

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

3369

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *maatwerk voor huurders bij Vestia* (ingezonden 23 april 2020).

Antwoord van Minister **Knops** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 juli 2020) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2877.

Vraag 1

Wat is uw reactie op de berichten dat huurders weer klappen te verwerken krijgen omdat Vestia niet mag investeren in hun sociale woningvoorraad, waardoor bijvoorbeeld schimmelwoningen niet worden opgeknapt?^{1 2}

Antwoord 1

De situatie bij Vestia is in de afgelopen jaren verbeterd maar de financiële mogelijkheden blijven aan beperkingen onderhevig. In mijn brief van 9 december 2019 over het herijkt verbeterplan van Vestia en de reactie van de saneerder daarop (Kamerstuk 29 453, nr. 496), heb ik u geïnformeerd over het herijkt verbeterplan van Vestia en de consequenties daarvan voor de investeringsmogelijkheden van de corporatie. De in de vraag aangehaalde krantenberichten zijn een reflectie daarop. Vestia zal de komende 10 jaar ca. € 886 miljoen investeren in de verbetering van bestaand bezit en het onderhoudsbudget voor vooral het binnenwerk van woningen wordt verhoogd met € 7,8 miljoen per jaar. Vestia is gehouden tot goed verhuurderschap, hetgeen betekent dat gebreken aan woningen moeten worden hersteld. Daarnaast zal het overgrote deel van de geraamde investeringen van € 274 mln. in nieuwbouw worden ingezet voor sloop-nieuwbouw in herstructureringswijken. Doordat Vestia een saneringscorporatie is zijn de inspanningen die zij kan leveren op voornamelijk de verduurzamingsambitie en de volkshuisvestelijke wensen (sloop en nieuwbouw) in de regio wel beperkt.

¹ AD, «Vestia zit weer in de financiële ellende: «Dit is een drama voor de Haagse huursector»», 17 april 2020 <https://www.ad.nl/den-haag/vestia-zit-weer-in-de-financiele-ellende-dit-is-een-drama-voor-de-haagse-huursector~a0b7ec14/?referrer=https://www.google.com/>

² AD, «Nieuwe klap voor huurders Vestia: Geen nieuwe investeringen in huurwoningen Delft en regio», 18 april 2020 <https://www.ad.nl/delft/nieuwe-klap-voor-huurders-vestia-geen-nieuwe-investeringen-in-huurwoningen-delft-en-regio~a19e9532/>

Vraag 2

Waarom mag Vestia geen investeringen meer doen van de toezichthouder, aangezien die toezichthouder afgelopen december nog constateerde dat de sanering «negatieve consequenties heeft gehad voor de volkshuisvestelijke inzet» waardoor o.a. de betaalbaarheid en de kwaliteit van Vestiawoningen onder druk staan? Kunt u uw antwoord toelichten?³

Antwoord 2

Het is onjuist dat Vestia geen investeringen meer mag doen. De focus van Vestia ligt echter wel op investeringen in haar bestaande bezit. In het kader van het Herijkt Verbeterplan heeft Vestia een onderhouds- en investeringsprogramma opgesteld voor de komende tien jaar waarmee Vesta verwacht haar bezit in voldoende mate in stand te kunnen houden. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 8, waar een overzicht wordt gegeven van de voornemens van Vestia zoals deze zijn opgenomen in het Herijkt Verbeterplan, dat door de saneerder is goedgekeurd.

In het algemeen geldt dat Vestia voor een grote opdracht staat waarin het langjarig werkt aan financieel herstel, terwijl ze haar volkshuisvestelijke taken uitvoert. Ondanks dat Vestia in de komende jaren een grotere volkshuisvestelijke bijdrage zal kunnen leveren, zal het volledige financieel herstel nog enige tijd vergen. Dit kan spanning opleveren met de verduurzamingsambitie en de volkshuisvestelijke wensen (sloop en nieuwbouw) in de regio. Hiervoor zal dan een groter beroep moeten worden gedaan op andere corporaties in de regio. Hiervoor heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in haar beleidssignaal aandacht heeft gevraagd. In dit verband merk ik op dat de financiële mogelijkheden van de corporaties in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag worden onderzocht in het kader van de motie Ronnes (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52). Dan zal blijken of de gezamenlijke middelen van corporaties per regio voldoende zijn om de volkshuisvestelijke opgaven aldaar te kunnen oppakken.

Vraag 3

Waarom heeft Vestia zo weinig aan woningverbetering gedaan de afgelopen jaren hoewel daar wél budget voor was begroot, te weten 290 miljoen euro waarvan nog geen 50% is gerealiseerd, en hoe verhoudt dit zich tot het stoppen van nieuwe investeringen door de Autoriteit Woningcorporaties (AW)? Op welke manieren is het restant van de 290 miljoen euro ten goede gekomen aan (het woongenot van) huurders?⁴

Antwoord 3

Zoals Vestia in haar herijkt verbeterplan aangeeft, is vanaf 2014 het accent bij Vestia voor woningverbetering komen te liggen op het renoveren van bestaande woningen. Dit is qua proces complex en tijdrovend, waardoor Vestia achter is komen te lopen in de realisaties van de voorgenomen renovaties. Projecten zijn doorgeschoven naar toekomstige jaren. Zoals in antwoord op vraag 2 toegelicht verhoogt Vestia de komende jaren de budgetten voor investeringen en onderhoud. Er is geen sprake van een stop op investeringen door Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Realisatie van de voorgenomen investeringen en onderhoud aan het bestaande bezit is een aandachtspunt dat actief aan de orde komt in de monitoring van de sanering van Vestia door de gemandateerd saneerder WSW.

³ Beleidssignaal van de Autoriteit Woningcorporaties naar aanleiding van het herijkte verbeterplan van Vestia, december 2019, <https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-autoriteit-woningcorporaties/documenten/brieven/2019/12/04/beleidssignaal-naar-aanleiding-van-herijkt-verbeterplan-vestia>

⁴ Beleidssignaal van de Autoriteit Woningcorporaties naar aanleiding van het herijkte verbeterplan van Vestia, december 2019, <https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-autoriteit-woningcorporaties/documenten/brieven/2019/12/04/beleidssignaal-naar-aanleiding-van-herijkt-verbeterplan-vestia>

Vraag 4

Hoe verhoudt het niet langer doen van investeringen zich tot de constatering van de AW dat «Vestia het investerings- en onderhoudsbudget voor de komende jaren verhoogt»? Wat gebeurt er dan met deze budgetten en kan dit worden toegelicht?

Antwoord 4

Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 2 is de aanname onjuist dat Vestia niet investeert. Vestia geeft voorrang aan verbetering van het bestaande bezit. In het herijkt verbeterplan is een overzicht opgenomen van investeringen die de komende jaren zullen worden gedaan en die door de saneerder zijn goedgekeurd.

Vraag 5

Hoe kan Vestia zich houden aan het Sociaal Huurakkoord, waarin is afgesproken dat huurbevrozing of huurkorting voor huurders die teveel betalen mogelijk is aangezien Vestia de afgelopen jaren maximale huurverhogingen heeft geëist van huurders?⁵

Antwoord 5

Voor deze afspraak uit het Sociaal Huurakkoord geldt maatwerk per corporatie. Zoals opgenomen in het herijkt verbeterplan gaat Vestia de komende jaren 1300 woningen extra onder de eerste aftoppingsgrens brengen. Daarmee wordt de betaalbare woningvoorraad van Vestia groter. Het is aan Vestia om te bepalen welke woningen dit zijn, waarbij geldt dat dit onderwerp aan de orde kan komen in de jaarlijkse gesprekken over prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

Vraag 6

Op welke manier(en) kan Vestia maatwerk leveren aan huurders die in financiële problemen komen door de coronacrisis, zoals u heeft gezegd in antwoord op mijn eerdere Kamervragen? Kunt u uw antwoord toelichten?⁶

Antwoord 6

Woningcorporaties hebben verschillende mogelijkheden om maatwerk te leveren, afhankelijk van de individuele behoefte van de huurder en de mogelijkheden van de corporatie. Te denken valt hierbij aan bijvoorbeeld huurbevrozing, huurverlaging en het treffen van een betalingsregeling; of aan het zoeken naar een meer passende woning indien de inkomensdaling blijvend en structureel is. Corporaties zullen per geval bekijken wat het meest in de rede ligt. Dat geldt ook voor Vestia, dat aangeeft dat huurders die in de financiële problemen zijn gekomen, bijvoorbeeld vanwege de coronacrisis, contact kunnen opnemen voor het bespreken van oplossingen en het maken van afspraken. Ook monitort Vestia het ontstaan van huurachterstanden, waarbij de huurder actief wordt benaderd om te vragen wat er speelt en om hulp te bieden.

Vraag 7

Hoe gaat u bij Vestia de motie Kox c.s. om een tijdelijke huurbevrozing mogelijk te maken voor zowel de sociale sector als de vrije sector, uitvoeren en op welke termijn?⁷

Antwoord 7

In mijn brief over generieke en specifieke maatregelen voor betaalbaar huren, die ik op 5 juni 2020 aan de Eerste Kamer (Kamerstuk 35 431, I) en in afschrift aan uw Kamer zond, ben ik ingegaan op de motie-Kox c.s.

⁵ Aedes, «Hoe geven corporaties vorm aan het specifiek maatwerk?», 20 april 2020, <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/hoe-geven-corporaties-vorm-aan-het-specifiek-maatwerk.html>

⁶ Antwoord op vragen van de leden Marijnissen, Beckerman en Alkaya over de gevolgen van de coronacrisis op huishoudens, 26 maart 2020, zaaknummer 2020Z05271.

⁷ Aangenomen motie Kox c.s. kamerstuknummer 35 431, D, Eerste Kamer, https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20200421/motie_van_het_lid_kox_c_s_over_eeen_2/document3/f=/v180s61km6zr.pdf

Vraag 8

Klopt het dat het tekort van Vestia 10 miljard euro is, en hoe groot is dat precies op dit moment? Wat betekent dit voor de aanpak van schimmelwoningen, achterstallig onderhoud, de betaalbaarheid, de beschikbaarheid, verduurzaming en het investeren van leefbaarheid in buurten door Vestia op lange termijn?

Antwoord 8

Nee, het tekort van Vestia is geen 10 miljard euro. Dit is ongeveer de omvang van de marktwaarde van de leningenportefeuille van Vestia. In mijn brief van 9 december 2019 (Kamerstuk 29 453, nr. 496) heb ik u geïnformeerd over de financiële positie van Vestia. In deze brief heb ik u eveneens een overzicht gegeven van de voornemens van Vestia voor de komende jaren:

Circa 1.300 extra huurwoningen (in de steden Delft, Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer) worden onder de eerste aftoppingsgrens gebracht, zodat Vestia een grotere bijdrage de komende jaren kan leveren aan een betaalbare voorraad.

Een inflatievolgend huurbeleid met in 2021 en 2022 0,5% boven inflatie in gemeenten waar Vestia veel investeert in renovatie, verduurzaming, nieuwbouw en herstructurering (Rotterdam, Den Haag en Delft). Dit zal aan de orde komen bij de overleggen over de prestatieafspraken in deze steden. De komende tien jaar investeert Vestia € 886 miljoen in de verbetering van bestaand bezit. Daarnaast zal het overgrote deel van de geraamde investeringen van € 274 mln. in nieuwbouw worden ingezet voor sloop-nieuwbouw in herstructureringswijken. Tevens wordt het onderhoudsbudget voor vooral het binnenwerk van woningen verhoogd met € 7,8 miljoen per jaar.

No regret duurzaamheidsmaatregelen, dat wil zeggen maatregelen die kunnen worden gecombineerd met al voorziene investeringen in het kader van onderhoud en renovatie en waarvan het uitstellen tot hogere kosten later zou kunnen leiden, voor het aardgasloos maken van woningen voor 67 miljoen.

Lopende herstructureringen waarvoor reeds verplichtingen zijn aangegaan, zoals in kader van Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, worden uitgevoerd binnen haar jaarlijkse investeringsvolume van ca. € 150 miljoen. Voor nieuwe herstructureringen zal met collega-corporaties naar gewenste oplossingen moeten worden gezocht.

De mogelijkheid om circa 10.000 woningen in de zogenaamde maatwerk gemeenten te verkopen aan collega-corporaties. Hiertoe zijn op 12 mei 2020 intentieovereenkomsten afgesloten tussen zestien woningcorporaties, zes gemeenten, twee provincies, Aedes en BZK

Voor wat betreft de aanpak van schimmelwoningen en achterstallig onderhoud is Vestia gehouden, evenals andere verhuurders, tot goed verhuurderschap. Dat betekent dat gebreken hersteld moeten worden. De verhoging van het onderhoudsbudget voor vooral het binnenwerk van woningen met € 7,8 miljoen per jaar draagt daaraan bij.

Vraag 9

Waarom zijn de rentebetalingen, die Vestia niet hoeft te betalen maar worden opgebracht door andere woningcorporaties, alleen in 2014 aan de Kamer gemeld en daarna niet meer, hoewel dit inmiddels 20 miljoen euro betreft? Hoeveel aan rentebetaling zal in 2020 naar verwachting nodig zijn?⁸

Antwoord 9

Bij de goedkeuring van het verbeterplan van Vestia in 2014 (Kamerstuk 29 453, nr. 351) bent u uitgebreid geïnformeerd over de aan Vestia te verstrekken saneringssteun. In het antwoord waarnaar in bovenstaande vraag wordt verwezen ben ik ingegaan op het bedrag aan rentebetalingen dat onderdeel was van de afgesproken saneringssteun. Voor 2020 worden geen rentebetalingen meer verwacht, omdat dit een eenmalige betaling was die te maken had met de subsidieverstrekking.

⁸ Antwoorden op vragen over de Staat van de Corporatiesector 2019, 17 april 2020, Kamerstuknummer 29 453, nr. 513.

Vraag 10

Deelt u de mening dat gezien de eerdere saneringssteun, de opbrengsten van schikkingen in rechtszaken á 235 miljoen euro, de kortingen op de verhuurderheffing en gezien de opbrengsten van de verkoop van vastgoed á 1,66 miljard euro het tijd is om de huurders op de eerste plaats te zetten? Bent u bereid om huurverlagingen en onderhoud van kwalitatief slechte woningen bij Vestia mogelijk te maken? Kunt u uw antwoord toelichten?^{9 10}

Antwoord 10

Indien een corporatie in de financiële problemen komt, wordt bekeken welke volkshuisvestelijke activiteiten minimaal moeten worden uitgevoerd om vervolgens te bezien op welke wijze deze activiteiten uitgevoerd kunnen worden. Hetzij door de corporatie zelf, hetzij door overname van taken door andere corporaties. Daarbij wordt eveneens bezien op welke wijze de bedrijfsvoering bij de corporatie in financiële problemen kan worden geoptimaliseerd, passend binnen de geldende wet- en regelgeving en met oog voor de volkshuisvestelijke opgave. Zoals eerder aangegeven, bevindt Vestia zich nog steeds in de situatie waarin het langjarig werkt aan financieel herstel, terwijl ze haar volkshuisvestelijke taken uitvoert. Dit kan spanning veroorzaken met gewenste volkshuisvestelijke ambities indien het niveau hiervan hoger ligt dan opgenomen in de geldende wet- en regelgeving. Alle corporaties, dus ook corporaties in de financiële problemen, zijn wel gehouden aan goed verhuurderschap. Dit betekent dat de huurder de verhuurder kan aanspreken, wanneer de kwaliteit van woningen leidt tot gebreken. Mocht de verhuurder daar naar mening van de huurder onvoldoende op reageren, dan kan de huurder een procedure starten bij de huurcommissie. De huurcommissie kan in dat geval, rekening houdend met de ernst van de gebreken, tot het oordeel komen dat een huurverlaging in de rede ligt.

Vraag 11

Waarom is er geen administratie die bijhoudt of woningcorporaties, die korting hebben gekregen op de verhuurderheffing bij sloop/ nieuwbouw in Rotterdam-Zuid, de huurprijs excessief verhogen na een verhuizing of bij huurverhoging, zoals u antwoordde op Kamervragen? Kunt u deze gegevens alsnog achterhalen, dan wel bijhouden vanaf nu?¹¹

Antwoord 11

Excessieve huurverhogingen voor zittende bewoners zijn ongewenst en zijn ook niet mogelijk. De huurstijging voor een zittende bewoner is gemaximeerd. Ik ben van mening dat iedereen in een goede en betaalbaar woning moet kunnen wonen huren. Het is echter niet uit te sluiten dat verhuurders bij een mutatie van de bewoner de huur harmoniseren en laten stijgen. Dit is een keuze van de verhuurder en moet per casus bekeken worden of dit wenselijk is. Ik vind het net als u belangrijk dat woningen voor langere tijd in het sociale segment behouden blijven. Elke casus is echter anders en in sommige gevallen kan het wenselijk zijn om de woningen eerder te liberaliseren, om bijvoorbeeld segregatie te voorkomen of vanwege een beperkte vraag naar goedkope huurwoningen. Om in te kunnen spelen op de lokale situatie, maken gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties hier prestatieafspraken over.

Indien er signalen zijn dat verhuurders van plan zijn om op te korte termijn de huren van een woning excessief te verhogen, kan er een gesprek plaatsvinden tussen de desbetreffende verhuurder en de uitvoerder van de heffingsverminderingen, Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO), en eventueel het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast zal er binnenkort ook gestart worden met het steekproefsgewijs

⁹ Antwoord op vragen van het lid Beckerman over het gebruik van de sloopregeling door Vestia in onder meer Rotterdam, 17 april 2020, Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2173.

¹⁰ Samenvatting Herijkt verbeterplan Vestia <https://www.vestia.nl/Media/275a15b0-c8ba-4257-8ec6-2302df07899e/original/samenvatting-herijkt-verbeterplan-20192021-vestia.pdf>

¹¹ Antwoord op vragen van het lid Beckerman over het gebruik van de sloopregeling door Vestia in onder meer Rotterdam, 17 april 2020, Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2173.

opvragen van de huren van woningen die zijn gerealiseerd met behulp van een heffingsvermindering. Mocht daaruit blijken dat de huren van woningen die gebouwd zijn met een heffingsvermindering op korte termijn sterk zijn verhoogd na een eerste verhuring, is er de mogelijkheid om een heffingsvermindering in te trekken.

Een integrale administratie van de huren van alle woningen waar een heffingsvermindering voor is aangevraagd zou zorgen voor een ernstige verzwaring van de administratieve lasten voor corporaties en voor een excessieve verzwaring van de uitvoeringslasten van RVO. Vele jaren na oplevering zou per woning gemonitord moeten worden of een huur excessief verhoogd is. Dit past niet in het karakter van de heffing en haar heffingsverminderingen, die robuust en eenvoudig zijn vormgegeven.

Vraag 12

Hoe vaak en bij welke projecten is een korting op de verhuurderheffing ingetrokken door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)? In hoeverre let de RVO extra op Vestia, omdat die corporatie de huurprijzen maximaal heeft verhoogd, veel woningen heeft geliberaliseerd en dat blijft doen om uit de financiële problemen te komen?

Antwoord 12

Er is op dit moment nog geen korting ingetrokken vanwege een excessieve huurprijsverhoging. Elke corporatie wordt hetzelfde behandeld. Zodra er signalen zijn dat er een excessieve huurprijsverhoging is bij woningen waarvoor een heffingsvermindering voor nieuwbouw is aangevraagd, kan er worden gekozen om in te grijpen (zie hiervoor antwoord op vraag 11).

Vraag 13

Bent u bereid om de wet- en regelgeving te verduidelijken zodat de intentie van de regelingen omtrent kortingen op de verhuurderheffing, namelijk dat de huurprijs voor langere tijd in het gereguleerde segment moet blijven, beter recht wordt gedaan? Bent u bereid hier een concrete en ruime termijn aan te verbinden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 13

Ik zie op dit moment geen noodzaak om de regelgeving nader te verduidelijken. Het is duidelijk dat de huur bij aanvang aan bepaalde voorwaarden moet voldoen, en dat de intentie moet zijn om de huur op een dergelijk niveau te houden. In de praktijk zal dit ook het geval zijn omdat huren alleen bij mutatie fors verhoogd kunnen worden, en de gemiddelde woonduur in het sociale segment 12,5 jaar bedraagt. Indien een verhuurder de huur van een woning waarvoor een heffingsvermindering is afgegeven binnen een zodanig beperkte tijd en in excessieve mate verhoogd dat aannemelijk is dat op de aanmelding een andere beslissing zou zijn genomen indien dit bij de beoordeling daarvan al bekend zou zijn geweest, biedt de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II de mogelijkheid dat de uitvoerder van de heffingsverminderingen (RVO) de definitieve heffingsvermindering weer intrekt. Dit zal onder meer toegepast kunnen worden als aannemelijk is dat een dergelijke huurverhoging door de aanvrager al voorzien en beoogd is op het moment dat de aanvraag voor de heffingsvermindering is gedaan.

Vraag 14

Bent u bereid de vragen één voor één te beantwoorden en de antwoordtermijn in acht te nemen?

Antwoord 14

Op 25 mei jl. heb ik uw Kamer bericht dat de beantwoording van de vragen meer tijd vergen. De vragen zijn afzonderlijk beantwoord.