stap essentieel. De WOM heeft als bijkomend voordeel dat slagvaardig kan worden opgetreden en dat de samenwerking op medewerkersniveau zorgt voor een soepele afstemming tussen gemeente en Vestia.

WOM De Werkplaats, Tilburg (vanaf 2014)

Betrokken partijen	Gemeente Tilburg en VolkerWessels hebben een publiek-private samenwerking opgezet voor de transformatie van een industrieel gebied (de voormalige spoorwerkplaats van de NS) tot een stedelijk gebied met gemengde functies. De WOM status werd aangevraagd in 2014.
Aard en omvang van de opgave	Het gebied is 75 hectare groot. De gemeente heeft voor het gebied een masterplan opgesteld. In dit plan zou een groot deel van het bestaande vastgoed worden gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. Het programma en de sloopopgave is inmiddels in omvang teruggebracht. Er wordt ca. 45.000 m2 aan industrieel erfgoed herontwikkeld. Het exacte programma staat nog niet vast. In 2016 is begonnen met de bouw van 339 woningen. In oude werkplaatsloodsen wordt de nieuwe bibliotheek gebouwd en komen werklocaties. Er komen studentenwoningen en ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	De gemeente wilde het gebied ontwikkelen in een publiek-private samenwerking. Na de partnerkeuze kwam VolkerWessels met het voorstel de samenwerking vorm te geven in een WOM. De vrijstelling was hiervoor het belangrijkste argument. De gemeente levert grond aan de WOM. De WOM maakt de grond bouwrijp en levert de grond aan VolkerWessels (of anderen). De WOM heeft geen andere taken dan het leveren van bouwrijpe grond.
Effect van de samenwerkingsvorm	De samenwerking maakt het mogelijk expertise van een private ontwikkelaar in te brengen in de gebiedsontwikkeling. VolkerWessels draagt een beperkt risico door deelname aan de WOM. VolkerWessels heeft een startkapitaal ingebracht en er is een grondprijs afgesproken. Er worden pas gronden ingebracht in de WOM op het moment dat ook gaat worden ontwikkeld. De WOM is puur een juridisch vehikel en heeft geen eigen personeel in dienst.
Effect van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting	Door de vrijstellingsregeling kunnen de gemeente Tilburg en VolkerWessels samenwerken in een gezamenlijke entiteit zonder dat dit extra kosten met zich meebrengt voor de grondexploitatie. Bij de voorbereiding van het plan werd duidelijk dat de overdrachtsbelasting een zware last legde op de exploitatie. Dit is de reden geweest een WOM op te richten.
Huidige ontwikkelingen	Het project ging van start in 2013. De bedoeling was toen om fase 1 in 2018 af te ronden. Dat is te optimistisch gebleken. De WOM zal daarom langer blijven bestaan. Gemeente en VolkerWessels onderzoeken nog of andere taken bij de WOM kunnen worden ondergebracht, zoals het parkeerbedrijf. Dit zou financieel gaan om een zeer substantiële uitbreiding van de taak van de WOM.
Conclusie	De WOM-constructie is in Tilburg puur gekozen wegens het fiscale voordeel voor de publiek-private samenwerking. De WOM is zeer 'licht' vormgegeven: zonder eigen personeel en zonder 'beheertaken'. Zonder vrijstelling van de overdrachtsbelasting was het moeilijk tot een sluitende grondexploitatie te komen als de gemeente wilde samenwerken met een private partner.

Samenvatting

Enkele onderdelen van de data uit de elf cases met een WOM zijn in de onderstaande tabel nog eens samengevat.

Gebruik van vrijstelling

Naam	Plaats	Opgericht	WOM-status sinds	Gebruik van vrijstelling	Aandeelhouders			
					Gemeente	Corporatie	Projectontwikkelaar	Provincie
OMD	Delfzijl	2001	2004	Deels	1	1		1
Far West	Amsterdam	2000	2004	Deels		3		
WOM Berflo Es	Hengelo	2005	2005	Ja		2		
WOM Tarwewijk	Rotterdam	2005	2005	Ja	1	1	1	
VOF Krispijn	Dordrecht	2001	2005	Ja (vanaf 2005)		3		
GEM Poptahof	Delft	2006	2006	Ja	1	1		
WOG Groenoord	Schiedam	2002	2006	Nauwelijks	1	1		
GEM Kanaleneiland	Utrecht	2005	2008	Ja	1	2	1	
WOM Kerckebosch	Zeist	2011	2011	Ja	1	1		
WOM Den Haag Zuidwest	Den Haag	2013	2013	Ja	1	1		
WOM De Werkplaats	Tilburg	2014	2014	Ja	1		1	

4.2 Herstructureren zonder WOM

Bij VROM/BZK zijn 24 wijkontwikkelingsmaatschappijen aangemeld voor de WOM-regeling. Op veel andere plaatsen is/wordt ook samengewerkt aan stedelijke herstructurering. Om verschillende redenen maken deze projecten geen gebruik van de WOM-regeling. In het onderzoek zijn zeven projecten betrokken.

Wielwijk, Dordrecht

Betrokken partijen	De gemeente Dordrecht en de corporatie Woonbron zijn bij de herstructurering van Wielwijk betrokken. Aanvankelijk was ook Woonbron Ontwikkelbedrijf betrokken, maar dit is inmiddels een interne afdeling van Woonbron geworden.
Aard en omvang van de opgave	In Wielwijk worden in een periode van 10 tot 15 jaar ongeveer 800 woningen gesloopt. Het gaat met name om portiekflats. Daarvoor komen 600 woningen terug. Er komen zowel koop- als huurwoningen terug. De woningen zijn grotendeels eengezinswoningen.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	Er is gekozen voor samenwerking tussen gemeente, corporatie Woonbron en bewoners via een SOK zonder een gezamenlijk projectbureau. Een WOM is wel overwogen. Men kende de WOM-vorm vanuit Krispijn. Uiteindelijk is niet voor een WOM gekozen, omdat vrijwel al het bezit in de wijk in handen is van Woonbron. Beide partijen (met name de gemeente) willen bovendien zelfstandig beslissingen kunnen blijven nemen. Vanwege een eerdere ervaring waarbij discussie ontstond over het opvangen van tegenvallers zijn in de SOK wel uitgebreide afspraken hierover vastgelegd. Omdat men de uitvoering van de SOK een vliegende start wilde geven is voor de periode 2010 tot 2014 een projectorganisatie van gemeente en Woonbron in het leven geroepen. Hierna is deze ontbonden en trekken Woonbron en de Gemeente elk hun eigen projecten.
Effect van de samenwerkingsvorm	Doordat de betrokken partijen enerzijds geen beslissingsbevoegdheid uit handen wilden geven en anderzijds wel zoveel mogelijk discussiepunten tijdens het proces wilden voorkomen, is er een grondige en uitgebreide SOK opgesteld.
Overdracht van gronden en panden	Er vindt op kleine schaal overdracht van gronden plaats tussen corporatie en gemeente. Dit is echter gericht op het vereenvoudigen van het beheer van de openbare ruimte. Het resultaat van de uitwisseling van gronden is dat grotere aaneengesloten stukken in één hand komen.
Conclusie	De gemeente en Woonbron hebben er bewust voor gekozen om geen beslissingsbevoegdheden over te dragen aan een gezamenlijke WOM. Om discussies over veranderingen tijdens het project zo veel mogelijk te voorkomen is de SOK wel uitgebreid en grondig op schrift gesteld. De omvang van de wijkvernieuwing maakt dat het werken met een SOK hier relatief complex is ten opzichte van een WOM.

Presikhaaf (deelgebied 2), Arnhem

Betrokken partijen	Betrokken zijn: de gemeente Arnhem, en de corporaties Vivare en Portaal. In deelgebied 2 is Portaal de trekker. Vivare speelt een kleine rol in dit deelgebied.
Aard en omvang van de opgave	Presikhaaf 2 maakt onderdeel uit van de aanpak van de wijk Presikhaaf. De wijkaanpak als geheel omvat de sloop van ongeveer 1.000 woningen, en de nieuwbouw van ongeveer 2000 woningen; 8.500 m ² winkeloppervlak wordt gerenoveerd; er is een multifunctionele accommodatie gerealiseerd en er wordt fors in de infrastructuur en openbare ruimte geïnvesteerd. De visie op de wijk als geheel wordt in deelgebieden verder uitgewerkt. Voor Presikhaaf 2 gaat het om de sloop van ongeveer 600 woningen, en de nieuwbouw van zo'n 800 woningen.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	In 1999 is de samenwerking ontstaan, waarna in 2001 door gemeente en beide corporaties een ontwikkelingsplan is opgesteld. Daarin is ervoor gekozen om Presikhaaf op te delen in deelgebieden. Per deelgebied sluit de gemeente een SOK met de ontwikkelende partij(en). Dit is gedaan vanwege de omvang van de wijk als geheel. Door het geheel in deelgebieden op te delen blijven de deelgebieden overzichtelijk (zowel inhoudelijk als procesmatig). Hierdoor is de voortgang van de deelgebieden minder van elkaar afhankelijk. Bovendien is er in de meeste deelgebieden sprake van één eigenaar die (het overgrote deel van) het vastgoed in handen heeft. In Presikhaaf 2 is dit Portaal, hoewel ook Vivare eigenaar is van een aantal complexen. Portaal is als eigenaar van de meeste woningen trekker van het gebied. Portaal ontwikkelt daarbij zowel het vastgoed als de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt aan het eind van het project weer teruggeleverd aan de gemeente.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Doordat steeds één partij de ontwikkeling van een deelgebied doet, is de samenwerking per deelgebied vrij overzichtelijk. • Het voordeel van het werken met deelgebieden is dat verschillende deelgebieden minder van elkaar afhankelijk zijn uit zich ook in de praktijk. • Een mogelijk nadeel van het werken met deelgebieden – minder integraliteit – wordt door partijen niet als zodanig ervaren.
Overdracht van gronden en panden	Op kleinere schaal worden gronden en opstallen uitgewisseld. In Presikhaaf 2 is een gebied voor een multifunctionele accommodatie overgedragen van de gemeente aan Portaal. Ook is er uitruil van snippers groen tussen gemeente en Portaal aan de orde. Van Vivare heeft Portaal een complex met 150 woningen gekocht. Hiervoor is overdrachtsbelasting afgedragen.
Conclusie	De complexiteit van het aanpakken van een gebied met de omvang van Presikhaaf is door de partijen niet binnen een WOM opgelost, maar door het gebied op te delen in deelprojecten. Partijen zien de nadelen van de overdrachtsbelasting wel, maar vinden deze niet opwegen tegen de inspanning die ze zouden moeten verrichten om een WOM op te richten.

Rivierenwijk, Deventer

Betrokken partijen	De corporatie Rentree en de gemeente Deventer zijn betrokken bij de aanpak van de Rivierenwijk in Deventer.
Aard en omvang van de opgave	De wijk heeft te maken met opeenstapeling van problemen. De wijk wordt omgeven door spoor, kanaal en dijk en er loopt een provinciale weg door heen. In 2005 is het uitvoeringsplan vastgesteld door de gemeente, corporaties en het toenmalige ministerie van VROM. Er werd een sociaal programma opgesteld met een budget van € 2,8 miljoen euro per jaar van 2007 tot en met 2011. Het fysiek programma omvatte sloop en nieuwbouw van ruim 600 woningen en een nieuw wijkcentrum.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	In het uitvoeringsplan werd afgesproken dat de regie volledig bij de corporatie lag en de gemeente enkel een begeleidende rol zou spelen. Voor deelprojecten werden intentieovereenkomsten getekend. In 2009 kwam het project stil te liggen door financiële problemen en een bestuurscrisis bij Rentree. Er was toen nog maar een klein deel van het fysieke programma uitgevoerd. In 2011 is een nieuw convenant opgesteld tussen de gemeente en Rentree. De verantwoordelijkheden zijn toen meer evenwichtig verdeeld tussen Rentree en de gemeente. Een WOM is voor deze herstructurering niet overwogen.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • In 2005-2008 kwam weinig tot stand. Er werden 240 woningen gesloopt en 20 teruggebouwd. De 'gaten in de wijk' leidden tot ongenoegen bij de bewoners. • De oorzaak van stagnatie lag in de afgesproken rolverdeling. Rentree vertilde zich aan het project door de volledige regie te willen voeren. • In het nieuwe convenant zijn de verantwoordelijkheden beter verdeeld, waardoor er beter wordt samengewerkt en de planontwikkeling effectiever en sneller verloopt.
Overdracht van gronden en panden	Rentree ontwikkelt ca. 500 nieuwe woningen waar eerst woningen zijn gesloopt. Er is geen sprake van overdracht van eigendommen.
Conclusie	De aanpak van de Rivierenwijk in Deventer kende een ambitieus programma en aanpak, waarbij corporatie Rentree de regie had over het totale proces. De fysieke aanpak stagneerde als gevolg van de economische crisis en bestuurscrisis bij Rentree. In de vervolgaanpak zijn de verantwoordelijkheden evenwichtiger verdeeld naar eigendom van gemeente of corporatie.

Boschveld, Den Bosch

Betrokken partijen	In de aanpak van Boschveld zijn de gemeente en de corporaties Zayaz en BrabantWonen betrokken.
Aard en omvang van de opgave	Begin 2010 is het wijkplan Boschveld Beweegt vastgesteld. Die bestaat uit een sociale en fysieke aanpak. Aanleiding voor de aanpak waren leefbaarheidsproblemen, een eenzijdig en verouderd woningbestand met verhuurbaarheidsproblemen en een slechte naam van de buurt. Het programma van deelgebied 1 bestaat uit de renovatie van 72 flatwoningen, sloop van 200 portiek- en rijwoningen en de nieuwbouw van 800 woningen (op de plek van gesloopte woningen en op voormalige bedrijfslocaties). Verbetering winkelcentrum en nieuwe Brede Bossche School. Voor heel Boschveld is er een sociaal uitvoeringsprogramma. Voor grondruil worden aparte contracten opgesteld. Door de economische crisis is de herstructurering anders verlopen dan voorzien. De nadruk is komen te liggen op chirurgische ingrepen binnen een bestaande context. De vraag vanuit de markt is verschoven. De markt geeft aan dat er voor Boschveld kansen liggen voor een grondgebonden stedelijk woonmilieu.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	In het wijkplan Boschveld Beweegt zijn deelprojecten aangewezen die door de corporaties worden ontwikkeld. Hier zijn geen overeenkomsten voor afgesloten, behalve een intentieovereenkomst voor het winkelcentrum.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Het heeft lang geduurd voordat het wijkplan begin 2010 werd vastgesteld. Al vanaf 2000 was er een concept Masterplan. • Er is gekozen om alvast met onderdelen te beginnen vooruitlopend op het definitieve plan voor heel Boschveld. • Het is de vraag of met een WOM als samenwerkingsvorm het proces anders was geweest. De respondenten schatten in dat het proces dan niet wezenlijk anders was verlopen.
Overdracht van gronden en panden	Er is beperkte uitwisseling van gronden, omdat er voor gekozen is vooral binnen bestaande eigendomsgrenzen te herontwikkelen. De structuur van de wijk wijzigt niet ingrijpend. Voor grondruil of -overdracht worden aparte overeenkomsten opgesteld.
Conclusie	In Boschveld wordt gewerkt op basis van een gedeelde visie, die begin 2010 is vastgesteld. Al vanaf 2007 worden onderdelen (sociaal en fysiek) uitgevoerd. Hier liggen geen overeenkomsten aan ten grondslag, behalve een intentieovereenkomst voor een deelproject (winkelcentrum).

Babberspolder-Oost, Vlaardingen

Betrokken partijen	Bij de herontwikkeling in Babberspolder-Oost zijn de gemeente Vlaardingen en woningcorporatie Waterweg Wonen betrokken.
Aard en omvang van de opgave	In totaal gaat het in Babberspolder-Oost om de sloop van ongeveer 1.100 woningen, en de nieuwbouw van 800 woningen. De wijk is verdeeld in vijf 'woonvelden'. Drie daarvan worden geheel vernieuwd. Daarnaast wordt in het gebied gewerkt aan de vernieuwing van winkels, en sport- en onderwijsvoorzieningen. Verder loopt er een programma om de leefbaarheid in de wijk op peil te houden. De wijkaanpak loopt tot eind 2016.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	Al sinds 1998 wordt door de partijen samengewerkt op basis van een samenwerkingsovereenkomst. De WOM-regeling bestond toen nog niet. De instelling van de WOM-regeling in 2004 was wel bekend bij de partijen, maar omdat op dat moment al individuele afspraken over het project met de belastingdienst waren gemaakt was de WOM als samenwerkingsvorm niet meer aan de orde. Door de afspraken met de belastingdienst hoeft binnen de grondexploitatie geen BTW en overdrachtsbelasting te worden afgedragen. Vooraf is met de belastingdienst afgestemd dat de corporatie op erfpacht gebouwde woningen kon slopen, waarbij de kosten van de sloop geacht worden de grondwaarde te vertegenwoordigen. De erfpachtgronden werden na de sloop eerst terug geleverd aan de gemeente, waarna ze door de corporatie binnen het BTW-regime als bouwrijpe grond weer konden worden aangekocht. Per saldo had de corporatie hierdoor alleen kosten voor het slopen.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Door de samenwerking te formaliseren in een SOK is de afstemming tussen corporatie en gemeente geborgd. • Door de samenwerking is de communicatie naar de bewoners veel meer gezamenlijk opgepakt. Dat schept helderheid voor mensen. • Door de samenwerking op het fysieke gedeelte is later ook meer samenwerking in het kader van het sociale programma ontstaan. • Door binnen de SOK projectmatig te werken verloopt het proces ook sneller.
Overdracht van gronden en panden	Er is geen sprake van grootschalige overdracht van onroerend goed. Alle woningen waren reeds in handen van de corporatie.
Conclusie	In Babberspolder-Oost heeft de SOK naar tevredenheid van beide partijen gefunctioneerd. Er was in deze wijk geen noodzaak tot het relatief 'zware' middel van de WOM.

Overvecht, Utrecht

Betrokken partijen	In Overvecht worden twee gebiedsplannen ontwikkeld. Hierbij zijn de gemeente Utrecht en de corporaties Mitros, Portaal en Bo-Ex betrokken.
Aard en omvang van de opgave	Voor de wijk Overvecht is een wijkactieplan opgesteld. Dit richt zich voornamelijk op de sociaal – economische aanpak, en de veiligheid. Daarnaast zijn er in de wijk twee gebieden waarvoor ook een meer fysiek ingestoken gebiedsplan wordt opgesteld: de Gagel en de Spoorzone.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	Er wordt in Overvecht al ruim vijf jaar door de partijen samengewerkt aan het opstellen van de twee gebiedsplannen. Door Mitros en Portaal is destijds onderzocht of er in verband met uitrui van bezit een WOM-constructie gekozen zou moeten worden. Dit bleek uiteindelijk niet nodig, waarna is afgezien van de WOM-constructie, en voor de lichtere vorm van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) is gekozen. Deze keuze ligt ook in het verlengde van het feit dat er op stedelijk niveau al een aantal afspraken tussen gemeente en corporaties waren gemaakt rond de vernieuwing en sloop/nieuwbouw van individuele complexen (in het kader van De Utrechtse Opgave (DUO)). De gebiedsplannen kunnen gezien worden als een ‘plus’ bovenop de stedelijke afspraken. In de SOK is afgesproken dat de corporaties verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van het vastgoed, terwijl de gemeente plannen op het gebied van voorzieningen, sociaal-economisch programma, veiligheid en openbare ruimte oppakt.
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Door het werken met gebiedsplannen kan integraler naar een gebied worden gekeken (in vergelijking met DUO). • Een belangrijk voordeel van de gebiedsgerichte samenwerking is ook dat de gemeente meer in beeld komt. Bij vernieuwing van complexen in het kader van DUO was vooral de relatie corporatie – bewoners in beeld. • Binnen de DUO-afspraken is een belangrijke stem gegeven aan de huidige bewoners van complexen die worden aangepakt. Die complexgewijze benadering gaat niet altijd goed samen met de integrale benadering die voor een gebiedsplan nodig is.
Overdracht van gronden en panden	In de planvorming zijn geen grootschalige overdrachten van onroerend goed voorzien tussen de deelnemende partijen.
Conclusie	Doordat DUO op stedelijk niveau al een stevig fundament had gelegd, is de stap naar het maken van gebiedsplannen relatief klein. Dit komt omdat een deel van de DUO-afspraken gewoon blijft staan. Tegelijkertijd sluit de aard van de DUO-afspraken niet altijd aan bij de integrale benadering die nodig is bij een gebiedsplan.

Velve-Lindenhof, Enschede

Betrokken partijen	Bij de wijkaanpak van Velve-Lindenhof waren naast de gemeente ook de drie corporaties Woonplaats, Ons Huis en (in mindere mate) Domijn betrokken.
Aard en omvang van de opgave	Met enkele andere wijken had Velve-Lindenhof in Enschede een relatief zwakke sociaal-economische positie. Zo was er onder meer sprake van sociale problematiek, bijvoorbeeld schooluitval en huiselijk geweld. Ook fysiek waren er achterstanden in de woningen (bijvoorbeeld woningen die als tijdelijke woning zijn gebouwd) en woonomgeving. Een gezamenlijke sociale, economische en fysieke aanpak was noodzakelijk. Naast sloop, renovatie, nieuwbouw (verdunning) en meer groen, is geïnvesteerd in jeugd en onderwijs en in wijkcoaches om de leefbaarheid in de wijk en kansen van mensen te vergroten.
Keuze voor de samenwerkingsvorm	<p>In 2007 is de samenwerking voor een meer gerichte wijkaanpak ontstaan. De aanwijzing in de 40-wijkenaanpak had vervolgens een vliegwieleffect in planvorming en samenwerking. Het Wijkactieplan (WAP) was de basis voor de charterafspraken tussen gemeente, corporaties en het Rijk. In het WAP stonden ook de afspraken voor de samenwerking en taakverdeling. Voor deelprojecten sloten partijen ontwikkelovereenkomsten. Voor sociaal-economische maatregelen werd gewerkt met aparte projectvoorstellen.</p> <p>Enschede had ervaring met de WOM-regeling (de wijk Laares en de Neighbourhood Corporation Lipperkerkstraat). In Velve-Lindenhof heeft de gemeente een actievere rol gespeeld dan in die projecten. In een intensieve en gezamenlijke aanpak met corporaties is de wijkaanpak georganiseerd.</p>
Effect van de samenwerkingsvorm	<ul style="list-style-type: none"> • De integraliteit in de vernieuwing van Velve-Lindenhof (sociaal, economisch en fysiek) is vooral door de 40 wijkenaanpak van VROM tot stand gekomen. En dus niet zozeer door de gekozen samenwerkingsvorm. • Langjarige afspraken zijn lastig zeker te stellen, ongeacht de samenwerkingsvorm. Externe ontwikkelingen kunnen gemaakte afspraken toch weer onder druk zetten. • Uitgangspunt is dat de samenwerking en integrale aanpak leidend zijn in het proces. De juridische vorm volgt daar uit.
Overdracht van gronden en panden	Fysieke herontwikkeling van woningen heeft voornamelijk plaatsgevonden op eigen grondgebied. De Woonplaats en Domijn ruilden onderling wel gronden en panden uit. Ook kocht De Woonplaats grond aan van particuliere eigenaren, ondersteund door de gemeente. Er was een werkgroep van controllers van de verschillende partijen die adviseerde bij overdracht of ruil van gronden en panden.
Conclusie	In Velve-Lindenhof werkten partijen samen met de charter van het WAP als basis. Voor deelprojecten sloten zij ontwikkelovereenkomsten. Enschede heeft wel ervaring met de WOM, maar in Velve-Lindenhof is daar niet voor gekozen. Reden is dat de Woonplaats het grootste woningbezit in de wijk heeft en voornamelijk op eigen grondgebied wordt herontwikkeld.

Samenvatting

Enkele onderdelen van de data uit de acht cases waarbij zonder WOM wordt samengewerkt, zijn in de onderstaande tabel nog eens samengevat.

Naam	Plaats	Start	Samenwerkingsvorm	WOM overwogen?	Overdracht van gronden en/of opstallen?	Gebruik van fiscale alternatieven	Betrokkenen		
							Gemeente	Corporatie	Projectontwikkelaar
Wielwijk	Dordrecht	2010	SOK	Ja	Kleine schaal	Geen	1	1	
Presikhaaf 2	Arnhem	2009	SOK	Ja	Kleine schaal	Geen	1	2	
Rivierenwijk	Deventer	2005	Uitvoeringsplan / intentieovereenkomsten	Nee	Nee	Geen	1	2	
Boschveld	Den Bosch	2000	Geen formele vorm	Nee	Kleine schaal	Geen	1	2	
Babberspolder-Oost	Vlaardingen	1998	SOK	Nee	(bijna) niet	Voordelen gemeente	1	1	
Overvecht	Utrecht	2005	SOK	Ja	(bijna) niet	Geen	1	3	
Velve-Lindenhof	Enschede	2007	Diverse organisatievormen per deelproject	Ja	(bijna) niet	Geen	1	3	

5 Specialisten

We hebben gesproken met tien deskundigen. Een aantal van hen is specifiek deskundig op het gebied van de WOM-regeling. De deskundigheid van andere respondenten ligt op het vlak van opgaven waarvan we hebben onderzocht of de WOM-regeling meerwaarde zou hebben: krimp, bevestigsschade en huisvesting vergunninghouders.

5.1 De WOM-regeling

De deskundigen zien de WOM-regeling als een goed instrument om samenwerking tussen partijen te organiseren en onderling risico's te verdelen bij herstructurering. Bij samenwerking aan herstructurering wordt vaak veel tijd besteed aan het goed inrichten van de samenwerking. Een probleem hierbij is dat de mensen die met herstructurering van de wijken bezig zijn, vaak niet degenen zijn die verstand hebben van fiscaal-juridische zaken. Daardoor denkt men vaak pas in een laat stadium aan een WOM. In die zin zou meer bekendheid kunnen worden gegeven aan de regeling.

De WOM-regeling zelf is relatief eenvoudig vormgegeven. De aanvraagprocedure en de administratie die een WOM met zich meebrengt, worden niettemin vaak als een belasting gezien. Er is in dat verband een verschil tussen grote en kleine corporaties. De grote corporaties hebben expertise die nodig is om een WOM op te zetten zelf in huis. Kleinere corporaties moeten dit doorgaans inhuren. Als je de WOM organisatorisch niet te zwaar optuigt (bijvoorbeeld door eigen medewerkers te detacheren) zijn de kosten van een gemeenschappelijke juridische entiteit niet hoog en weegt het belastingvoordeel daar tegenop. De verlaging van de overdrachtsbelasting kan die balans in voorkomende gevallen wel in een andere richting laten doorslaan. De afstemming tussen het ministerie van BZK dat de WOM-status toekent en de Belastingdienst die de vrijstelling verleent, is voor verbetering vatbaar. Er ontbreekt een centrale registratie van projecten met een WOM-status en er zijn geen heldere afspraken tussen het ministerie en de Belastingdienst over de wijze waarop de Belastingdienst wordt geïnformeerd over het verlenen van een WOM-status en het beëindigen van een WOM.

Naast financiële redenen zijn er in de praktijk echter vaak andere overwegingen om een gezamenlijke entiteit in het leven te roepen voor een herstructurering. Het gaat dan om het delen van risico's en/of het in een hand brengen van de aansturing van het proces. De WOM-regeling kan deze keuze vergemakkelijken. Er wordt een drempel weggenomen om op deze manier samen te werken. Zo kan slagkracht worden georganiseerd in de stedelijke vernieuwing zonder dat dit de betrokken partijen (veel) extra geld kost.

In de praktijk is ook gekozen voor alternatieven voor de WOM-regeling. Zo zijn fusies soms een adequate manier gebleken om afstemmingskosten bij een groot wijkvernieuwingsproject te beperken. Voor gemeenten is een WOM minder noodzakelijk omdat er alternatieven zijn om grondtransacties niet te belasten.

5.2 Kansen van de WOM-regeling voor andere opgaven

Inleiding

De vrijstelling die de WOM-regeling biedt, is bedoeld voor partijen die samenwerken aan stedelijke herstructurering binnen de grenzen van één gemeente en in het kader daarvan hun onroerende zaken inbrengen (en/of zaken aankopen). De WOM-regeling biedt geen ruimte om ook andere opgaven vrij te stellen van de overdrachtsbelasting. Om de regeling ook toepasbaar te maken voor bovenlokale projecten (bijvoorbeeld in krimp- of bevingsgebied) moet de regeling daarop worden aangepast.

De aanpak van huishoudenskrimp

Er is de afgelopen jaren vaak nagedacht over opkoopfondsen voor particuliere woningen. Een goed werkende aanpak is nog niet van de grond gekomen omdat de kosten daarvan te hoog zijn voor de betrokken partijen om te dragen. Vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor een dergelijke entiteit levert maar een bescheiden bijdrage in de totale kosten.

Musselkanaal

In Musselkanaal is een project in voorbereiding waaraan de gemeente Stadskanaal en Lefier samenwerken. Het idee is dat Lefier woningen in het historische lint koopt en in plaats daarvan huurwoningen *achter* het lint sloopt. Zo wordt voorkomen dat de krimp ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit doordat er in het lint 'rotte kiezen' ontstaan. De juridische vorm waarin deze aanpak wordt gegoten is nog niet uitgekristalliseerd. Vrijstelling van de overdrachtsbelasting is echter bij lange na niet voldoende om het project financieel haalbaar te maken. Hiervoor is een substantiële subsidie nodig, waarvoor een aanvraag is gedaan bij de provincie Groningen.

Zeeuws Vlaanderen

Ook in Zeeuws Vlaanderen zijn vergevorderde plannen gemaakt voor een opkoopfonds: het project 'Upgrade'. Dit project was gericht op verbetering van de particuliere woningvoorraad. Het opkopen van woningen om ze op te knappen of eventueel te vervangen was onderdeel van de beoogde aanpak. Er is een intentieovereenkomst opgesteld die door veel partijen is ondertekend. Daarbij waren naast de gemeenten en de provincie corporaties, banken, makelaars, notarissen en andere bedrijven. De discussie over het benodigde geld leidde ertoe dat alleen de provincie en de gemeenten middelen beschikbaar stelden. Er werd een businessplan opgesteld, waarna het project leek te kunnen worden uitgevoerd. Het project liep spaak toen juristen van de provincie aangaven dat het project in Europa kon worden gezien als ongeoorloofde staatssteun. Een entiteit oprichten met overheidssteun die woningen opkoopt, opknappt en weer verkoopt (of verhuurd in de vrije huursector) is concurrentievervalsing. Een externe juridische expert adviseerde voor het project Europese goedkeuring te vragen, waarna het animo bij de gemeenten om deel te nemen aan het project uitdoofde.

Een ander 'opkoopproject' was 'Aantrekkelijk Oostburg'. De wijken met de slechtste voorraad in Oostburg werden in beeld gebracht om vervolgens mensen te benaderen om hun woning te verkopen zodat die konden worden gesloopt. Hierbij was echter onvoldoende rekening gehouden met de gevoelens van de bewoners die het betrof. Eigenaren wilden hun woning niet verkopen, waardoor het project in een andere richting is gegaan. Het beschikbare geld is ingezet om de openbare ruimte te verbeteren. Het streven is daarnaast om de allerslechtste 19 woningen te laten opkopen door de woningcorporatie voor sloop. Inmiddels zijn twee woningen gekocht en willen acht andere eigenaren verkopen. Vijf eigenaren willen absoluut niet verkopen.

Experimenten Platform31

Platform31 kent nog geen succesvolle voorbeelden van projecten waarin particuliere woningen worden opgekocht. In experimenten die Platform31 heeft begeleid, is het onderwerp wel veelvuldig aan de orde geweest. Uit onderzoek dat in het kader van deze experimenten is uitgevoerd, blijkt ook dat de bereidheid van eigenaren om hun woning te verkopen niet zo groot is. Het opkopen van een heel blok (nodig om te kunnen slopen) is vaak praktisch onmogelijk. Een van de redenen hiervoor is dat veel hypotheeklen in krimpgebieden onder water staan. Opkopen voor een marktconforme prijs is voor eigenaren dan onaantrekkelijk.

Een mogelijke oplossing voor dit probleem is uitgewerkt in een experiment in Limburg. In deze aanpak zou de gemeente particuliere woningen opkopen om deze vervolgens te verhuren aan de huidige bewoners. Bewoners hoefden dan niet te verhuizen. Na het einde van de levensduur van de woningen zou de boekwaarde zoveel zijn gedaald dat sloop financieel haalbaar zou zijn. In deze businesscase bleek vooral de verhuurderheffing een knelpunt op te leveren. Het financiële effect daarvan was veel groter dan dat van de overdrachtsbelasting.

Platform31 is in de krimpexperimenten de overdrachtsbelasting nooit tegengekomen als knelpunt voor de uitvoerbaarheid van projecten.

Coöperatieve vereniging

Een project in voorbereiding vindt plaats in Parkstad Limburg. De bedoeling van het project is om een coöperatieve vereniging op te richten die woningen opkoopt van eigenaren die willen verhuizen, maar hun huis moeilijk kwijt kunnen. De vereniging koopt de woning op en verstrekt aan de eigenaar een hypotheek voor de aankoop van een nieuwe woning. Door de lage woningprijzen en de gunstige rente die de vereniging kan bieden dankzij een garantie van de deelnemende gemeenten ontstaat bij de deelnemers ruimte in de woonlasten. De financiële ruimte die hierdoor ontstaat, wordt door de deelnemers ingebracht en gebruikt om de aangekochte woningen op te knappen (of eventueel het slopen). Voorwaarde voor de aanpak is dat eigenaren uit een groter gebied dan een gemeente kunnen deelnemen. De initiatiefnemers willen graag gebruikmaken van een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. De werving van deelnemers aan de vereniging moet nog beginnen. Het is nu daarom nog te vroeg om te beoordelen hoe groot het animo is.

Kansen van inzetten van de WOM-regeling in krimpprojecten

De WOM-regeling is volgens de deskundigen een sympathieke regeling waarmee de rijksoverheid laat zien dat zij projecten in ieder geval niet onnodig wil belasten. Bij financieel moeilijke opgaven is iedere bijdrage meegenomen.

Belemmeringen voor het inzetten van de WOM-regeling in krimpprojecten

- Komen partijen tot een gezamenlijke aanpak? Het gevoel voor urgentie moet groot zijn en alle partijen moeten de urgentie voelen op hetzelfde moment willen zij overgaan tot het oprichten van een gezamenlijke entiteit.
- Er is geen geld te verdienen met het slopen van woningen. Er is ook weinig geld bij de partijen in krimpgebieden om te investeren. Belastingvoordeel wordt pas interessant als je geld gaat uitgeven.
- Voor een aanpak waarbij een entiteit particuliere woningen opkoopt om deze nog een periode te verhuren, is de verhuurderheffing een grotere kostenpost dan de overdrachtsbelasting.

- Krimpprojecten worden vaak op zeer kleine schaal uitgevoerd. Dit maakt het voordeel van een WOM gering. Het oprichten van een WOM is dan veel administratief gedoe voor een heel bescheiden belastingvoordeel.
- Woningeigenaren maken vaak niet dezelfde analyse van hun omgeving als professionals. De bereidheid van particulieren om hun woning te verkopen ten gunste van een integrale gebiedsgerichte aanpak is doorgaans niet groot. Het feit dat veel eigenaren een restschuld overhouden als zij verkopen, draagt hieraan bij.

De aanpak van bevingsschade

Door de aardbevingen zijn woningen in het bevingingsgebied moeilijk verkoopbaar. Er is op dit moment nog geen integrale aanpak voor het gebied dat elf gemeenten beslaat. Voor iedere woning waaraan schade is, moeten eigenaren (particulieren of woningcorporaties) nu naar de NAM voor vergoeding. Voor een integrale aanpak van beschadigde en onverkoopbare woningen in het bevingingsgebied zou een vrijstelling van de overdrachtsbelasting een (bescheiden) financiële bijdrage kunnen leveren. Woningen kunnen door een juridische entiteit worden opgekocht en vervolgens opgeknapt of gesloopt. Ook woningcorporaties kunnen bezit in de entiteit onderbrengen zodat een gebied integraal kan worden aangepakt. Een vrijstelling van de overdrachtsbelasting zou een bescheiden bijdrage leveren in de totale kosten van een dergelijke aanpak.

Het is niet zo dat al het opgekochte bezit kan worden overgedragen aan de deelnemende corporaties. Er zijn onder de schadepanden ook boerderijen, winkels, etc. bij. Dat is geen bezit dat corporaties willen overnemen.

Het Bureau Nationaal Coördinator Groningen werkt op dit moment aan een koopinstrument voor huiseigenaren die hun woning niet kunnen verkopen. Voor de aanpak is 10 miljoen beschikbaar gesteld door de NAM. Voor de regeling werden 176 woningen aangemeld, 55 woningen voldeden aan de eisen. De woningen zullen naar verwachting in februari of maart 2017 worden overgedragen en daarna worden ingezet als wisselwoning voor mensen die hun huis uitmoeten wegens versterkingsmaatregelen. Eventueel kunnen ook vergunninghouders tijdelijk worden gehuisvest. De tijdelijke huisvesting vindt plaats op basis van de Leegstandwet, zodat de woningen na verloop van tijd leeg kunnen worden verkocht. De bedoeling is om de financiële middelen revolverend in te zetten. Deze aanpak wordt als proef uitgevoerd in zeven van de elf bevingsgemeenten.

Voor de koop van de woningen wordt een stichting opgericht door het ministerie van EZ. Het ministerie zoekt partners om hierin deel te nemen. Vooralsnog draagt alleen de NAM financieel bij. Provincie en gemeenten willen nog niet bijdragen. Als voor de entiteit een WOM-status kan worden verkregen, levert dat een financieel voordeel op van 300.000 tot 400.000 Euro. Gesprekken hierover met de rijksoverheid lopen. Vooralsnog gaat de regeling van start zonder WOM-status. De vorm van stichting is gekozen omdat deze makkelijk is op te richten en er nog geen andere partijen zijn aangehaakt die een deel van de aandelen van een BV zouden kunnen kopen. Het nadeel van een BV is dat deze vennootschapsbelastingplichtig is en dat er zwaardere eisen worden gesteld aan governance en jaarverslaglegging. Gezien het feit dat de entiteit verlieslijdend zal zijn, is een stichting (met een maatschappelijke taak) een logischer vorm dan een BV. Naast de overdrachtsbelasting is de verhuurderheffing een aandachtspunt. Als de stichting woningen opkoopt en verhuurt, moet verhuurderheffing worden afgedragen.

Er is een relatie mogelijk tussen de aanpak van bevingspannen en de krimpaanpak. Herstructurering kan worden gecombineerd met versterkingsmaatregelen. De NAM kan dan een

bijdrage leveren aan de kosten van de renovatie van panden (ten behoeve van versterking). Dit vraagt wel om goed te onderscheiden welke kosten voor versterking zijn en welke voor de herstructurering. Dit gebeurt op dit moment in Opwierde (Appingedam). Hiervoor is geen WOM opgericht.

Kansen van inzetten van de WOM-regeling in bevingsgebied

- De WOM-regeling levert een financiële bijdrage aan de kostbare opgave om onverkoopbare woningen op te kopen.

Belemmeringen voor het inzetten van de WOM-regeling in krimpprojecten

- Als de opkopende entiteit de particuliere woningen gaat verhuren (bijvoorbeeld als wisselwoning), is de verhuurderheffing een grotere kostenpost dan de overdrachtsbelasting.
- Er moet bij het project sprake zijn van stedelijke Herstructurering. Een WOM is een tijdelijke entiteit. Uiteindelijk moet het bezit weer worden afgestoten.
- De WOM-regeling biedt geen ruimte om bovenlokale projecten de WOM-status toe te kennen.

Huisvesting van vergunninghouders

De huisvestingsopgave van vergunninghouders ligt in eerste instantie bij de gemeenten. Als deze opgave niet kan worden opgevangen in de bestaande sociale huurvoorraad komen alternatieve oplossingen in beeld, bijvoorbeeld het (tijdelijk) voor bewoning geschikt maken van maatschappelijk of commercieel vastgoed.

Er zijn verschillende redenen waarom een WOM-status voor deze opgaven aantrekkelijk kan zijn. Een eerste reden is dat gemeenten terughoudend zijn om zelf op te treden als verhuurder. Als corporaties deze rol niet op zich willen nemen voor vastgoed dat de gemeente tijdelijk aankoopt voor de huisvesting van vergunninghouders, kan de gemeenten met de oprichting van een WOM deze taak op afstand organiseren (en zelf alleen optreden als aandeelhouder). De WOM transformeert het betreffende vastgoed (tijdelijk) tot woningen, verhuurt ze aan vergunninghouders en verkoopt ze als de piek in de huisvesting voorbij is. De vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor de WOM beperkt het verlies van de tijdelijke exploitatie. Pas bij verkoop door de WOM aan een afnemer wordt de overdrachtsbelasting in rekening gebracht. Er moet bij een dergelijke aanpak vanzelfsprekend wel sprake zijn van stedelijke herstructurering. Het tijdelijke gebruik van het vastgoed voor de huisvesting van vergunninghouders is niet de hoofdtaak van de WOM.

Als het gaat om het permanent transformeren van commercieel of maatschappelijk vastgoed naar een woonfunctie draagt ook het verschil in het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen en niet-woningen bij aan de financiële haalbaarheid. Als commercieel of maatschappelijk vastgoed wordt ingebracht in een WOM is het vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Deze bedraagt voor dit type vastgoed 6%. De WOM transformeert het vastgoed naar woningen (bouwkundig en planologisch), waardoor bij de uitname van het vastgoed (bijvoorbeeld door een deelnemende corporatie) het lage tarief voor woningen wordt betaald (2%). Of deze constructie een voordeel oplevert ten opzichte van een situatie waarbij het vastgoed direct aan de corporatie wordt geleverd die de transformatie uitvoert, hangt af van de waarde van het ingebrachte vastgoed en het aantal gerealiseerde woningen. In veel gevallen zal het gebruik van de Regeling vermindering verhuurderheffing meer financieel voordeel opleveren.

Kansen van inzetten van de WOM-regeling voor de huisvesting van vergunninghouders

- Als er sprake is van een stedelijke herstructurering, kan een gemeente met een WOM actief vastgoed aankopen en tijdelijk laten exploiteren als huisvesting voor vergunninghouders, zonder zelf in de positie van verhuurder te komen. De WOM-status maakt dat pas na beëindiging van het tijdelijk gebruik overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden. Dit drukt niet op de exploitatie. Enkel voor tijdelijke verhuur aan vergunninghouders zal overigens geen WOM-status worden verleend.
- Als commercieel of maatschappelijk vastgoed permanent wordt getransformeerd naar wonen kan de WOM-regeling worden ingezet om te profiteren van het tariefverschil in de overdrachtsbelasting voor woningen en niet-woningen.

Belemmeringen voor het inzetten van de WOM-regeling voor de huisvesting van vergunninghouders

- Zeker bij het inzetten van de WOM-regeling voor het tijdelijk inzetten van commercieel of maatschappelijk vastgoed voor huisvesting van vergunninghouders is het niet vanzelfsprekend dat de transformatie kwalificeert als stedelijke herstructurering. In dat geval zal geen WOM-status kunnen worden toegekend.
- De hoge kosten van tijdelijke of permanente transformatie van commercieel of maatschappelijk vastgoed naar wonen maken het doorgaans lastig een sluitende businesscase te maken. De vrijstelling van de overdrachtsbelasting kan een bijdrage leveren.

Bijlage 1: Overzicht aangemelde WOM'en

Sinds de invoering van de WOM-regeling hebben 24 WOM'en een succesvolle aanvraag gedaan. Hieronder is voor deze WOM'en het tijdstip van de aanvraag van de WOM-status weergegeven.

2004 (5)

Enschede: Neighbourhood Corporation Enschede B.V.
Delfzijl: Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl B.V.
Amsterdam: Far West
Rotterdam: WOM Vastgoed B.V.
Maastricht: Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.

2005 (5)

Hengelo: WOM Berflo Es
Rotterdam: Ontwikkelings Combinatie Nieuw Crooswijk C.V.
Rotterdam: WOM Tarwewijk C.V.
Winterswijk: WOM Winterswijk Regiostad Beheer B.V.
Rotterdam; WOM Mathenessekwartier

2006 (4)

Amsterdam: Kolenkit buurt Zuid v.o.f.
Dordrecht: WOM Krispijn Wonen v.o.f.
Delft: Stichting Grondexploitatie mij Poptahof
Schiedam: WOM Groenoord C.V.

2007 (1)

Leiden: Nieuw Leyden Beheer C.V.

2008 (4)

Den Haag: WOM Stationsbuurt Oude Centrum C.V.
Helmond: WOM Helmond Binnenstad B.V.
Tilburg: Centrum Ontwikkeling Tilburg BV
Utrecht: Grond Exploitatie Maatschappij Kanaleneiland C.V.

2009 (1)

Delft: Vastgoed Ontwikkelings Maatschappij Delft B.V.

2010 (1)

Leiden: Ontwikkelingsmaatschappij Kooiplein CV/BV

2011 (1)

Zeist: Kerckebosch BV

2013

Den Haag: WOM Den Haag Zuidwest BV

2014:

Tilburg: WOM Tilburg: De Werkplaats BV

Bijlage 2: Geïnterviewde personen

Deze rapportage is aan de geïnterviewde toegestuurd zodat zij opmerkingen konden doorgeven of eventuele bezwaren tegen opname van hun gegevens kenbaar konden maken. In enkele gevallen was een gesprekspartner niet meer werkzaam bij de betreffende organisatie. In deze gevallen is de rapportage voorgelegd aan de organisatie waar de respondent werkzaam was ten tijde van het interview. Een aantal respondenten heeft gebruik gemaakt van de gelegenheid laatste op- en aanmerkingen te maken op de tekst. Deze zijn integraal verwerkt. Geen van de respondenten heeft een bezwaar kenbaar gemaakt tegen het opnemen van zijn of haar naam in het onderstaande overzicht.

Experts, voorlopers en koepels

Aedes	dhr. Van der Meulen
Akro Consult	dhr. Pool
Belastingdienst Amsterdam	dhr. Visser
COA	dhr. Gosse
Lefier	dhr. De Boer
Ministerie van BZK	dhr. Volborth
Nationaal Coördinator Groningen	dhr. Reimer
Platform31	mw. Visser
Proper Stok	dhr. Van der Gugten
Provincie Zeeland	dhr. Kaagman
Instituut voor Sociale en Stedelijke Vernieuwing	dhr. Duindam
VNG	dhr. Linders

Cases met een WOM

<i>Far West</i>	
Far West	dhr. Tielen
Gemeente Amsterdam	mw. Soemé
<i>Berflo Es</i>	
Welbions	dhr. Seppenwoolde
Gemeente Hengelo	dhr. Harms
<i>Krispijn Wonen VOF</i>	
Krispijn Wonen VOF	mw. Duykers
Gemeente Dordrecht	dhr. Sekeris
Trivire	dhr. Fintges
<i>Groenoord CV</i>	
Groenoord CV	dhr. Korstanje
Gemeente Schiedam	mw. De Heer
<i>Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl (OMD)</i>	
OMD	dhr. Kleine

Gemeente Delfzijl	dhr. Heeres
<i>Tarwewijk CV</i>	
Tarwewijk CV	mw. Van Loon
Woonstad Rotterdam	mw. Nolson
Gemeente Rotterdam	dhr. De la Vieter / dhr. De Jong
<i>GEM Kanaleneiland CV</i>	
Gemeente Utrecht	dhr. Maas
Mitros Projectontwikkeling	dhr. Wijnbelt
Proper Stok	dhr. Van der Gugten
<i>GEM Poptahof</i>	
GEM Poptahof	dhr. De Jong
Gemeente Delft	mw. Janssen
<i>WOM Den Haag Zuidwest</i>	
WOM DHZW	mw. Huffstadt
Gemeente Den Haag	mw. Draijer
<i>WOM De Werkplaats</i>	
Gemeente Tilburg	dhr. Meijer
Cases zonder WOM	
<i>Presikhaaf 2</i>	
Portaal	dhr. Westendorp
Gemeente Arnhem	mw. Van Rijen
<i>Rivierenwijk, Deventer</i>	
Rentree	dhr. Bijham en dhr. Metselaar
Gemeente Deventer	mw. Tijhuis
<i>Boschveld</i>	
Zayaz	dhr. Schuld
Gemeente Den Bosch	dhr. Buitink
<i>Babberspolder Oost</i>	
Waterweg Wonen	dhr. Flapper
Gemeente Vlaardingen	dhr. van Dorp
<i>Wielwijk</i>	
Projectbureau Wielwijk	dhr. Van Zundert
Gemeente Dordrecht	dhr. Peereboom
Woonbron	dhr. Reemers en dhr. Steeneken

Den Haag Zuid West

Staedion

dhr. Rosier

Gemeente Den Haag

dhr. Giele

Overvecht

Bo-Ex

dhr. Van der Weide

Gemeente Utrecht

mw. Diederer en dhr. Andriessen

Enschede Velve-Lindenhof

De Woonplaats

mw. Arends

Gemeente Enschede

mw. Ter Huurne