

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Directoraat-Generaal Wonen,
Bouwen en Integratie**
Rijnstraat 8
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2012-0000522470

Uw kenmerk
2012Z15612

Bijlage(n)
antwoorden op Kamervragen

Datum 21 september 2012
Betreft Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over overvragende
woningcorporaties en toereikende financiële buffers bij
woningbouwcorporaties

Hierbij bied ik u in de bijlagen de antwoorden aan op de Kamervragen van het lid Monasch (PvdA) over overvragende woningcorporaties en toereikende financiële buffers bij woningbouwcorporaties. De Kamervragen zijn ingezonden op 5 september 2012 en hebben als kenmerk 2012Z15612.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

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

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres

Directoraat-Generaal Wonen,
Bouwen en Integratie
Rijnstraat 8
Den Haag
Postbus 20011

2012Z15612

Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over overvragende woningcorporaties en toereikende financiële buffers bij woningbouwcorporaties (ingezonden 5 september 2012)

Ons kenmerk
2012

Uw kenmerk
2012Z15612

Vraag 1

Bent u verbolgen over de extreem hoge huren die Amsterdamse woningbouwcorporaties rekenen voor oorspronkelijk sociale huurwoningen?

Betreft Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over overvragende woningcorporaties en toereikende financiële buffers bij woningbouwcorporaties

Antwoord vraag 1

Het staat woningcorporaties vrij, binnen de grenzen die de huurprijsregelgeving biedt, een woning te verhuren. Zolang de maximale huurprijsgrens daarbij niet wordt overschreden is er geen sprake van te hoge huren. Van woningcorporaties wordt uiteraard wel verwacht dat zij invulling geven aan hun kerntaak, het huisvesten van mensen met lage inkomens. Dat is ook vastgelegd in de door de Amsterdamse woningcorporaties met de gemeente gemaakte afspraken¹. Mij is geen signaal bekend dat de corporaties hun afspraken in deze niet nakomen².

Vraag 2

Deelt u de mening dat een huurwoning van 37m² in een normale Amsterdamse woonbuurt niet geliberaliseerd hoort te zijn, zoals nu wel het geval is bij woningbouwcorporatie Stadgenoot? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 2

De maximale huurprijs van een woning kan worden bepaald aan de hand van het totaal van punten op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Hiermee wordt ook rekening gehouden met andere kwaliteitskenmerken van een woning, bijvoorbeeld een energieprestatie behorend bij energielabel A. Het totaal van WWS-punten bepaalt dan ook of een huurwoning van 37m² in een normale Amsterdamse woonbuurt kan worden geliberaliseerd. Om te voorkomen dat bij een nieuwe huurovereenkomst de maximale huurprijs wordt overschreden en een geliberaliseerde huurprijs wordt gerealiseerd, is voorzien in een procedure bij de huurcommissie. Deze procedure houdt in dat een huurder zich tot de huurcommissie kan wenden binnen zes maanden na ingangsdatum van die huurovereenkomst. Overigens merk ik op dat de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de buurt van het gegeven voorbeeld (Pieter Lastmankade 196, Amsterdam) per vierkante meter beduidend hoger ligt in vergelijking tot die van de gemiddelde woning in Amsterdam.

¹ Zoals neergelegd in 'Bouwen aan de Stad III'.

² Zie bijvoorbeeld Jaarboek 2012 van de Amsterdamse federatie woningcorporaties.

Vraag 3

Hoe kenschetst u de enorme afname van het aanbod aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens zoals geschetst in het artikel van Het Parool? ¹⁾ Hoe rijmt u dat met uw eerdere beantwoording waarin u, in reactie op de stelling dat de Donnerpunten tot enorme huurverhogingen zullen leiden, nadrukkelijk stelt dat verhuurders niet verplicht zijn om de maximaal toegestane huur te vragen van een nieuwe huurder? Hoe kijkt u tegen corporaties aan die wel maximaal gebruik maken van de verruiming van het woningwaarderingstelsel (WWS)?

Antwoord vraag 3

Waar de vraag melding maakt van "Donnerpunten" ga ik ervan uit, dat hiermee wordt bedoeld op de maatregel inzake de maximaal 25 extra WWS-punten die per 1 oktober 2011 zijn ingevoerd.

Het artikel in Het Parool geeft naar mijn mening onvoldoende informatie die de conclusie rechtvaardigt dat er sprake is van een enorme afname van het aanbod aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens.

Op basis van het jaarboek van de federatie van Amsterdamse woningcorporaties 2012 (p. 38) blijkt dat vóór invoering van extra punten voor het energielabel en schaarstepunten 12 procent van de Amsterdamse corporatiewoningen zou kunnen worden geliberaliseerd en na invoering 37 %. Feitelijk is er op dit moment echter slechts 2 % geliberaliseerd. Zoals in de beantwoording van vraag 1 is aangegeven heb ik geen signalen dat de woningcorporaties de met de gemeente gemaakte afspraken niet nakomen. Overigens gaan de afspraken tussen gemeente en woningcorporaties in Bouwen aan de Stad er ook van uit dat woningcorporaties een rol hebben bij het creëren van een segment voor middeninkomens met huurprijzen tussen € 650, en € 930,- (Bouwen aan de stad II, p. 9).

Vraag 4

Kunt u de conclusie in het Volkskrantartikel ²⁾ onderschrijven dat het overgrote deel van de grote woningbouwcorporaties in principe zo goed bij kas zit dat zij niet alleen Vestia financieel adequaat kunnen ondersteunen maar daarnaast ook blijvend kunnen investeren in renovatie en nieuwbouw? Kunt u dit toelichten?

Antwoord vraag 4

Ik kan niet specifiek ingaan op de berekeningen die ten grondslag liggen aan het artikel in de Volkskrant. Wel merk ik in het algemeen op dat recente rapportages van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), zoals het Sectorbeeld voornemens 2011, waarover ik uw Kamer bij brief van 19 juni 2012 heb geïnformeerd (TK 29.453, nr. 252), aangeven dat de sector over het algemeen financieel goed in staat is om haar voorgenomen investeringen te realiseren. Als het gaat om ondersteuning van Vestia in relatie tot de opgave van woningcorporaties verwijs ik naar de wijziging van het Besluit Centraal Fonds Volkshuisvesting die ik aan uw Kamer heb gezonden (TK 29.453, nr. 255)³. Daar is het volgende aangegeven:

" (...). Daarnaast laten de berekeningen zien dat de financiële spankracht van de sector als geheel toereikend is om een – maximaal opgelegde – heffing van 5% ten behoeve van saneringsteun te kunnen dragen. De verhoging van de saneringsheffing valt samen met de heffing bij verhuurders (startjaar 2013).

(.....)

Indien er in latere jaren sprake zou zijn van een samenloop van beide heffingen kan

³ Staatsblad 5 juli 2012, nr. 302)

becijferd worden dat dit nog zou kunnen worden gedragen door de sector als geheel. Uitgaande van de cijfers voor 2013, zoals opgenomen in het 'Sectorbeeld voornemens 2012 - 2016' van het CFV, kan worden berekend dat een extra last van 5% van de huurinkomsten in 2013 er toe zou leiden dat de verwachte rentedekkingsgraad in 2013 daalt van ca. 1,85 naar ca. 1,50. Deze rentedekkingsgraad is een belangrijke norm voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bij het verstrekken van borgingsruimte voor het aantrekken van leningen ten behoeve van investeringen. Bij een rentedekkingsgraad van ongeveer 1,3 tot 1,4 acht het WSW de kasstromen van een toegelaten instelling voldoende om de gewenste borgingsruimte zonder nadere extra voorwaarden te verstrekken. Dat betekent dat ook bij een samenloop van heffingen de toegelaten instellingen gemiddeld genomen voldoende kasmiddelen overhouden om de voorgenomen investeringen te kunnen financieren met WSW-borging (.....)".

Directoraat-Generaal Wonen,
Bouwen en Integratie

Kenmerk
2012-0000522470

Uiteraard kan dit beeld per corporatie verschillen.

Vraag 5

Deelt u de mening dat de woningbouwcorporaties die in principe financieel gezond zijn de plicht hebben om te investeren in renovatie en nieuwbouw en bovenal sociale huisvesting dienen aan te bieden voor betaalbare prijzen?

Antwoord vraag 5

Ja, die mening deel ik. Dat ligt ook in de kerntaak van woningcorporaties besloten en is tevens verankerd in de Woningwet (en in het wetsvoorstel van de herziening daarvan zoals dat inmiddels door uw Kamer is aanvaard). Ik teken daarbij wel aan dat woningcorporaties daarnaast de mogelijkheid hebben ook woningen boven de liberalisatiegrens aan te bieden. De huisvestingsopgave kan immers breder zijn dan alleen het huisvesten van de doelgroep.

Vraag 6

Kunt u uitsluiten dat corporaties die maximaal gebruik maken van de ruimte in het WWS, en dus voor veel nieuw vrijgekomen huurwoningen markthuren zullen vragen, dit doen omdat er nog niet geopenbaarde financiële problemen zijn, hetzij met derivaten of grondposities, hetzij met andersoortige risico's?

Antwoord vraag 6

Voor het huurprijsbeleid van woningcorporaties geldt dat zij daarbij rekening zullen (moeten) houden met de toekomstige volkshuisvestingsopgave en afspraken met de gemeente die er liggen. Uiteraard zal daarbij ook rekening gehouden moeten worden met voorzienbare financiële tegenvallers (bijvoorbeeld een afwaardering op grond vanwege dalende marktprijzen of tegenvallende woningverkopen).

Ik verwacht niet dat woningcorporaties die maximaal gebruik maken van de ruimte in het WWS dit doen vanwege nog niet geopenbaarde financiële problemen. Ik kan dat echter niet uitsluiten omdat ik nog niet geopenbaarde gevallen niet ken.

Vraag 7

Deelt u de mening dat de corporaties in Amsterdam de taak hebben om in alle wijken van Amsterdam voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen tot de liberalisatiegrens aan te bieden, ook nu corporaties veel van dergelijke woningen mogen liberaliseren vanwege de Donnerpunten? 3) Kunt u toelichten hoe u van plan bent dit waarborgen?

Antwoord vraag 7

Zoals ik in het antwoord op vraag 3 heb aangegeven liggen er afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties over de huisvesting van de doelgroep (Bouwen aan de Stad II). De Amsterdamse corporaties geven ook invulling aan deze afspraken. Dit ondanks de ruimte die er is om woningen te liberaliseren. Partijen hebben afgesproken deze afspraken jaarlijks te monitoren. Mochten woningcorporaties zich niet aan deze afspraken houden zal dat onderwerp van overleg zijn tussen de gemeente en woningcorporaties. Ik zie daar voor mij geen rol.

Vraag 8

Deelt u de mening dat corporaties geen taak hebben in het aanbieden van huurwoningen boven € 900,-? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 8

Deze mening deel ik niet. Zoals in antwoord op vraag 3 is aangegeven liggen er ook tussen gemeente en woningcorporaties afspraken om te komen tot een segment voor middeninkomens waarbij gedacht wordt aan het segment tussen € 650, en € 930,-. Voor invulling van deze afspraken kan het dan ook wenselijk zijn woningen aan te bieden met een huurprijs boven de € 900,-

1)

<http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/3309663/2012/09/01/Woningcorporaties-in-Centrum-Zuid-en-West-overvragen.dhtml>

2)

<http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2686/Binnenland/article/detail/3310006/2012/09/03/Geldgenoeg-bij-bijna-alle-grote-woningcorporaties.dhtml>

3)

<http://www.stadgenoot.nl/aanbod/aanbod/amsterdam/zuid/stadionbuurt/pieter-lastmankade-196>

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

Kenmerk
2012-0000522470

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Monasch (PvdA) , ingezonden 21 augustus 2012 (vraagnummer 2012Z15244)