

Vergaderjaar 2019–2020

29 453

Woningcorporaties

Nr. 515

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 20 april 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Milieu en Wonen over haar brief van 31 januari 2020 inzake de Staat van de Corporatiesector 2019 (Kamerstuk 29 453, nr. 513).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft deze vragen beantwoord bij brief van 17 april 2020. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

1

Hoeveel is de vennootschapsbelasting bij toegelaten instellingen gestegen sinds het aantreden van kabinet Rutte I? Graag in procenten en in euro's.

De door de Belastingdienst aan woningcorporaties voor de vennootschapsbelasting opgelegde definitieve en voorlopige aanslagen bedragen (x € miljoen):

Jaar	Bedrag	% toename tov voorgaand jaar
2012	5	nvt
2013	19	+ 280%
2014	21	+11%
2015	47	+24%
2016	208	+343%
2017	302	+45%
2018	505	+67%
2019	481	- 5%

Voor de jaren 2010 en 2011 waren de bedragen nihil¹.

2

Hoeveel geld van andere woningcorporaties is er naar Vestia gegaan, sinds het bekend worden van het wanbestuur? Kunt u deze bedragen aangeven per jaar?

Woningcorporatie Vestia heeft sinds 2013 saneringssteun ontvangen via het toenmalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Deze taak wordt sinds juli 2015 in mandaat uitgevoerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In 2012 is ter ondersteuning van de beëindiging van de derivatencontracten door het CFV het besluit genomen om saneringssteun te verlenen aan Vestia van circa € 675 miljoen plus het bedrag voor rentevergoedingen. Deze saneringssteun is verstrekt in de vorm van een renteloze lening. Saneringssteun wordt opgebracht middels een heffing aan alle woningcorporaties. U ben meermaals geïnformeerd over saneringssteun aan Vestia. Dit is uitgebreid gebeurd op 21 augustus 2014 bij de goedkeuring van het verbeterplan (Kamerstuk 29 453, nr. 351). Daarbij bent u toen ook geïnformeerd over de rentebetalingen. Deze zijn echter per abuis in latere communicatie aan de kamer niet opgenomen. Hieronder staan de bedragen weergegeven inclusief deze rentebetalingen (welke optellen tot circa € 20 miljoen). Bij de sanering van Vestia is tussen het CFV en Vestia afgesproken dat 40% van alle juridische kosten die worden gemaakt inzake het geschil met banken ten aanzien van de juridische aansprakelijkheid voor de derivatenproblematiek, wordt vergoed uit de risicovoorziening voor sanerings- en projectsteun woningcorporaties. De doorbelasting aan het saneringsfonds van de juridische kosten in verband met de aansprakelijkheid van partijen voor de derivatenproblematiek, betreffen tot op heden € 7,3 miljoen. In totaal is er daarmee tot op heden € 701,7 miljoen aan steun aan Vestia verleend. De steun is verleend in de vorm van een renteloze lening en aan het einde van de saneringsperiode (2022) zal door het WSW als gemandateerd saneerder bepaald worden in hoeverre deze lening omgezet zal worden naar een bijdrage, waarbij gekeken wordt naar in hoeverre Vestia de mogelijkheden heeft om de steun terug te betalen. Dit wordt gedaan op basis van de huidige wet en regelgeving en het saneringsbesluit.

¹ Met name doordat woningcorporaties tot en met 2011 gebruik konden maken van de zogenaamde «herbestedingsreserve».

De totale verstrekte saneringssteun (in € miljoen) is in het overzicht hieronder per jaar uitgesplitst. Dit overzicht heeft enkel betrekking op saneringssteun en niet op vastgoedtransacties die gedaan zijn tussen Vestia en andere woningcorporaties.

2011	0
2012	0
2013	247,8
2014	416,6
2015	30,7
2016	0,8
2017	0,8
2018	2,4
2019	2,6

3

Hoe is de ontwikkeling van de WOZ-waarde geweest sinds het aantreden van Rutte I? Kunt u dit per jaar uitsplitsen?

De gemiddelde WOZ-waarde (in euro's) van gereguleerde corporatiewoningen sinds 2010 vindt u in onderstaande tabel:

2010	167.000
2011	163.000
2012	157.000
2013	151.000
2014	142.000
2015	138.000
2016	135.000
2017	138.000
2018	143.000
2019	153.000

Bron: CBS Huurenquête

4

Hoe groot is het actuele woningtekort? Graag zowel in aantallen als in procenten, omdat er verschillende percentages genoemd worden door de Minister in verschillende stukken.

In de Staat van de Volkshuisvesting 2019 (Kamerstuk 32 847, nr. 520) van 28 mei 2019 heb ik uw kamer geïnformeerd dat het woningtekort in 2019 294.000 woningen, ofwel 3,8% van de woningvoorraad bedroeg.

In mijn brief Versnellen aanpak woningtekort van 18 februari (Kamerstuk 32 847, nr. 612) is een tekort van 3,2% genoemd. Dit cijfer is ontleend aan de Staat van de Woningmarkt 2018. Hier was een verwijzing naar het meer recente cijfer uit de Staat van de Volkshuisvesting 2019 op zijn plaats geweest.

In de Staat van de woningmarkt 2020, die voor de zomer verschijnt, zal ik mijn nieuwe raming van het woningtekort presenteren.

5

Hoe heeft de afgelopen 5 jaar het percentage zich ontwikkeld van de begrote middelen ter beschikking van corporaties voor sociale huurwoningen en de daadwerkelijke uitgaven aan sociale huurwoningen?

In termen van in de voornemens (de Prospectieve informatie ofwel dPi) van een jaar eerder opgenomen bedragen was de realisatiegraad in de jaren 2013 tot en met 2018 (voor DAEB-woningen, de kerntaak van corporaties):

	Nieuwbouw	Verbetering bestaande voorraad, inclusief verduur- zaming
2013	70%	65%
2014	70%	72%
2015	66%	58%
2016	61%	59%
2017	53%	66%
2018	60%	63%

6

Hoe ziet de gemiddelde prijsontwikkeling van sociale huurwoningen in de afgelopen 10 jaar eruit?

Onderstaande tabel bevat de gemiddelde stichtingskosten (in euro's) van alle door corporaties gebouwde sociale huurwoningen. Als studenteneenheden en tijdelijke woningen buiten beschouwing worden gelaten komen de gemiddelde investeringskosten 10 á 20 duizend euro hoger uit. Opgemerkt wordt dat de omvang (m²) en kwaliteit van de woningen varieert over de jaren.

2013	149.000
2014	167.000
2015	152.000
2016	147.000
2017	135.000
2018	149.000
2019	163.000
2020	181.000

Bron: dPi. De cijfers t/m 2012 zijn niet beschikbaar.

7

Kunt u uiteenzetten bij welk percentage van de huidige sociale huurwoningen naar schatting meer huur wordt gevraagd dan op basis van het woningwaarderingstelsel mag worden verwacht?

Inschatting is dat er bij geen tot een verwaarloosbaar aantal een hogere huur wordt gevraagd dan op basis van het woningwaarderingstelsel mag worden verwacht.

Corporaties zijn in het algemeen goed op de hoogte van relevante huurprijsregelgeving en het algemene beeld is dat zij het woningwaarderingstelsel goed toepassen. Dit beeld wordt bevestigd door de rapportage Monitoring Huurbeleid 2019 (Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 578).

Daaruit blijkt ook dat corporaties bij de jaarlijkse huurprijsbijstelling in hun totale huurvoorraad bij de zittende huurders in 2% van de gevallen zijn overgegaan tot huurverlaging en in 12% zijn overgegaan tot het gelijk houden van de huur.

Ook wordt dit beeld bevestigd door cijfers verstrekt door de Huurcommissie. Daaruit blijkt dat de Huurcommissie de afgelopen 3 kalenderjaren gemiddeld 40 maal per jaar de aanvangshuurprijs toetste waarbij een corporatie was betrokken. Dat is relatief weinig op gemiddeld iets minder dan 5.000 inkomende huurprijsgeschillen per jaar, terwijl corporaties ook nog eens bijna 70% van alle huurwoningen bezitten. In circa 1/3 van de gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld.

8

Op welke manier worden corporaties ondersteund om van een energie-index van 1,57 nu naar het beoogde niveau van 1,40 te gaan?

Woningcorporaties verbeteren de energie-index van hun woningen op momenten van onderhoud, verbetering, verduurzaming van isolatie en installaties, het plaatsen van zonnepanelen en het aansluiten bij een warmtenet. Zij kunnen hiervoor een beroep doen op subsidies zoals de Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE) en de op 1 mei te starten Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen, waarvoor € 200 miljoen beschikbaar is gesteld. Nieuwe woningen worden aardgasvrij opgeleverd en tevens kunnen gemeenten en huurders prestatieafspraken met corporaties maken over verduurzaming. Ook konden corporaties deze kabinetsperiode in aanmerking komen voor aftrek op de verhuurderheffing bij verduurzamingsmaatregelen. Vanwege overtekening is deze aftrekregeling tijdelijk gesloten.

9

Welke inspanningen leveren corporaties om huurwoningen met een huur rond € 400 à € 500 per maand te realiseren?

Aanbod in deze prijsklasse wordt vooral gerealiseerd in de bestaande voorraad. Corporaties houden rekening met de eis van passend toewijzen van huishoudens met recht op huurtoeslag (aftoppingsgrens), en met de lokale marktomstandigheden.

Nieuwbouw van reguliere woningen is voor een huur tot € 500 alleen met een grote onrendabele top te realiseren. Daarvoor kiezen corporaties doorgaans niet. Kleine of tijdelijke woningen voor bijvoorbeeld studenten en spoedzoekers worden wel in deze prijsklasse gerealiseerd.

10

Op welke wijze beoogt de Minister dat eventueel bindende prestatieafspraken kunnen worden gehandhaafd?

Prestatieafspraken komen lokaal, in overleg tussen woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie tot stand. Het is aan lokale partijen om de vinger aan de pols te houden waar het gaat om de nakoming van gemaakte afspraken. Partijen kunnen elkaar hierover aanspreken en waar nodig een vorm van arbitrage toepassen. Met het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet wordt in de prestatieafsprakencyclus ook meer ruimte geboden aan partijen, door het aanvangsmoment waarop partijen met elkaar in gesprek kunnen gaan te vervroegen naar 1 april. Daardoor krijgen zij meer tijd om gemaakte prestatieafspraken te evalueren en de voortgang van gemaakte afspraken te bewaken.

Indien de lokale partijen er niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen, dan kan het geschil dat de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staat worden voorgelegd aan de Minister op grond van artikel 44 van de Woningwet. Na advies van de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet doet de Minister vervolgens een bindende uitspraak over zo'n geschil. Naleving van de prestatieafspraken is een verantwoordelijkheid van lokale partijen.

Tevens heeft de toezichthouder de mogelijkheid om, in uitzonderlijke situaties, het sanctie-instrumentarium uit de Woningwet in te zetten wanneer blijkt dat een corporatie herhaaldelijk niet acteert op bindende uitspraken van de Minister en daarmee klaarblijkelijk onvoldoende inspanningen toont om belanghebbenden bij het beleid te betrekken en medeverantwoordelijkheid te nemen voor de totstandkoming van prestatieafspraken op lokaal niveau. De toezichthouder zal dan overigens

niet ingrijpen op de individuele casus, maar de corporatie bestuurlijk aanspreken op het handelen van de corporatie in het algemeen.

11

Op welke wijze worden corporaties ondersteund om aangegeven belemmeringen als de tekorten aan locaties en lange gemeentelijke procedures zo goed mogelijk te slechten?

BZK heeft in 2018 het landelijk Expertteam Woningbouw ingesteld. Dit team ondersteunt onder meer gemeenten en corporaties bij het versnellen van de woningproductie. Dit doet het expertteam onder andere door het vlottrekken van vastgelopen woningbouwprojecten. Daarnaast heeft Aedes in november 2019 een team nieuwbouw (bestaande uit corporatiebestuurders) opgericht dat corporaties ondersteund met expertise op het gebied van nieuwbouw (tijdelijk en permanent). Hierbij valt te denken aan thema's als grond/locaties, omgang met de bouwkolom, gebiedsontwikkeling, expertise tijdelijke woningen, interne organisatie nieuwbouw. Door middel van kennisbijeenkomsten in het land en publicaties zal kennis hierover worden ontwikkeld en verspreid. Recent is o.a. een kennispublicatie tijdelijke woningen opgeleverd. In mijn brief van 18 februari 2020 over de aanpak van het woontekort heb ik tevens aangegeven dat ik met AEDES en VNG versnellingslocaties in kaart wil brengen waar corporaties gaan bouwen en waar versnellingssteams erop toezien dat bouwvoornemens daadwerkelijk tijdig gerealiseerd worden.

12

Kunt u nader ingaan wat u beoogt met «gebiedsgerichte handelingsperspectieven om leefbaarheid te verbeteren»?

Door middel van gebiedsgerichte handelingsperspectieven wil ik gemeenten in staat stellen om in kwetsbare gebieden een aanpak op maat vorm te geven – rekening houdend met maatschappelijke problemen op verschillende leefvelden² – gericht op vergroting van de leefbaarheid en veiligheid en daarmee op versterking van de kansen en het toekomstperspectief van deze gebieden, de inwoners en ondernemers. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het inzichtelijk maken voor gemeenten wat geleerd kan worden uit de eerdere wijkaanpakken, zowel in Nederland als in het buitenland. Wat uitgangspunten, werkzame principes, succes- en risicofactoren zijn en hoe sturing op (domein overstijgende) samenwerking bij de aanpak van problemen het best kan worden vormgegeven.

13

In hoeverre denkt u dat het realiseren van meer middenhuur kan bijdragen om de dalende verhuuropbrengsten door corporaties tegen te gaan?

De verhuuropbrengsten van corporaties dalen niet, deze stijgen. De stijging neemt minder toe dan in voorgaande jaren door het relatief gematigde huurbeleid dat corporaties voeren. Elke toevoeging door een corporatie aan zijn voorraad huurwoningen zal de inkomsten uit verhuur doen toenemen. Dit geldt des te meer voor middenhuur-woningen die een hogere huur kennen dan sociale huurwoningen. Tegenover de extra huurinkomsten bij nieuwbouw van huurwoningen staan natuurlijk ook extra lasten, waaronder de financieringslasten. Bij de huidige zeer lage financieringsrente zijn deze relatief laag. De bouw van

² De volgende leefvelden rond een bewoner en diens gezin/huishouden worden onderscheiden: wonen, werk en inkomen, scholing, veiligheid en criminaliteit, opvoeding, gezondheid en hulpverlening en sociaal functioneren.

middenhuurwoningen dient ongeborgd te worden gefinancierd, hetgeen relatief (ten opzichte van sociale huurwoningen) hogere rentelasten zal betekenen. De afwezigheid van de verhuurderheffing bij middenhuurwoningen heeft juist weer een relatief gunstig effect op de exploitatielasten. Op voorhand kan niet zonder meer gezegd worden dat de bouw van middenhuurwoningen altijd gunstiger is voor de kasstromen van corporaties dan de bouw van sociale huurwoningen. Dat hangt af van de specifieke situatie.

14

Wat kunt u naast de gesprekken in het kader van de Woondeals doen om de achterblijvende realisatie van nieuwbouwwoningen ten opzichte van de begroting van corporaties te stimuleren?

Dit kabinet heeft € 1 miljard ter beschikking gesteld voor een heffingsvermindering nieuwbouw. Corporaties die op of na 1 januari 2020 zijn gestart met de bouw van sociale huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag én deze woningen binnen vijf jaar na aanvraag hebben gerealiseerd, krijgen een korting van € 25.000 dan wel € 12.500 per woning afhankelijk van de woningschaarste in de gemeente waar gebouwd wordt.

In 2018 heb ik het Expertteam Woningbouw ingesteld om gemeenten, corporaties en andere partijen te helpen bij het vlottrekken van woningbouwprojecten. In mijn brief van 18 februari 2020 over de aanpak van het woontekort heb ik aangegeven dat ik met AEDS en VNG versnellingslocaties in kaart wil brengen waar corporaties gaan bouwen en waar versnellingssteams erop toezien dat bouwvoornemens gerealiseerd worden.

15

Hoeveel is de verhuurderheffing bij toegelaten instellingen gestegen sinds het invoeren daarvan? Graag in procenten en in euro's.

In onderstaande tabel worden de geraamde opbrengsten van de verhuurderheffing bij woningcorporaties weergegeven. Deze opbrengsten betreffen 95% van de totale opbrengsten uit verhuurderheffing. Het gaat hier om de opbrengsten die met betrekking tot het genoemde belastingjaar zijn geheven.

Jaar	Totaalopbrengst verhuurderheffing	Waarvan corporaties (95%)	% toename tov voorgaand jaar
2013	49	47	nvt
2014	1.235	1.173	+ 2396%
2015	1.351	1.283	+9%
2016	1.477	1.403	+9%
2017	1.576	1.497	+7%
2018	1.744	1.657	+11%

16

Hoeveel aan ATAD moeten corporaties betalen in 2020?

Deze cijfers zijn nu nog niet te geven. Woningcorporaties betalen vennootschapsbelasting (Vpb). De omvang van de af te dragen Vpb -en het aandeel wat als gevolg van de ATAD-richtlijn is toe te rekenen- wordt door meerdere factoren bepaald. Bij de uitwerking van de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52) zal het effect van de earningsstrippingmaatregel uit ATAD1 op de Vpb-lasten van corporaties worden meegenomen. Hierover wordt u voor de zomer geïnformeerd.

Daarnaast zal de fiscale druk op corporaties periodiek worden gezien zoals toegezegd door de Staatssecretaris van Financiën bij de schriftelijke beantwoording van vragen over het WGO I – pakket Belastingplan 2020 (Kamerstuk 35 302, nr. 20).

17

Welke maatregel is door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opgelegd in het kader van de geconstateerde overtreding?

De maatregel die de Aw heeft opgelegd in de oordeelsronde 2018 was naar aanleiding van een overtreding van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De Aw heeft de RvC van Stichting Leystromen verzocht om de onverschuldigde betaling die voor het jaar 2017 is geconstateerd terug te vorderen bij de bestuurder, dit tevens te doen voor eventuele onverschuldigde betalingen in voorgaande of latere jaren en de Aw te informeren over de wijze waarop en wanneer het teveel betaalde wordt verrekend met de bestuurder. Over de overtreding van de WNT is uw Kamer middels de Jaarrapportage WNT 2018 eerder geïnformeerd (Kamerstuk 30 111, nr. 123).

18

Hoe verhoudt het aantal waarschuwingen en opgelegde maatregelen door de Aw zich tot eerdere jaren?

Het algemene beeld van de Aw is dat het aantal interventies over de jaren afneemt en een minder zwaar karakter kent. In de oordeelsronde 2018 is het aantal lichte interventies gestegen. Er zijn zesendertig waarschuwingen afgegeven terwijl dat er in de oordeelsronde 2017/2018 twaalf waren.³ Verder is het aantal corporaties dat onder verscherpt toezicht staat in 2018 gedaald van twaalf naar elf en nadien verder naar zes.

De toename van het aantal waarschuwingen in oordeelsronde 2018 houdt verband met twee nieuwe rechtmatigheidsaspecten die de Aw in deze oordeelsronde beoordeelde. Vanaf verslagjaar 2017 kijkt de Aw ook of corporaties voldoen aan de norm voor stijging van de huursom en aan de norm voor het passend toewijzen van woningen aan huurders met een inkomen dat recht kan geven op huurtoeslag. In totaal houden 31 van de 36 waarschuwingen die in oordeelsronde 2018 zijn gegeven, verband met deze twee rechtmatigheidsaspecten. Met deze 31 waarschuwingen krijgen corporaties de kans om de onrechtmatigheid in het volgende verslagjaar te corrigeren. Een waarschuwing is de meest milde correctieve interventie die de Aw hanteert.

19

Wat wordt bedoeld met «verbeteringen»? Welk deel van de verbeteringen zijn achterstallig onderhoud, welk deel grootschalig onderhoud en welke deel renovatie? Graag een toelichting.

Op 3 juli 2019 heeft de Autoriteit Woningcorporaties een memo gepubliceerd met definities van onderhoud, beheer en verbeteringen. Hierin is gesteld dat verbeteringen werkzaamheden zijn die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als

³ Het betreft twee verschillende oordeelsronden, vanaf 2018 is ervoor gekozen om de oordeelsronde per kalenderjaar aan te duiden.

investering aangemerkt. Bij achterstallig onderhoud gaat het om onvoldoende onderhoud, externe omstandigheden of ander noodzakelijk herstel.

Een kwantitatieve uitsplitsing van verbetering in renovatie, grootschalig onderhoud en achterstallig onderhoud kan niet worden gegeven. Renovatie is een ingrijpende verbouwing die valt onder de noemer verbetering. In principe is grootschalig onderhoud geen verbetering, maar wordt het geschaard onder de noemer onderhoud. Achterstallig onderhoud wordt wel geactiveerd in de balans en als investering in de kasstroom opgenomen. In de praktijk is slechts een klein deel van de investeringen toe te rekenen aan achterstallig onderhoud en bovendien vaak onderdeel van een ingrijpende verbouwing.

20

Welke 11 corporaties voldoen niet aan de toezichtcriteria van de AW op enkele punten?

Bij onderstaande elf corporaties waarvan de governance-inspectie in de periode van 1 januari 2018 tot 1 juli 2019 is afgerond, is geconstateerd dat ze op enkele punten niet voldoen aan de criteria van de Aw.

- Woningbouwstichting «Samenwerking»,
- De Woningraat,
- Woonwijze,
- Stichting Woningcorporatie WoonGenoot,
- Stichting Accolade,
- Stichting De Delthe,
- Woonzorg Nederland,
- Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting,
- Stichting Woonservice Meander,
- Stichting Christelijke Woningcorporatie (SCW)
- Stichting Woondiensten Enkhuizen.

Uit de Staat van de Corporatiesector kan niet worden geconcludeerd dat deze corporaties op dit moment voldoen aan de criteria. De Aw volgt de verbeteracties zolang dat nodig is en actualiseert haar oordeel onder andere via de oordeelsbrieven die worden gepubliceerd. Voor de actuele stand van zaken over individuele corporaties verwijs ik naar de website van de Aw.

21

Welke 2 corporaties voldoen niet aan de toezichtcriteria van de Aw op meerdere punten? Welke criteria zijn dat?

Bij de twee volgende corporaties waarvan de governance-inspectie in de periode van 1 januari 2018 tot 1 juli 2019 is afgerond, is geconstateerd dat ze op meerdere punten niet voldoen aan de criteria van de Aw:

- Stichting Rijswijk Wonen
- Stichting WoonGoed 2-Duizend.

Ook hier geldt dat uit de Staat van de Corporatiesector niet kan worden geconcludeerd dat deze corporaties op dit moment niet voldoen aan de criteria. De Aw volgt de verbeteracties zolang dat nodig is en actualiseert haar oordeel onder andere via de oordeelsbrieven die worden gepubliceerd op de site van de Aw.

De criteria waaraan wordt getoetst betreffen o.a. het functioneren van het bestuur en van de Raad van Commissarissen (RvC), de wisselwerking tussen bestuur en RvC, en het functioneren van de organisatie in het

algemeen. De Aw heeft deze criteria in 2017 toegelicht in haar publicatie *Bouwen aan vertrouwen*.⁴

22

Hoeveel gemeenten hebben een woonvisie? Is dit verplicht?

De Woningwet bevat geen verplichting voor gemeenten om een woonvisie op te stellen. Wel is in artikel 42 van de Woningwet gesteld dat de corporatie(s) naar redelijkheid moet(en) bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid als dat kenbaar is gemaakt aan de corporatie(s). Dat dit gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid vastgelegd is, is ook een voorwaarde om in het proces rond prestatieafspraken een eventueel geschil aan de Minister voor te kunnen leggen. Deze twee voorwaarden stimuleerden gemeenten sinds 2015 het beleid daadwerkelijk vast te leggen, zonder een formele wettelijke plicht. Uit het rapport *Lokale ervaringen rond woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie* uit 2018 komt naar voren dat op dat moment 90% van alle gemeenten recent een woonvisie had vastgesteld en dat een groot deel van de overige 10% daar wel mee bezig was, een regionale woonvisie uitvoerde of nog vigerend beleid van voor 2015 uitvoerde.⁵ Dit rapport is aan uw Kamer gestuurd als bijlage bij de Evaluatie van de Woningwet (Kamerstukken 20 847 en 27 926, nr. 470) d.d. 22 februari 2019. Er zijn geen recente gegevens beschikbaar over 2019 of 2020.

23

Hoeveel gemeenten maken prestatieafspraken en is dit verplicht?

Volgens recente gegevens die momenteel verwerkt worden door onderzoeksbureau RIGO, zijn in elk geval in 334 gemeenten prestatieafspraken gemaakt die (ook) betrekking hebben op 2020. Het maken van prestatieafspraken is niet verplicht. Artikel 44 van de Woningwet bepaalt wel dat corporaties jaarlijks moeten aangeven hoe zij naar redelijkheid gaan bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid en dat zij verplicht zijn de gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) uit te nodigen voor een gesprek in de opmaat naar prestatieafspraken.

24

Welke corporaties staan onder verscherpt toezicht?

Op de site van de Aw is terug te lezen dat er op dit moment zes corporaties onder verscherpt toezicht staan, te weten:

- Woningbouwvereniging Volksbelang
- Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen
- WSG
- Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam
- Stichting Vestia Groep
- Stichting Stadgenoot

25

Waarom wordt er gerekend met streefhuren en niet met de werkelijk huurprijzen van dat moment?

De beleidswaarde is er op gericht een woningwaarde te zijn die zo goed mogelijk aansluit op de feitelijke kasstromen van een corporatie. Voor de huurinkomsten betekent dit dat wordt uitgegaan van de feitelijke

⁴ <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2017/06/26/toezicht-op-governance-aw>

⁵ *Lokale ervaringen rond woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie*. September 2018, Companen in opdracht van het Ministerie van BZK, pagina 3,4.

gevraagde huur bij zittende huurders en de beleidsmatig gewenste of streefhuur bij huurdersmutatie.

26

Kunt u toelichten waarom de netto-kasstroom met 22% is gedaald?

De totale netto kasstroom per verhuureenheid is in 2018 met € 344 ofwel circa 22% gedaald ten opzichte van 2017 (van € 1.544 naar € 1.200). De toename van de onderhoudslasten (€ 173) heeft hierin het grootste aandeel, gevolgd door de toename van de vennootschapsbelasting (€ 118) en de toename van de verhuurderheffing (€ 67). Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de stijging van de kasstromen uit huurinkomsten met € 74 ofwel ca. 1,2% bij een inflatie (CPI) van 1,7% relatief beperkt was door het gematigde huurbeleid dat corporaties hebben gevoerd.

27

Welk deel van de gerealiseerde verbeteringen in 2018 en in 2019 betreft achterstallig onderhoud, welk deel grootschalig onderhoud en welke deel renovatie?

Zie ook het antwoord op vraag 19. Deze uitsplitsing kan niet worden gegeven. In principe is grootschalig onderhoud geen verbetering, maar wordt het geschaard onder de noemer onderhoud. Renovatie is een ingrijpende verbouwing die valt onder de noemer verbetering. Achterstallig onderhoud wordt eveneens geactiveerd in de balans en als investering in de kasstroom opgenomen. In de praktijk is slechts een klein deel van de investeringen toe te rekenen aan achterstallig onderhoud en bovendien vaak onderdeel van een ingrijpende verbouwing.

28

Hoeveel woningen van corporaties zijn gesloopt sinds 2010? Kan dit per jaar worden aangegeven?

In de periode 2010 tot en met 2018 zijn 89.000 woningen gesloopt. Over 2019 zijn nog geen gegevens beschikbaar.

2010	13.100
2011	12.300
2012	10.500
2013	9.800
2014	9.700
2015	10.200
2016	7.500
2017	9.100
2018	6.900
2019	Nvb
<i>totaal</i>	<i>89.100</i>

Bron: dVi.

29

Wat wordt verstaan onder «zwakke woningmarktgebied», en welke is/zijn dat?

In de Staat van de Corporatiesector wordt op pagina 28, waar het gaat over de verkoopvoornemens met betrekking tot commercieel bezit, gesproken over «zwakke (ontspannen)» woningmarkten. Hiermee wordt in dit verband bedoeld de woningmarktregio's met een ontspannen woningmarkt, waarbij de (ontwikkeling van de) woningvraag relatief laag

is in vergelijking met het aanbod. Dit zijn veelal de meer perifeer gelegen woningmarktregio's zoals Friesland, Groningen/Drenthe en Zeeland.

30

Welke inspanningen pleegt u om het aantal niet-DAEB realisaties door corporaties te vergroten?

Ik spreek gemeenten aan op het beschikbaar stellen van voldoende locaties, redelijke grondprijzen en snelle vergunningsverlening zodat corporaties kunnen bouwen. Ook in de woondeals breng ik het realiseren van meer niet-DAEB-woningen actief onder de aandacht. Bij de Kamer heb ik een voorstel ingediend om de markttoets te vervangen door een vereenvoudigde marktverkenning zodat de lokale procedures bij de bouw van niet-DAEB-woningen door corporaties versneld kunnen worden.

31

Kunt u nader ingaan op de oorzaken over het geconstateerde groeiend gebrek aan realisatiekracht in de sector?

Samen met VNG en AEDES zie ik de oorzaken waardoor corporaties hun nieuwbouwvoornemens niet tijdig realiseren. Als oorzaken zijn genoemd: gebrek aan locaties, te hoge grondprijzen waardoor sociale woningbouw niet rendabel is, onvoldoende mogelijkheden om bij te dragen aan de bouw van gemengde wijken onder meer door de markttoets, achterblijvende vergunningafgifte en stapeling van maatschappelijke opgaven waardoor de businesscase niet rendabel is.

32

Welke «groeiende verschillen» tussen «goede» en «slechte» wijken constateert de Aw?

De Aw baseert haar uitspraken over groeiende verschillen tussen goede en slechte wijken op het rapport «De leefbaarheid in Nederland 2018» dat RIGO en Atlas van Nederlandse gemeenten in 2019 in opdracht van BZK opstelden. In dit rapport is onderzocht hoe de leefbaarheid zich in de afgelopen jaren in Nederland heeft ontwikkeld tot en met 2018. Dit rapport was een bijlage bij mijn brief van 28 oktober 2019 over de Gebiedsgerichte aanpak van leefbaarheid (Kamerstuk 30 995, nr. 97).

Het rapport laat zien dat in 2018 de leefbaarheid in wijken gemiddeld lager was naarmate er relatief meer gereguleerde corporatiewoningen staan in deze wijken. Ook laat het onderzoek zien dat de leefbaarheid in wijken met meer dan 40% gereguleerde corporatiewoningen zich sinds 2012 ongunstig ontwikkelde in vergelijking met de leefbaarheid in heel Nederland. Deze ongunstige ontwikkeling was het sterkst in wijken met meer dan 70% gereguleerde corporatiewoningen. In wijken met hoogstens 39% gereguleerde corporatiewoningen bleef de gemiddelde leefbaarheid daarentegen stabiel. In 2018 is de leefbaarheid in wijken met tenminste 70% gereguleerde corporatiewoningen gemiddeld zwak of onvoldoende.

33

Kunt u aangeven in welke gemeenten er nog geen prestatieafspraken met corporaties zijn gemaakt, en wat hiervan de oorzaak is?

Zie ook het antwoord op vraag 23. De nadere analyse van de mogelijk 30 (vooral kleine) gemeenten die geen prestatieafspraken hebben m.b.t. 2020 is nog gaande. Het rapport ter zake dat wordt opgesteld door onderzoeks-

bureau RIGO, zal meegezonden worden aan uw Kamer samen met de Staat van de Woningmarkt, naar planning voor de zomer.

34

Kan worden toegelicht welke risico's er volgens de Aw voor woningcorporaties zijn bij warmtenetten?

De Aw heeft de risico's die zij ziet rond warmtenetten binnen de Staat van de Corporatiesector 2019 uitgewerkt in haar signaal over de marktordeening en prijsregulering van warmtenetten en warmte. Samengevat ziet zij voor corporaties het risico dat zij bij aansluiting op een nieuw net te hoge aansluitkosten moeten betalen en daarnaast voor huurders risico's rond de hoogte van de warmtetarieven.

Het risico rond de hoogte van de aansluitkosten ontstaat volgens de Aw doordat aanbieders van warmte en/of warmtenetten vaak een lokaal of regionaal monopolie hebben, waardoor prijsconcurrentie ontbreekt. De kosten voor aansluitingen op nieuwe netten waren in 2019 nog niet gemaximeerd door de Autoriteit Consument en Markt (ACM). In de Staat van de Corporatiesector gaf de Aw al aan dat de ACM in 2020 een maximumtarief zou gaan stellen voor de aansluitkosten.

Vanaf 1 januari 2020 is het maximumtarief ingevoerd. Dit maximumtarief neemt volgens de Aw het risico voor de corporaties voornamelijk niet geheel weg. Warmteleveranciers zullen pas na invoering van de Warmtewet 2.0 in 2021 verplicht zijn om aansluitingen te realiseren tegen het maximumtarief. Tot dan kunnen ze ook weigeren om woningen aan te sluiten tegen dit tarief. Daarnaast kunnen partijen die onderhandelen over nieuwe warmteprojecten additionele afspraken maken over bijvoorbeeld een kostendekkingsbijdrage naast de gereguleerde aansluitkosten. Het maximumtarief betreft alleen de aansluitkosten.

Zoals aangegeven bij de aanbidding van de Staat van de Corporatiesector worden in de Warmtewet 2.0 de regels opgenomen voor de marktordeening van collectieve warmtesystemen, de tariefsystematiek, duurzaamheidseisen voor warmte en de regierol van de gemeente bij het vaststellen van warmtekavels en de aanwijzing van een warmtebedrijf⁶.

⁶ Zie kamerbrief van de Minister van Economische Zaken en Klimaat van 20 december 2019 over het wetstraject Warmtewet 2.0 (Kamerstuk 30 196, nr. 694).