

2020Z02260

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Milieu en Wonen over *het bericht dat de financiële positie van woningcorporaties hun publieke taak bedreigt* (ingezonden 6 februari 2020).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht «Sterke daling van de nettokasstroom bedreigt de publieke taak van woningcorporaties»?¹

Vraag 2

Klopt het dat de nettokasstroom van de corporatiesector met 22 procent is gedaald, als gevolg van de verhuurderheffing, en de stijging van de vennootschapsbelasting?

Vraag 3

Wat is het verband tussen dalingen van de nettokasstroom en het vermogen van woningcorporaties om te investeren in betaalbare nieuwbouw, op de korte en lange termijn?

Vraag 4

Bent u met de auteur van mening dat corporaties weinig nieuwbouwplannen realiseren omdat zij forse verliezen leiden op nieuwbouwprojecten als gevolg van gestegen bouwkosten, de verhuurderheffing en het passende huurniveau? Zo nee, waarom niet?

Vraag 5

Ziet u net als de auteur dat een dalende nettokasstroom ervoor zorgt dat het lastiger wordt om verliezen op nieuwbouwwoningen te compenseren, en dat dit de nieuwbouw van betaalbare woningen verder afremt? Zo nee, waarom niet?

Vraag 6

Bent u met de Autoriteit woningcorporaties van mening dat het «door de afnemende verdien capaciteit... onzeker [is] of corporaties op korte en lange termijn in voldoende mate kunnen blijven voldoen aan hun publieke taak»? Zo nee waarom niet?

¹ Het Financieele Dagblad, 4 februari 2020

Vraag 7

Wat vindt u van de suggestie van de Autoriteit woningcorporaties om dividend uit te laten keren door de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak, omdat daarmee meer betaalbare woningen kunnen worden gebouwd? Wat betekent dit voor de bouw van de meest betaalbare woningen?

Vraag 8

Heeft tevens kennis genomen van het bericht «Er is wel geld voor sociale huurwoningen»?²

Vraag 9

Hoe verhoudt de analyse in «De Staat van de Corporatiesector», dat niet langer vooral de vermogenspositie grenzen stelt aan de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties, maar de verhoudingen in de kasstromen – die onder druk staan – zich tot de uitspraak van toezichthouder Van Nieuwamerongen dat corporaties voldoende geld in kas hebben om nieuwe woningen te bouwen?

Vraag 10

Kunt u reageren op de uitspraak van toezichthouder Van Nieuwamerongen dat woningcorporaties «om onverklaarbare redenen» geld voor nieuwbouwwoningen hebben gebruikt om leningen af te lossen? Hoe verhoudt dit zich tot de analyse van dezelfde toezichthouder dat woningcorporaties in bepaalde regio's 70 procent van hun nieuwbouwvoornemens realiseren, terwijl «voor een ander deel van de corporaties de druk van de afnemende verdien capaciteit te groot [zal] kunnen worden»?

Vraag 11

Hoe verklaart u de achterblijvende investeringen door woningcorporaties in middeldure huurwoningen?

Vraag 12

Waarom gaat u in uw brief over de Staat van de Corporatiesector slechts in op een van de mogelijke verklaringen voor de achterblijvende realisatie van nieuwbouwvoornemens, en niet de overige verklaringen die ook in het rapport genoemd worden? Gaat u die verklaringen, zoals afnemende verdien capaciteit door een stijgende verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en ATAD, eveneens serieus onderzoeken?³

Vraag 13

Welk deel van de achterblijvende realisatie kan verklaard worden door overprogrammeren door woningcorporaties? Hoeveel corporaties programmeren op 130 procent? Is het dan niet aannemelijk dat een deel van de nieuwbouwplannen niet gerealiseerd zal worden?

Vraag 14

Kunt u per navolgende maatregel uitgesplitst en zo mogelijk gekwantificeerd aangeven wat het door u en door Aedes verwachte effect is op de realisatie van voorgenomen nieuwbouwwoningen van (a) een verlaging van de verhuurderheffing met 100 mln euro structureel; (b) een vrijstelling van ATAD voor woningcorporaties of compensatie voor dit bedrag; (c) versnellen van gemeentelijke procedures; (d) inzetten op overprogramming; (d) afspraken maken in Woondeals?

² Trouw, 31 januari 2020

³ Kamerstuknummer 29 453-513, dd. 31 januari 2020