

Vergaderjaar 2013–2014

29 453

Woningcorporaties

Nr. 337

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 november 2013

Inleiding

Bij deze doe ik uw Kamer het Sectorbeeld woningcorporaties van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) alsmede de rapportage Presteren woningcorporaties van Companen toekomen¹. De rapportages hebben betrekking op het verslagjaar 2012. Anders dan in voorgaande jaren gaat het Sectorbeeld van het CFV niet meer in op het volkshuisvestelijk presteren maar, om redenen van prioriteitsstelling in de werkzaamheden van het CFV, nog uitsluitend op de financiële ontwikkelingen bij woningcorporaties. Door het Ministerie van BZK is aan onderzoeksbureau Companen opdracht gegeven om het volkshuisvestelijk presteren van woningcorporaties in het verslagjaar 2012 in beeld te brengen, op een vergelijkbare wijze als het CFV in 2011 deed. In deze brief ga ik kort in op de belangrijkste bevindingen uit beide rapportages. Daarnaast geef ik de door uw Kamer bij brief van 21 november jl. gevraagde reactie op een artikel in het Financieel Dagblad van 18 november jl. over de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verlangde hypothecaire volmachten.

Financiële ontwikkelingen woningcorporaties 2012: Sectorbeeld CFV

Vermogenspositie

Een belangrijke constatering in het sectorbeeld is dat de solvabiliteit in de sector als geheel is gedaald van 27,7% ultimo 2011 naar 25,0% ultimo 2012. Deze daling is kleiner dan in de doorrekening van het Woonakkoord van het CFV in februari 2013, waar nog een solvabiliteitsdaling naar 23,0% werd verwacht. Ook is het aantal corporaties met een lage solvabiliteit wat kleiner dan destijds werd verwacht. Over de oorzaken en achtergronden van deze verschillen verwijs ik naar de CFV-rapportage zelf.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

Tevens is het CFV van oordeel dat de benodigde solvabiliteit voor de sector als geheel² minimaal 22,5% dient te zijn in plaats van de 20% die tot dusverre werd gehanteerd. Het CFV ziet toegenomen risico's in het niet (geheel) kunnen realiseren van ingeboekte hogere huurinkomsten en lagere bedrijfslasten, in potentiële rentestijgingen, en in gedaalde potentiële verkoopwinsten van het bezit.

Dat laatste is zowel het gevolg van gedaalde verkoopprijzen als van de gestegen verhuurwaarde van het bezit (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) doordat corporaties in hun boekhouding meer marktconforme uitgangspunten inzake huren en lasten hanteren. De gemiddelde WOZ-waarde van alle corporatie-woningen is gedaald van € 157.000 in 2009 naar € 141.000 in 2012³.

Kasstromen

De huurinkomsten van de gezamenlijke corporaties zijn toegenomen van ca. € 12,8 miljard in 2011 naar ruim € 13,2 miljard in 2012. Per verhuureenheid nam de gemiddelde maandhuur toe van ca. € 430 in 2011 naar ca. € 445 in 2012, een toename van ca. 3,4%. In 2011 was deze toename nog ca. 2,5%.

De nominale onderhoudslasten zijn in 2012 met ca. 3% afgenomen. De (overige) bedrijfslasten namen in 2012, afhankelijk van de definitie, nominaal toe tussen 0,0% en 0,5%. Gezien de inflatie van 2,5% in 2012 is hier in reële zin dus wel sprake van een daling. De omvang van het personeel (FTE's) is in 2012 met 1,5% gedaald. Het CFV constateert dat veel corporaties bezig zijn met lasten besparende maatregelen zoals reorganisaties maar dat de daaruit te verwachten lastenreductie zich goeddeels pas op termijn zal voordoen.

De rentedekkingsgraad van de corporatiesector is toegenomen van 1,8% in 2011 naar 1,85% in 2012. Op basis van de kasstroomprognoses verwacht het CFV een daling tot 1,68 in 2014 en weer een toename in de jaren daarna.

Overige

De liquiditeitspositie van de sector, hier opgevat als de som van effecten en liquide middelen, is toegenomen van ca. € 2,8 miljard in 2011 naar ca. € 3,2 miljard in 2012. Daarmee is de liquiditeitspositie van de sector in 2012 duidelijk hoger dan de voor de derivatenpositie ultimo 2012 vereiste liquiditeitsbuffer van € 1,6 miljard. In mijn brief⁴ van 14 november jl. heb ik, ter relativering van het veronderstelde negatieve investeringseffect van de liquiditeitsbuffer, aangegeven dat ook in de jaren voor invoering van de beleidsregels derivaten in 2012 de liquiditeitspositie van de sector als geheel al op of boven dit vereiste bufferniveau lag. Per abuis zijn daarbij overigens verkeerde bedragen aangegeven voor de liquiditeitspositie in de jaren 2009, 2010 en 2011, namelijk respectievelijk € 2,6 miljard, € 2,5 miljard en € 1,6 miljard. De juiste bedragen zijn respectievelijk € 3,4 miljard, € 4,3 miljard en € 2,8 miljard. Deze (hogere) bedragen ondersteunen nog des te sterker mijn relativerende argumentatie in de genoemde brief. Voor individuele corporaties kunnen de cijfers

² Niet te verwarren met de minimaal benodigde solvabiliteit voor individuele corporaties, die veelal op een wat lager niveau ligt. De sectorale solvabiliteit dient voldoende te zijn om ook financieel zwakke corporaties te kunnen compenseren (solidariteitsgedachte).

³ Deze cijfers betreffen de WOZ-waarden aan het einde van het betreffende jaar. Deze cijfers zijn daardoor anders dan die in de rapportage van Companen, waar wordt uitgegaan van WOZ-waarden aan het begin van het jaar.

⁴ Kamerstuk 29 453, nr. 334.

verschillend liggen. Daarnaast blijkt dat de liquiditeitspositie in 2012 (met vereiste van liquiditeits-buffer) weliswaar hoger is dan in 2011, maar toch onder het gemiddelde niveau van de drie jaren voor 2012 (zonder vereiste van liquiditeitsbuffer) ligt.

De verliezen in deelnemingen, grotendeels veroorzaakt door projectontwikkeling en negatieve grondwaardeontwikkeling, zijn toegenomen van € 116 miljoen in 2011 tot € 236 miljoen in 2012. De totale waardeverliezen op goedgevoerde in voorgaande jaren aangegane grondposities (grotendeels in verbindingen) bedroegen in 2012 € 302 miljoen. Het aantal verbindingen en meer nog de financiering daarvan door toegelaten instellingen neemt overigens trendmatig af.

Voor de overige financiële ontwikkelingen in 2012 verwijs ik naar de bijgevoegde CFV-rapportage zelf.

Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2012: rapportage Companen

De totale voorraad woongelegenheden voor verhuur is in 2012 met 3.800 gestegen ten opzichte van 2011. Zowel de mutaties in sloop en verkoop als in toevoeging van nieuwe woningen vallen in 2012 lager uit dan in 2011. Er is een stijging in het aantal ingrijpende verbeteringen in de bestaande voorraad. Daar staat tegenover dat de uitgaven aan leefbaarheid per woning de dalende trend blijft volgen.

Mutaties woningvoorraad

Het aantal nieuw gebouwde huurwoningen van woningcorporaties bedroeg in 2012 ca. 25.600. Dat is lager dan in 2011, toen dit aantal nog op 28.600 lag.

Ook de productie door toegelaten instellingen van koopwoningen is afgenomen van 6.700 in 2011 naar 5.500 in 2012.

Het aantal verkopen aan particuliere huishoudens is slechts licht gedaald van 14.300 in 2011 naar 13.900 in 2012. Het percentage met korting verkochte huurwoningen was daarbij met 41,2% in 2012 een fractie lager dan in 2011 toen het nog 43,0% bedroeg. Wel is er in 2012 in 640 gevallen ondersteuning geweest via een bijdrage aan een starterslening tegen een gemiddeld bedrag van ruim € 21.000. Ten opzichte van 2011 is dit bijna een verdubbeling van het aantal gevallen, maar wel een daling van het gemiddelde verstrekte bedrag.

Het aantal verkopen aan beleggers en andere verhuurders is in 2012 met 800 woningen weer terug op het niveau van de jaren voor 2011.

Het aantal gesloopte woningen is, conform de trend van de afgelopen jaren, verder gedaald van 11.900 in 2011 naar 10.400 in 2012.

Kwaliteit voorraad

Het aantal ingrijpende woningverbeteringen (> € 20.000) is toegenomen, namelijk van 18.800 in 2011 naar 21.900 in 2012.

De uitgaven voor leefbaarheid zijn, conform de trend sinds 2009, in 2012 weer iets afgenomen en lagen in 2012 met ca. € 243 miljoen ongeveer 15% lager dan in 2009.

Het aantal woningen specifiek voor ouderen en gehandicapten is gedaald van ruim 360.000 in 2011 (15,6% van alle corporatiewoningen) naar iets minder dan 350.000 in 2012 (15,1%). Het aantal voor ouderen en gehandi-

capten toegankelijke woningen is daarentegen juist toegenomen van ruim 680.000 in 2011 (29,4%) naar ruim 700.000 in 2012 (30,4%).

Verhuur

De mutatiegraad van het bezit was in 2012 met 7,9% iets hoger dan in 2011 toen het 7,7% was. Daarmee is de dalende trend in de mutatiegraad van sociale huurwoningen doorbroken. Met name in de grote steden was dit in 2012 het geval.

De trend van relatieve toename van het aantal duurdere huurwoningen (boven de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag van € 562 in 2012) heeft ook in 2012 doorgezet. Van alle corporatiewoningen viel in 2012 ongeveer 13,6% in deze categorie tegen 11,5% in 2011. Hiervan ligt 3,2%-punt boven de huurtoeslaggrens lag.

Conform EU-richtlijnen dient minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen in een jaar te worden toegewezen aan de doelgroep (inkomens tot € 34.085 in 2012). In 2012 werd (ca) 94% van de betreffende woningen aldus toegewezen. Tussen schaarste- en andere regio's was daarbij gemiddeld geen verschil te constateren.

Voor verdere informatie over de volkshuisvestelijke prestaties van corporaties in 2012 verwijs ik u naar de rapportage van Companen zelf.

Artikel in FD over hypothecaire volmachten WSW

In het Financieel Dagblad van 18 november jl. is aangegeven, dat een aantal corporaties in aanvaring is gekomen met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vanwege de door het WSW gestelde eisen. Om risico's te beperken verlangt het WSW van alle corporaties een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om in noodgevallen op al hun woningen een hypotheek te mogen vestigen, ook op woningen met een huur boven de € 681. Een aantal corporaties wil echter de volmacht niet tekenen. Zij vrezen de beschikkingsmacht over hun bezit te verliezen.

Het WSW kan op basis van zijn Reglement van Deelneming hypotheekrecht vestigen op alle door de corporatie als onderpand aangeboden en door het WSW geaccepteerde woningen. Daarnaast kan het WSW, als een corporatie niet voldoet aan de WSW-normen, meer onderpand verlangen van de corporatie. Het WSW wenst nu zeker stellen dat het hypotheekrecht ook daadwerkelijk en op snelle wijze kan worden uitgeoefend, zodat risico's in deze, zoals bij Vestia, worden beperkt en het borgingsstelsel veilig blijft. Daartoe verlangt het WSW van alle corporaties een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om in noodgevallen op al hun in onderpand gegeven woningen een hypotheek te mogen vestigen, ook op woningen met een huur boven de € 681.

Ik heb naar aanleiding van de aankondiging van het WSW met het WSW besproken wat deze aanpak nu betekent voor corporaties die ongeborgde investeringen willen doen en daarvoor ongeborgd bij de banken moeten lenen. Het WSW heeft mij verzekerd dat als er ruimte is in het totale onderpand van de betrokken corporatie het benodigde onderpand door het WSW wordt vrijgegeven. Er is dus geen sprake van een rigide beklemming. Dat is voor mij een belangrijk toetspunt. Overigens moeten corporaties ook nu al met het WSW contact opnemen als zij ongeborgd willen lenen, omdat dit nu eenmaal een effect kan hebben op het risico voor het WSW, en dus ook voor andere corporaties.

Het WSW kan in bepaalde gevallen constateren dat er onvoldoende ruimte in het woningbestand van de corporatie zit om voor zo'n inves-

tering te lenen. Daarbij speelt een rol dat het WSW opnieuw scherp is gaan kijken naar het risicoprofiel van corporaties. Vanuit het belang van een veilig borgstellingssysteem vind ik het begrijpelijk dat het WSW scherp kijkt naar de risico's die worden gelopen. Daar hebben ook andere corporaties, het stelsel als geheel en de overheidsachtervang baat bij.

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