

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

### 1913

Vragen van het lid **Jansen** (SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *het jaarverslag 2007 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw*. (Ingezonden 7 januari 2009)

1  
Onderschrijft u het uitgangspunt dat voor de continuïteit van woningcorporaties een – gemiddeld – positieve operationele kasstroom een vereiste is? Zo nee, waarom niet?

2  
Welke conclusie verbindt u aan de constatering<sup>1</sup> van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat eind 2007 41 deelnemende woningcorporaties (9%) pasten in risicoprofiel 3, hetgeen een negatieve operationele kasstroom gedurende tien prognosejaren en een verhoogd markt- of organisatierisico inhoud en 153 deelnemende woningcorporaties (eenderde van alle WSW-deelnemers) voor de eerste vijf jaar een negatieve kasstroom hebben, inclusief 2% aflossingsfictie.

3  
Ziet u een taak voor de rijksoverheid om te bevorderen dat de woningcorporaties met een negatieve kasstroom zo snel mogelijk weer hun financiële huishouding op orde krijgen? Zo ja, welke taak?

4  
Wat is uw reactie op de constatering van het WSW dat

«mede door de invoering van de vennootschapsbelasting en tegenvallende verkopen het jaarresultaat voor 2008 onder druk zal komen te staan»<sup>2</sup> en dat «Dit het beeld bevestigt dat corporaties in financieel opzicht de grenzen van hun mogelijkheden bereiken en de conclusie rechtvaardigt dat zij hun investeringsgedrag (enigszins) aanpassen aan de (on)mogelijkheden van de operationele kasstromen.»<sup>3</sup>

5  
Moet hieruit geconcludeerd worden dat de vennootschapsbelasting een averechts effect heeft op de realisatie van de sociale taak van de woningcorporaties? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer mogen wij het voorstel tot afschaffing dan wel inperking van de vennootschapsbelasting over de sociale activiteiten van woningcorporaties tegemoet zien?

<sup>1</sup> Cijfermatig perspectief woningcorporaties, verslagjaar 2007, WSW, december 2008.

<sup>2</sup> Jaarverslag, pag. 6.

<sup>3</sup> Jaarverslag, pag. 12.

### Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 13 maart 2009)

1  
Op basis van operationele kasstromen kan een goed inzicht worden verkregen in de (te verwachten) liquiditeit van een

corporatie gedurende een aantal jaren. De financiële positie van een woningcorporatie is echter breder. Deze wordt ook bepaald door de solvabiliteitspositie van een corporatie en de mogelijkheden om huurwoningen te verkopen. Als het operationele kasstroomsaldo van een corporatie minder gunstig, respectievelijk negatief is, kan deze worden gecompenseerd door een hogere solvabiliteit en/of (meer) verkoop van huurwoningen. Dit schept financiële ruimte in geval van een tijdelijk tekort in de operationele kasstromen, die op termijn wel positief moeten zijn.

2  
Op basis van deze constatering van het WSW kan geconcludeerd worden, dat de liquiditeitspositie van een aantal corporaties niet optimaal is. In het antwoord op vraag één heb ik echter toegelicht dat corporaties met een tijdelijk tekort in de operationele kasstroom, en met een voldoende solvabiliteit wel degelijk financierbaar zijn. Het maatwerk bij het WSW houdt in dat over een langere periode prognosecijfers worden opgevraagd om te bepalen of de corporatie op termijn wel over een positieve kasstroom beschikt. Als wordt gekeken naar de solvabiliteitspositie van woningcorporaties (zie brief «Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007

en Verslag financieel toezicht 2008» van 18 december 2008<sup>1</sup>) dan blijkt dat momenteel slechts 12 van de 455 woningcorporaties de B-status hebben, hetgeen wil zeggen dat, uitgaande van de voorgenomen activiteiten, de continuïteit van deze corporaties op korte of middellange termijn in gevaar kan komen. Uit de combinatie van deze gegevens van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en WSW kan worden geconcludeerd dat vele van de corporaties met een op dit moment negatieve kasstroompositie op langere termijn voldoende mogelijkheden hebben om hun liquiditeitsproblemen op te lossen. Met name via de verkoop van huurwoningen kunnen corporaties de middelen genereren om hun investeringen te bekostigen.

3

Ja, vanwege de achtervang bij het WSW. Door het WSW worden corporaties scherp gemonitord op hun kasstromen. Daarnaast heeft het CFV de wettelijke taak om financieel toezicht uit te oefenen. Tussen deze twee instituten is een naadloze aansluiting. Dit betekent, dat indien een corporatie niet meer in aanmerking komt voor borging door het WSW, het CFV zonodig projectsteun dan wel saneringssteun zal verlenen.

Verder zij opgemerkt, dat woningcorporaties sinds de bruteringsorganisaties in 1995 financieel zelfstandige organisaties zijn. Het is primair aan de woningcorporaties zelf om hun financiën op orde te brengen en te houden. Woningcorporaties met kasstroomproblemen kunnen bijvoorbeeld door middel van verkopen van woningen hun kasstroompositie verbeteren.

4

Het gaat hier om twee constatering van het WSW. De eerste is dat de ingevoerde integrale vennootschapsbelasting en de tegenvallende verkopen het jaarresultaat voor 2008 onder druk zullen zetten. Deze constatering wordt gedeeld, maar ik voeg er wat betreft de ingevoerde integrale vennootschapsbelasting aan toe, dat dit een vooraf ingecalculleerd effect is, waarvan is voorzien dat de corporatiesector als geheel het financieel kan dragen en individueel, volgens het CFV, corporaties de mogelijkheid hebben om met name

via verkoop hun financiële positie te verbeteren.

Ten aanzien van de tweede constatering, inzake het (enigszins) aanpassen van het investeringsgedrag aan de (on)mogelijkheden van de kasstromen wordt opgemerkt dat dit mogelijk voor een aantal corporaties het geval kan zijn, zeker op de korte termijn nu alle partijen in de markt zich beraden op hun financiële mogelijkheden en situatie. Voor de langere termijn ga ik er van uit, dat corporaties gegeven hun doelstellingen, hun investeringen weer zullen intensiveren en dat corporaties die daartoe de financiële mogelijkheden hebben, anticyclisch zullen investeren.

5

Hoewel de vennootschapsbelasting een extra last is voor de kasstromen van corporaties kan niet worden gesteld dat deze ten koste gaat van de sociale taak van woningcorporaties. Per saldo heeft de sector op macroniveau genoeg financiële middelen (of kan deze door verkopen genereren) om de vennootschapslast te kunnen dragen, naast het realiseren van de lokale opgaven.

In dit verband wordt mede verwezen naar de rapporten «Financiële gevolgen van het Onderhandelaarsakkoord en de invoering van de integrale vennootschapsbelasting» en «Het extra financiële voordeel van het Investeringsfonds voor de 40-wijken corporaties van het CFV» aangeboden aan de Tweede Kamer bij brief van 27 november 2007 (TK 2007/2008, 30995, nr. 31). In deze rapporten wordt het regeringsbeleid (huurbeleid, invoering integrale vennootschapsbelasting en Wijkenheffing) doorgerekend. Dat neemt niet weg dat op individueel niveau zich (al dan niet tijdelijke) knelpunten kunnen voordoen. Zo wordt bijvoorbeeld met de woningstichting Den Helder hierover gesproken. In het kader van de maatregelen vanwege de kredietcrisis wordt dit nader bezien.

---

<sup>1</sup> TK 2008/2009, 29 453, nr.96.