

Vergaderjaar 2010–2011

29 453

Woningcorporaties

Nr. 185

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 mei 2011

Bij dezen bied ik uw Kamer de rapportage «Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector» van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) aan.¹ In het AO van 8 december 2010 (kamerstuk 29 453, nr. 181) over de woningcorporaties heb ik uw Kamer dit rapport toegezegd. Zoals ik in dat AO aangaf heb ik het rapport voorzien van een reactie van het kabinet.

Het opstellen van deze reactie heeft enige tijd gevergd, zoals ik in december reeds aankondigde. Abusievelijk heb ik in het AO op 18 mei 2011 en in de schriftelijke antwoorden van 16 mei 2011 (kamerstuk 27 926, nr. 159) de indruk gegeven dat dit rapport nog niet beschikbaar was. Dat was ook mijn beeld. Nadien is mij gebleken dat dit rapport al drie weken geleden was ontvangen, maar dat de reactie nog niet gereed was. Dit misverstand kon ontstaan omdat het rapport, in afwijking van de voorgeschreven werkwijze, niet als ingekomen post langs mij is gegaan, maar binnen het ministerie rechtstreeks aan de betrokken afdeling werd gezonden. Dit is evenwel slechts ter verklaring, niet ter rechtvaardiging voor het feit dat u, omdat ik niet op de hoogte was, de indruk kon krijgen dat het rapport er nog niet was. In deze is de minister verantwoordelijk voor wat er misgaat.

Overigens meld ik u voor de volledigheid dat het CFV op 18 mei 2011 nog enkele redactionele wijzigingen heeft doorgevoerd en op 19 mei 2011 de definitieve rapportage heeft toegezonden. Deze versie is bijgevoegd.

Uit het rapport moge duidelijk zijn dat het rapport bevestigt wat door mij in het AO van 18 mei 2011 werd gesteld. Zodat zou ik van de conclusie van dit rapport op de hoogte geweest zijn, ik dit graag naar voren zou hebben gebracht.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

De algemene conclusie van het CFV is dat de huurmaatregelen (zie hieronder) de corporatiesector voldoende financiële compensatie bieden

voor de heffing, zowel in gespannen als in ontspannen woningmarktregio's. Daarnaast gaat het CFV er in zijn rapport van uit dat een algemene verhoging met 25 WWS-punten in ontspannen woningmarktregio's geen gevolgen heeft voor het huurniveau al daar.

Het CFV heeft op mijn verzoek de financiële effecten voor de corporatiesector geraamd van een drietal maatregelen uit het Regeerakkoord, te weten:

- i) een heffing bij verhuurders (€ 760 miljoen per jaar voor alle verhuurders gezamenlijk);
- ii) een extra huurstijging van (ten hoogste) 5% per jaar bij huishoudens met een gezinsinkomen van € 43 000 of meer die een gereguleerde huurwoning (huur tot € 652,52) bewonen;
- iii) toekenning van maximaal 25 extra punten uit het Woningwaarderingssysteem (WWS) bij gereguleerde huurwoningen in schaarstegebieden.

Bij de uitwerking van de derde maatregel is het CFV ervan uitgegaan dat alle gereguleerde huurwoningen in heel Nederland 25 WWS punten extra krijgen. Dit laatste sluit aan bij het «Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte», dat ik op 15 april 2011 aan uw Kamer heb gestuurd.

De doorrekeningen hebben betrekking op de periode tot en met 2019. De uitkomsten worden zowel weergegeven in termen van vermogen (te weten de solvabiliteit) als in termen van kasstromen (te weten de rentedekkingsgraad). Naast landelijke uitkomsten worden ook uitkomsten weergegeven voor drie typen woningmarktregio's, te weten gespannen, ontspannen en gemiddelde regio's.

Uitgaande van de genoemde huurmaatregelen heeft de corporatiesector voldoende mogelijkheden om de financiële effecten van de heffing op te kunnen vangen. Dat geldt ook voor elk van de drie onderscheiden typen woningmarktregio's. In gespannen regio's met hogere WOZ-waarden drukt de heffing, die in de doorrekeningen een vast percentage van de WOZ-waarde is, weliswaar relatief zwaarder op de corporaties dan in ontspannen regio's, maar zijn ook de mogelijkheden om de huurmaatregelen effectief te benutten het grootst. Dat heeft het CFV in de uitgangspunten voor haar doorrekeningen ook expliciet verwerkt.

Samenhangend met de 25 extra WWS-punten is in de doorrekeningen verondersteld dat de jaarlijkse extra huurstijging vanwege harmonisatie gemiddeld in de sector toeneemt met 0,15% per jaar. In de gespannen regio's is een hoger extra harmonisatie-effect verondersteld, namelijk 0,3%, terwijl in de ontspannen regio's geen extra harmonisatie is verondersteld. In de doorrekeningen is daarbij overigens *geen* toename van het aantal gereguleerde woningen dat geliberaliseerd wordt, verondersteld. Daarnaast is voor zittende huurders met een inkomen tot € 43 000 het inflatievolgend huurbeleid uitgangspunt voor de gehele periode tot en met 2019.

De maximaal 5% extra huurstijging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43 000 is begrensd door een veronderstelde markthuur van 4,5% van de WOZ-waarde. In de ontspannen woningmarktregio's met lagere gemiddelde WOZ-waarden wordt bij de 5% huurstijging sneller tegen deze markthuurgrens aangelopen.

Het CFV wijst er op dat de financiële positie van de sector bijzonder gevoelig is voor de mate waarin corporaties toekomstige huurstijgingen ook daadwerkelijk kunnen realiseren. Ik zou daar de nuancering aan willen toevoegen dat die gevoeligheid vooral groot is in de gespannen regio's maar veel kleiner in de ontspannen regio's. Zo is bijvoorbeeld de

berekende solvabiliteit in 2019 in de gespannen regio's na de heffing nog slechts 9% terwijl deze in de ontspannen regio's nog altijd 18% bedraagt. Door gebruik te maken van de extra ruimte in het huurbeleid neemt de solvabiliteit in beide regiotypen toe tot 22%.

Het financiële beeld van de corporatiesector verbetert voorts als corporaties in staat zijn om hun bedrijfslasten naar beneden te brengen. In de doorrekeningen is in de betreffende variant een gelijk blijven van deze bedrijfslasten gedurende 5 jaren verondersteld. Als gevolg hiervan neemt de gemiddelde solvabiliteit in 2019 met 5% toe. Tussen de drie regiotypen is er daarbij weinig verschil.

Deze bedrijfslastenvariant behelst een daling van de bedrijfslasten ten opzichte van de basisvariant, waarin wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging van 1% boven inflatie, van (uiteindelijk) ongeveer 15%. De oproep tot een forse bedrijfslastenreductie welke dhr. Calon van Aedes vorig jaar heeft gedaan kan een dalende trend in gang zetten.

Als laatste variant heeft het CFV doorgerekend wat de effecten zijn van een iets lager investeringsprogramma (jaarlijks 1300 minder nieuwbouwwoningen) en iets hogere verkopen van bestaand bezit (jaarlijks 2600 extra). Zoals te verwachten viel hebben deze aangepaste programma's een positieve invloed op de financiële positie van de sector. Zo wordt de berekende solvabiliteit in 2019 dan ongeveer 3% hoger. Eerste indicatieve cijfers over 2010, welke het CFV binnenkort op haar website zal publiceren, lijken er op te wijzen dat de verkopen van bestaande woningen aan eigenaar-bewoners ten opzichte van 2009 zijn toegenomen met circa 2000 woningen.

Kortom, naast extra huurstijgingen bij mutatie en bij huishoudens met een inkomen van meer dan € 43 000 zijn er ook nog andere knoppen waaraan de corporaties kunnen draaien om hun financiële positie op peil te houden.

De lasten van de verwachte extra huurstijgingen zullen vooral terecht komen bij huishoudens met een inkomen hoger dan € 43 000. Het CFV becijfert in haar rapportage dat deze groep uiteindelijk een meer marktconforme huur gaat betalen voor haar huurwoning, danwel zal kiezen voor een koopwoning. In de mate waarin dat laatste het geval is ontstaat er meer ruimte voor lagere inkomens om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen.

Ook huurders die een nieuw contract aangaan, kunnen door de (extra) harmonisatie te maken krijgen met hogere huren. In haar doorrekeningen gaat het CFV overigens uit van enigszins aflopende harmonisatiepercentages tussen 2010 en 2019.

Voor het overige verwijs ik uw Kamer naar de hier bijgevoegde CFV-rapportage zelf.

Tot slot wijs ik erop dat uw Kamer nog nadere informatie ontvangt over de financiële mogelijkheden van corporaties in de krimpgebieden Eemsdelta (Groningen) en Parkstad Limburg. In het kader van het Interbestuurlijke Actieplan Bevolkingsdaling worden vergelijkbare doorrekeningen voor deze regio's opgesteld, ook door het CFV. Op verzoek van de betreffende regionale besturen vindt hierin de komende periode nog een verdiepingsslag plaats.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner