

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 206

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 september 2011

Tijdens het AO van 16 juni j.l. (kamerstuk 27 926, nr. 166) over het CFV-rapport «Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector» (TK 2010–2011, 29 453, nr. 185, bijlage) en de herziene maatregelen met betrekking tot de extra punten in het Woningwaarderingssysteem is door het lid Monasch een aantal vragen gesteld naar aanleiding van de CFV-doorrekening die voor een substantieel deel een rekentechnisch karakter hebben. Bij brief van 28 juni heb ik het CFV formeel verzocht antwoorden op de vragen te formuleren. Op 15 september heb ik de antwoorden van het CFV ontvangen. In het vervolg van deze brief ga ik in op de betreffende vragen van dhr. Monasch.¹

1

Het beeld ontbreekt hoeveel van de heffing kan worden gehaald uit het bedrag van de huurverhoging; hoeveel uit de bedrijfslasten; en hoeveel uit de verkoop. Graag een cijfermatige uitsplitsing hoe dit moet gaan uitpakken om de heffing te kunnen betalen, en graag uitgesplitst naar de drie woningmarktregio's.

Het CFV heeft in haar rapport «Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector» een aantal varianten gepresenteerd. Deze varianten, zoals «huurbeleid», «daling niveau beheerslasten» en «aangepast (des)investeringsprogramma» zijn geen uitwisselbare knoppen waarmee de heffing kan worden gefinancierd. Zo is «huurbeleid» een beleidsvariant, waarbij het CFV heeft getracht een plausibel beeld te geven van de wijze waarop corporaties gebruik kunnen maken van de extra ruimte in het huurbeleid. De variant «daling niveau beheerslasten» daarentegen is een gevoeligheidsvariant waarin een door het CFV als ambitieus getypeerde (maar in 2010 al ingezette) matiging van de beheerslasten is doorgerekend. De variant «aangepast (des)investeringsprogramma» is eveneens een gevoeligheidsvariant. Deze wordt door het CFV als betrekkelijk bescheiden gekenschetst.

¹ De vragen zijn door mij voorzien van een eigen nummering.

Met inachtneming van deze overwegingen kunnen de volgende in het CFV-rapport verwerkte effecten op de solvabiliteit in 2019 van de heffing en de drie genoemde varianten (gestapeld) worden weergegeven:

effecten op solvabiliteit 2019 (in %-punt)	heffing	huurbeleid	lagere beheerslasten	aangepaste (des) investeringen
landelijk	- 7%	+ 8%	+ 4%	+ 3%
regio «veel potentieel»	- 9%	+ 13%	+ 5%	+ 3%
regio «gemiddeld potentieel»	- 7%	+ 9%	+ 4%	+ 3%
regio «beperkt potentieel»	- 6%	+ 4%	+ 4%	+ 3%

Uit een vergelijking van deze effecten blijkt dat de variant «huurbeleid» de meeste invloed heeft op de financiële positie van de sector. Volgens het CFV ontstaan er dan ook met name financiële risico's voor de sector als de feitelijke huurstijgingen achter zouden blijven bij de huurstijgingen waarmee in de simulaties rekening is gehouden.

Ik wijs uw Kamer overigens op een door het CFV op 15 september j.l. gemelde foute deelconclusie in haar rapportage over de doorrekening. Deze fout heeft overigens geen betrekking op de cijfers in de rapportage maar alleen op de tekst. Op pagina 24 van het rapport staat onder meer «Uitgaande van de veronderstellingen die in deze analyse zijn gemaakt, wordt de heffing volledig gecompenseerd door de verruiming van het huurbeleid.....» en «De voorgaande conclusies gelden ook voor elk van de drie onderscheiden typen regio's.» Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is deze deelconclusie niet juist voor de regio «beperkt potentieel», waar «heffing» en «huurbeleid» per saldo leiden tot een 2%-punt lagere solvabiliteit in 2019. Overigens is de gemiddelde solvabiliteit in 2019 in deze regio ook dan nog substantieel, namelijk 22% (en daarmee vergelijkbaar met die in de regio «veel potentieel»). Daarnaast is bij slechts een gedeeltelijke realisering van de ambitie rond de beheerslasten al een toename van de solvabiliteit te bewerkstelligen. Ook in de regio «beperkt potentieel» zijn de financiële lasten van de heffing derhalve goed op te vangen.

2

Op blz. 30 van het CFV-rapport wordt gemeld dat door de stijging van de WWS punten de huren gemiddeld met 5% zullen stijgen en met 20 Euro per maand. Maar zo stelt het CFV «in gebieden waar de druk het grootst [is] zal de verruiming van [het] WWS tot hogere huurstijgingen leiden». Kan de minister aangeven hoe veel hoger deze huurstijging is in deze gebieden? Graag exacte getallen, zowel in percentages als in bedragen voor de schaarstegebieden.

Het CFV heeft verondersteld dat de verruiming van het WWS in de schaarstegebieden leidt tot een extra bijdrage aan de harmonisatie van 0,3% per jaar. Als verder verondersteld wordt dat in de schaarstegebieden jaarlijks 4% van de woningen geharmoniseerd wordt, dan komt dat neer op een stijging van de huur met ongeveer 7,5% per geharmoniseerde woning.¹² Uitgaande van een huur van 400 euro per maand komt dat per geharmoniseerde woning overeen met een bedrag van 30 euro per maand. Dit bedrag staat overigens los van de harmonisatie, zoals die onder het bestaande huurbeleid al optreedt.

¹ Uit de laatste Huurenquête komt naar voren dat in heel Nederland jaarlijks 3,9% van de voorraad huurwoningen wordt geharmoniseerd (Companen, Feiten en achtergronden bij het huurbeleid 2010).

² 7,5% = 0,3%/4%.

3

Kan de minister verduidelijken of deze huurstijgingen vanwege de heffing uit de berekeningen boven op de verwachte stijgingen door huurharmonie-

satie van gemiddeld 15% zullen komen of dat de harmonisatie in de stijging verwerkt is?

Op pagina 30 van het CFV-rapport wordt gesproken over de huidige harmonisatie bij gemiddeld 4% per jaar van de sociale huurwoningen-voorraad, waarbij de huur dan met gemiddeld 15% wordt verhoogd. Dit levert een bijdrage aan de jaarlijkse huurstijging van ongeveer 0,5%-punt. Hier gaat het om de feitelijke harmonisatie nu, dus nog zonder de effecten van de maatregelen uit het Regeerakkoord zoals de verruiming van het WWS. In de doorrekening van het CFV is verondersteld dat de huren van te harmoniseren woningen na de verruiming van het WWS met gemiddeld 5% extra zullen stijgen (dus 20% in plaats van 15%), waardoor de bijdrage van harmonisatie aan de totale huurstijging in de corporatiesector zal oplopen van 0,5%-punt tot gemiddeld ongeveer 0,65% punt.

4

Moeten de huidige berekeningen niet over worden gedaan omdat de maatregel [de verruiming van het WWS] zich nu slechts richt op de schaarstegebieden? Ook het CFV suggereert dit in haar rapportage.

Nee. Dat de verruiming van het WWS zich nu richt op schaarstegebieden zal een zeker effect hebben. Echter, het effect op de eerder gepresenteerde uitkomsten zal naar verwachting relatief beperkt zijn. Daarbij moet worden bedacht dat het in de doorrekeningen van het CFV veronderstelde extra harmonisatie-effect in verband met de extra WWS-punten reeds gedifferentieerd was naar regiotype. Zo is in het regiotype «beperkt potentieel» in de doorrekening geen extra harmonisatie-effect vanwege de verruiming van het WWS¹ verondersteld. Daarnaast geldt in zijn algemeenheid dat er ook zonder verruiming van het WWS-stelsel extra geharmoniseerd kan worden, zij het dat dan wel eerder de maximale huurprijsgrens wordt bereikt.

In voetnoot nummer 33 van haar publicatie schrijft het CFV overigens dat er in Nederland slechts in beperkte mate empirische gegevens beschikbaar zijn over de spreiding van het aantal huurpunten binnen de Nederlandse sociale huursector. Als gevolg hiervan kan de invloed van aanpassingen in het WWS helaas niet op een nauwkeurige wijze worden ingeschat. Dit geldt ook voor de voorgestelde aanpassingen in het huurbeleid, die ik op 15 juni 2011 naar uw Kamer heb gestuurd.

5

De berekeningen zijn gebaseerd op een gemiddelde verhuisintensiteit van 8%. Inmiddels is deze door de Europese beschikking in schaarstegebieden gedaald tot een historisch dieptepunt van rond de 4% tot 5% in schaarstegebieden, en deze trend zet zich door. In hoeverre ondermijnen deze cijfers de berekeningen van het CFV?

In het CFV model is de verhuisintensiteit niet als variabele meegenomen. Wel kan in het model de invloed van huurharmonisatie worden vergroot en verkleind. Ten behoeve van de doorrekeningen is het CFV uitgegaan van een bescheiden afname van het effect van huurharmonisatie: van 0,5%-punt in het eerste jaar tot 0,32%-punt in het tiende jaar. Een lagere verhuisintensiteit in de sociale huursector, die pas is vast te stellen op basis van de realisatiecijfers over 2011, betekent niet per definitie een evenredig lagere harmonisatie. Door een hoger aandeel vrijgekomen woningen te harmoniseren en/of het harmonisatiepercentage te verhogen kan, binnen grenzen, een lagere verhuisintensiteit financieel gezien geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd.

Daarnaast hebben de doorrekeningen van het CFV een meerjarig karakter. In dat verband past het beter om te kijken naar de meerjarig gemiddelde verhuismobiliteit in het verleden dan naar een tijdelijk lagere mobiliteit,

¹ Wel is er een (zeer) beperkt indirect effect mogelijk vanwege de WWS-begrenzing van de 5% extra huurstijging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43 000.

mede veroorzaakt door de economische malaise. Bovendien is het kabinetsbeleid juist gericht op herstel van de (mobiliteit op de) woningmarkt.

6

Nu alle andere regio's hun huren niet kunnen verhogen, is de vraag of zij gevrijwaard worden van de heffingstoeslag? Is het niet zo dat zij door de heffing achteruit gaan in solvabiliteit en rentedekkingsgraad maar niet de mogelijkheden hebben om die te compenseren cf. de lijnen die het kabinet schetst? Mochten zij niet gevrijwaard zijn wat betekent dit dan voor hun vermogenspositie? Graag een reactie van de minister.

«Nu alle andere regio's hun huren niet kunnen verhogen» is een in zijn algemeenheid onjuiste aanname. Het kabinet wil toestaan dat de huren van huishoudens met inkomens hoger dan 43 000 euro overal in Nederland kunnen worden verhoogd met jaarlijks maximaal 5% plus inflatie. Dit geldt ook voor de regio's met «beperkt potentieel». Daarnaast kunnen deze regio's ook zonder verruiming van het aantal WWS-punten, extra gebruik maken van de mogelijkheden van «harmonisatie ineens» omdat de huidige WWS-grens veelal nog niet is bereikt. Tevens is het financiële effect van de heffing juist in deze regio's wat lager doordat de WOZ-waarde er gemiddeld lager ligt.

Desalniettemin zou de vermogenspositie van een aantal corporaties onder druk kunnen komen te staan. De betreffende corporaties hebben echter doorgaans de beschikking over meerdere instrumenten om een dergelijke ontwikkeling te keren, waaronder een verlaging van de beheerskosten door meer efficiency. Ze zouden ook kunnen besluiten een groter deel van hun bestaande bezit te verkopen.

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