

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 472**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 maart 2019

In deze brief wil ik u informeren over de wijze waarop ik de uitvoering van de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52, onderzoek naar maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht van corporaties) ter hand neem en over de publicatie van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) dit jaar.

Tot slot maak ik tevens van de gelegenheid gebruik om u in deze brief te informeren over de voortgang rond de uitvoering van enkele moties inzake de verduurzaming van de woningvoorraad.

#### **1. Plan van aanpak uitvoering motie Ronnes**

De motie van het lid Ronnes c.s. vraagt om de volkshuisvestelijke opgaven waar corporaties voor staan af te zetten tegen de financiële positie van de sector, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele regionale verschillen in opgaven en financiële slagkracht in woningmarkt-regio's. Dergelijk onderzoek loopt in grote mate parallel met de afspraak uit het concept-Klimaatakkoord waarin is opgenomen dat Rijk en Aedes een gezamenlijk onderzoek uitvoeren naar de ontwikkeling van de financiële positie van de corporatiesector en de haalbaarheid van de lange-termijnopgaven waar de sector voor staat op het gebied van verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en passend aanbod voor de doelgroep. Voor beantwoording van de motie van het lid Ronnes c.s. zal worden geput uit het genoemde gezamenlijke onderzoek. Bij dat onderzoek zullen ook VNG, Woonbond, Aw en WSW worden betrokken. Bij aanbieding van de onderzoeksresultaten zal ik de Kamer informeren hoe deze partijen aankijken tegen de resultaten en conclusies van het onderzoek. Ik verwacht dat het onderzoek eind 2019 zal zijn afgerond.

Het onderzoek zal bestaan uit drie onderdelen:

- Kwantificering in omvang en kosten van de maatschappelijke opgaven voor woningcorporaties

- Confrontatie hiervan met de financiële slagkracht van de corporatiesector op korte en lange termijn, op landelijk en regionaal niveau
- Indien dit nodig blijkt, voorstellen formuleren om te komen tot een goede balans tussen financiële slagkracht en maatschappelijke opgaven.

In het navolgende zal ik schetsen hoe in de onderzoeksopzet zal worden ingegaan op de korte- en lange termijn, het kwantificeren van de maatschappelijke opgaven en het in kaart brengen van de financiële positie van de corporatiesector.

#### *Korte en lange termijn*

In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de korte en lange termijn. De korte termijn betreft de periode tot circa 2023. De eerste fase van het onderzoek moet aangeven of corporaties nationaal en regionaal nu en in de komende paar jaar in voldoende tempo kunnen werken aan hun opgave. Ten opzichte van mijn brief van 9 november 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 441) zal ik een geactualiseerd beeld geven op basis van nieuwe cijfers en eventuele nieuwe inzichten. Als hieruit knelpunten naar voren komen, zal worden bezien hoe op korte termijn eventuele knelpunten kunnen worden verholpen.

Voor de lange termijn zal ik in eerste instantie de periode tot 2030 hanteren en zal het onderzoek bezien welke maatregelen eventueel nodig zijn om de inzet voor maatschappelijke opgaven ook op langere termijn te kunnen waarborgen. Voor de verduurzamingsopgave zal gekeken worden, indien op betekenisvolle wijze te kwantificeren, naar de totale opgave tot aan 2050. 2030 is hier immers een ijkpunt in de beweging naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Opgemerkt dient te worden dat voor lange termijnprojecties grotere onzekerheidsmarges gelden. Belangrijke parameters zoals ontwikkeling van de rente, inflatie, bouw- en renovatiekosten en huurinkomsten laten zich over een langere periode moeilijker voorspellen. Om deze reden zullen de lange-termijnnuitkomsten uit het onderzoek een grotere bandbreedte kennen en zullen waar nodig diverse scenario's en gevoeligheidsanalyses in kaart worden gebracht.

#### *Maatschappelijke opgaven*

In het onderzoek zullen de maatschappelijke opgaven voor de corporatiesector worden gekwantificeerd. De maatschappelijke opgaven van corporaties betreffen in de basis het betaalbaar kunnen huisvesten van huishoudens die op de sociale huursector zijn aangewezen, in woningen van voldoende kwaliteit in prettig leefbare wijken. Deze huishoudens betreffen (geheel of ten dele) bijzondere groepen als ouderen, mensen die uitstromen uit daklozen- vrouwen- en ggz-opvang en beschermd wonen, jongeren en studenten, statushouders en arbeidsmigranten en huishoudens die op grond van hun inkomens- en huishoudsituatie niet terecht kunnen op de koopmarkt en de geliberaliseerde huurmarkt. Het kan hierbij gaan om reguliere huurwoningen, maar ook om flexibele woonvormen. Waar mogelijk zal de ontwikkeling van deze woonvragen en de impact daarvan op de sector in kaart worden gebracht. Daarnaast staat de sector voor grote opgaven die voortkomen uit de noodzakelijke verduurzaming van de gebouwde omgeving en wijkherstructurering in het kader van stads- en dorpsvernieuwing. Hierbij betrek ik ook de opgave waarvoor de corporatiesector staat in krimpgebieden.

De volkshuisvestelijke opgave wordt in grote mate lokaal bepaald in samenspraak tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. Lokale partijen hebben de ruimte om binnen de wettelijke kaders hun

lokale opgave te definiëren. Daarom zullen in dit onderzoek meerdere scenario's voor een indicatieve maatschappelijke opgave worden bepaald op basis van objectieve criteria, zoals de omvang van de doelgroep. Door te werken met verschillende scenario's ontstaat inzicht in de consequenties van bepaalde beleidsmatige keuzes.

### *Financiële slagkracht*

Uitgangspunt voor het bepalen van de financiële ruimte bij corporaties zijn de kaders vanuit WSW en Aw. Dit betreft in eerste instantie het gezamenlijk analysekader van Aw en WSW voor de individuele beoordeling en borging van corporaties, in het bijzonder de financiële ratio's en bijbehorende grenswaarden. Daarnaast zijn ook de grenzen van het totale borgingsstelsel van belang, zoals die voortvloeiden uit de eis dat de kans op aanspraak van de achtervang door Rijk en gemeenten kleiner dan 1% is. Voor de ruimte van het totale borgingsstelsel geldt dat het WSW werkt aan verdere versterkingen ten aanzien van het borgstelsel en verdere verbetering van het risicomodel. Hierover informeer ik uw Kamer bij de beantwoording van het schriftelijk overleg «ontwikkelingen ter verbetering van het borgstelsel». De verbeteringen zullen dit jaar waar mogelijk worden gerealiseerd door WSW. In het onderzoek waaruit geput zal worden ten behoeve van de motie Ronnes zal daarom in eerste instantie een meer indicatieve benadering van de grenzen van het borgingsstelsel worden geschetst.

Voor de korte termijn zullen de berekeningen gebaseerd zijn op de prognoses die corporaties eind vorig jaar ingediend hebben bij Aw en WSW (dPi, de prospectieve informatie) en de nog in te dienen verantwoordingsinformatie. Voor de langere termijn zullen nieuwe modellen ontwikkeld worden om op regionaal niveau betrouwbare berekeningen uit te kunnen voeren tot en met 2030. Bij deze berekeningen zal ook gekeken worden naar de kosten om de kwaliteit van het woningbezit op peil te houden.

Bij de mogelijke voorstellen voor verbetering van de regionale balans tussen opgaven en middelen zal ik de dit jaar te starten evaluatie van de verhuurderheffing betrekken. Ik zal ook onderzoeken of er nog andere financiële prikkels of andersoortige maatregelen een rol moeten of kunnen spelen. Deze resultaten zal ik betrekken bij de beantwoording van de motie van de leden Koerhuis en Van Eijs (Kamerstuk 32 847, nr. 352) over herverdeling als flankerend beleid voor het realiseren van verduurzamingsdoelstellingen.

## **2. Publicatie IBW**

Zoals ik al meldde in mijn brief van 8 november 2018 (Kamerstuk 29 453, nr. 486) is in het financiële beoordelingskader van Aw en WSW met ingang van 2019 een nieuw waardebegrip van belang: de beleidswaarde. De beleidswaarde vervangt de bedrijfswaarde. De beleidswaarde is een vooruitgang op een aantal punten. De beleidswaarde is eenduidiger gedefinieerd dan de bedrijfswaarde, transparanter in opbouw en uitkomsten en daardoor als waardebegrip beter vergelijkbaar tussen corporaties. Daarnaast houdt de beleidswaarde, in tegenstelling tot de bedrijfswaarde, beter rekening met de daadwerkelijke risico's van het corporatievastgoed. Ten slotte is de beleidswaarde is een afgeleide van de wettelijk voorgeschreven marktwaarde en geeft daardoor minder administratieve lasten voor corporaties. Alle corporaties hebben voor 1 oktober 2018 ten behoeve van een eerste analyse een beleidswaarde ingediend bij Aw en WSW.

In een brief van 7 februari 2019<sup>1</sup> aan alle corporaties constateren Aw en WSW dat de sector met de opgave van de beleidswaarde al een eerste, goede stap heeft gemaakt. Wel concluderen Aw en WSW dat de beleidswaarde nog in ontwikkeling is en dat het in een aantal gevallen uitschieters laat zien die nader geduid moeten worden. Vanwege de verschillen in door corporaties gehanteerde softwarepakketten, de stroomlijning van definities en het scherp krijgen van door corporaties gehanteerde beleidsuitgangspunten, zien Aw en WSW ook dat op korte termijn een kwaliteitsslag nodig en mogelijk is om de beleidswaarde voor alle corporaties een meer stabiel beeld te laten geven. Hiertoe hebben Aw en WSW, in samenspraak met de sector een aantal acties in gang gezet. De verwachting van Aw en WSW is dat beleidswaarde zoals die opgegeven gaat worden in de verantwoordingsinformatie over 2018 (dVi 2018) van een volgedaan kwaliteitsniveau zal zijn. Deze dVi dient voor 1 juli dit jaar ingediend te worden.

Aw en WSW geven aan dat het voor hun werkzaamheden rond toezicht en borging geen probleem is dat per 1 juli een beleidswaarde met een voldoende kwaliteitsniveau beschikbaar is. Binnen toezicht en borging doen Aw en WSW geen uitspraken over de maximale ruimte die corporaties hebben, maar alleen of de voorgenomen werkzaamheden passend zijn binnen de financiële situatie. Voor de meeste corporaties kan dit op basis van investeringsvoornemens en kasstromen uit de ingediende prognosegegevens (dPi) en de bedrijfswaardecijfers van vorig jaar voldoende zeker worden vastgesteld. Voor die corporaties waar dit niet het geval is, zullen Aw en WSW aanvullende informatie opvragen om te komen tot een oordeel.

Wanneer de resterende onzekerheden rond de beleidswaarde zijn weggenomen kunnen Aw en WSW de normering van de financiële ratio's eind dit jaar definitief gaan vaststellen, waarna ik de Kamer hierover zal informeren.<sup>2</sup>

#### *Publicatie IBW 2019 in september*

Op grond van de Woningwet, artikel 42 lid 2. geef ik sinds 2016 gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks een indicatie van de beschikbare middelen voor uitvoering van het volkshuisvestingbeleid van in de betreffende gemeente werkzaam zijnde corporaties. Dit doe ik met publicatie van de Indicatie Bestedingsruimte woningcorporaties, de IBW.

Huurdersorganisaties en gemeenten gebruiken naast andere informatie de IBW om het bod van corporaties te beoordelen en vervolgens tot prestatieafspraken met de corporatie te komen. De afgelopen jaren heb ik de IBW conform artikel 38 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting voor 1 juli van het jaar gepubliceerd. Voor dit jaar acht ik de publicatie voor de zomer op basis van de dPi-cijfers niet mogelijk. Zoals hierboven geschetst zal de kwaliteit van de beleidswaarde zoals opgegeven in de recente dPi nog een verbeteringslag doormaken in de komende maanden. Daarom stel ik de publicatie van de IBW 2019 uit tot september. Dan kunnen de verbeterde inzichten uit de verantwoordingsinformatie over 2018 gebruikt worden.

De latere publicatie van de IBW zal naar verwachting geen consequenties hoeven hebben voor het periodieke lokale overleg tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Corporaties kunnen hun lokale partners al in het voorjaar informeren over de consequenties van de

<sup>1</sup> <https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/bestuurlijke-brief-verticaal-toezicht-2/>

<sup>2</sup> Kamerstuk 35 775 XVIII, nr. 39.

verbeterde beleidswaarde. Vanaf september kan daar dan ook de IBW bij betrokken worden. Het uitstel van de IBW 2019 is besproken met Woonbond, VNG en Aedes. Zij hebben begrip voor de keuze om publicatie uit te stellen.

### **3. Voortgang moties stimuleren verduurzaming woningvoorraad**

Tot slot maak ik van de gelegenheid gebruik om u te informeren over de stand van zaken en de afhandeling van een viertal moties rond stimulering verduurzaming woningvoorraad.

In het AO Energiebesparing van 21 februari jl. heb ik toegezegd de stand van zaken te melden met betrekking tot de uitvoering van de motie Wassenberg (Kamerstuk 34 762, nr. 19). Deze motie verzocht om te onderzoeken hoe huurders die door slecht geïsoleerde woningen tegen hogere energiekosten aanlopen, het recht kan worden gegeven om hun woning te laten verbeteren en als dat niet lukt, om deze huurders minder huur te laten betalen.

De motie Wassenberg (Kamerstuk 34 762, nr. 17) verzocht de Kamer te onderzoeken hoe het puntensysteem op het gebied van de energieprestatie van een woning kan worden aangescherpt. De motie Van Eijs-Ronnes (Kamerstuk 34 762, nr. 24) had een gelijke strekking en verzocht daarbij te onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is ook bij geliberaliseerde woningen een financiële prikkel te introduceren voor verhuurders om hun woningen te verduurzamen.

De regelgeving die aan de orde komt bij deze moties, is één van de besprekpunten geweest van de partijen betrokken bij het ontwerp-Klimaatakkoord. Dit heeft ertoe geleid dat het ontwerp-Klimaatakkoord specifiek het woningwaarderingstelsel en het initiatiefrecht voor huurders noemt. Het ontwerp-Klimaatakkoord is momenteel onderwerp van doorrekening door PBL en CPB. Het kabinet zal mede op basis hiervan de maatregelen van dit pakket afwegen en vervolgens voorleggen aan de Tweede Kamer. Daarna zal de uitvoering en de wetgeving in gang worden gezet. Zoals ik reeds aangaf in het AO Energiebesparing verwacht ik u in het derde kwartaal te informeren over de afhandeling van deze moties.

De motie van het lid Smeulders (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 49) vraagt te onderzoeken of corporaties die extra stappen zetten in de verduurzamingsopgave aanspraak kunnen maken op korting op hun verhuurderheffing. Per 1 februari 2019 staat de in het Regeerakkoord aangekondigde heffingsvermindering voor verduurzaming in de verhuurderheffing open voor aanmeldingen. Hiermee is dus sprake van een korting op de verhuurderheffing voor verhuurders, ook corporaties, die stappen zetten in de verduurzamingsopgave. De noodzaak en mogelijkheden van verdergaande maatregelen op dit punt zal ik betrekken bij de verdere uitwerking van het Klimaatakkoord en het hiervoor genoemde nadere onderzoek naar de maatschappelijke opgeven en financiële slagkracht van corporaties.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren