

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
<http://www.rijksoverheid.nl>

Contactpersoon
Glenn Snoek
glenn.snoek@minbzk.nl

Datum 21 mei 2013
Betreft Reactie op WSW Trendanalyse 2013-2017

Kenmerk
2013-0000302146

Uw kenmerk

Uw Kamer heeft mij verzocht in te gaan op de trendanalyse woningcorporaties 2013-2017 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van 16 mei jl. Het WSW baseert zijn analyse op de voornemens die de woningcorporaties voor 1 februari jl. hebben ingediend bij het WSW en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Voor de goede orde merk ik op dat de woningcorporaties op dat moment nog niet konden beschikken over het perspectief op maatregelen die in het Woonakkoord zijn opgenomen.

Ik memoreer dat uw Kamer bij brief van 19 juni 2012 (Tweede Kamer, 2011-2012, 29 453, nr. 252) laatstelijk is geïnformeerd over de voornemens van woningcorporaties op basis van de rapportage Sectorbeeld Voornemens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) voor de jaren 2012 tot en met 2016. De in de WSW-analyse opgenomen voornemens voor de periode 2013-2017 laten een vergelijkbare trend zien.

De corporaties verwachten dat hun investeringen in woningverbetering (zoals ook voor energiebesparende maatregelen) en onderhoud de komende vijf jaren op peil zullen blijven. Dit betekent dat de kwaliteit van bestaande woningen dus via onderhoud in stand zal worden gehouden en veel woningen via woningverbetering een betere kwaliteit zullen krijgen. Ik zie dat als een positief signaal voor huurders van woningcorporaties.

De corporaties verwachten dat hun verkopen zich stabiliseren in de komende jaren. Gevoegd bij de geraamde huurinkomsten blijken corporaties de komende jaren daarmee in staat een positieve ontwikkeling van hun netto operationele kasstroom te realiseren. Dit geldt voor zowel grote als kleine corporaties. Ook dat beschouw ik als positieve uitkomsten van deze trendanalyse. In dat licht beschouw ik de stelling van het WSW dat de risico's van het borgstelsel toenemen ook als eenzijdig.

Bij deze cijfers moet namelijk tevens worden aangetekend dat de corporaties ook in deze prognoses uitgaan van een lichte groei van de personeelsuitgaven en de overige bedrijfsuitgaven.

Ik vind dat teleurstellend in het licht van de oproep van de voorzitter van Aedes dat de corporaties hun bedrijfslasten met 20% kunnen terugschroeven en mijn oproep aan de sector om dit de komende jaren concreet handen en voeten te geven. Hiermee is een besparing van honderden miljoenen gemoeid. Ik zal uw Kamer op korte termijn berichten over de aanpak die Aedes mij heeft voorgesteld en mijn oordeel of dit als voldoende aanpak kan worden gezien, dan wel dat andere maatregelen nodig zijn.

Datum

21 mei 2013

Kenmerk

2013-0000302146

De sterk stijgende rente-uitgaven per verhuureenheid (een stijging van ca € 150 per eenheid) die het WSW meldt is een gevolg van een groeiende portefeuille met langlopende leningen en een lichte stijging van de rentevoet waar corporaties rekening mee houden.

Naast deze ontwikkelingen laat de trendanalyse, aansluitend bij de prognoses van vorig jaar, zien dat woningcorporaties hun nieuwbouwoopgave, na nog een opleving in 2013 ten opzichte van de voorgaande jaren, terugbrengen tot uiteindelijk bijna 12.000 huurwoningen. In de rapportage die uw Kamer vorig jaar juni is aangeboden is reeds aangegeven dat werd voorzien dat in 2016 minder dan 20.000 huurwoningen zouden worden opgeleverd (het WSW geeft in figuur 2 deze analoge trend ook weer).

Ik merk bij deze trendcijfers het volgende op.

Ten eerste blijkt uit de woningmarktanalyses weliswaar dat de eerstkomende jaren te weinig nieuwbouw huurwoningen worden gebouwd in relatie tot de actuele vraag. Daarbij moet bedacht worden dat woningcorporaties momenteel 2,1 mln huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens hebben voor een doelgroep van 1.6 mln huishoudens. Het kabinet zet in op doorstroming van huishoudens met hogere inkomens naar huurwoningen in het niet gereguleerde segment en naar de koopsector. De realisatie van woningen in die segmenten van de markt kan door andere partijen op de markt worden opgepakt en het kabinet verwacht ook dat dit zal gebeuren. De voorgenomen beperking van de taken van woningcorporaties tot de realisatie van sociale huurwoningen (en direct daaraan gerelateerd maatschappelijk vastgoed) draagt daaraan bij.

Ten tweede vind ik dat de situatie op de woningmarkt structureel moet worden verbeterd. De lijnen hiervoor zijn uitgezet via het in het Woonakkoord opgenomen pakket maatregelen. Inzet daarbij is een structurele verbetering op zowel de huur- als koopwoningmarkt. Uitgangspunt daarbij is dat de diverse partijen op de woningmarkt, niet alleen woningcorporaties maar ook projectontwikkelaars, kopers en beleggers, een aantrekkelijk perspectief wordt geboden op het doen van investeringen. Ik verwacht daarom dat de bouwproductie de komende jaren weer zal aantrekken. Zo zien diverse instanties¹ op termijn licht aan het eind van de tunnel. Ik zie de voorspelde terugval in bouwproductie door de woningcorporaties tegen deze achtergrond van een geleidelijk weer aantrekkende woningmarkt.

¹ Zie de rapporten van het IMF, ABN Amro, EIB.

Al met al ligt de WSW-trendanalyse in de lijn der verwachtingen. Met het Woonakkoord is inmiddels een pakket maatregelen samengesteld waarmee corporaties financieel goed uit de voeten moeten kunnen. Ik verwacht dan ook dat partijen op de woningmarkt vanuit dat perspectief de trein weer in beweging gaan zetten.

Datum

21 mei 2013

Kenmerk

2013-0000302146

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok