

Vergaderjaar 2019–2020

**29 453**

## **Woningcorporaties**

**Nr. 513**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 januari 2020

Bij deze stuur ik uw Kamer de Staat van de Corporatiesector 2019 (betreffende het boekjaar 2018) en het onderliggende onderzoeksrapport van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)<sup>1</sup>.

De Staat van de Corporatiesector komt in de plaats van het Sectorbeeld dat de Aw voorheen jaarlijks maakte. De Staat van de Corporatiesector heeft een breder karakter; naast de financiële positie en het rechtmatigheidstoezicht krijgt ook het volkshuisvestelijk presteren van de sector aandacht in de rapportage.

De Staat van de Corporatiesector schetst een gemengd beeld. Positief is dat de sector over alle toezichtterreinen gezien, in de basis op orde is. De achterblijvende nieuwbouwrealisatie van de sector ten opzichte van haar eigen voornemens is daarentegen zorgelijk. De Aw zal daar de komende periode ook meer aandacht aan besteden in het toezicht, onder meer met pilots om de onderliggende oorzaken voor de achterblijvende bouwrealisaties te onderzoeken. In de woondeals zal ik bij gemeenten en corporaties de achterblijvende bouwvoornemens aan de orde blijven stellen. Tevens ga ik op korte termijn in overleg met VNG en Aedes om te zorgen dat binnen de financiële mogelijkheden op lokaal niveau partijen meer bindende afspraken maken over de bouwproductie. Daarbij zal ik nadrukkelijk de mogelijkheid van een zekere mate van overprogrammering in bouwplannen van de corporaties aan de orde stellen.

Het financiële beeld van de sector kent twee kanten. De sector voldoet als geheel nog steeds ruim aan de financiële normen en er is sectorbreed voldoende extra investeringsruimte. Bij sterker toenemende maatschappelijke ambities komen de financiële grenzen mogelijk wel sneller in zicht. Dat is in sommige woningmarktregio's nu al meer merkbaar dan in andere regio's.

<sup>1</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

In het vervolg van deze brief geef ik de belangrijkste bevindingen uit de Staat van de Corporatiesector weer en waar relevant mijn beleidsreactie op de genoemde bevindingen. Deze brief is als volgt opgebouwd: als eerste wordt ingegaan op de bevindingen uit de Aw-rapportage ten aanzien van de volkshuisvestelijke prestaties, vervolgens komen toezicht & governance aan de orde, daarna de financiële positie van de sector en tot slot de toezichtsignalen van de Aw.

### **Volkshuisvestelijk presteren**

#### *Realisatie nieuwbouw, voorraadontwikkeling en huurontwikkeling*

Uit de Staat van de Corporatiesector blijkt dat het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen door corporaties in 2018 een fractie lager is dan in 2017 en opnieuw verder is achtergebleven bij de bouwvoornemens van de sector zelf. In onderstaande tabel 1 zijn deze opgenomen.

**Tabel 1 Nieuwbouwvoornemens en realisaties**

Aantal x 1.000	2016	2017	2018
Voornemens nieuwbouw	22,8	22,9	23,0
Realisatie nieuwbouw	15,3 (67%)	14,4 (63%)	14,1 (61%)

In de Staat van de Corporatiesector wordt de vraag gesteld hoe de nieuwbouw-voornemens zich verhouden tot de gemaakte prestatieafspraken en of er op het lokale niveau wel voldoende aandacht is voor de daadwerkelijke tijdige uitvoering van de bouwplannen.

Tegenover de licht gedaalde nieuwbouwrealisatie in 2018 staat een toename van de aankopen door corporaties van 2,9 duizend naar 4,2 duizend woningen.<sup>2</sup> De omvang van de sloop van woningen is gedaald van 9,1 duizend woongelegenheden in 2017 naar 6,9 duizend in 2018, terwijl de woningverkopen in 2017 11,4 duizend waren en in 2018 12,2 duizend<sup>3</sup>.

Het aantal corporatiewoongelegenheden is iets afgenomen van 2,381 miljoen in 2017 naar 2,375 miljoen in 2018. Binnen de sociale woningvoorraad (DAEB) is een lichte verschuiving te constateren van goedkope en betaalbare woongelegenheden naar duurdere huurwoningen boven respectievelijk de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens uit de huurtoeslag. Desondanks bleef de gemiddelde huurstijging per verhuureenheid in 2018 beperkt tot 1,1%, bij een inflatie van 1,7%.

Ik vind de achterblijvende realisatie van bouwvoornemens een zorgelijke ontwikkeling. Het tekort aan woningen in Nederland vereist van alle betrokken partijen een maximale inspanning om de voorgenomen productie ook daadwerkelijk te realiseren. Ik besef dat aan de achterblijvende realisaties meerdere oorzaken ten grondslag kunnen liggen, zoals ook uit de Staat van de Corporatiesector blijkt. Uit een enquête van Aedes onder haar leden (februari 2019) bleek dat corporaties zelf vooral wijzen op zaken als oplopende bouwkosten, tekort aan locaties, trage gemeentelijke procedures en hoge eisen, tekort aan productiecapaciteit en mindere financiële haalbaarheid van projecten. Door een zekere mate van overprogrammering kan vertraging bij een project worden gecompenseerd door extra inzet op andere projecten. Dit is een optie om de

<sup>2</sup> In het cijfer voor 2018 zijn, in tegenstelling tot voorgaande jaren, ook transacties binnen de sector meegenomen.

<sup>3</sup> Ook bij deze cijfers zijn voor 2018 interne transacties meegenomen.

daadwerkelijke bouwproductie te verhogen. Een enkele corporatie benut deze mogelijkheid al maar hij is zeker nog niet algemeen gebruikelijk. Corporaties kunnen in dit opzicht leren van elkaar. Realisatieverschillen tussen corporaties en regio's, zoals blijkt uit de Aw-rapportage, indiceren dat hier mogelijkheden liggen. Ik zie hierin ook een stimulerende rol voor Aedes weggelegd. Dat zal ik Aedes meegeven. Daarnaast zal ik Aedes vragen om met haar leden actief op zoek te gaan naar andere mogelijkheden om de bouwproductie te verhogen.

Naar aanleiding van het overleg over de Nationale Woonagenda heb ik eind 2019 bij de corporatiesector en de VNG reeds aandacht gevraagd voor actieve inzet op het tijdig realiseren van voorgenomen bouwplannen. De achterblijvende bouwrealisaties worden actief door mij aan de orde gesteld bij de woondeals, waarbij lokale partijen worden aangespoord om hier actie op te ondernemen. Ik ga aanvullend op korte termijn in overleg met VNG en Aedes om te bezien op welke wijze bouwafspraken tussen corporaties en gemeenten op lokaal niveau een meer bindend karakter kunnen krijgen, zodat de bouwproductie omhoog gaat en tijdig voorgenomen bouwplannen worden gerealiseerd. Van alle partijen op de woningmarkt mag op dit moment een maximale inzet worden verwacht.

De corporatiesector is hier ook zelf al mee aan de slag. Zo heeft Aedes aangekondigd dat in verenigingsverband corporaties elkaar actief gaan steunen én aanspreken op het verhogen van de realisatie van voorgenomen nieuwbouwinvesteringen. Ook wil ik wijzen op de korting op de verhuurderheffing die vanaf 1 januari 2020 geldt voor de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. Ik roep corporaties op om deze middelen nu ook daadwerkelijk te benutten voor het tijdig realiseren en liefst versnellen van hun bouwplannen. Verder spoor ik bij de woondeals partijen aan ook afspraken te maken over middenhuur-woningen. Corporaties kunnen hier ook een rol spelen via investeringen in niet-DAEB-woningen. Om dit makkelijker te maken voor corporaties en gemeenten, heb ik onlangs een voorstel gedaan om de markttoets af te schaffen en te vervangen voor een eenvoudige marktverkenning.

Daarnaast zal de Aw bij het toezicht op governance extra aandacht geven aan het realiseren van voornemens door corporaties. Dit past in het streven van de Aw om het volkshuisvestelijk belang een stevige plaats te geven in het toezicht. De Aw zal het komend jaar bouwvoornemens en bouwrealisaties betrekken in pilots waarin het volkshuisvestelijk presteren van corporaties binnen de lokale driehoek van gemeenten en huurders wordt onderzocht. Hiermee wordt onder meer nader onderzocht in welke mate de achterblijvende realisaties verband houden met het presteren van corporaties zelf en in welke mate andere factoren (zoals stijging bouwkosten, hogere bouweisen, vertraging procedures) een rol spelen. Ook vanuit de beoordeling van bedrijfsrisico's is er in het kader van verticaal toezicht (Aw en WSW met gezamenlijk beoordelingskader) aandacht voor corporaties die structureel minder uitvoeren dan vooraf gepland.

Ten slotte wil ik in overleg met Aw, Aedes en VNG bezien of en hoe in de jaarlijkse verantwoording van corporaties een expliciete relatie kan worden gelegd tussen de investeringsvoornemens (de Prospectieve informatie ofwel de dPi) en de gemaakte prestatieafspraken, zodat op het lokale niveau bij alle partijen meer aandacht zal ontstaan voor de realisatie van nieuwbouwvoornemens.

Met de genoemde acties wordt de monitoring van realisaties versus voornemens geïntensiveerd, wordt door de Aw via pilots onderzoek gedaan naar de achterliggende factoren en spreek ik woondealpartijen

actief aan om bouwvoornemens ook daadwerkelijk te realiseren. Ik zal de voortgang scherp in de gaten houden. Ondertussen wil ik, zoals gezegd, in overleg met de VNG en Aedes ook bezien welke aanvullende acties genomen zouden kunnen worden om de bouwproductie te versnellen.

### *Leefbaarheid*

De Aw geeft aan dat de leefbaarheid in gebieden met veel corporatiewoningen onder druk staat. Zowel het absolute niveau van de leefbaarheid als de ontwikkeling daarvan is sinds 2012 minder goed dan in gebieden met weinig corporatiewoningen. De Aw constateert groeiende verschillen tussen «goede» en «slechte» wijken. Als oorzaak wordt in de Staat van de Corporatiesector gewezen op de toenemende gerichtheid van woningcorporaties op de doelgroep voor staatssteun, te weten huishoudens met een inkomen tot circa € 39.000, zowel vanwege de toewijzingsregels voor de doelgroep, de regels voor passend toewijzen als de extra huurverhogingsmogelijkheden voor hogere inkomens. Het aandeel kwetsbare huishoudens is volgens de Aw relatief groot in de corporatiedoelgroep. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om mensen met een zwakke arbeidsmarktpositie, voormalig daklozen en verslaafden, mensen met psychiatrische problemen of mensen met een lichte verstandelijke beperking die zelfstandig wonen.

In mijn brief<sup>4</sup> van 28 oktober 2019 ben ik ingegaan op de leefbaarheidsproblematiek in Nederland. Daarin heb ik aangegeven dat ik in overleg met gemeenten en andere departementen werk aan een tweesporenbeleid inzake een gebiedsgerichte verbetering van leefbaarheid en veiligheid. Het eerste spoor is gericht op een integrale aanpak en de opname van afspraken daarover in woondealregio's. Het tweede spoor is gericht op onderzoek naar gebiedsgerichte handelingsperspectieven. Daarbij heb ik toegezegd dat uw Kamer over de voortgang nader wordt geïnformeerd in het eerste kwartaal in 2020. Naar actuele verwachting zal dit in maart zijn. In de prestatieafspraken komt leefbaarheid de afgelopen jaren in toenemende mate aan de orde. Voor 2018 gold dat zelfs voor 95% van de prestatieafspraken.

Tevens merk ik op dat door meer gemengd te bouwen in een wijk, corporaties de eenzijdige samenstelling van een wijk kunnen verminderen en daarmee kunnen bijdragen aan meer sociale-economische draagkracht in een wijk. De financiële positie van de niet-DAEB-tak is voor de extra bouw van middeldure huurwoningen bij de gemiddelde corporatie geen belemmering. De regelgeving evenmin; de rendementseis op projectniveau voor niet-DAEB-investeringen is materieel vervallen en er ligt een voorstel om de markttoets te vervangen door een eenvoudige marktverkenning. Ook kunnen corporaties gericht woningen verkopen om daarmee andere inkomensgroepen in de wijk aan te trekken. De uit verkoop verkregen middelen kunnen dan ook worden ingezet om in een andere wijk betaalbare huurwoningen te bouwen. Tenslotte wil ik wijzen op de huidige mogelijkheden voor gebruik van de vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een inkomen boven de inkomendoelgroepgrens. Zoals ik in mijn brief<sup>5</sup> van 17 september 2019 heb aangegeven, ben ik bovendien voornemens de maximale vrije ruimte lokaal te verhogen tot 15%, indien corporaties, gemeenten en huurders hierop gezamenlijk beleid vaststellen, bijvoorbeeld om de sociale draagkracht in wijken te versterken.

---

<sup>4</sup> Kamerstuk 30 995, nr. 97

<sup>5</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 555

## **Toezicht en governance**

De Aw geeft aan dat de laatste geheel afgeronde, risicogerichte oordeelsronde (2018–2019) heeft geleid tot 36 waarschuwingen aan corporaties en 1 opgelegde maatregel. De meeste waarschuwingen betroffen rechtmatigheidsaspecten inzake de toepassing van het huursombeleid en het passend toewijzen. De overige waarschuwingen betroffen overtredingen met betrekking tot de staatssteunnorm, het te laat aanleveren van gegevens en het ontbreken van een vergunning. Waarschuwingen zijn milde en informele interventies waarbij de corporatie een aansporing en een kans krijgt om de overtredingssituatie ongedaan te maken. De opgelegde maatregel was naar aanleiding van een overtreding van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Aan het begin van de betreffende oordeelsronde stonden 12 corporaties onder verscherpt toezicht, meestal als gevolg van een tekortschietende governance of financiële problematiek. Verscherpt toezicht houdt in dat de corporatie een herstelplan moet maken en uitvoeren. De voortgang daarvan wordt door de Aw gemonitord. In oktober 2019 was het aantal corporaties onder verscherpt toezicht gedaald naar 5, doordat 4 van de 12 corporaties inmiddels waren gefuseerd of gesaneerd en 3 corporaties zichzelf afdoende hadden hersteld.

Tussen 1 januari 2018 en 1 juli 2019 zijn er 51 governance-inspecties afgerond bij corporaties. Hiervan voldeed ongeveer een kwart (13 corporaties) niet geheel aan de criteria voor governance. Van deze 13 corporaties voldeden er 2 op meerdere punten niet aan de criteria. Bij de ene functioneerden het bestuur, de Raad van Commissarissen (RvC) en het managementteam onvoldoende. De andere corporatie had te maken met frequente bestuurswisselingen als gevolg van bestuurlijke problemen en onvoldoende afstand tussen de RvC en het bestuur. Bij de overige 11 corporaties voldeed de governance op enkele punten nog niet aan de criteria. Deze punten zijn divers en betreffen aandachtspunten rond de organisatie zoals de invulling van de financiële functie, ICT en het risicomanagement, aandachtspunten rond bestuur en RvC zoals de bemensing van de RvC en het gebruikmaken van het klankbord van de RvC door het bestuur bij strategiediscussies. De Aw maakt afspraken met deze corporaties over verbetering en monitort deze periodiek.

Tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2019 zijn er door de Aw 13 meldingen ontvangen in verband met integriteit. Hiervan zijn er 7 ongegrond en 3 nog in onderzoek.

Bij 1 corporatie haalde een medewerker geld uit de kas. De schade was minder dan € 1.000 en de betrokken medewerker is ontslagen. Bij 2 anderen ging het om onrechtmatige woningtoewijzing (onrechtmatig verlengen inschrijfduur en vervalste inkomensformulieren). Waar nodig heeft de Aw maatregelen genomen.

De Aw concludeert in de Staat van de Corporatiesector dat over de breedte van alle toezichtterreinen van de Aw gezien, de sector in de basis op orde is. Ik acht dit een positief signaal. Toezicht blijft echter onverminderd van belang. Er kunnen zich altijd weer opnieuw incidenten voordoen, die een risico vormen voor een juiste inzet van het maatschappelijk gebonden corporatievermogen. De recente vermeende fraude bij corporatie Stadgenoot die momenteel in onderzoek is (en ná bovenstaande rapportageperiode tot 1 juli 2019 is gemeld), toont aan dat integriteitsrisico's reëel zijn. Hoewel geen enkel risico bij voorbaat is uit te sluiten, zorgen voortdurende alertheid van corporaties en adequate

interne beheersmaatregelen er voor dat het risico op weglek van maatschappelijk vermogen door fraude zo klein mogelijk blijft.

## **Financiële positie en ontwikkeling**

### *Landelijk beeld*

De Staat van de Corporatiesector laat zien dat de verdiensten uit verhuur ook in 2018 nog steeds positief zijn, maar wel zijn afgenomen. Tegelijkertijd is de vermogenspositie van de sector verbeterd. De afname van de verdiensten uit verhuur van € 1.544 per verhuureenheid in 2017 naar € 1.200 in 2018 hangt met name samen met toegenomen fiscale lasten (vennootschapsbelasting en verhuurderheffing), gestegen onderhoudskosten en beperkte mogelijkheden tot het realiseren van huurverhogingen. Hiermee ligt het positieve kasstroomsaldo van 2018 weer ongeveer op het niveau van 2014.

De winst in de sector<sup>6</sup> (bij waardering tegen marktwaarde) is daarentegen toegenomen, namelijk van € 17,4 miljard in 2017 naar € 33,1 miljard in 2018. Deze toename is volledig het gevolg van niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Zonder waardeveranderingen in het vastgoed zou de winst zijn gedaald van € 4,1 miljard in 2017 naar € 3,0 miljard in 2018.

Het eigen vermogen van de sector is toegenomen van € 190,8 miljard in 2017 naar € 223,9 miljard in 2018. De solvabiliteit bij waardering tegen marktwaarde lag daarmee op 70,2% in 2018 tegen 66,8% in 2017. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde was in 2018 46,4%<sup>7</sup>, ook ruim boven de norm van 20%.

Het volume aan lange schuld was in 2018 met € 78,3 miljard fractioneel lager dan in 2017. Dit past in een trend sinds 2014 van afnemend schuldvolume van de corporatiesector. In totaal is het schuldvolume sinds 2014 met ongeveer € 6 miljard afgenomen. De Aw geeft aan dat dit vermoedelijk samenhangt met het in beperkte mate realiseren van de investeringsvoornemens, zoals eerder genoemd.

De Aw verwacht op korte termijn geen verbetering van de verdien capaciteit in de sector en wijst onder meer op de vanaf boekjaar 2019 te verwachten effecten van beperking van renteaftrek (ATAD1) op de af te dragen vennootschapsbelasting. De Aw stelt dat het gezien de afnemende verdien capaciteit onzeker is of corporaties onder huidige condities op termijn extra volkshuisvestelijke inspanningen kunnen blijven uitvoeren.

Als gevolg van de dalende operationele kasstromen en de beperkte daling van de rentelasten is de gemiddelde rentedekkingsgraad (ICR) in de sector (DAEB en niet-DAEB tezamen) gedaald van 2,16 in 2017 naar 1,90 in 2018 (bij een minimumnorm van 1,4). De vermogensratio loan-to-value (LtV) die de verhouding tussen leningenvolume en vastgoedwaarde weergeeft, was in de sector in 2018 met 50,4% juist aanzienlijk gunstiger dan in 2017 toen deze nog 61,8% bedroeg (bij een maximumnorm van 75%).

De daling van de LtV hangt voornamelijk samen met de introductie door Aw en WSW van een ander waardering begrip voor het vastgoed, namelijk de beleidswaarde welke met ingang van boekjaar 2018 in de plaats is gekomen van de bedrijfswaarde. De beleidswaarde gaat net als de bedrijfswaarde en in tegenstelling tot de marktwaarde, uit van het

<sup>6</sup> Enkelvoudige resultatenrekening en balans.

<sup>7</sup> Geen percentage voor 2017 omdat de beleidswaarde pas in boekjaar 2018 is ingevoerd.

eigen beleid van de corporatie. Verschil met de bedrijfswaarde is dat de beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde bij eeuwigdurende verhuur, rekening houdt met streefhuren, vastgoedrisico in zich heeft en een meer eenduidige definiëring van kostenbegrippen kent. Zoals aangegeven in mijn brief<sup>8</sup> van 15 oktober 2019 stellen Aw en WSW in het kader van Verticaal Toezicht een definitieve normenset op voor de financiële ratio's. Ik zal uw kamer in het voorjaar hierover informeren.

Meer in het algemeen kan worden gesteld dat de Aw twee beelden schetst van de financiële positie van de sector. Aan de ene kant een sector met een robuuste vermogenspositie en afdoende kaspositie die nog steeds een behoorlijke winst maakt, aan de andere kant een sector met gestaag dalende kasstromen uit verhuur. Daarbij wordt aangetekend dat de sector een aantal jaren heeft gekend van fors toenemende volkshuisvestelijke inspanningen, namelijk van flinke huurmatiging en forse extra (onrendabele) investeringen in bijvoorbeeld renovatie en verduurzaming.

Voor de komende jaren zijn de ambities die van de sector door de maatschappij verwacht worden onverminderd groot: meer betaalbare nieuwbouw, meer duurzaamheidsinvesteringen, gematigde huren en meer investeringen in stads- en dorpsvernieuwing en leefbaarheid. De Aw signaleert in dat kader dat de grenzen van de sector als geheel en regionaal mogelijk in zicht beginnen te komen, naargelang de stapeling van extra gevraagde inspanningen.

Het kabinet herkent de beelden die de Aw schetst. Daarom zijn ook maatregelen genomen om de lasten voor corporaties te verlichten. Zo is er € 100 miljoen per jaar beschikbaar gesteld om de betaalbare nieuwbouw te stimuleren met een aftrek op de verhuurderheffing. Om te zorgen dat verhuurders kunnen blijven investeren is daarnaast vanaf 2019 het tarief in de verhuurderheffing met € 100 miljoen verlaagd. Ook is er een heffingsvermindering op de verhuurderheffing geïntroduceerd voor het verduurzamen van woningen. Hiervoor was voor de periode 2019–2021 € 156 miljoen aan lastenverlichting voor corporaties beschikbaar. Vanaf 2022 geldt een jaarlijks beschikbaar budget van € 104 miljoen voor de heffingsvermindering verduurzaming. Tevens wordt opgemerkt dat het tarief voor de verhuurderheffing weer zal dalen van 0,562% nu naar 0,537% in 2023 vanwege het aflopen van tariefsverhogingen ter dekking van eerdere heffingsverminderingen. Het hoge tarief voor de vennootschapsbelasting zal dalen van 25% nu naar 21,7% in 2021.

Toch is het belangrijk om tijdig een goed beeld te hebben of de sector op lange termijn over voldoende middelen beschikt om alle gewenste volkshuisvestelijke en duurzaamheids-opgaven te realiseren. Daar wordt momenteel onderzoek naar verricht naar aanleiding van de motie van het lid Ronnes c.s.<sup>9</sup>. Bij dit onderzoek zijn onder meer het Rijk, Aw, WSW en Aedes betrokken. Ik verwacht de resultaten voor de zomer aan uw Kamer te kunnen doen toekomen.

### *Regionale verschillen*

Als wordt gekeken naar de vermogensratio LtV hebben alle woningmarkt-regio's in 2018 nog flink wat ruimte tot de norm van maximaal 75%. Alle regio's hebben een LtV<sup>10</sup> tussen de 40% en 60%. Door de invoering van de beleidswaarde is de LtV niet alleen lager geworden maar zijn tevens de

<sup>8</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 495

<sup>9</sup> Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52.

<sup>10</sup> LtV DAEB 2018 bij beleidswaarde.

verschillen tussen de regio's kleiner geworden. De kasratio ICR<sup>11</sup> die gemiddeld voor Nederland 1,9 is, is in de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde het laagst met ongeveer 1,6. In deze regio's wordt de ondergrens dus het dichtst genaderd. Regio's met hoge WOZ-waarden zijn relatief meer geld kwijt aan de verhuurderheffing dan regio's met lage WOZ-waarden. Het verschil tussen de duurste regio (Metropoolregio Amsterdam) en goedkoopste regio (Limburg) is bijna een factor twee, aldus de Aw.

De heffingsgrondslag van de verhuurderheffing zal worden meegenomen in de evaluatie van de verhuurderheffing, waarover ik uw Kamer voor de zomer zal informeren.

### ***Toezichtsignalen Aw***

De Aw geeft in de Staat van de Corporatiesector een vijftal «toezichtsignalen» af. Op drie van deze signalen ga ik hieronder in. Het signaal inzake leefbaarheid is al in beschouwing genomen in deze brief en over het signaal inzake sanering is de Kamer reeds in mijn brief<sup>12</sup> van 9 december 2019 geïnformeerd.

#### *Prestatieafspraken en investeringsvoornemens*

De Aw adviseert om de vorm waarin prestatieafspraken en investeringsvoornemens worden gemaakt beter op elkaar te laten aansluiten, zodat er meer balans komt tussen plannersoptimisme en verwachtingen alsmede meer aandacht komt voor voortgang en implementatie. Op dit moment zijn de prestatieafspraken vormvrij.

Het blijft van belang dat prestatieafspraken betrekking moeten kunnen hebben op specifieke lokale problematiek, die bovendien breder kan zijn dan zaken die enkel woningcorporaties betreffen. Dat betekent echter niet dat lokale partijen geen scherpe afspraken kunnen maken. Ook hebben lokale partijen de verantwoordelijkheid om elkaar aan te spreken op de voortgang van gemaakte afspraken, bijvoorbeeld wat betreft bouwrealisaties. Ik wil in overleg met Aw, Aedes en VNG bezien of en hoe in de jaarlijkse verantwoording van corporaties een expliciete relatie kan worden gelegd tussen de investeringsvoornemens (de Prospectieve informatie ofwel de dPi) en de gemaakte prestatieafspraken, zonder dat sprake is van stijging van administratieve lasten. Ook zal ik met hen monitoring van en verantwoording over de afspraken bespreken.

Overigens zal, zoals eerder opgemerkt in deze brief, de Aw bij het toezicht op governance aandacht hebben voor de realisatie van investeringsvoornemens door corporaties.

#### *Marktordening en prijsregulering voor warmtenetten en warmte*

De Aw wijst op mogelijke financiële knelpunten voor corporaties en huurders bij het aansluiten van huurwoningen op warmtenetten doordat aanbieders een lokaal of regionaal monopolie hebben. Voor huurders geldt dat het maximumtarief is gekoppeld aan de gasprijs, waardoor het overstappen van gas op een warmtenet nadelig kan voelen. Corporaties dragen de lasten voor de aansluiting op een warmtenet, waarbij voor nieuwe netten nog geen maximumtarief geldt.

---

<sup>11</sup> Enkelvoudig

<sup>12</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 496

Inhoudelijk merk ik op dat de financiële knelpunten in elk geval mede kunnen ontstaan doordat tarieven niet volledig vooraf inzichtelijk zijn en afhankelijk zijn van diverse factoren zoals aanlegkosten, uiteindelijk aantal deelnemers en dergelijke. Voor de marktordening inzake warmtewetten verwijs ik naar de kamerbrief<sup>13</sup> van de Minister van Economische Zaken en Klimaat van 20 december 2019 over het wetstraject Warmtewet 2.0. In de Warmtewet 2.0 worden de regels opgenomen voor de marktordening van collectieve warmtesystemen, de tariefsystematiek, duurzaamheidseisen voor warmte en de regierol van de gemeente bij het vaststellen van warmtekavels en de aanwijzing van een warmtebedrijf. Ook het punt van de gasprijs als referentieprij voor warmtenetten en een mogelijk alternatief daarvoor maakt onderdeel uit van dit wetstraject.

### *De prijs van schaalgrootte*

De Aw geeft aan dat grote corporaties met veel geborgde leningen (vanaf € 1 miljard) een extra risico-opslag van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kennen voor de berekening van het vereiste zekerheidskapitaal vanwege systeemrisico's. Dit wordt ook wel de «grote posten»-regeling genoemd. Het WSW is een onderlinge waarborgmaatschappij van corporaties, waarvoor Rijk en gemeenten het achtervangrisico dragen. De door Aw genoemde risico-opslag beperkt de totale borgingsruimte voor de sector. Daarnaast is er een absoluut maximum van € 3,5 miljard tot waar een corporatie geborgd kan lenen bij het WSW. Twee corporaties zitten tegen die grens aan en kunnen daardoor minder of geen extra geborgde financiering aantrekken voor investeringen. Aw geeft aan dat als heel grote corporaties zich (vrijwillig) gaan opsplitsen de «prijs» van schaalgrootte verdwijnt.

Allereerst wil ik er op wijzen dat het WSW regels stelt ten behoeve van risicobeheersing van zijn deelnemers (corporaties) en voor de achtervangers Rijk en gemeenten. In het kader van het strategisch programma van WSW worden de regels inzake borging en zekerheidsstelling, waaronder de «grote posten»-regeling, opnieuw bezien door het WSW. Zoals eerder gemeld wordt de Kamer hierover geïnformeerd. Ik merk daarnaast op dat bij fusie reeds aan een aantal wettelijke voorwaarden moet worden voldaan, waaronder het aantonen van de (volkshuisvestelijke) meerwaarde van fusie in vergelijking met minder ver gaande samenwerkingsvormen. De Aw dient een oordeel te geven over de voorgenomen fusie. De Aw kan daarbij het risico van fusie voor de risico-opslag bij het vereiste zekerheidskapitaal van het WSW reeds mee in overweging nemen. Vrijwillige splitsing is nu al mogelijk en een wettelijk gedwongen splitsing om genoemde reden acht ik een stap te ver, onder meer omdat de juridische aspecten daarvan zeer complex zijn en samenhangen met het eigendomsrecht.

### **Tot slot**

Uit de Staat van de Corporatiesector komt een gemengd beeld. Positief is dat woningcorporaties hun organisatie in de basis op orde hebben. De achterblijvende nieuwbouwrealisatie is daarentegen zorgelijk. Het financiële beeld kent twee kanten. De kasstromen en verdien capaciteit lopen wat terug, al voldoet de sector als geheel nog steeds ruim aan de financiële normen en is er sectorbreed voldoende investeringsruimte. Het is echter reëel om te stellen dat bij verder toenemende maatschappelijke ambities de financiële grenzen van corporaties sneller in zicht komen. Dat is in sommige regio's nu al meer merkbaar dan in andere regio's. Bij de

<sup>13</sup> Kamerstuk 30 196, nr. 694

genoemde doorrekening naar aanleiding van de motie Ronnes<sup>14</sup> zullen gewenste opgave en financiële mogelijkheden nader in kaart worden gebracht. Hierover zal ik de kamer voor de zomer van 2020 informeren.

De Minister voor Milieu en Wonen,  
S. van Veldhoven-Van der Meer

---

<sup>14</sup> Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52.