

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

1971

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *investeringen door woningcorporaties* (ingezonden 7 februari 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 21 maart 2019)

Vraag 1

Kent u het bericht «Corporaties laten geld voor nieuwbouw liggen»?¹ Wat is uw reactie daarop?

Antwoord 1

Ja. Het artikel is een interview met de directeur van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw is een onafhankelijke toezichhouder voor de corporatiesector. Het artikel is in lijn met het eerder gepubliceerde Sectorbeeld 2018 van de Aw.

Vraag 2

Deelt u de mening van de directeur van de Autoriteit Woningcorporaties (AW)? In hoeverre heeft u contact gehad met de directeur hierover? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

De Aw is een onafhankelijke toezichhouder en de directeur kan op eigen titel interviews geven. De boodschap van de directeur komt overeen met het beeld dat geschetst wordt in het Sectorbeeld 2018 van de Aw, dat aan de Kamer is verzonden. De directeur Aw onderstreept in het interview het belang dat corporaties een strategie ontwikkelen ten aanzien van de beschikbare financiële ruimte en de volkshuisvestelijke opgaven waarvoor zijn staan. Dat onderschrijf ik. Er is geen contact geweest tussen mijn ministerie en de Aw over het interview met de directeur van de Aw.

Vraag 3

Was u (of uw ministerie) op de hoogte van de publicatie? Wilde u dat de mening gepubliceerd werd of juist niet? Kunt u uw antwoord toelichten?

¹ Cobouw, 31 januari 2019, «Corporaties laten geld voor nieuwbouw liggen».

Antwoord 3

Mijn ministerie en ik waren voorafgaand niet op de hoogte van de publicatie. Zoals eerder gezegd staat het de directeur van een onafhankelijke toezicht-houder vrij om interviews te geven.

Vraag 4

Hoeveel geld zou naar verwachting vrij gemaakt kunnen worden uit de commerciële tak van corporaties voor investeringen in sociale huurwoningen door de genoemde mogelijkheden in het artikel? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4

In de Staat van de Volkshuisvesting 2018 is voor het eerst de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) voor de niet-DAEB-takken van woningcorporaties gepubliceerd. De IBW geeft een indicatie van de investeringsruimte voor de komende vijf jaar, bovenop alle reeds geplande investeringen in deze periode. In dezelfde rapportage is opgenomen dat er een eenmalige uitkering van € 4,0 mld. van de niet-DAEB- naar de DAEB-takken van woningcorporaties mogelijk is. Met de genoemde eenmalige uitkering van de niet-DAEB aan de DAEB van (maximaal) € 4 miljard zou nog (maximaal) € 6,1 miljard extra kunnen worden geïnvesteerd in nieuwbouw van sociale huurwoningen. Dit betekent wel dat er geen additionele investeringen meer gedaan kunnen worden in de niet-DAEB-tak, in bijvoorbeeld middenhuurwoningen.

Vraag 5

Hoe verhoudt de oproep van de directeur van de AW om geen «dood kapitaal» te hebben zich tot de constatering in het Sectorbeeld 2018 dat investeringen onder druk staan door de «forse groei van de verhuurderheffing»?²

Antwoord 5

De uitspraken van de directeur van de Aw zijn in lijn met het sectorbeeld dat de Aw in december 2018 heeft gepubliceerd. Uit de IBW-berekeningen in de Staat van de Volkshuisvesting 2018 blijkt dat de meeste corporaties nog financiële ruimte hebben voor additionele investeringen (in totaal voor ruim € 16 miljard nieuwbouw) in de DAEB-tak ondanks de gerealiseerde groei van de verhuurderheffing door de gestegen WOZ-waarden. In mijn brief van 9 november jl. heb ik toegelicht dat uit de meest recente prognose van de corporatiesector zelf naar voren komt dat de investeringen voor de periode 2018–2022 met 46% zijn gestegen ten opzichte van prognose 2016–2020.³ In totaal hebben corporaties nog voor ca. € 40 mld. aan investeringen in de DAEB-tak gepland t/m 2022.

Vraag 6

Deelt u de mening van oud-bijzonder hoogleraar woningmarkt Conijn dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties vergroot kan worden door het afschaffen van belastingen die corporaties opgelegd hebben gekregen, te weten ATAD en de verhuurderheffing? Welke consequenties trekt u hieruit?⁴

Antwoord 6

Het verlagen van belastingen leidt ceteris paribus tot meer investeringsruimte. Corporaties spelen een belangrijke rol bij veel verschillende maatschappelijk opgaven (bijvoorbeeld: nieuwbouw, betaalbaarheid en verduurzaming). De opgaven van corporaties moeten in verhouding staan tot de beschikbare financiële middelen. Uit de IBW 2018 blijkt dat corporaties de komende jaren voldoende middelen hebben om extra investeringen te doen. In eerder genoemde brief van 9 november jl. is daarnaast ook toegelicht dat tegenover de lastenverzwaring van ATAD1 ook een aantal lastenverlichtende maatregelen staan. Dit zijn onder andere een stapsgewijze verlaging van het

² <https://www.ilent.nl/sectoren/autoriteit-woningcorporaties/nieuws/2018/12/5/sectorbeeld-woningcorporaties-2018-basis-op-orde-toekomstige-investeringen-mogelijk-niet-haalbaar>

³ Kamerstuk 32 847, nr. 441

⁴ «Ambities woningcorporaties in de knel door hogere belastingdruk», FD, 22 mei 2018, opinie Johan Conijn

tarief in de vennootschapsbelasting, de in het regeerakkoord afgesproken heffingsvermindering voor verduurzaming en een tariefsverlaging in de verhuurderheffing. Met deze maatregelen wordt het effect op woningcorporaties van ATAD1 gedurende deze kabinetsperiode gecompenseerd.

Vraag 7

Bent u bereid om de werking van de WOZ-waarde in het tarief van de verhuurderheffing aan te passen omdat dit voor grote verschillen zorgt tussen regio's, zoals ook door de directeur van de AW wordt benoemd? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 7

Ik geef uitvoering aan de motie van de leden Ronnes (CDA), Koerhuis (VVD), Van Eijs (D66) en Dik-Faber (CU) waarin verzocht wordt om te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en haar maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat meerdere maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt.⁵ Bij dit onderzoek worden de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing, maar ook vormen van herverdeling om regionaal tot een goede balans te komen tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven betrokken. Onlangs heb ik uw Kamer geïnformeerd over de uitvoering van deze motie.⁶ In de uitwerking van de motie zal ook de in de begroting van BZK aangekondigde evaluatie van de verhuurderheffing worden betrokken.

Vraag 8

Welke huurprijzen hebben de 14.000 (duurdere) huizen die naar verwachting tot 2022 door woningcorporaties worden verkocht? Hoeveel van deze 14.000 huurhuizen zijn de afgelopen drie jaar geliberaliseerd?

Antwoord 8

De 14.000 woningen die in de meerjarige verkoopvoornemens zijn opgenomen maken onderdeel uit van de niet-DAEB-tak. Dit betekent dat de huurprijzen van deze woningen zich reeds in het geliberaliseerde segment bevinden of in potentie te liberaliseren zijn. Ik beschik niet over informatie hoeveel van de potentieel te liberaliseren woningen daadwerkelijk geliberaliseerd zijn na verkoop.

Vraag 9

In hoeveel van de 14.000 huurwoningen, die worden verkocht, wonen huishoudens die gezien hun inkomen beter in een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zouden kunnen wonen? Bent u bereid de verhuurderscorporaties te stimuleren om de huur te verlagen?

Antwoord 9

Ik beschik niet over informatie om deze vraag te kunnen beantwoorden. De keuze om deze woningen te verkopen en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld met een kettingbeding) is een afweging die op lokaal niveau gemaakt wordt. Huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten hebben de mogelijkheid om dit vast te leggen in prestatieafspraken. In mijn brief van 22 februari jl. heb ik ook aangegeven dat ik voornemens ben om wetgeving hierop duidelijker te maken.⁷ De opbrengst van de verkopen dient weer te worden besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Vraag 10

Welke mogelijkheden hebt u, en welke benut u, om de enorm gestegen bouwkosten een halt toe te roepen, zodat er meer geïnvesteerd kan worden in betaalbare huurwoningen en verduurzaming?

⁵ Kamerstuk 35 000, nr. 52

⁶ «Onderzoek maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties, publicatie IBW en voortgang moties verduurzaming woningvoorraad», 6 maart 2019, kamerstuk nog onbekend

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 470

Antwoord 10

De stijging van bouwkosten vloeit voort uit de toegenomen vraag naar mensen en materialen, die de capaciteit in de sector overstijgt. Het is primair aan de bouwsector zelf om voor voldoende capaciteit aan mensen en materialen te zorgen. Tijdige planning van werkzaamheden draagt hieraan bij. Innovatie is van groot belang om binnen de sector bestaande capaciteit beter te benutten, zowel qua mensen als qua materialen. Binnen de sector is mede door de bestaande tekorten veel aandacht voor dergelijke innovaties. Ik ondersteun deze innovaties samen met de Minister van EZK met onder meer subsidies aan de Topsector Energie en bijdragen aan de Bouwagenda. Doel is productiviteitsstijging in de sector via automatisering, industrialisatie en technologische ontwikkeling. Daarnaast heb ik onlangs samen met de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en sectorpartijen het convenant «MBO-aanbod klimaattechniek» getekend waarin afspraken zijn gemaakt over het aansluiten van het aanbod van MBO-opleidingen op de energietransitie. Dit moet ertoe leiden dat er ook genoeg vakmensen zijn om de energietransitie in de praktijk uit te voeren.