

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

2101

Vragen van de leden **Van Eijs** (D66) en **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Corporaties laten vele miljoenen euro's voor nieuwbouw ongebruikt liggen»* (ingezonden 4 februari 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 april 2019)

Vraag 1

Kent u het artikel «Corporaties laten vele miljoenen euro's voor nieuwbouw ongebruikt liggen»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat corporaties nog 16,2 miljard euro investeringsruimte voor nieuwbouw in de sociale tak hebben voor de komende vijf jaar, bovenop alle al geplande investeringen?

Antwoord 2

Ja, volgens het meest recente inzicht uit de Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) 2018 komt dit naar voren.² De IBW 2018 is gebaseerd op voornemens van woningcorporaties in de periode 2018–2022 en geeft een indicatie van de additionele investeringen die gedaan kunnen worden binnen de financiële grenzen.

¹ https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2019/01/corporaties-laten-geld-voor-nieuwbouw-ongebruikt-liggen-101269219?utm_source=Vakmedianet&utm_medium=email&utm_campaign=20190130-cobouw&tid=TIDP616638X7FF248E31A5A406CA103B707B4DAD193Y14

² In de Staat van de volkshuisvesting 2018 is de IBW 2018 uitgebreid beschreven. Naast de cijfers is daar ook toegelicht waarvoor de IBW wel en waarvoor hij niet geschikt is. Een belangrijke kanttekening bij de IBW is bijvoorbeeld dat het voor het borgingsstelsel niet houdbaar zou zijn als alle corporaties in korte tijd, gelijktijdig de complete investeringsruimte benutten hun complete investeringsruimte zouden benutten.

Vraag 3

Klopt het dat corporaties nog 13,9 miljard euro investeringsruimte voor verduurzaming in de sociale tak hebben voor de komende vijf jaar, bovenop alle al geplande investeringen?

Antwoord 3

Ja, indien corporaties de ruimte voor additionele investeringen niet inzetten voor nieuwbouw, maar voor woningverbetering kan hier volgens de meest recente IBW (2018) € 13,9 miljard worden ingezet. Het treffen van verduurzamingsmaatregelen valt onder deze categorie.²

Vraag 4

Is u bekend hoeveel kapitaal corporaties in de commerciële tak hebben en hoeveel kapitaal uit de commerciële tak voor sociale huurwoningen in de sociale tak kan worden aangewend? Kunt u aangeven hoeveel de hierboven genoemde investeringsruimte voor nieuwbouw en verduurzaming in de sociale tak hiermee kan stijgen?

Antwoord 4

Ja. In de Staat van de Volkshuisvesting 2018 is voor het eerst de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) voor de niet-DAEB-tak van woningcorporaties gepubliceerd. De IBW geeft een indicatie van de investeringsruimte voor de komende vijf jaar, bovenop alle reeds geplande investeringen in deze periode. De IBW niet-DAEB 2018 laat zien dat corporaties € 9,8 mld. additionele nieuwbouw kunnen plegen, in bijvoorbeeld middenhuurwoningen.

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. Dit betekent wel dat er geen aanvullende investeringen meer gedaan kunnen worden in de niet-DAEB-takken. Als de € 4,0 mld. volledig aan de DAEB-tak van woningcorporaties wordt uitgekeerd, dan leidt dit binnen de DAEB-tak tot een stijging van de additionele investeringsruimte voor nieuwbouw en additionele investeringsruimte voor verbetering, zoals verduurzaming, met respectievelijk € 6,1 mld. en € 5,4 mld.

Vraag 5 en 6

Hoe beoordeelt u de uitspraken dat dit geld nu onvoldoende wordt ingezet en er dus sprake is van «dood kapitaal»? Deelt u de mening dat dit niet de bedoeling kan zijn en dat corporaties meer zouden moeten investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen, verduurzaming van bestaande sociale huurwoningen en het betaalbaar houden van sociale huren?

Bent u bereid om met corporaties in gesprek te gaan waarom corporaties de hierboven genoemde investeringsruimte in de sociale tak niet aanwenden en waarom corporaties kapitaal vanuit de commerciële tak niet aanwenden voor de sociale tak?

Antwoord 5 en 6

Corporaties spelen een belangrijke rol bij het realiseren van de verduurzamings- en nieuwbouwdoelstellingen waar het kabinet in samenwerking met lokale partijen vorm aan geeft. In de woondeals die ik op dit moment aan het sluiten ben, in regio's met krapte op de woningmarkt, is er ook aandacht voor uitbreiding van de sociale voorraad en investeringen in middenhuurwoningen door corporaties. Het op een verantwoorde wijze inzetten van de investeringskracht van corporaties is daarbij van belang. De inzet van middelen uit de DAEB- en niet-DAEB-tak wordt primair lokaal bepaald. De situatie van corporaties en de lokale volkshuisvestelijke behoeftes van de gemeenten waar zij actief zijn verschillen. Het is dan ook aan huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten om lokaal afspraken te maken over de inzet van de beschikbare volkshuisvestelijke middelen, gelet op de huidige en toekomstige volkshuisvestelijke vraag.

In mijn brief van 9 november 2018³ heb ik toegelicht dat corporaties tot en met 2022 een stevig investeringsprogramma hebben gepland. Uit de meest

³ Kamerstuk 32 847 nr. 441.

recente prognose van de sector zelf komt naar voren dat de geplande investeringen voor de periode 2018–2022 met 46% zijn gestegen ten opzichte van prognose 2016–2020. In totaal hebben corporaties nog voor ca. € 40 mld. aan investeringen in de DAEB-tak gepland tot en met 2022.

De middelen die beschikbaar zijn in de niet-DAEB-tak kunnen uitgekeerd worden aan de DAEB-tak maar ook ingezet worden voor de realisatie van middenhuurwoningen. Daarbij geldt dat op korte termijn het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur in uw Kamer wordt besproken. Dit wetsvoorstel maakt het juridisch eenvoudiger om niet-DAEB-vermogen in te zetten voor bijvoorbeeld extra betaalbare middenhuurwoningen. Over het uitkeren van middelen van de niet-DAEB naar DAEB-tak heb ik in de Staat van de Volkshuisvesting 2018 aangegeven dat het vermogen in de niet-DAEB-tak de noodzaak onderstreept dat corporaties een langetermijnvisie en strategie ontwikkelen op zowel de toekomstige activiteiten in zowel de DAEB- als niet-DAEB-tak als de financiering van deze activiteiten.

Vraag 7

Bent u bereid aan de Kamer te rapporteren over u bevindingen uit deze gesprekken?

Antwoord 7

De kamer wordt jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de investeringsvoornemens en prestaties van de corporatiesector in de Staat van de Volkshuisvesting. Ook in 2019 ben ik voornemens om deze te publiceren.