

- Nr. Vraag
- 1 De verdien capaciteit van woningcorporaties neemt alleen al op basis van de huurinkomsten tussen 2012 en 2017 met bijna € 4 miljard toe. Is daarmee de verhuurdersheffing goed op te vangen? Kunnen daarmee investeringen door woningcorporaties op peil blijven?
  - 2 In welke mate moeten sector breed de huren boven inflatie nog verhoogd worden zonder dat dit invloed heeft op de bedrijfseconomische positie van de woningcorporaties?
  - 3 Kunt u aangeven wat de financiële effecten zijn van de lagere rentelasten sinds 2012?
  - 4 Kunt u aangeven wat de financiële effecten zijn van de lagere onderhoudskosten sinds 2012?
  - 5 Kunt u aangeven wat de financiële effecten zijn van de lagere stichtingskosten van nieuwbouwhuurwoningen sinds 2010 op de kosten die woningcorporaties maken?
  - 6 Welke invloed hebben de lagere stichtingskosten op de bouwproductie van woningcorporaties?
  - 7 Kunt u aangeven wat de financiële effecten zijn voor woningcorporaties van de efficiëntere ketensamenwerking in de bouw sinds het verschijnen van het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen en haar rapport «Kosten Koper»?
  - 8 Kunt u aangeven of de huidige CAO voor de corporatiesector royaler is dan vergelijkbare CAO's?
  - 9 In hoeverre neemt de investeringscapaciteit van woningcorporaties toe nu eerder door woningcorporaties wordt overgegaan op duurzame renovatie dan op sloop/nieuwbouw met veelal onrendabele toppen in het verleden?
  - 10 In welke mate hebben huurders in de afgelopen jaren vanwege inefficiency en afwentelingsmechanismen bij woningcorporaties te hoge huren moeten betalen? In welke mate hebben zij een hoge huur moeten betalen voor woningen die in principe door andere aflossingsregimes zoals bijvoorbeeld in de koopsector allang schuldenvrij hadden kunnen zijn?
  - 11 Kunt u toelichten welk positief financieel effect een lagere inflatie heeft op de solvabiliteit en de kasstroom, naast het negatieve effect van een lagere huursom?
  - 12 In hoeverre wordt het effect van lagere inflatie op alle kosten die woningcorporaties maken, doorgerekend in het model waarmee deze berekeningen zijn gemaakt en hoe groot is dat effect?
  - 13 In hoeverre corrigeert een eventueel lager kostenniveau de lagere kasstroom door de verondersteld lagere inflatie?
  - 14 Kunt u aangeven met welk rentepercentage gemiddeld de sector rekening houdt in 2018 en hoeveel miljoenen euro's de sector goedkoper uit is qua financiering dan in 2012 verondersteld ten tijde van de doorrekening van het regeerakkoord, nu de rente aanhoudend laag is?
  - 15 Kunt u aangeven met hoeveel miljoenen euro's de sector haar kostenniveau zal hebben teruggebracht in 2018, t.o.v. het niveau in 2012 (aanvang van dit kabinet)?
  - 16 Leidt de kostenreductie binnen de sector aantoonbaar tot een vermindering van de vastgoedwaarde?
  - 17 Wat heeft de waardevermindering van het corporatiebezit sinds 2008 veroorzaakt?
  - 18 Naar hoeveel procent maximaal redelijke gemiddelde huur in de Daeb zal de sector als geheel in 2018 toegroeien?

- Nr. Vraag
- 19 Kunt u verklaren waarom, ondanks stijgende huren, het gemiddeld reële huurniveau als percentage van het maximaal redelijke huurniveau al jaren niet noemenswaardig toeneemt?
- 20 Hoeveel huurstijgingspotentie (uitgedrukt in miljoenen euro's) heeft de sector in 2018 wanneer het dan te verwachten reële huurniveau wordt vergeleken met de dan te verwachten huursom uitgaande van 100% maximaal redelijk?
- 21 Hoeveel van de inkomsten in niet-Daeb in 2018 komen voort uit bezit dat oorspronkelijk Daeb was?
- 22 Kan op basis van de voornemens van de woningcorporaties aangegeven worden hoeveel huureenheden die nu nog Daeb zijn, in 2018 niet-Daeb zullen zijn? En hoe groot is de huurwinst die woningcorporaties daarmee boeken?
- 23 Kunt u toelichten welke factoren verklaren waarom er, ondanks de betaling van de verhuurderheffing, de solvabiliteit van woningcorporaties flink toeneemt? Kunt u ook aangeven welk aandeel elk van deze factoren heeft in de verbetering van de solvabiliteit?
- 24 Kunt u verklaren waarom het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) bij het scenario «toename van de beheer- en onderhoudslasten» uitgaat van € 200 per verhuureenheid en niet een ander bedrag?
- 25 Hoe reëel is het dat het scenario «meer investeringen» op deze wijze kan worden uitgevoerd? Heeft de sector voldoende ruimte op haar balans zodat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bereid is om de financiering van deze extra investeringen te waarborgen? Zo ja, kunt u dan aangeven waarom er dan niet meer wordt geïnvesteerd?
- 26 In welke mate vormt het nieuwe WSW beleid een rem op de investeringen van woningcorporaties?
- 27 Klopt het dat het verschil in solvabiliteit bij het scenario «meer investeren» tussen sectorbeeld (26,5) en deze berekening valt toe te schrijven aan lagere rentes en gedaalde stichtingskosten? Zo ja, in welke mate dragen die twee factoren bij aan de verbetering van de solvabiliteit?
- 28 Kunt u toelichten waarom er per complex maar één woning wordt getaxeerd? Op welke wijze wordt voorkomen dat de waarde van een wooneenheid leidend wordt voor de waarde van alle eenheden in dat complex, aangezien die eenheden immers onderling flink van waarde kunnen verschillen?
- 29 Stel dat de residuele waarde van een opknappand hoger is omdat de renovatiekosten verkeerd zijn vastgesteld; op welke wijze wordt dit (achteraf) gecorrigeerd om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen?
- 30 Kunt u aangeven tegen welk bedrag een opstal, bedoelt voor sloop maar nog wel (deels) bewoond, mag worden verkocht aan derden?
- 31 Waarom heeft het bijna twee maanden geduurd voordat de brief van het CFV over bijstelling van de raming huurontwikkeling naar de Tweede Kamer is gestuurd?
- 32 Welke gevolgen voor de financiële positie van woningcorporaties heeft de lage rentestand, nu en in de toekomst?
- 33 In hoeverre is in de prognoses en berekeningen rekening gehouden met een mogelijke extra saneringsbijdrage voor het Vestia-debacle door de lage rentestand en wat betekent dat voor de financiële positie van woningcorporaties?
- 34 Op welke wijze wilt u uitvoering geven aan de motie Karabulut (Kamerstuk 29453–380) over het benutten van de financiële ruimte bij woningcorporaties?

- Nr. Vraag
- 35 Het CFV baseert zich op door de woningcorporaties aangeleverde prognose-informatie en verantwoordingsinformatie. Biedt een meerjarige vergelijking het beeld dat de aangeleverde prognose-informatie juist wordt ingeschat door de woningcorporaties, of sprake van een structureel optimisme/pessimisme in de prognoses?
- 36 Op welke wijze zou de onzekerheid rondom de aangeleverde prognose-informatie verder verminderd kunnen worden?
- 37 Waardoor wordt de hogere inschatting van de te realiseren huurverhogingen met € 6,6 miljard veroorzaakt?
- 38 Waardoor wordt de reductie van de onderhoud- en beheerslasten van € 6,3 miljard veroorzaakt?
- 39 Hoe komt het dat de huurverhogingen, beheerslasten en effect van de verhuurdersheffing zich nu waarschijnlijk anders ontwikkelen dan tijdens het woonakkoord was gedacht?
- 40 Hoe is de € 9,5 miljard aan gerealiseerde waardegroei verdeeld over de individuele woningcorporaties en over de woningmarktregio's? Kunt u de verdeling over de woningmarktregio's door middel van een kaart illustreren?
- 41 Wat is de bandbreedte van de € 9,5 miljard aan gerealiseerde waardegroei wanneer rekening wordt gehouden met potentiële risico's of juist meevallers, en de gevoeligheidsanalyses van het CFV?
- 42 Welke solvabiliteit is naar uw mening minimaal nodig om de corporatiesector gezond te houden, rekening houdende met de gevoeligheidsanalyses van het CFV?
- 43 Hoeveel ruimte hebben de woningcorporaties over het geheel genomen naar uw mening om meer te investeren dan dat zij op dit moment doen, zonder dat de financiële gezondheid van de sector in gevaar komt?
- 44 Op welke manier bent u van plan om het inzicht van gemeenten in de financiële mogelijkheden van woningcorporaties, om te investeren of minder huurverhoging door te voeren, te verbeteren?
- 45 Hoe kan een gemeente adequaat de financiële gezondheid van een woningcorporatie, en dus diens ruimte om te investeren, inschatten? Welke gegevens en instrumenten zijn daarvoor nodig?
- 46 Kunt u een nadere uitwerking geven van de bovenste tabel op pagina 2? Waar zitten de verschillen in huursom en in solvabiliteit? Graag een overzicht per regio.
- 47 Wat is de inflatieverwachting tot 2018?
- 48 Het CFV stelt in het Sectorbeeld 2014 dat de spreiding van solvabiliteitsratio's en ICR (rentedekking-ratio) groot is. Kunt u een overzicht verschaffen waar de verschillen (spreiding) op beide genoemde punten zich voordoen en hoe zijn deze te verklaren?
- 49 Welke effecten van passend toewijzen worden verwacht op de ramingen, gezien het CFV in haar brief van 3 maart 2015 stelt dat woningcorporaties in hun ramingen nog geen rekening hebben gehouden met de nieuwe normstelling voor passend toewijzen?
- 50 Hoeveel liquide middelen voor investeringen hebben woningcorporaties macro en per regio, na aftrek van de verhuurderheffing in 2015, 2016, 2017 en 2018 bij het basisscenario, bij inflatievolgend huurbeleid en meer onderhoud, bij gematigd huurbeleid en meer onderhoud?
- 51 Hoe groot zijn de negatieve gevolgen op de kasratio's en solvabiliteit als gevolg van lagere huren?
- 52 Wat betekent een lagere huuropbrengst cumulatief voor de jaren 2014–2018?
- 53 Welke impact kunnen de lage rentes hebben op de toekomstige financiële ontwikkeling van woningcorporaties?

- Nr. Vraag
- 54 Welke aannames liggen er achter de geraamde beheers- en exploitatiekosten? Om welke redenen zouden de woningcorporaties de geraamde beheers- en exploitaties niet waarmaken, zoals beschreven in de gevoeligheidsanalyse?
- 55 Per 1 januari 2016 wordt het voor woningcorporaties verplicht om voor 95% passend toe te wijzen. Het is lastig in te schatten wat dit beleid voor volkshuisvestelijke consequenties heeft (wachlijsten of juist leegstand). Kunt u aangeven in hoeverre er in de prognoses rekening is gehouden met de effecten van het passend toewijzen? Kunt u aangeven wat het effect van passend toewijzen is op de kasstromen en op de solvabiliteit voor de komende jaren tot en met 2018?
- 56 Kunt u voorts een overzicht van de cashflow geven voor de komende jaren, waarin de effecten van het passend toewijzen zijn meegenomen?
- 57 Welke doorwerking van de lage huurkasstroom wordt bedoeld in de waardering van bezit en als gevolg daarvan de solvabiliteit? Graag een onderbouwde toelicht op beide punten.
- 58 Wat zijn de zes herstelmaatregelen die Stadgenoot neemt?
- 59 Welke opbrengsten van de verkoop van woningen zijn geraamd in het herstelplan, en hoeveel woningen moeten daarvoor worden verkocht?