

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

3408

Vragen van lid **De Boer** aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties *over het weigeren van woningen aan middeninkomens door corporaties* (ingezonden 29 juli 2011).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 24 augustus 2011).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Corporaties weigeren nu middeninkomens woning»?¹

Antwoord 2

Ja. De enquête van Aedes onder haar leden was gericht op het krijgen van een vroegtijdig beeld van de effecten van de op 1 januari 2011 van kracht geworden «Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting».

Vraag 3

Klopt het dat woningcorporaties woningen kunnen verhuren aan middeninkomens, maar als deze groep groter dan 10% wordt, de woningcorporaties meer rente moeten betalen wegens het komen te vervallen van staatssteun? Zo nee, liggen hier wettechnische belemmeringen aan ten grondslag? Zo ja, welke belemmeringen zijn dit dan? Deelt u de mening dat woningcorporaties middeninkomens moeten blijven huisvesten, middels in de eerste plaats verkoop dan wel verhuur van een woning? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Woningcorporaties kunnen maximaal 10% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen (huur tot € 652,52) verhuren aan huishoudens met een belastbaar gezinsinkomen van meer dan € 33 614. Indien een corporatie, te beginnen in 2011, meer dan 10% verhuurt aan deze middeninkomens dan kan als sanctie de WSW-borging op financiering van nieuw te bouwen en/of aan te kopen woningen komen te vervallen. De financieringsrente op de betreffende nieuwe/aangekochte woningen zal zonder WSW-borging normaliter hoger liggen. Bestaande borging op reeds aangetrokken financiering (bestaande contracten) blijft gewoon bestaan. De financieringsrente op

¹ NRC, 28 juli 2011.

de bestaande woningen zal dus niet veranderen als de 10%-regel wordt overschreden.

Wat betreft de huisvesting van middeninkomens door corporaties is het beleid er op gericht dat woningcorporaties de verhuur van sociale huurwoningen, waarvoor staatssteun beschikbaar wordt gesteld, scherper dan voorheen richten op huishoudens met een lager inkomen. Daarnaast wordt door het kabinet de totstandkoming/versterking van een «middensegment» op de woningmarkt nagestreefd, dat zonder staatssteun opereert. Ook daarin spelen corporaties een belangrijke rol, zowel door verkoop als door verhuur van woningen. Om corporatiewoningen aan middeninkomens te mogen verhuren is het, afgezien van de 10% vrije toewijzingsruimte, nodig dat hun huur boven de € 652,52 ligt. Dat kan nu al worden gerealiseerd door vrijkomende woningen met meer dan 142 WWS-punten te liberaliseren.

Vraag 4

Hoe groot is het verschil in rente tussen financiering met staatssteun en financiering conform marktrente? Wat betekent dit in termen van meerkosten cq. hogere huren per woning (gemiddeld)? Klopt het dat in geval van nieuwbouw en herfinanciering, de hogere rente een rol speelt over het bedrag dat geleend moet worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Het effect van WSW-borging op de financieringsrente kan variëren tussen corporaties en projecten, maar is gemiddeld in tijden dat de financiële markten normaal functioneren ongeveer 0,5%. Een 0,5% hogere rente leidt bij sociale nieuwbouw niet tot een hoger investeringsbedrag maar gemiddeld wel tot een ca. € 9 000 hogere «onrendabele top».

Om dit te compenseren zou de aanvangsmaandhuur ongeveer € 30 tot € 35 hoger moeten liggen.

Een hogere jaarlijkse rentelast leidt niet tot een hoger bedrag dat geleend moet worden, maar wel tot hogere zekerheidseisen bij de financier.

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Monasch (PvdA), ingezonden 29 juli 2011 (vraagnummer 2011Z15841).