

Vergaderjaar 2016–2017

29 453

Woningcorporaties

Nr. 430

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 december 2016

Hierbij bied ik uw Kamer het sectorbeeld 2016 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan¹. In de afgelopen jaren is de financiële positie van woningcorporaties aanzienlijk verbeterd. Waar in het sectorbeeld 2013 over verslagjaar 2012 nog sprake was van een daling van de solvabiliteit, is sindsdien sprake van een aanhoudende verbetering van de corporatiefinanciën. Het sectorbeeld 2016 bestendigt dat beeld.

De afgelopen jaren hebben corporaties een flinke inspanning geleverd om de apparaatkosten terug te brengen. Dit blijkt ook uit de recente Aedes-benchmark. De personeelslasten per verhuureenheid daalden volgens dit sectorbeeld van € 719 in 2014 naar € 689 in 2015, en de overige bedrijfslasten namen af van € 1.189 naar € 1.147. Bovendien hebben corporaties conform de nieuwe Woningwet de vaak verlieslatende investeringen in niet-kerntaken, zoals koopwoningen en bedrijfsonroerend goed gereduceerd.

Samen met de toegenomen huurinkomsten en de lage rente draagt dit bij aan een corporatiesector die er financieel zeer gezond voor staat. De solvabiliteit groeide over het verslagjaar 2015 met 3%-punt naar circa 36% (volkshuisvestelijke balans) respectievelijk circa 61% (marktbalans) en de rentedekkingsgraad nam toe naar boven de 2. In 2015 konden corporaties uit de operationele kasstroom en de opbrengsten van verkochte woningen per saldo zowel nieuwe investeringen realiseren als € 2,9 mld. aflossen op de leningportefeuille. Het jaarresultaat van € 5,5 mld. (volkshuisvestelijk resultaat) en € 13 mld. (marktresultaat) markeert de goede financiële positie.

Meer investeren is mogelijk en wenselijk

Uit de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, waarover ik Uw Kamer op 21 juni jl. heb geïnformeerd (Kamerstuk 29 453, nr. 418), bleek al

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

dat de ruimte voor corporaties om additioneel bij te dragen aan de volkshuisvesting, substantieel is. Ook de meerjarenverkenning die de toezichthouder heeft gemaakt bevestigt dat er ruimte is. Het huidige voorgenomen investeringsprogramma (DPI 2016–2020) kan bijvoorbeeld ook in de daaropvolgende vijfjaarsperiode trendmatig worden voortgezet, waarbij kasstroomratio's en solvabiliteit nog steeds ruim boven de geldende normen blijven. De financiële ruimte is bovendien nog substantieel ruimer wanneer de rente de komende jaren op een lager niveau blijft. De Aw acht in dat geval een additionele toename van de nieuwbouwinvesteringen ter grootte van € 17,9 mld. financieel mogelijk ten opzicht van de voorgenomen en trendmatige voortgezette nieuwbouwplannen van corporaties. Daarnaast is een additionele intensivering van de investeringen in woningverbetering en verduurzaming met € 11 mld. mogelijk. De sector kan aldus een substantiële stap zetten om de afspraken in het energieconvenant waar te maken. Tenslotte is er ook ruimte om de gemiddelde huurstijging tot 2025 te beperken tot de inflatie. De door de Aw uitgevoerde scenarioanalyse laat zien dat de sector als geheel, indien de rente op een aanhoudend laag niveau blijft, dergelijke inspanningen bij elkaar opgeteld kan dragen, en aan de financiële normen blijft voldoen.

Uit het sectorbeeld blijkt dat de financiële ruimte voor investeringen varieert per regio en corporatie. In ieder van de augustus jl. vastgestelde woningmarktregio's – ook in de spanningsgebieden – zijn woningcorporaties actief met extra investeringsvermogen binnen de huidige normen. In de spanningsgebieden kan bovendien nog extra investeringsruimte worden gerealiseerd door de verkoop van kwalitatief dure corporatiewoningen. Het mes snijdt zo aan twee kanten: de verkoop van de dure corporatiewoningen draagt bij aan de vorming van het middensegment en de opbrengsten kunnen door corporaties worden geïnvesteerd in het bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroep van corporaties. In de voorgenomen aanpassing van de verkoopregels voor corporatiewoningen, in navolging van de motie van der Linde (Kamerstuk 32 847, nr. 256), wordt geregeld dat bij verkoop van corporatiewoningen voorwaarden kunnen worden verbonden aan het huurniveau na verkoop, zodat zeker gesteld wordt dat de huur een aantal jaren beperkt wordt tot € 850.

Het startpunt voor het lokale woningmarktbeleid is de gemeentelijke woonvisie. Het is dan ook noodzakelijk dat alle gemeenten beschikken over een actuele woonvisie, waarin zij richting geven aan de gewenste investeringen van ondermeer corporaties, gegeven de korte en lange termijn regionale ontwikkeling van de volkshuisvestelijke vraag. Gemeenten kunnen ook de ruimtelijke voorwaarden scheppen door bijvoorbeeld het aanwijzen van plancapaciteit voor woningbouw, sociale huur, koop maar zeker ook huurwoningen voor middeninkomens. In de ronde die ik de komende maanden langs de woningmarktregio's zal maken, zal ik de regionale woningbehoefte ondermeer in relatie tot het investeringsvermogen van de aldaar werkzame corporaties bespreken met betrokken partijen.

Met de herziene Woningwet is er een helder kader waarbinnen duidelijk is wat de kerntaak van de corporatie is en ook wat activiteiten zijn die corporaties niet meer mogen doen of enkel nog met grote terughoudendheid, omdat deze primair het terrein zijn van commerciële partijen. De financiële ruimte die er is biedt ruimte voor een grotere inzet van corporaties op hun kerntaken: het huisvesten van lage inkomens in betaalbare, kwalitatief passende woningen. De omvang van de financiële ruimte laat echter onverlet dat het maatschappelijk vermogen op een zinvolle manier moet worden ingezet. Want elke euro kan maar een keer worden uitgegeven. Bovendien geldt dat voor extra inspanningen meer

zal moeten worden geleend, waarbij de leningbehoefte kan worden beperkt door duurdere voorraad die niet past bij de doelgroep te verkopen. Noodzakelijk is dus dat er telkens een zinvolle afweging wordt gemaakt tussen wat nu nodig is en voor toekomstige generaties beschikbaar moet zijn, ook gelet op economische omstandigheden die in de toekomst snel kunnen wijzigen en vragen om een zekere wendbaarheid in de planvorming en het aangaan van financiële verplichtingen. Het is aan corporaties, gemeenten en huurders om tot invullingen te komen waarmee zowel op de korte als lange termijn goed kan worden bijgedragen aan de volkshuisvesting.

Een uitgebreidere analyse van de financiële situatie en de geleverde volkshuisvestelijke prestaties (op basis van DVI 2015) geef ik in de Staat van de volkshuisvesting, die in het voorjaar 2017 aan uw Kamer wordt aangeboden.

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