

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

www.vrom.nl

**Beantwoording vragen van het lid Jansen (SP) inzake de investeringen van
woningcorporaties in bedrijfsmatig onroerend goed en maatschappelijk vastgoed.**

Datum Kenmerk
ABC 2008068784

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op de kamervragen over de investeringen van woningcorporaties in bedrijfsmatig onroerend goed en maatschappelijk vastgoed, zoals die op 24 juni jl. met kenmerk 2070823630 door het Kamerlid Jansen (SP) schriftelijk zijn ingezonden.

2070823630

Vragen van het lid Jansen (SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over de investeringen van woningcorporaties in bedrijfsmatig onroerend goed en maatschappelijk vastgoed.
(Ingezonden 24 juni 2008)

1

Hoe beoordeelt u in het licht van de toelatingseis zoals geformuleerd in de Woningwet¹ en de kerntaken zoals geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector², het gegeven dat de woningcorporaties die participeren in de Aedex/IPD-index in 2007 50% van hun netto investeringen gedaan hebben in bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) en maatschappelijk vastgoed?³

Allereerst wil ik er op wijzen dat het hier gaat om netto investeringen, waarbij investeringen en verkopen per investeringscategorie met elkaar zijn gesaldeerd. Dit geeft een vertekend beeld van de investeringsinspanningen die door woningcorporaties worden gepleegd. Indien wordt gekeken naar de bruto investeringen, welke aangeven welke investeringen daadwerkelijk zijn gedaan, dan blijkt dat de deelnemers aan de Aedex/IPD-index in 2007 voor € 1,7 miljard in woningen hebben geïnvesteerd en voor € 678 miljoen in maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed. De investeringen in maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed van deelnemers aan de Aedex/IPD-index bedroegen in 2007 derhalve geen 50% maar 28,5% van hun totale investeringen.

¹ Woningwet, artikel 70, lid 1: Verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen, die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting, kunnen bij koninklijk besluit worden toegelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.

² BBSH, Hoofdstuk III "De werkzaamheden van toegelaten instellingen"

³ Persbericht Aedex, 15 mei 2008,

http://cms.eventassist.nl/websites/nestas_aedex2006/docs/aeDex%20persbericht%20index%202007%20BEV.pdf



Daarnaast merk ik op dat in de Aedex/IPD-index ongeveer 65 woningcorporaties (14% van alle woningcorporaties) participeren die tezamen ca. 780.000 woningen (33% van alle corporatiewoningen) in exploitatie hebben. Hieruit blijkt dat grote woningcorporaties zijn oververtegenwoordigd in de Aedex/IPD-index. Alleen al om die reden kunnen bevindingen uit deze index niet zonder meer worden gezien als volledig representatief voor de gehele corporatiesector.

Uit de gegevens van de Aedex/IPD-index blijkt ook dat bij maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed tegenover € 678 mln. aan investeringen slechts € 90 mln. aan verkopen stond. Dit lijkt te wijzen op een duurzame relatie met het betreffende type vastgoed, niet op commercieel gerichte projectontwikkeling.

Met name in het kader van de leefbaarheid en de wijkaanpak is het wenselijk dat woningcorporaties investeren in maatschappelijk vastgoed. Dat past binnen het werkdomein van de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (Bbsh). In mijn brief van 29 november 2007 inzake het afsprakenkader Rijk – Aedes over de wijkaanpak (TK, 2007-2008, bijlage bij 30995, nr.32) heb ik nader aangegeven voor welke activiteiten ik corporaties primair verantwoordelijk danwel medeverantwoordelijk acht. Daarbij kan het gaan om investeringen in bijvoorbeeld (kleinschalige) winkel- en bedrijfspanden onder woningen, wijkcentra, culturele centra, sportvelden, brede scholen, kleinschalige bedrijfsruimten voor startende ondernemers, inloophuizen etc. Zowel in het kader van de wijkaanpak als vanwege de leefbaarheid zijn dergelijke investeringen belangrijk, onder meer voor het behoud van vitale functies in krachtwijken en in dorpen en steden die met uitstroom worden geconfronteerd.

Ik juich het om die reden toe dat woningcorporaties dergelijke investeringen, naast hun inzet op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen, breed oppakken.

2

Ziet u een relatie tussen het sterk gestegen aandeel investeringen in BOG en maatschappelijk vastgoed en het gegeven dat woningcorporaties op dergelijke investeringen een hoger rendement (6,5% t.o.v. 6%) en een véél hoger direct rendement (4,6% t.o.v. 2,4%) realiseren?

Allereerst wil ik voor de volledigheid nog expliciet opmerken dat, ook volgens de Aedex/IPD-index in 2007, het indirecte rendement op maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed tezamen lager was dan op woningen, namelijk 1,9% tegen 3,6%.

In het algemeen kan worden gesteld dat maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed zich, in vergelijking met woningen, kenmerken door een op lange termijn onzekerder rendement dan woningen. Tegenover een hoger te verwachten rendement staat op lange termijn ook een groter risico. Voor corporaties, die meestal langdurig als verhuurder optreden van het betreffende vastgoed, is vooral dat lange termijnperspectief van belang.

Daarnaast constateer ik dat bij deelnemers in de Aedex/IPD-index het rendementsvoordeel van investeringen in maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed ten opzichte van woningen de afgelopen jaren juist kleiner is geworden (in 2005 was dit verschil nog 1,9% tegen 0,5% in 2007) terwijl deze investeringen qua omvang zijn toegenomen in deze periode.

De toegenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed beschouw ik dan ook niet als signaal dat woningcorporaties niet het maatschappelijk maar het financieel rendement voorop stellen. Evenmin heb ik daartoe andere signalen ontvangen.

3

Vindt u het wenselijk dat woningcorporaties die voor hun kerntaken nog een enorme opgave te wachten staat⁴ op dit moment de helft van hun investeringen inzetten voor evidente nevenactiviteiten?

Zoals gezegd was in 2007 het relatieve aandeel van investeringen in maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed in de totale investeringen van deelnemers aan de Aedex/IPD-index geen 50% maar 28,5%. Daarbij acht ik dit type investeringen wenselijk, met name in het kader van de corporatieactiviteiten bij de wijkaanpak en de leefbaarheid (zie antwoord op vraag 1). Tot op heden heb ik bovendien geen indicatie dat een toename van investeringen in maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed ten koste gaat van andere investeringen. Overigens merk ik op dat grote corporaties, die zijn oververtegenwoordigd in de Aedex/IP-index, ook zijn oververtegenwoordigd in de 40 wijken, waar dit type investeringen zeer gewenst is.

⁴ Dit blijkt bijvoorbeeld uit de prestatieafspraken die aangesloten corporaties gemaakt hebben met gemeenten en uit de grote achterstand die corporaties hebben bij het op peil brengen van hun woningbestand voor wat betreft energiezuinigheid en duurzaamheid in bredere zin.



4

Zo neen, op welke wijze denkt u te gaan bevorderen dat woningcorporaties hun investeringen primair richten op hun kerntaken, aangevuld met beperktere investeringen in voorzieningen die een ondersteunend effect hebben op de kerntaken?

Ik acht de bedoelde investeringen in maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed wel wenselijk, zoals hiervoor uiteengezet.

5

Beschikt u over gegevens met betrekking tot de investeringen in BOG/maatschappelijk vastgoed voor de gehele corporatiesector? Zo ja, hoe verhouden die zich tot de uitkomsten van de Aedex/IPD-index? Zo neen, bent u bereid om deze te laten inventariseren, bijvoorbeeld in het kader van het jaarlijkse onderzoek door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting?

Recent is de aan woningcorporaties op grond van het Bbsh te vragen informatie uitgebreid met een specificatie van investeringen in maatschappelijk vastgoed. Een vergelijking met de betreffende uitkomsten uit de Aedex/IPD-Index 2007 is dus nu nog niet te maken. Overigens merk ik op dat bijvoorbeeld kleinschalige winkels met een specifieke buurt- of dorpsfunctie ook als relevant maatschappelijk vastgoed kunnen worden beschouwd. In het kader van het Sectorbeeld woningcorporaties verslagjaar 2007 zal ik de Kamer rond de jaarwisseling hieromtrent nader informeren.

Hoogachtend,
de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

Drs. Ella Vogelaar