

Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
DABC 2009003464

Uw kenmerk
2008Z08346/208090684
0

Datum 2 februari 2009
Betreft Kamervragen van de leden Van Bochove (CDA) en Depla (PvdA) inzake
het beleid van het WSW

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op de kamervragen over het beleid van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor het verlenen van borgstelling, zoals die op 3 december 2008 met kenmerk 2080906840 door de Kamerleden Van Bochove (CDA) en Depla (PvdA) schriftelijk zijn ingezonden.

2080906840

Vragen van de leden Van Bochove (CDA) en Depla (PvdA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over het beleid van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor het verlenen van borgstelling.
(Ingezonden 3 december 2008)

1

Klopt het dat het beleid van het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) voor het verlenen van borgstelling is gewijzigd?

Ja, per 1 juli 2007.

2

Wat is precies gewijzigd en wat is hiervan de reden?

Voorheen werd de maximale som waarvoor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg kan staan bepaald door de totale bedrijfswaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven. De borging en financiering werd per project bepaald.

De nieuwe systematiek stelt woningcorporaties in staat om voor meerdere projecten voorafgaand een borgings/faciliteringsvolume te krijgen van het WSW waarvoor financiering kan worden aangetrokken. De nieuwe grens wordt bepaald door 50% van de WOZ waarde van bestaand onderpand, waarbij het uitgangspunt is dat de woningcorporatie per saldo een positieve operationele

kasstroomprognose heeft gedurende een periode van vijf jaar. Is er geen sprake van een positieve operationele kasstroomperiode gedurende de eerste vijf jaar, of zijn er andere vragen met betrekking tot de kredietwaardigheid, dan volgt maatwerk waarbij het WSW de mogelijkheid heeft om het financieringsvolume naar beneden bij te stellen of geen volume vooraf toe te zeggen. Ook kan het gevolg zijn dat op projectniveau de borging wordt beoordeeld.

De nieuwe systematiek sluit aan bij enerzijds een modernere treasury waarbij financiering wordt verzorgd op bedrijfsniveau en anderzijds een modernere vorm van risicomanagement waarbij oog is voor liquiditeitsrisico's. Een en ander sluit ook aan bij de risicobeoordeling die gebruikelijk is in de financiële sector.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Datum
2 februari 2009

Kenmerk
DABC 2009003464

3

Klopt het dat deze verandering leidt tot vermindering van de borgstelling?

Het plafond van 50% WOZ zorgt bij de meeste woningcorporaties voor een hoger plafond vergeleken met het plafond 100% bedrijfswaarde. Op individueel niveau kan er een verschil zitten in de uitkomst op basis van de oude methode, waarbij de ruimte om aan rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen werd bepaald op basis van contant gemaakte toekomstige inkomsten en uitgaven en de nieuwe methode, waarbij die ruimte wordt bepaald aan de hand van prognose- (eerste vijf jaar) en realisatiecijfers van de kasstromen.

4

Klopt het dat dit leidt tot vermindering van de kasstromen van een woningcorporatie?

Nee. De operationele kasstromen bepalen juist of er ruimte is voor extra financieringslasten die gepaard gaan met de borgstelling. Daar waar sprake is van een vermindering kan dat komen door hogere investeringslasten. Ook het huurbeleid en de invoering van de integrale Vennootschapsbelasting hebben effect op de kasstroom.

En klopt het dat hierdoor meer woningcorporaties in financiële problemen komen?

Nee. Door te sturen op liquiditeitsprognoses bewaakt het WSW dat corporaties niet in liquiditeitsproblemen komen.

Klopt het dat een deel van deze woningcorporaties een ruime vermogenspositie hebben?

Ja.

Hoe is het dan te verklaren dat deze woningcorporaties liquiditeitsproblemen krijgen?

Onderscheid moet worden gemaakt tussen het vermogen van een woningcorporatie en de operationele kasstroom. Ook bij een goede vermogenspositie op basis van de bedrijfswaarde zijn op korte termijn schommelingen in de liquiditeitspositie mogelijk.

De investeringen van woningcorporaties zijn aanzienlijk gestegen sinds 2006.

De investeringen zorgen voor een extra druk op de kasstroom in verband met de rente- en aflossingsverplichtingen. Ook hebben, zoals gezegd, het huurbeleid en de invoering van de integrale Vennootschapsbelasting effect op de kasstroom.

5

Kunt u uiteenzetten hoe groot deze terugval in de (her)financiering ten behoeve van investeringen in de volkshuisvesting is en hoeveel woningcorporaties hiermee te kampen hebben?

Er is sprake van een toename van geborgde financiering. Van 6,1 miljard in 2006 naar 7,6 respectievelijk 10 miljard in 2007 en 2008. Momenteel worden de nieuwe prognoses bij corporaties opgevraagd.

6

Welke gevolgen heeft het neerwaarts bijstellen van de borgstelling voor ambitieuze woningcorporaties met een breed investeringsprogramma? In hoeverre beperkt dit woningcorporaties om in deze economisch slechte tijden anti-cyclisch te bouwen?

Er is geen sprake van neerwaarts bijstellen van de borgstelling door het WSW. Woningcorporaties die een ambitieus investeringsprogramma hebben kunnen echter gehinderd worden door de ruimte in de eigen kasstroom, of de beperking van 50% van de WOZ waarde van het in onderpand gegeven bezit. Zonodig kan het WSW, daar waar noodzakelijke investeringen zouden worden belemmerd, maatwerk toepassen binnen de borgingsregels.

7

Kunt u uiteenzetten welke consequenties de terugloop van het aantal door de woningcorporaties verkochte huizen heeft voor de mogelijkheid om te investeren, in vergelijking met de toename van het vermogen?

In de jaren 2006 en 2007 was er sprake van een toename van de verkoop van woningen door woningcorporaties. Thans zijn er signalen dat er in de loop van 2008 stagnatie is opgetreden. Investeringsprogramma's worden betaald uit opbrengsten van verkoop of met behulp van financiering. Financiering is slechts mogelijk als de extra rente- en aflossingen gedragen kunnen worden door de kasstroom van de woningcorporatie. In hoeverre tegenvallers in de verkoop een doorwerking hebben in de investeringsopgave hangt af van de mate waarin die tegenvallers optreden en de mate waarin de woningcorporatie de lasten van extra financiering kan dragen. Verder verwijs ik naar het antwoord op vraag 6.

8

In hoeverre is er (beleidsmatige) ruimte in de eisen met betrekking tot de kasstroom die het WSW stelt, zodat enerzijds de risico's op korte en lange termijn aanvaardbaar blijven als anderzijds er voldoende investeringsmogelijkheid met borging door het WSW mogelijk blijft om (anticyclisch) te bouwen?

Het beleid van het WSW is in afstemming met de risicodragers van het WSW, dat wil zeggen de woningcorporaties, Rijk en gemeenten tot stand gekomen. Daarbij is een goede balans tussen risico's en investeringsmogelijkheden het uitgangspunt geweest, waarbij er ruimte is gebleven voor maatwerk. De nieuwe methodiek

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Datum
2 februari 2009

Kenmerk
DABC 2009003464

werkt qua resultaat gemiddeld neutraal uit, maar geeft een betere grip op de financiële positie van corporaties.

Het borgen via het WSW - met achtervang van de overheid - waarborgt, ook in turbulente tijden op de woning- en kapitaalmarkt, dat financiering beschikbaar blijft.

9

Kunt u uiteenzetten wat de financiële ruimte is van het Wooninvesteringsfonds (WIF) om woningbezit op te kopen, zodat woningcorporaties kunnen blijven bouwen en in hoeverre is er voldoende geld in het fonds om de economische klap op te vangen? Zijn hiervoor scenario's ontwikkeld?

Het WIF verkrijgt 'eigen vermogen' goeddeels door de uitgifte van certificaten aan andere woningcorporaties. Het WIF voorzag begin oktober 2008 dat ze de komende jaren ongeveer € 50 miljoen per jaar nodig heeft aan nieuwe certificaten om de geplande aankopen van woningen de komende jaren te kunnen realiseren. Met eventuele effecten van de kredietcrisis, zoals een groter aanbod van corporaties van op te kopen woningen en geringere mogelijkheden voor het WIF om financiering (vreemd vermogen) aan te trekken, was hierbij nog geen rekening gehouden. Hier zijn ook geen scenario's voor ontwikkeld.

Zoals aangekondigd in de brief "Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007 en Verslag financieel toezicht 2008" van 18 december 2008 (TK 2008/2009, 29453, nr.96) ga ik de 77 C-corporaties (dat zijn de corporaties die, naar het oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, hun financiële middelen in onvoldoende mate inzetten voor investeringen) oproepen certificaten af te nemen van het WIF. Het is, zoals ook in de genoemde brief is gezegd, passend dat de corporatiesector zelf verantwoordelijkheid neemt voor een instelling als het WIF, die door en voor haarzelf is opgericht.

Hoogachtend,

de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Datum
2 februari 2009

Kenmerk
DABC 2009003464