

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 en Bouwen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk
2015-0000250619

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Datum 28 april 2015
Betreft Financiële positie corporaties en verkoopregels

U heeft mij op 25 februari jl. een verzoek doen toekomen van het lid Karabulut (SP) zoals gedaan in het ordedebat van 25 februari¹ om een nadere duiding van mijn brief van 24 februari jl. over de toekomstige ontwikkeling van de financiële positie van corporaties². In deze brief geef ik deze nadere duiding. Ook heeft uw Kamer tijdens het algemeen overleg van 24 maart jl. over het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) per motie gevraagd om de verkoopregels over verkoop en liberalisatie aan de Tweede Kamer voor te leggen³. Ook hier voldoe ik aan middels deze brief. Tot slot ga ik in op de brief van woningcorporatie Stadgenoot aan huurders omtrent het voornemen tot verkoop van woningen. Tijdens het algemeen overleg van 7 april jl. heb ik op verzoek van het lid Karabulut toegezegd hierop te reageren. Ik betrek hier tevens bij het verzoek van het lid Karabulut gedaan tijdens de procedurevergadering van de Commissie Wonen en Rijksdienst van 21 april jl. om een reactie op het artikel in het Parool van die dag over de verkoop van sociale woningen.⁴

Nadere duiding toekomstige ontwikkeling financiële positie corporaties

Zoals ik heb aangegeven zijn de in de brief van 24 februari jl. genoemde bedragen over de ontwikkeling van de totale huursom van de corporaties en de solvabiliteit van de sector ontleend aan het basisscenario van de meerjarenverkenning van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Deze cijfers maken onderdeel uit van het Sectorbeeld 2014. Het CFV maakt periodiek een meerjarenverkenning om inzicht te geven in de financiële toekomstbestendigheid van de sector. Voor het basisscenario baseert het CFV zich op door de corporaties aangeleverde prognose-informatie (dPi) en verantwoordingsinformatie (dVi). In dit basisscenario heeft het CFV rekening gehouden met de door de corporaties te betalen verhuurderheffing. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de huursom (totaal en voor DAEB zelfstandige woningen) en de solvabiliteit over de jaren 2012-2018 volgens het basisscenario weergegeven:

¹ Kamernummer 2015Z3311.

² Vergaderjaar 2014-2015, kamerstuk 29453 nr. 367

³ Vergaderjaar 2014-2015, kamerstuk 32 847, nr. 158.

⁴ Kamernummer 2015Z07347/2015D14976).

	2012*	2013*	2014	2015	2016	2017	2018
Huursom vastgoedbezit (in mld. euro's)	13,2	13,9	14,6	15,3	15,9	16,5	17
waarvan zelfstandige huurwoningen, DAEB-deel (in mld. euro's)	11,3	11,8	12,4	13	13,5	14	14,4
Solvabiliteit	25%	31,7%	32,5%	32,6%	32,7%	32,6%	33%

Datum

28 april 2015

Kenmerk

2015-0000250619

* 2012 en 2013 realisatie

Het basisscenario geeft een zo goed mogelijke inschatting van de ontwikkeling van de financiële positie van de sector maar is natuurlijk met onzekerheid omgeven. Ik heb in mijn brief er daarom ook op gewezen dat diverse factoren de solvabiliteit van de sector sterk kunnen beïnvloeden. Daarnaast heb ik op basis van de gegevens van het CFV uit het Sectorbeeld 2014 in de brief een vergelijking opgenomen van de balanspositie van de sector ultimo 2012 en ultimo 2013. Deze analyse verklaart het verschil in het volkshuisvestelijk vermogen over die periode.

Het CFV voert in het Sectorbeeld ook een aantal gevoeligheidsanalyses uit. Deze analyses maken inzichtelijk wat de gevolgen zijn van andere aannames op het punt van de huurinkomsten, de beheer- en onderhoudskosten en de investeringen. Deze gevoeligheidsanalyses geven daarmee een beeld van de financiële robuustheid van de sector. Vanzelfsprekend leiden dergelijke andere aannames - bijvoorbeeld ten aanzien van huurstelling of investeringsgedrag van corporaties - tot verschillen in uitkomsten.

In onderstaande tabel zijn de drie gevoeligheidsanalyses vermeld die het CFV heeft uitgevoerd, met het effect voor de solvabiliteit in 2023:

Scenario	Solvabiliteit
Basisscenario	30,5%
Geen reële huurstijging (vanaf 2015) in de bestaande voorraad.	19%
Een hoger niveau aan beheer- en onderhoudskosten (verhoging met € 200,- per woning per jaar).	21,5%
Meer investeringen (extra sloop van 102.000 eenheden en 28.000 extra eenheden nieuwbouw) om de afname van de gemiddelde economische levensduur te beperken tot 2,6 jaar in 10 jaar (1,3 jaar minder daling dan in het basisscenario).	29,0% ⁵

In het Sectorbeeld 2014 wijst het CFV in bijzonder op het risico of de voorgenomen stijging van de exploitatiekasstroom (het saldo van toekomstige hogere huurinkomsten en de lagere kosten voor onderhoud en beheer) daadwerkelijk kan worden gerealiseerd in de komende jaren. In dit kader heeft het CFV mij geïnformeerd over de meest actuele door de corporaties geprognosticeerde huurontwikkeling (op basis van de dPi die corporaties voor 1 februari jl. moesten inleveren). Deze informatie heb ik als bijlage bijgevoegd. Hieruit blijkt dat de corporaties de voorgenomen huurstijging nu wat lager inschatten in vergelijking met de opgave van de corporaties bij de jaarrekening 2013. Het CFV geeft aan dat de belangrijkste oorzaak hiervoor de lagere

⁵ In het Sectorbeeld 2014 is vermeld dat de solvabiliteit 26,5% bedraagt voor deze gevoeligheidsanalyse (p. 6). Het CFV heeft dit echter gecorrigeerd naar 29,0%.

inflatieverwachting is voor de periode 2014-2018. Op basis van deze actuele cijfers verandert ook de geraamde huursom en solvabiliteit zoals in bovenstaande tabel weergegeven. Het CFV verwacht minder huursom voor DAEB zelfstandige huurwoningen. Deze vermindering loopt op naar circa 0,5 mld. in 2018 (dus voor dat jaar ca. 13,9 mld. in plaats van 14,4 mld euro). De lagere huurkasstroom zal ook zijn doorwerking krijgen in de waardering van het bezit, met als gevolg een verandering van de solvabiliteit.

Datum

28 april 2015

Kenmerk

2015-0000250619

Verkoopregels

Zoals in de toelichting van het ontwerp van het BTIV 2015 - die aan uw Kamer is voorgelegd - is aangegeven, zet de regering de regels voor vervreemding van onroerende zaken zoals deze op 1 oktober 2013 mede op basis van afspraken in het woonakkoord uit 2103 in werking zijn getreden voort. Deze regels zijn in de wet opgenomen en uitgewerkt in het BTIV 2015 en de ministeriele regeling. In mijn brief van 2 april jl.⁶ heb ik uw Kamer daarnaast gemeld dat de circulaire over overdracht van woningen aan dochtermaatschappijen (MG 2015-02) onderdeel uit zal maken van de regeling. In de bijlage treft u een overzicht aan van de verkoopregels en regels voor de goedkeuring van overdracht van woningen aan verbindingen zoals deze per 1 juli in de regelgeving zal zijn verwerkt. Daarnaast treft u een voorgenomen aanpassing van het BTIV aan die verband houdt met de integratie van MG 2015-02 in het BTIV en de artikelen zoals deze in de ministeriële regeling en toelichting zullen worden opgenomen.

Reactie op brief Stadgenoot en artikel in het Parool

Tot slot reageer ik op de brief van woningcorporatie Stadgenoot aan huurders omtrent het voornemen tot verkoop van woningen en het artikel hierover in het Parool. Ik beperk mij in mijn reactie tot beleidsmatige zaken. Een verzoek om instemming met de verkoop is nog niet door de toezichthouder ILT ontvangen.

In de brief geeft Stadgenoot aan dat haar financiële speelruimte door de verhuurderheffing beperkt is geworden, hetgeen hen dwingt scherpe keuzes te maken om huren betaalbaar te houden en te kunnen blijven investeren. In mijn brief van 28 februari 2013 over huurbeleid⁷ heb ik aangegeven dat verhuurders over diverse instrumenten beschikken om te sturen op kosten en opbrengsten, waaronder huurbeleid, verkoop en efficiencyverbetering. De juiste mix is een keuze die corporaties in samenspraak met huurders en gemeenten op het lokale niveau moeten maken.

De huidige en toekomstige regelgeving op het gebied van verkoop biedt hiervoor de nodige waarborgen. De ILT houdt toezicht op de naleving van deze regelgeving. Tevens worden de zittende huurders door de huurregelgeving beschermd.

⁶ Vergaderjaar 2014-2015, Kamerstuk 32 847, nr. 166.

⁷ Vergaderjaar 2012-2013, kamerstuk 27 926, nr. 193.

Stadgenoot stond tot 11 november 2014 onder verscherpt toezicht van het CFV wegens verhoogde risico's voor de financiële continuïteit. Dit verscherpte toezicht is opgeheven, omdat de overeengekomen zes herstelmaatregelen in voldoende mate waren geëffectueerd. De uitvoering van het herstelplan moet wel worden gecontinueerd, waarbij ook voor de daarin opgenomen verkopen de opbrengsten worden gerealiseerd.

Datum

28 april 2015

Kenmerk

2015-0000250619

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok