

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan 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**  
2012-0000608261

**Uw kenmerk**

Datum 24 oktober 2012  
Betreft Vragen inzake Besluit tot wijziging Besluit CFV

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de op 16 oktober jl. via de griffier van de vaste commissie Binnenlandse Zaken ontvangen vragen inzake het Besluit tot wijziging van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (verhoging maximum percentage saneringsheffing).

Ik verwacht dat het CFV in 2013 gebruik zal willen maken van de verruiming die de verhoging van het maximum percentage biedt. Op grond van artikel 71f van de Woningwet dient het CFV de begroting vóór 1 november te hebben vastgesteld. Met het oog hierop ben ik voornemens het Besluit tot wijziging van het Besluit CFV voor 1 november a.s. in werking te laten treden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

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



> Retouradres

### Vraag 1

Kunt u aangeven wat de gevolgen zijn voor het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en de steun vragende toegelaten instellingen als het percentage maximaal toegestane saneringsheffing niet wordt verhoogd?

### Antwoord 1

Zoals in de Nota van Toelichting is aangegeven zijn de financiële risico's die corporaties lopen de afgelopen periode groter dan voor de financiële crisis. Indien het percentage niet wordt verhoogd zal het CFV de komende jaren vrijwel onmogelijk alle saneringssteun aan toegelaten instellingen kunnen verschaffen die nodig is. Dit mede gezien de omvang van de steun van € 696 miljoen (exclusief rente) die het CFV in 2012 reeds heeft moeten toezeggen.

Betreft Vragen inzake Besluit tot wijziging BCFV

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

Ons kenmerk  
2012-0000

Uw kenmerk  
krst 29453-255

### Vraag 2

Kunt u aangeven en onderbouwen waar het percentage van 5% op is gebaseerd en waarom niet is gekozen voor bijvoorbeeld 4% of 6%?

### Antwoord 2

Bij de bepaling van het maximale heffingspercentage voor de saneringsbijdrage is in het bijzonder gekeken naar de financiële risico's van corporaties vanwege hun derivatenbezit. Daarnaast is de financiële draagkracht van de sector gezien. Uit berekeningen is gebleken dat de sector een heffing van 5% van de gerealiseerde jaarhuurinkomsten financieel aan zou kunnen. Tot slot is gezien welke mogelijkheden dit zou bieden aan het CFV om in noodgevallen in voldoende mate middelen beschikbaar te hebben teneinde saneringssteun te kunnen toekennen.

### Vraag 3

Kunt u aangeven welke overwegingen bij het CFV worden gemaakt bij het vaststellen van de bijdrage per toegelaten instelling?

### Antwoord 3

Voor het CFV zijn bij het vaststellen van het te heffen bedrag de geschatte benodigde middelen voor de uitvoering van de saneringstaak leidend. De heffing voor saneringssteun per corporatie wordt bepaald door het bedrag per woongelegenheden te vermenigvuldigen met het aantal woongelegenheden dat de corporatie bezit. Ten behoeve van onzelfstandige eenheden wordt gerekend met een tarief van 50% van de zelfstandige eenheden.

### Vraag 4

Kunt u toelichten of het waar is dat elke toegelaten instelling voor hetzelfde percentage wordt aangeslagen?

### Antwoord 4

Dit is niet juist. Zie mijn antwoord op vraag 3.

### Vraag 5

Kunt u aangeven voor welke periode u verwacht dat het percentage maximaal toegestane saneringsheffing naar 5% dient te gaan?

### Antwoord 5

Aangezien de benodigde middelen voor de uitvoering van de saneringstaak leidend zijn voor de hoogte van de heffing, is het niet mogelijk nu aan te geven wat de hoogte van de heffing de komende jaren zal moeten zijn. Dit hangt mede af van macro-economische ontwikkelingen en van de ontwikkeling van de financiële positie van de individuele corporaties, de benodigde saneringen en de omvang daarvan.

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie

Datum

Kenmerk  
2012-0000608261

### Vraag 6

Kunt u aangeven voor welk totaalbedrag aan sanering het CFV de toegelaten instellingen de komende jaren per jaar wil aanslaan, voor zover u nu zicht heeft op het totaal aan financiële tegenvallers?

### Antwoord 6

Dit totaalbedrag is nu niet te geven en de heffing wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de daarvoor veronderstelde benodigde middelen. In ieder geval dienen de saneringsbijdragen die in 2012 zijn toegekend (€ 696 miljoen exclusief rente) via de saneringsheffing afgedekt te worden en tevens dient de buffer die het CFV aanhoudt ten behoeve van saneringen weer op een adequaat niveau te worden gebracht. Indien in 2013 en volgende jaren aanvullende of nieuwe saneringsaanvragen worden ingediend en toegekend, zal de hoogte van de bijdrageheffing naar rato moeten worden aangepast.

### Vraag 7

Kunt u in een overzicht aangeven welke toegelaten instellingen een verzoek tot steun bij het CFV hebben ingediend, voor welk bedrag en welke voorwaarden het CFV verbindt aan de steun?

### Antwoord 7

Het CFV heeft mij laten weten dat tot en met 2011 aan 18 corporaties voor in totaal € 531 miljoen aan saneringssteun is toegekend en uitbetaald (zie voor een specificatie Jaarverslag CFV 2011). In 2012 is voor € 675 miljoen steun toegekend aan Vestia en voor € 21 miljoen aan WSG te Geertruidenberg. Momenteel zijn geen andere saneringsverzoeken bij het CFV in behandeling. De voorwaarden die het CFV bij een saneringssteunbesluit stelt zijn situatie afhankelijk. In het algemeen betreft dit tenminste de plicht tot uitvoering van de overeengekomen saneringsmaatregelen en de verantwoording over de voortgang van de sanering. In veel gevallen was directe fusie na het steunbesluit of de plicht tot het zoeken naar een geschikte fusiepartner in de voorwaarden opgenomen.

### Vraag 8

Kunt u aangeven in welke mate toegelaten instellingen meer financiële risico's kunnen nemen als de saneringsheffing wordt opgehoogd naar 5%?

### Antwoord 8

Voor de mate waarin corporaties meer financiële risico's kunnen nemen is de hoogte van de heffing niet bepalend. Indien in de *criteria* voor de toekenning van steun wijzigingen zouden zijn aangebracht, zou dit wel van invloed kunnen zijn op de risico's die corporaties kunnen nemen. Dit is uitdrukkelijk niet het geval, de beoordelingscriteria voor de toekenning van steun zijn niet gewijzigd. Daarnaast zal het CFV er in zijn financiële beoordelingen van individuele corporaties rekening mee houden dat toegelaten instellingen een hogere saneringsheffing moeten betalen. Toegelaten instellingen zullen daarom niet meer financiële risico's kunnen nemen.

**Vraag 9**

Kunt u aangeven in welke mate in de begroting van het CFV voor 2013 gebruik wordt gemaakt van de voorgestelde verhoging van de saneringsheffing?

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie

Datum

Kenmerk  
2012-0000608261

**Antwoord 9**

Het CFV zal zijn begroting 2013 vaststellen na inwerkingtreding van de wijziging van het BCFV en voor de wettelijk verplichte datum van 1 november a.s. Informeel heeft het CFV aangegeven voornemens te zijn om voor haar begroting 2013 uit te gaan van de maximale saneringsheffing van 5%. Bij de goedkeuring van de begroting van het CFV zal ik op dit punt een zorgvuldige afweging maken.

**Vraag 10**

Welke andere 'heffingen' worden door het CFV in 2013 en daarna geïnd, naast de saneringsheffing en de verhuurdersheffing en kunt u per heffing aangeven om welk bedrag het gaat?

**Antwoord 10**

De enige andere heffing die het CFV op kan leggen is de heffing voor de reguliere projectsteun. De verhuurdersheffing wordt niet door het CFV opgelegd en ook niet door het CFV geïnd. De verhuurdersheffing wordt opgelegd door het Rijk en uitgevoerd door de Belastingdienst.

**Vraag 11**

In de nota van toelichting staat een berekening met betrekking tot het jaar 2013. Is er ook informatie beschikbaar over de gevolgen van de saneringsheffing en verhuurdersheffing in de jaren daaropvolgend?

**Antwoord 11**

In de betreffende passage in de Nota van Toelichting op het wijzigingsbesluit wordt ingegaan op een mogelijk samenvallen van verhuurdersheffing en saneringsheffing. Omdat 2013 het eerste jaar is waarin samenloop van beide heffingen mogelijk is, is op dat jaar nader ingegaan. Aangegeven is dat de verhuurdersheffing nog slechts zeer beperkt is in 2013 en pas vanaf 2014 voor het volle bedrag wordt geheven. Tevens is aangegeven wat het effect op de rentedekkingsgraad zou zijn als de verhuurdersheffing in 2013 wel voor het volle bedrag zou worden geheven en er tegelijkertijd een saneringsbijdrage van 5% van de jaarhuur zou zijn. In dat geval zou de rentedekkingsgraad voor de sector, zo is aangegeven, dalen naar gemiddeld circa 1,5, waarmee gemiddeld nog steeds wordt voldaan aan de eisen van het WSW (1,3 à 1,4) inzake het verstrekken van borgingsruimte zonder nadere voorwaarden (het zogeheten 'maatwerk'). Indien voor de jaren 2014 tot en met 2016 een vergelijkbare berekening zou worden gemaakt dan is de uitkomst hetzelfde, namelijk dat de rentedekkingsgraad zakt naar gemiddeld ruim 1,5.

**Vraag 12**

Kunt u nader ingaan op de vraag van de Raad van State of het financiële draagvlak niet wordt bedreigd door de verhoogde saneringsheffing?

**Antwoord 12**

Naar aanleiding van deze vraag van de Raad van State wordt in de toelichting bij het besluit nader ingegaan op het financiële draagvlak van woningcorporaties. Verder verwijs ik u naar de antwoorden op de vragen 2, 11 en 13.

**Vraag 13**

In welke mate komen door de saneringsheffing toegelaten instellingen zelf in de problemen en hoe wordt dan de last over de andere toegelaten instellingen verdeeld?

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie

**Antwoord 13**

Allereerst wordt opgemerkt dat de 5% saneringsheffing overeenkomend met ongeveer € 635 miljoen, het maximum is dat kan worden gevraagd. De corporatiesector kan dat als geheel, zoals ook in vraag 2 is aangegeven, financieel gezien aan. Voor individuele corporaties kan dat anders liggen. In dat geval biedt artikel 12 van het Besluit CFV mogelijkheden voor het CFV om de gevraagde bijdrage, op verzoek van de corporatie, kwijt te schelden. Dit kan als een corporatie saneringscorporatie is of door de heffing dreigt te worden.

Datum

Kenmerk  
2012-0000608261

**Vraag 14**

Welke heffing gaat voor de andere heffing: de verhuurdersheffing of de saneringsheffing?

**Antwoord 14**

De verhuurdersheffing gaat voor op een eventuele saneringsheffing. Dit hangt samen met het algemene belastingkarakter van de verhuurdersheffing en daaraan verbonden voorrangrechten bij vorderingen. Bij de verhuurdersheffing wordt in principe ook geen rekening gehouden met de financiële positie van een verhuurder. De saneringsheffing is een specifieke op onderlinge solidariteit gerichte heffing voor de corporatiesector zelf, en kent, zoals in vraag 13 is aangegeven, mogelijkheden tot kwijtschelding als een corporatie saneringscorporatie is of door de saneringsheffing dreigt te worden.

**Vraag 15**

Op welke wijze adviseert het CFV over de (samenloop van) saneringsheffing en verhuurderheffing en zit in dit advies besloten dat in 2013 de maximale saneringsheffing noodzakelijk is voor het voortbestaan van het solidariteitsmechanisme?

**Antwoord 15**

Het CFV heeft berekeningen gemaakt over deze samenloop (zie mijn antwoord op vraag 28). De voorgenomen saneringsheffing wordt opgenomen in de begroting voor 2013 van het CFV. De belangrijkste onderbouwing van de voorgenomen saneringsheffing betreft de verwachte omvang van de benodigde saneringen (in relatie tot het voortbestaan van het solidariteitsmechanisme). In haar overwegingen zal het CFV ongetwijfeld de samenhang met de verhuurdersheffing betrekken.

**Vraag 16**

Is overwogen of er een kwijtschelding van de saneringsheffing plaats kan vinden als de toegelaten instelling bezit van een andere toegelaten instelling in problemen overneemt? Zo ja, wat was de uitkomst? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 16**

Dit is overwogen, maar heeft (nog) geen plaats gekregen in onderhavig besluit, gezien de complexiteit van de bepaling wanneer corporaties daarvoor in aanmerking zouden moeten komen. Ik bezie dit nader.

**Vraag 17**

Bent u bereid om in het voorliggende besluit een bepaling op te nemen dat een toegelaten instelling niet de saneringsheffing hoeft te betalen als deze een andere toegelaten instelling helpt door het overnemen van bezit?

**Antwoord 17**

Ik verken of er een mogelijkheid is om rekening te houden met de bijdrage die toegelaten

instellingen leveren aan saneringscorporaties. Zoals in de voorgaande vraag is aangegeven ligt dat gecompliceerd. Een regeling voor kwijtschelding zal zowel voor degenen die bereid zijn een bijdrage te leveren door bijvoorbeeld overname van bezit of investeringen, als voor andere corporaties die daardoor geconfronteerd kunnen worden met een hogere saneringsbijdrage, transparant moeten zijn.

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie

Datum

Kenmerk  
2012-0000608261

### **Vraag 18**

Is de verhoogde heffing ook bedoeld om de vangnetpositie bij het CFV (nog voor de verhoogde verhuurdersheffing) aan te vullen of is deze saneringsheffing bedoeld om de vangnetpositie van de centrale en decentrale overheden te beperken?

### **Antwoord 18**

Zoals is aangegeven in de Nota van Toelichting bij het wijzigingsbesluit is het motief om de maximale saneringsbijdrage te verhogen van 1% naar 5% gelegen in de wens om het CFV de mogelijkheid te bieden om adequaat en snel invulling te geven aan zijn saneringstaak, in combinatie met de ervaringen in de afgelopen periode dat de financiële risico's van woningcorporaties aanzienlijk kunnen zijn. Het vooraf en voor de invoering van de verhuurdersheffing versterken van de vangnetpositie van het CFV is hierin evenmin een motief geweest als het beperken van de vangnetpositie van centrale en decentrale overheden.

### **Vraag 19**

Hoe groot mag het fonds maximaal zijn? In hoeverre bestaat er de mogelijkheid dat het fonds aan de toegelaten instellingen geld teruggeeft, wanneer het fonds voldoende middelen in kas heeft?

### **Antwoord 19**

De omvang van het fonds wordt bepaald door de middelen die benodigd zijn voor de reeds toegekende steun en een buffer van 1 à 2% van de jaarhuur van de sector ten behoeve van nog te verstrekken steun. Indien het fonds over voldoende middelen beschikt, zal er in het jaar daarop geen heffing hoeven plaatsvinden en zal de situatie dat het CFV geld aan corporaties zou kunnen teruggeven zich niet voordoen.

### **Vraag 20**

Hoe vindt het beheer van de door het fonds ontvangen gelden van de toegelaten instellingen plaats? Worden deze gelden belegd? Zo nee, wat gebeurt er dan met de ontvangen gelden? Wie besluit over het eventueel beleggen? Wie houdt er toezicht op het beleggen dan wel het beheer van de gelden?

### **Antwoord 20**

Het CFV is een zelfstandig bestuursorgaan en valt onder de Wet geïntegreerd middelenbeheer. Op grond hiervan worden de middelen aangehouden bij het Ministerie van Financiën.

### **Vraag 21**

Wat betekent de verhoging van het percentage voor de financiële positie van de toegelaten instellingen en daarmee hun investeringsvermogen?

### **Antwoord 21**

Voor de te verwachten effecten op de rentedekkingsgraad wordt verwezen naar de antwoorden op de vragen 11, 25 en 26. Het investeringsvermogen van de sector als geheel blijft met een ICR van 1,5 (zie vraag 11) in voldoende mate in tact. In de mogelijke effecten op de ICR en het investeringsvermogen van individuele corporaties is nog geen inzicht te geven (zie vraag 26). Overigens is heffen voor en uitkeren van saneringsbijdragen in principe een

herverdelingsoperatie binnen de sector.

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie

**Vraag 22**

Zal het CFV meer gebruik gaan maken van leningen, zodat in latere jaren een nieuwe heffing lager kan zijn, mede gelet op de druk op gehele sector?

Datum

Kenmerk

2012-0000608261

**Antwoord 22**

De vorm waarin steun wordt uitgekeerd hangt af van de problematiek bij de corporatie. Dit kan zowel zijn in de vorm van een bijdrage ineens als van een voorschot dat eventueel kan worden terugbetaald of omgezet in een bijdrage ineens. Het CFV streeft altijd naar een oplossing die de sectorsolidariteit zo min mogelijk belast en waarbij sanering gericht is op doorexplotatie van sociaal bezit.

**Vraag 23**

Waarom is bij het geschetste effect op de rentedekkingsgraad uitsluitend het beeld met betrekking tot 2013 gepresenteerd?

**Antwoord 23**

Zie mijn antwoord op vraag 11.

**Vraag 24**

Op welke wijze wordt er gehandeld door het CFV als de verhuurdersheffing vanaf 2014 hoger uitvalt dan beraamd in de nota van toelichting?

**Antwoord 24**

De hoogte van de heffing van het CFV wordt bepaald door de middelen die nodig zijn voor het uitvoeren van de wettelijke taak van het verstrekken van saneringssteun. Zie ook mijn antwoord op vraag 14.

**Vraag 25**

Kan de minister naast de gemiddelde rentedekkingsgraad ook aangeven hoe het beeld per corporatie is en hoe de frequentieverdeling eruit ziet?

**Antwoord 25**

In de trendnotitie "Sturen op economische ontwikkelingen" van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (zie website [www.wsw.nl](http://www.wsw.nl)) wordt op pagina 13, in grafiek 7 een beeld geschetst van de frequentieverdeling van de rentedekkingsgraad (ICR) in 2011. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemiddelde ICR in 2011 met 1,6 lager lag dan de verwachte ICR in 2013 (ruim 1,8) en 2014 (ruim 1,7).

**Vraag 26**

Is bekend bij hoeveel toegelaten instellingen de last van de maximale heffing van 5% in 2013 zal leiden tot een rentedekkingsgraad onder de 1,0 en onder de 1,3?

**Antwoord 26**

Nee, dat is nog niet bekend. Dit is afhankelijk van welke maatregelen de toegelaten instellingen nemen om financieel gezond te blijven. De uitkomst hiervan wordt duidelijk in de jaarrekening 2013 van de individuele toegelaten instellingen.

**Vraag 27**

Gaat de saneringsheffing vooraf aan het vaststellen van de te betalen verhuurdersheffing?

**Antwoord 27**

Zie mijn antwoord op vraag 14.

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie

#### **Vraag 28**

Heeft het CFV berekeningen en prognoses gemaakt over de effecten van een samenloop tussen de verhuurdersheffing en de saneringsheffing? Wat wijzen deze prognoses uit?

Datum

Kenmerk  
2012-0000608261

#### **Antwoord 28**

In het recent gepubliceerde Meerjarenperspectief 2011-2020 heeft het CFV de verhuurdersheffing doorerekend. Omdat deze doorrekening als uitgangssituatie 1 januari 2011 heeft is de problematiek bij corporaties vanwege derivatengebruik hier nog vrijwel niet in verwerkt. In het verlengde daarvan is ook de daaraan verbonden saneringsheffing niet meegenomen in deze doorrekening. Overigens wordt opgemerkt dat het samenstel van saneringsbijdrage en daartoe opgelegde heffingen op zichzelf beschouwt neerkomt op een herverdeling binnen de sector, die (vrijwel) geen invloed heeft op de sectorale solvabiliteit en rentedekkingsgraad.

#### **Vraag 29**

Heeft u en/of het CFV uitgerekend wat vanaf 2014 de mogelijke gevolgen zijn van de maximale saneringsheffing wanneer de voorgestelde verhuurderheffing in volle omvang in werking is getreden?

#### **Antwoord 29**

De berekening in de Nota van Toelichting heeft betrekking op de situatie vanaf 2014, waarbij is uitgegaan van een maximale saneringsheffing, en ook een verhuurdersheffing die in volle omvang in werking is getreden.

#### **Vraag 30**

Zal de saneringsheffing stop worden gezet als door samenloop van heffingen de rentedekkingsgraad onder 1,3 komt?

#### **Antwoord 30**

De hoogte van de saneringsheffing wordt bepaald door de hoogte van de toegekende steun. Het CFV heeft een wettelijke taak om deze steun uit te keren en is dus ook gehouden om via de heffing te voorzien in voldoende middelen. De heffing zal de komende jaren in ieder geval plaats moeten vinden gezien de in 2012 verleende steun. Corporaties hebben een eigen verantwoordelijkheid om hun beleid indien nodig zodanig bij te sturen dat sprake blijft van een gezonde rentedekkingsgraad.

#### **Vraag 31**

Hoe wordt er gehandeld tot het moment dat in de wet is vastgelegd dat de saneringssteun "enkel wordt verstrekt ter waarborging van de door de toegelaten instellingen uit te voeren diensten van algemeen economisch belang"?

#### **Antwoord 31**

Staatssteun, dus ook saneringssteun, dient op basis van artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie alleen te worden toegekend aan of ten behoeve van DAEB-activiteiten. Omdat er geen juridische scheiding is voorgeschreven, deze ook niet voortvloeit uit het besluit van de Europese Commissie van december 2009, en de herziening van de Woningwet waarin de administratieve scheiding is vormgegeven nog niet in werking is getreden, zal saneringssteun indirect ook ten goede kunnen komen aan niet-DAEB activiteiten. Doel van de steun is ten principale om de kerntaak van corporaties (DAEB-activiteiten) te kunnen voortzetten.



**Vraag 32**

Is er afstemming gezocht met andere partijen dan het CFV? Zo ja, wat waren hun advies, aanbevelingen of suggesties? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 32**

Ik heb het ontwerpbesluit voor advies voorgelegd aan het CFV. Dit heeft tot enkele verduidelijkingen in het besluit geleid. Brancheorganisatie Aedes is geïnformeerd.

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie

Datum

Kenmerk

2012-0000608261