

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

**1879**

Vragen van de leden **Smeulders** en **Snels** (beiden GroenLinks) aan de Minister voor Milieu en Wonen en de Staatssecretaris van Financiën over *de bedreiging van de publieke taak van woningbouwcorporaties* (ingezonden 6 februari 2020).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 2 maart 2020).

Vraag 1

Bent u bekend met de «Staat van de corporatiesector 2019» en het opiniestuk hierover van emeritus hoogleraar woningmarkt Johan Conijn waarin hij betoogt dat de daling van de nettokasstroom de publieke taak van woningbouwcorporaties bedreigt?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat het merendeel van de «winst» van woningbouwcorporaties het gevolg is van de waardestijging van woningen die in feite niet gerealiseerd wordt en daarom ook niet beschikbaar is om nieuwe activiteiten te ondernemen? Kunt u dit cijfermatig en per woningmarktregio nader toelichten?

Antwoord 2

Ja, dat klopt. Dat heb ik ook aangegeven in mijn brief van 31 januari. In 2018 bedroeg de winst in de corporatiesector € 33,12 miljard, waarvan € 30,17 miljard vanwege (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoed en € 2,95 miljard winst uit activiteiten. Per woningmarktregio gaat het om de volgende bedragen:

Woningmarktregio	Winst (€ miljoen)	waarvan door waardeveranderingen vastgoed (€ miljoen)
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	474	456
Arnhem / Nijmegen	1.161	1.079

<sup>1</sup> <https://fd.nl/opinie/1333392/daling-nettokasstroom-bedeigt-publieke-taak-van-woningcorporaties>

Woningmarktregio	Winst (€ miljoen)	waarvan door waardeveranderingen vastgoed (€ miljoen)
Drechtsteden / Hoekse Waard	513	475
Food Valley	679	643
Fryslân	777	742
Groningen / Drenthe	844	724
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	7.569	6.982
Holland Rijnland	997	935
Limburg	1.377	1.215
Metropoolregio Amsterdam	8.599	7.798
Metropoolregio Eindhoven	1.365	1.221
Noord-Holland Noord	618	516
Noordoost Brabant	885	796
Oost Nederland	1.083	981
U16	2.625	2.403
West-Brabant / Hart van Brabant	1.582	1.468
Woongaard	575	490
Zeeland	189	143
Zwolle – Stedendriehoek	1.204	1.104

Hierbij merk ik op dat het voor corporaties om nieuwe activiteiten te ondernemen relevant is hoeveel additionele ruimte zij hebben binnen de wettelijke financiële ratio's. Jaarlijks informeer ik uw kamer hoeveel additionele investeringsruimte (bovenop de voorgenomen investeringsprogramma's) corporaties naar schatting hebben. De laatste raming (2 oktober 2019 naar de Kamer gezonden) van deze zogeheten Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties bedroeg ca. € 29 miljard.

### Vraag 3

Klopt het dat een belangrijke reden dat woningbouwcorporaties zo weinig bouwen is dat ze daarop een fors verlies lijden? Kunnen woningbouwcorporaties volgens u ondanks de afnemende verdien capaciteit op korte en lange termijn blijven voldoen aan hun publieke taak? Op basis waarvan verwacht u dat woningbouwcorporaties meer nieuwbouw gaan realiseren zolang leningen een verlies opleveren dat niet meer uit de nettokasstroom kan worden gedekt?

### Antwoord 3

Het netto aanvangsrendement voor een sociale nieuwbouwwoning werd door Ortec Finance in de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW2019) in oktober 2019 vastgesteld op 1,77% van de investeringskosten. Dit percentage is gebaseerd op de gangbare praktijk. De rentemaxima voor geborgde leningen van 20 jaar of langer voor sociale nieuwbouw zijn momenteel 1%, ruim lager dan 1,77%. Dat betekent dat ook bij sociale nieuwbouw de kasstromen gemiddeld genomen positief zijn op dit moment en er dus geen compensatie uit kasstromen van bestaand bezit hoeft plaats te vinden voor sociale nieuwbouw. De financiële ratio's laten daarnaast zien dat er ruimte is voor extra investeringen bovenop de eigen voornemens, die ook maar in beperkte mate (62%) worden gerealiseerd.

Zoals ik in mijn aanbiedingsbrief bij de Staat van de Corporatiesector heb aangegeven kunnen aan de achterblijvende realisaties meerdere oorzaken ten grondslag liggen, zoals oplopende bouwkosten, tekort aan locaties, trage gemeentelijke procedures en hoge bouweisen, tekort aan productiecapaciteit en verminderde financiële haalbaarheid van de projecten. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zal, zoals eveneens aangegeven in de aanbiedingsbrief, in haar governancetoezicht in pilots de oorzaken van achterblijvende bouwrealisaties nader bezien.

Om te kunnen beoordelen of corporaties hun maatschappelijke opgaven op termijn in financiële zin geheel kunnen realiseren, moeten de maatschappelijke opgaven eenduidig (gekwantificeerd) in beeld zijn gebracht. Om te kunnen beoordelen of corporaties op lange termijn aan de volkshuisvestelijke opgaven kunnen voldoen, is inzage vereist in de maatschappelijke opgaven afgezet tegen de financiële ontwikkeling. In de ene regio kunnen de grenzen eerder worden bereikt dan in de andere. In het onderzoek naar opgaven en middelen naar aanleiding van de motie Ronnes, waarvan de Kamer voor de zomer de resultaten kan verwachten, zal dit nader worden bezien.

#### Vraag 4

Bent u het eens met de stelling dat er beter gekeken kan worden naar de nettokasstroom om inzicht te krijgen in de financiën van woningbouwcorporaties? Hoe beoordeelt u het feit dat deze nettokasstroom in 2018 met 22% is gedaald?

#### Antwoord 4

De netto-kasstroom is een belangrijke indicator van de financiële positie van woningcorporaties, maar dat is de vermogenspositie ook. In de financiële ratio's van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt dan ook naar beiden gekeken. De daling van de netto-kasstroom met 22% is fors, maar tegelijkertijd constateer ik dat de financiële ratio's in de sector ook in 2018 nog ruim voldoende waren.

#### Vraag 5

Verwacht u ook dat door de implementatie van ATAD1 de nettokasstroom in 2019 nog verder gedaald is dan in 2018?

#### Antwoord 5

Ik sluit dat niet uit, maar ik wil daar niet op vooruit lopen. In de genoemde doorrekening naar aanleiding van de motie Ronnes wordt het effect van ATAD1 op de Vpb-aftocht van corporaties meegenomen, evenals de effecten van een tariefsverlaging in de verhuurderheffing sinds 2019 en, vanaf 2020, een extra heffingsaftrek voor betaalbare nieuwbouw. Daarnaast zal de fiscale druk op corporaties, inclusief de effecten van ATAD1 en andere beleidsmaatregelen, periodiek worden gezien, zoals eerder door de Staatssecretaris van Financiën aan uw kamer toegezegd bij de schriftelijke beantwoording van vragen over het WGOI-pakket Belastingplan 2020.

#### Vraag 6

Deelt u de opvatting dat de oorzaken van de dalende nettokasstroom grotendeels buiten de invloedssfeer liggen van woningbouwcorporaties, vanwege de verhuurderheffing en de stijgende vennootschapsbelasting? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 6

Ten dele. De toename van de onderhoudslasten verklaart ongeveer de helft van de daling van de netto kasstroom, namelijk € 173 van de € 344 daling per verhuureenheid. Daarnaast heeft het gematigde huurbeleid waar de sector met het eigen Sociaal Huurakkoord invulling aan heeft gegeven, geleid tot een zeer beperkte opwaartse potentie in inkomsten.

#### Vraag 7

Deelt u de oproep om «dood kapitaal» over te hevelen van de commerciële naar de sociale takken via een uitkering van dividend? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 7

Corporaties dienen hun middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Door de Aw is geconstateerd dat corporaties investeringscapaciteit in de niet-DAEB onbenut laten. Daarbij gaat het om ca. € 5 miljard aan financiële middelen, waarvoor corporaties, na «dividend»-uitkering aan de DAEB, voor bijna € 7 miljard aan sociale huurwoningen zouden kunnen bouwen. Ook kunnen ze er voor kiezen om deze middelen niet over te hevelen naar de DAEB, maar aan te wenden voor de bouw van middeldure huurwoningen. In dat geval kan er voor maximaal € 9 miljard aan middeldure huurwoningen worden gebouwd. Ik deel dan ook de oproep van de Aw dat corporaties in overleg met hun lokale partners een visie moeten ontwikkelen hoe zij dit vermogen gaan inzetten. Het bouwen en verhuren van middeldure huurwoningen behoort ook tot de toegestane werkzaamheden van corporaties. Onlangs heb ik met de vereenvoudigde marktverkenning een voorstel gedaan om de bouwprocedures van niet-DAEB-woningen te versoepelen.

Vraag 8

Welke aanvullende maatregelen gaat het kabinet, mede op basis van de «Staat van de corporatiesector 2019», nemen om eraan bij te dragen dat er genoeg betaalbare huurhuizen bij komen voor huishoudens met lage- en middeninkomens?

Antwoord 8

Zoals ik in mijn aanbiedingsbrief bij de Staat van de Corporatiesector heb aangegeven wil ik primair dat lokale prestatieafspraken een meer bindend karakter krijgen voor iedereen die een rol heeft bij de totstandkoming van die afspraken en daarmee dus ook het nakomen van die afspraken. Ik ga in overleg met VNG en Aedes bezien hoe dit uitgangspunt concreet vorm kan krijgen.

**Toelichting:**

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Nijboer (PvdA), ingezonden 6 februari 2020 (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 1878).