

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

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

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Bouwen en  
Integratie**

Directie Woningmarkt  
Cluster Corporaties

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

**Kenmerk**

2012-0000361554

**Uw kenmerk**

2012Z12211

Datum 02 juli 2012  
Betreft Beantwoording schriftelijke kamervragen met kenmerk 2012Z12211

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op schriftelijke vragen van het lid Lucassen (PVV) over het bericht dat banken geen kredieten meer verlenen aan woningcorporaties (ingezonden 18 juni 2012).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies

**2012Z12211**

**Vraag 1**

Bent u bekend met de inhoud van het bericht “Woningcorporaties krijgen geen krediet meer van banken”? 1)

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Bouwen en  
Integratie**  
Directie Woningmarkt  
Cluster Corporaties

**Antwoord 1**

Ja.

**Kenmerk**  
2012-0000361554

**Vraag 2**

Is het waar dat commerciële banken op het punt staan niet langer kredieten te verstrekken aan woningcorporaties?

**Antwoord 2**

In het bedoelde bericht staat dat commerciële banken (geciteerd wordt een woordvoerder van ABN AMRO) kritischer zijn geworden over het verstrekken van leningen aan de corporatiesector, omdat voor de sector een verhoogd risico geldt. Commerciële banken verstrekken niet of nauwelijks leningen die worden geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het gaat hier dan ook voornamelijk om financiering voor niet DAEB activiteiten, zoals dure huurwoningen en de voorfinanciering van koopwoningen. Via een persbericht benadrukt het WSW dat corporaties voor de financiering van hun DAEB activiteiten nog steeds terecht kunnen bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Waterschapsbank voor geborgde leningen. Deze banken zijn al jaren de voornaamste financiers van woningcorporaties. Tot slot stipt het WSW nog aan, dat ook nieuwe partijen, zoals Nederlandse verzekeraars, bereid zijn geborgde leningen aan woningcorporaties te verstrekken.

**Vraag 3**

Welke gevolgen heeft een dergelijke kredietstop voor de financiële positie en het investeringsvermogen van woningcorporaties?

**Antwoord 3**

Zoals in de beantwoording van vraag 2 reeds is aangegeven, zal nog moeten blijken in hoeverre er daadwerkelijk sprake zal zijn van een beperktere kredietverlening aan woningcorporaties. Voor de financiële positie van woningcorporaties in zijn algemeenheid hoeft een kritischer kredietverstrekking bovendien geen substantiële gevolgen te hebben. Het investeringsvermogen voor niet DAEB activiteiten zal mogelijk afnemen.

Indien woningcorporaties voor het herfinancieren van hun ongeborgde leningen geen vervolglening kunnen krijgen, kan er een liquiditeitstekort ontstaan. Binnen het stelsel, kan dit tekort worden afgedekt door middel van een (bijzondere) borging door het WSW van een lening.

**Vraag 4**

Welke gevolgen heeft een kredietstop voor de nieuwbouwproductie en daarmee de gehele bouwsector?

**Antwoord 4**

Er zijn de afgelopen jaren door woningcorporaties jaarlijks gemiddeld circa 12.000 woningen in de niet-DAEB sfeer gerealiseerd. Deze productie zou stil kunnen komen te liggen. Voor de bouwsector zou dit een omzetverlies kunnen betekenen. Echter van een volledige kredietstop is geen sprake. Voor de sector geldt volgens de banken wel een verhoogd risico, waarop de banken kunnen reageren met een hogere rente dan wel strengere voorwaarden. Daarnaast kunnen woningcorporaties dergelijke projecten ook nog uit eigen middelen financieren. Wat de werkelijke gevolgen kunnen zijn is dan ook niet precies in te schatten. Overigens hoeft met een kritischer kredietverstrekking aan woningcorporaties niet de gehele bouwproductie stil komen te liggen. Ook andere partijen kunnen immers projecten realiseren.

### **Vraag 5**

Welke mogelijkheden resteren er voor woningcorporaties om kapitaal aan te trekken wanneer de commerciële banken de kredietkraan dicht draaien?

### **Antwoord 5**

Zoals ik in mijn hiervoor gegeven antwoorden al aangaf, is van een kredietstop aan woningcorporaties geen sprake. Voor nieuwe projecten in het niet-DAEB segment geldt verder dat deze wellicht nog uit eigen middelen kunnen worden betaald. Voor wat betreft de herfinanciering van de ongeborgde leningen verwijst ik naar mijn antwoord onder 3.

**Kenmerk**  
2012-0000361554

### **Vraag 6**

Heeft de Vestia-affaire en het gebruik van risicovolle derivaten geleid tot een aanpassing van de kredietrating van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)?

### **Vraag 7**

Dreigt er voor het WSW een verlaging van de AAA-status? Zo ja, wat zijn de gevolgen hiervan voor de mogelijkheden van woningcorporaties om tegen een lagere rente te lenen?

### **Antwoord 6 en 7**

Neen. Het WSW wordt zelfstandig beoordeeld door de ratingbureaus. Een verlaging van de rating is pas aan de orde als het stelsel zodanige mankementen vertoont, dat de betrouwbaarheid daarvan in het geding is. Het stelsel heeft gefunctioneerd. Ik heb geen signalen ontvangen dat de ratingbureaus hun beoordeling van het WSW verlagen.

### **Vraag 8**

Deelt u de mening dat huurders, die gedwongen hebben meebetaald aan de redding van banken, nu de dupe dreigen te worden doordat diezelfde banken niet langer willen lenen aan sociale huisvesters? Hoe gaat u dit voorkomen?

### **Antwoord 8**

Zoals in de beantwoording van de vragen 2 en 3 reeds is aangegeven, moet nog blijken in hoeverre er daadwerkelijk sprake zal zijn van een beperktere kredietverlening aan woningcorporaties en of dit effect heeft op hun financiële positie. Ook als dat wel zo zou zijn, geldt dat voor een gereguleerde woning nooit meer huur mag worden gevraagd dan de wettelijk geregelde maximale huurprijsgrens. Voor zittende huurders geldt, dat de huurverhoging per jaar begrensd is. Dat is voor Vestia hetzelfde als voor andere woningcorporaties.

### **Vraag 9**

Bent u bereid deze vragen te beantwoorden voor het algemeen overleg Woningcorporaties op 3 juli a.s.?

### **Antwoord 9**

Ja.

1) Trouw, 13 juni 2012