

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 119

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juni 2009

Bij brief van 15 mei 2009 (kamerstuk 27 562, nr. 26) heb ik uw Kamer nader geïnformeerd over de maatregelen van het Kabinet op het terrein van de woning- en bouwmarkt.

In aansluiting en vervolg hierop wordt in deze brief nader ingegaan op de maatregelen welke specifiek woningcorporaties betreffen.

Het gaat om een samenhangend pakket faciliteiten dat (mede) aan woningcorporaties ter beschikking wordt gesteld om hen in staat te stellen hun anticyclische rol op de woning- en bouwmarkt goed te kunnen spelen.

Het betreft de volgende **faciliteiten**:

1. Reguliere verhoging van de WSW-borgingsgrens naar € 240 000

De stichtingskostengrens tot waar het WSW borging mag verstrekken voor door corporaties aan te trekken financiering voor investeringen in nieuwbouw-complexen van huurwoningen zal vanaf 1 juli 2009 worden verhoogd van gemiddeld € 200 000 naar gemiddeld € 240 000, conform de bestaande WSW-systematiek inzake toepassing van de borgingsgrens. Deze hogere borgingsgrens hangt samen met de sinds begin 2003 gestegen bouwkosten en grondprijzen terwijl de borgingsgrens hetzelfde is gebleven.

De verhoging vloeit niet direct voort uit de crisis op de bouw- en woningmarkt, maar levert wel een bijdrage aan de oplossing ervan, want het helpt corporaties die op lokaal niveau vanwege de WSW-borgingsgrens van € 200 000 problemen ervaren bij de financiering van hun sociale nieuwbouwwoningen.

2. Tijdelijke verhoging van de WSW-borgingsgrens naar € 350 000 voor de aankoop van onverkoopbaar gebleken nieuwbouwwoningen

De WSW-borgingsgrens zal vanaf 1 juli in 2009 tot en met 31 december 2010 worden verhoogd naar € 350 000 voor de financiering van aankopen van minimaal drie maanden onverkoopbaar gebleken nog te bouwen nieuwbouw-woningen van projectontwikkelaars, waarvoor marktpartijen geen belangstelling hebben en waarvan de financiering tegen redelijke voorwaarden zonder WSW-borging niet is te realiseren.

Op deze wijze kan een woningcorporatie, indien de lokale omstandigheden het wenselijk maken en de financiële positie van de corporatie het niet belemmert, een bijdrage leveren aan het doorgaan van voorgenomen woningbouwprojecten van projectontwikkelaars.

De tijdelijke verhoging van de WSW-borgingsgrens naar € 350 000 moet nog ter instemming worden voorgelegd aan de Europese Commissie.

3. Energie-investeringsaftrek (EIA) voor bestaande huurwoningen

Zoals reeds aangegeven in de brief van 15 mei 2009 zal de bestaande regeling voor energie-investeringsaftrek voor energiebesparende investeringen in bedrijfsmiddelen, gebaseerd op artikel 3.42 van de Wet Inkomstenbelasting en toepasbaar door IB-ondernemers en Vpb-plichtigen, tijdelijk worden uitgebreid met energiebesparende investeringen in bestaande huurwoningen.

Een verhuurder kan recht op energie-investeringsaftrek krijgen als de investering er toe leidt dat de woning een sprong maakt van minimaal twee energielabels of tenminste label «B» haalt. De hoogte van de voor aftrek in aanmerking te nemen investering wordt bepaald op basis van de werkelijke kosten, maar bedraagt maximaal € 15 000. Hiervan mag 44% in aftrek worden genomen voor de fiscale winstbepaling.

Het Kabinet had voor de EIA voor bestaande huurwoningen aanvankelijk € 160 miljoen in 2009 en € 160 miljoen in 2010 beschikbaar gesteld. Door twee amendementen van de leden Omtzigt, Tang en Cramer (TK, 2008–2009, 31 301, nr. 19 en nr. 36) wordt de EIA voor bestaande huurwoningen echter ingevoerd per 1 juni 2009 in plaats van per 1 april 2009 en stopgezet per 1 december 2010 in plaats van per 1 januari 2011. Hiermee samenhangend is het beschikbare budget voor 2009 verlaagd naar € 130 mln. en voor 2010 naar € 147,5 mln.

Er zal op worden toegezien dat het beslag van de energie-investeringen die tot nu toe voor EIA in aanmerking komen niet ten koste gaat van het budget van de energie-investeringen in huurwoningen en vice versa. De uitvoeringskosten voor de EIA voor bestaande huurwoningen worden geraamd op € 2 miljoen in 2009 en € 2 miljoen in 2010, en komen ten laste van het genoemde budget in elk van deze jaren.

Met de Woonbond en Aedes zal, in het verband van het terugdringen van regelgeving in het kader van de kredietcrisis, worden gesproken over het tijdelijk mitigeren van de eis van 70% instemming van huurders bij energiebesparende investeringen conform de EIA. Over de precieze vormgeving hiervan zal met de Woonbond en Aedes worden overlegd. Elementen hierin zullen in elk geval zijn dat de totale woonlasten voor huurders inclusief uitgaven voor energieverbruik in de woning, niet zullen stijgen, en dat huurders in beginsel maximaal twee weken last hebben van investeringsactiviteiten aan hun woningen.

4. Onderzoek naar de voor- en nadelen van een financieringsprogramma voor corporaties op basis van European Medium Term Notes (EMTN) met WSW-borging

In een door de ministeries van WWI en Financiën te entameren onderzoek zal in beeld worden gebracht welke risico's de kredietcrisis veroorzaakt voor de financiering van investeringen van woningcorporaties (beschikbaarheid en leningsvoorwaarden), en welke mogelijkheden een EMTN-programma met WSW-borging biedt om die risico's weg te nemen. Een eventueel EMTN-programma met WSW-borging zal ter instemming moeten worden voorgelegd aan de Europese Commissie.

5. Sectoralternatief voor de bijzondere projectsteun

De heffing voor de bijzondere projectsteun stuit bij een groot aantal corporaties op bezwaren. Onder de absolute voorwaarde dat de wijkactieplannen volledig zullen worden uitgevoerd ben ik in beginsel bereid over een andere vormgeving te overleggen.

6. Maatwerk bij WSW-borging

Met het WSW is 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 zijn beoordelingskader los te laten, en zich tot het uiterste zal inspannen om corporaties te faciliteren.

Tegenover dit pakket additionele faciliteiten verwacht ik van de corporatiesector de bereidheid om zich tot het uiterste in te spannen met betrekking tot de volgende **additionele investeringen**:

a. Nieuwbouw huur- en koopwoningen.

Voor de jaren 2009 en 2010 verwacht ik een extra investeringsinspanning van de woningcorporaties om hun productie op peil te houden en, indien enigszins mogelijk, te verhogen. Tot deze inspanning reken ik ook de overgenomen nog te bouwen nieuwbouwwoningen van projectontwikkelaars, die vanwege onverkooptbaarheid door woningcorporaties worden aangekocht en omgezet in huurwoningen.

b. Energiebesparende investeringen.

Met name ten gevolge van de EIA voor bestaande huurwoningen kunnen corporaties in 2009 en 2010 versneld energiebesparende investeringen in de woningvoorraad realiseren die leiden tot een sprong van twee energielabels of tot label «B».

Ten opzichte van het Convenant Energiebesparing corporatiesector is daarbij een intensivering met gemiddeld ca. 100 000 woningen per jaar in 2009 en 2010 een voor de sector realistische en haalbare doelstelling.

c. Hulp bij financiële problemen eigenaar-bewoners in de koopsector.

Zoals aangegeven in de brief van 15 mei 2009 kan een combinatie van dalende huizenprijzen en werkloosheid leiden tot een groeiende groep gedupeerde eigenaar-bewoners op de woningmarkt, onder meer doordat ze met dubbele woonlasten worden geconfronteerd. Voor eigenaar-bewoners die toegang hebben tot de NHG is de (verbeterde) woonlastenfaciliteit beschikbaar. De overige eigenaar-bewoners kunnen (ook) in zwaar weer terecht komen.

Onder erkenning van het feit dat de crisis ook de woningcorporaties treft

en hun mogelijkheden inperkt, wil ik de corporaties oproepen om met mij en andere relevante partijen, in overleg te komen over de vraag of en zo ja, hoe en onder welke voorwaarden ook deze groep zoveel als mogelijk ondersteund kan worden. Gezien bestaande systemen en afspraken zal hierover overleg op lokaal niveau dienen plaats te vinden.

De extra investeringsinspanningen die ik verwacht bij deze additionele faciliteiten, heb ik met de sector besproken. Aedes zal haar leden positief adviseren en hen verzoeken de extra inspanningen te leveren. Ik zal u over de voortgang ervan steeds informeren.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan