

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

1579

Vragen van het lid **Paulus Jansen** (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over *de effecten van het woningmarktakkoord voor de noordelijke woningcorporaties* (ingezonden 19 februari 2013).

Antwoord van minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 12 maart 2013)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van de doorrekening van de gevolgen van het woningmarktakkoord van VVD-PvdA-D66-CU-SGP voor de woningcorporaties in de Noordelijke provincies¹

Antwoord 1

Ja, dat heb ik.

Vraag 2

Onderschrijft u de conclusie dat voor de woningcorporaties uit de Noordelijke provincies de investeringsruimte voor de periode 2013–2018 na het woningmarktakkoord zal teruglopen met 52%, ten opzichte van een terugloop van 14% als gevolg van het regeerakkoord Rutte II?²
Zo nee, kunt u dit antwoord onderbouwen met de afwijkingen die u hanteert ten opzichte van het rekenmodel van woningcorporatie Het Vitale Noorden?

Antwoord 2

In de doorrekeningen van de woningcorporaties uit de Noordelijke provincies is gerekend met een woningwaardering met als grondslag 4,5% van de WOZ-waarde. In het recent afgesloten Woonakkoord hebben kabinet en D66, CU en SGP afgesproken het huidige woningwaarderingstelsel vooralsnog te handhaven. In mijn brief van 28 februari (vergaderjaar 2012–2013, kamerstuk 27 926, nr. 193) zijn op basis van het ABF-onderzoek «Huurbeleid en verhuurderheffing» (kamerstuk 27 926, nr. 196) de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing conform het Woonakkoord gepresenteerd. Hieruit blijkt dat voor het Noorden (provincies Groningen, Friesland en Drenthe)

¹ «Effecten voorgenomen beleid voor investeringsruimte Het Vitale Noorden», 17 februari 2013 (als bijlage meegestuurd met deze schriftelijke vragen)

² Beide percentages: terugloop ten opzichte van het basispad Lente-akkoord 2012

geldt dat het saldo van de extra huuropbrengsten en de verhuurderheffing positief uitvalt.

Vraag 3

Wat was het beoogde investeringsniveau van de Nederlandse woningcorporaties in de periode 2013–2018 op basis van het woningmarktakkoord en wat was de beoogde reële stijging van de huren die u hierbij voor ogen had?

Antwoord 3

In het Regeerakkoord, later geamendeerd met het Woonakkoord, zijn maatregelen genomen die een hogere huurstijging mogelijk maken. Dit maakt het mogelijk om ook van verhuurders een bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën te vragen via de verhuurderheffing. In het kader van de hierboven reeds aangehaalde brief heb ik voor de jaren 2013 tot en met 2017 laten onderzoeken of – tegen de achtergrond van het voorgenomen huurbeleid uit het woningmarktakkoord – de extra huuropbrengsten in lijn zijn met de heffing.

Uit het genoemde onderzoek van ABF blijkt dat de heffing vanaf 2017 structureel betaald kan worden uit de extra opbrengsten van het huurbeleid. Voor de jaren 2014, 2015 en 2016 geldt dit nog niet. Deze tijdelijke en relatief beperkte «mismatch» (generiek) van € 440 miljoen in 2014, € 260 miljoen in 2015 en € 70 miljoen in 2016 kan de sector echter opvangen, ook gezien het overschot in het jaar 2013 van € 310 miljoen en van € 110 miljoen in 2017. Ook kunnen corporaties hierop inspelen, bijvoorbeeld door efficiencyverbeteringen. De noordelijke corporaties wijzen zelf op verschillende mogelijkheden op dit punt. Het is dus mogelijk het investeringsniveau van de corporaties te handhaven.

Bij deze doorrekeningen zijn de reële huurstijgingen uit het Woonakkoord gehanteerd: voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614,- een maximale huurverhoging van 1,5 procent boven inflatie, voor inkomens tussen € 33.614,- en € 43.000,- maximaal een huurverhoging van 2 procent boven inflatie en inkomens boven € 43.000,- maximaal 4 procent boven inflatie.

Vraag 4

Op welke wijze denkt u alsnog te voorkomen dat er een dramatische terugval van het investeringsniveau van de Noordelijke woningcorporaties gaat plaatsvinden?

Antwoord 4

Ik verwijs naar mijn antwoord op vraag 2. Uit de doorrekeningen van de afspraken uit het Woonakkoord blijkt dat voor de corporaties in de Noordelijke provincies geldt dat er geen sprake hoeft te zijn van een dramatische terugval in het investeringsniveau.