

Vergaderjaar 2012–2013

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 280**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 november 2012

Op dinsdag 20 november heb ik uw Kamer de CFV-doorrekening van de in het Regeerakkoord opgenomen maatregelen doen toekomen (Kamerstuk 29 453/33 410, nr. 279). Daarbij heb ik aangegeven uw Kamer binnen enkele dagen van een eerste inhoudelijke reactie te kunnen voorzien. De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft mij verzocht mijn reactie op deze CFV-doorrekening en mijn reactie op (de berichtgeving over) het besluit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw inzake de borgstelling voor leningen van woningcorporaties, voorafgaand aan het algemeen overleg Woningcorporaties d.d. 28 november a.s. aan de Kamer te doen toekomen. Daarnaast is mij verzocht voorafgaand aan het algemeen overleg een reactie op het rapport inzake liquiditeitsrisico's woningcorporaties en daarin de gevolgen van het regeerakkoord verwerkt naar de Kamer te zenden. Met deze brief voldoe ik aan deze verzoeken.

In zijn algemeenheid wil ik eerst opmerken dat elke doorrekening op dit moment nog uit moet gaan van veronderstellingen over de invulling en uitwerking van de maatregelen uit het regeerakkoord, en daarmee in zekere zin voorbarig is. Wel kunnen deze doorrekeningen dienstbaar zijn bij analyses ten behoeve van deze nadere invulling en uitwerking.

De doorrekening van het CFV geeft inzicht in hoe wijzigingen in het huurbeleid en de verhoging van de bedragen in de verhuurderheffing kunnen doorwerken op de corporaties. Daarbij is een bepaalde invulling gegeven aan de wijze waarop de maximale huurgrens kan worden bepaald, de wijze waarop de heffingslasten kunnen drukken op verschillende verhuurders en de manier waarop een huursombenadering vorm kan krijgen. Ook aan het rekenkundige uitgangspunt van het CFV dat de gemiddelde corporatiehuur tevens wordt begrensd op de 80% van de liberaliseringsgrens, zitten een aantal haken en ogen. Bij het CFV-onderzoek gaat het om een doorrekening zonder gedragseffecten. Extra inkomsten anders dan de in het Regeerakkoord genoemde huurstij-

gingen, worden buiten beschouwing gelaten. Dit terwijl de verkoop potentie juist toeneemt, omdat huren stijgen en koopprijzen dalen. Daarmee levert het rapport van het CFV een bijdrage aan de nadere analyses en uitwerking van de maatregelen in het Regeerakkoord waarvan ik uw Kamer heb toegezegd deze in het voorjaar in een brief uiteen te zetten.

Ook zal in nadere analyses nog gezien moeten worden in welke mate aan bepaalde veronderstellingen die het CFV hanteert, vast moet worden gehouden.

De doorrekening van het WSW (bijgevoegd als bijlage \*) is gericht op de effecten van het gewijzigde huurbeleid en de verhoogde verhuurderheffing op de kasstromen van individuele woningcorporaties. In deze analyse wordt verder uitgegaan van een zware saneringsheffing in 2013 en een langjarig dalende WOZ-waarde. Deze randvoorwaarde vertaalt zich in lagere kasstromen waardoor het percentage corporaties dat niet meer zonder meer financieringsborging kan krijgen fors oploopt. Borging op basis van «maatwerk» kan dan nog steeds wel mogelijk zijn. Het WSW heeft tevens aangegeven nu alvast de borgingsruimte voor alle deelnemers te willen beperken. Ik acht dat voorbarig en zal daarover met het WSW in gesprek gaan.

Naar aanleiding van de vraag van uw Kamer over de gevolgen van het Regeerakkoord voor de liquiditeitsrisico's van woningcorporaties (het rapport ter zake is aangeboden aan uw Kamer bij brief van 6 september 2012, TK 2011/2012, 29 453, nr. 275) kan ik u berichten dat de liquiditeitsrisico's vanwege derivatenbezit niet veranderen door de maatregelen in het Regeerakkoord. Daarnaast is de vereiste van een adequate liquiditeitsbuffer niet van substantiële invloed op de financiële positie van de corporatie, want het is geld dat bij de corporatie blijft. Voor het overige maken corporaties met derivaten gewoon onderdeel uit van de analyses inzake de financiële effecten voor corporaties van de maatregelen uit het regeerakkoord.

Een en ander doet mij des te meer beseffen dat een zorgvuldige verdere analyse noodzakelijk is waarbij alle voornoemde elementen worden betrokken. Mocht uit deze verdere analyses hiertoe de noodzaak blijken, dan zal ik, binnen de budgettaire kaders, ook mogelijke beleidsaanpassingen bezien die recht doen aan de betaalbaarheid van het wonen en de financiële haalbaarheid voor de sector.

Een goede en zorgvuldige uitwerking hiervan vergt enige tijd. Zoals ik u heb toegezegd zullen de uitkomsten in het voorjaar aan uw Kamer worden gezonden.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S. A. Blok

\*) Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer