

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 2486

Vragen van het lid **Van der Burg** (VVD) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *het bericht dat woningcorporaties in geldnood komen, de woningmarkt instort en de wijkaanpak in gevaar kan komen.* (Ingezonden 24 februari 2009)

1

Heeft u kennisgenomen van het artikel in Spits, getiteld «Corporaties in geldnood», waarin staat vermeld dat veel woningcorporaties in geldnood zijn gekomen, omdat de huizenmarkt is ingestort en dat, als de crisis nog het hele jaar voortduurt, de wijkaanpak in gevaar kan komen?<sup>1</sup>

2

Is het waar dat een onderzoeksbureau, in casu Quintis, onlangs heeft bevestigd dat een meerderheid van de 430 woningcorporaties in liquiditeitsproblemen verkeert?

3

Zo ja, welke consequenties hebben de liquiditeitsproblemen voor de 40-wijkanaanpak en de aanpak van wijken in het algemeen? Bestaat er een risico dat woningcorporaties hierdoor failliet gaan? Zo ja, kunt u uiteenzetten hoeveel woningcorporaties dit risico lopen en of deze woningcorporaties bezit hebben in de 40 wijken of niet?

4

Gaat het hier om een tijdelijk probleem of is er een structurele

negatieve ontwikkeling waarneembaar in de liquiditeitspositie van woningcorporaties?

5

Doet het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting nieuw onderzoek naar deze problematiek, of betreft het hier reguliere werkzaamheden op basis waarvan u voor 1 december de oordeelsbrieven opstelt? Zo ja, wanneer is, naar verwachting genoemd onderzoek gereed en bent u bereid zo spoedig mogelijk nadat het rapport gereed is gekomen het rapport ter beschikking van de Kamer te stellen, alsmede de Kamer te informeren over uw reactie op de uitkomsten van het onderzoek?

<sup>1</sup> Spits, 19 februari 2009.

### Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 27 april 2009) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 1974

1

Ja, van dat artikel heb ik kennisgenomen.

2

Ja. Het betrof hier aanvankelijk een telefonische enquête onder een twintigtal corporaties. Naderhand heeft Quintis een verdiepend onderzoek uitgevoerd, waaraan minder dan een kwart van de 400

geënquêteerden aan hebben deelgenomen. Via een persbericht is mij dat op 10 april jl. bekend geworden. De beantwoording van de vragen heeft daardoor vertraging opgelopen.

Volgens Quintis lijkt de somberheid over de liquiditeitspositie te zijn toegenomen. De resultaten hebben geen nieuwe gezichtspunten opgeleverd. Als oplossing wordt aangedragen afschaffing van de «Vogelaar-heffing» en Venootschapsbelasting. In dit verband verwijs ik u echter naar de rapporten «Financiële gevolgen van het Onderhandelaarsakkoord en de invoering van de integrale venootschapsbelasting» en «Het extra financiële voordeel van het Investeringsfonds voor de 40-wijken corporaties van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV)» aangeboden aan de Tweede Kamer bij brief van 27 november 2007 (TK 2007/2008, 30995, nr. 31). In deze rapporten wordt het regeringsbeleid (huurbeleid, invoering integrale venootschapsbelasting en Wijkenheffing) doorgerekend. Daaruit blijkt, dat per saldo de sector op macroniveau genoeg financiële middelen heeft (of deze door extra verkopen kan genereren) om de (lokale) opgaven te realiseren. Op basis van deze berekeningen zullen er in 2016, zonder rekening te houden met de mogelijkheid van extra

verkopen, ca. 60 corporaties met een extra laag weerstandsvermogen zijn.

3

Zoals blijkt uit de eerder genoemde rapporten zijn er macro gezien voldoende middelen om de voorgenomen activiteiten uit te voeren. Dat neemt niet weg dat op individueel niveau zich (al dan niet tijdelijke) knelpunten kunnen voordoen. Zo wordt bijvoorbeeld met de woningstichting Den Helder hierover gesproken. Voorts maak ik u er op attent, dat een corporatie niet failliet kan gaan. Het systeem kent voldoende waarborgen om dat uit te sluiten. Zo wordt zowel door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als het CFV financieel toezicht uitgevoerd. Indien een corporatie in financiële problemen dreigt te komen zal via het CFV (eventueel met hulp van het WSW) de corporatie gesaneerd worden. Een corporatie die onvoldoende financiële middelen heeft om investeringsprojecten uit te voeren kan projectsteun aanvragen bij het CFV. Voor de 40 wijken specifiek geldt dat er bijzondere projectsteun beschikbaar komt voor de betreffende corporaties. Overigens ben ik mij er van bewust, dat op dit moment de verkopen teruglopen. Corporaties hebben echter ook verkoopmogelijkheden via het Wooninvesteringsfonds (WIF). De mogelijkheden van dit fonds om financiële middelen aan te trekken zijn daarbij door mij recent verruimd. Daarnaast heb ik met het WSW afgesproken, dat bij corporaties die niet voldoen aan de eis van een positieve kasstroom bij 2% aflossingsfictie, het WSW de maatwerkcondities zal toepassen inzake borgingstoetsing en monitoring, overigens zonder haar beoordelingskader los te laten. Ik verwacht dat hierdoor de corporaties in de 40 wijken hun met de gemeente overeengekomen aandeel in de wijkactieplannen geheel kunnen uitvoeren.

4

Het kasstroomsaldo van de gezamenlijke woningcorporaties uit normale bedrijfsactiviteiten is in de jaren 2003 tot en met 2007 op ruwweg hetzelfde niveau gebleven, zo blijkt uit het «Sectorbeeld 2008» van het CFV (TK 2008/2009, 29 453, nr. 96). In 2008 is het genoemde kasstroomsaldo structureel omlaag gegaan door de invoering van de

integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Voor de jaren vanaf 2009 wordt geen verdere daling verwacht van het kasstroomsaldo uit normale bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast is er sprake van kasstromen uit woningverkopen. Deze kasstromen, welke met name als financieringsbron van onrendabele activiteiten van belang zijn, staan vanwege de kredietcrisis onder druk. Het ligt in de rede te verwachten dat deze verkopen zich gaan herstellen als de kredietcrisis voorbij is. Het gaat hierbij dus om een tijdelijk probleem.

5

Anders dan het artikel suggereert doet het CFV geen (specifiek) onderzoek naar deze problematiek. Wel zal het CFV gevraagd worden in het Sectorbeeld voornemens woningcorporaties extra aandacht te geven of de te verwachten voornemens voor 2009 sterk afwijken van de voornemens voor 2008 en zo ja, wat daar de oorzaken van kunnen zijn. Het Sectorbeeld voornemens woningcorporaties 2009 zal naar verwachting rond de zomer naar de Tweede Kamer worden gezonden.