

Vergaderjaar 2010–2011

29 453

Woningcorporaties

Nr. 179

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 december 2010

Inleiding

Op 18 november j.l. verschenen in de Volkskrant twee artikelen met de respectievelijke koppen «Woningbouwcorporaties stevenen af op faillissement» en «Voor de corporaties loert het gevaar overal». Mede ter voorbereiding van het voor 8 december geplande AO over onder meer de financiële positie van woning-corporaties heeft uw Kamer gevraagd om een schriftelijke reactie op deze artikelen. In deze brief ga ik op beide artikelen in.

Tevens doe ik uw Kamer hierbij de samenvatting van het Sectorbeeld realisaties over het verslagjaar 2009 en de samenvatting van het Financieel toezichtsverslag 2010 van het CFV toekomen.¹ Beide rapporten zijn thans nog niet gereed. Zodra dat wel het geval zal ik ze uw Kamer doen toekomen. Gezien de inhoudelijke samenhang zal ik deze betrekken bij mijn reactie op de twee genoemde artikelen.

Strekking van de twee artikelen is dat de woningcorporaties de komende jaren in financieel zwaar weer terecht zullen komen met als gevolg een sterke afname van investeringen en meer faillissementen van corporaties. Uiteindelijk zouden hierdoor de wachtlijsten voor huurders langer worden.

In mijn reactie wil ik eerst de financiële «startpositie» van de corporatiesector bezien. Vervolgens ga ik in op de in de artikelen genoemde verwachte tegenvallers.

Financiële «startpositie» corporatiesector

Uit het aan uw Kamer op 6 oktober j.l. toegestuurde «Sectorbeeld voornemens 2010, prognoseperiode 2010–2014» (kamerstuk 29 453, nr. 170) van het CFV kwam onder meer naar voren dat de operationele kasstromen (die voor het kunnen krijgen van WSW-geborgde financiering

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

erg belangrijk zijn) volgens de eigen prognoses van de corporaties toe zullen nemen van ca. € 1,5 miljard in 2009 tot € 2,2 miljard in 2014. Dat is een groei van 8% per jaar.

De prognosegegevens zijn eind 2009 (het eerste volle crisisjaar) door de corporaties opgesteld. Dat betekent dat redelijkerwijs de toentertijd bekende of verwachte effecten van de crisis in de voornemens zouden moeten zijn verwerkt. In de voornemens van de corporaties komt dit onder meer tot uiting in lagere nieuwbouwaantallen in de 5-jaarsperiode 2010–2014 in vergelijking met de vorige 5-jaarsperiode 2009–2013. Overigens zijn de nieuwbouwaantallen in deze prognose ook na daling nog steeds hoger dan de realisatie van 2009 (40 500 woongelegenheden, huur en koop tezamen).

Wel is bij deze verwachte positieve kasstroomontwikkeling verondersteld (door de corporaties zelf) dat de bedrijfslasten de komende jaren nauwelijks zullen stijgen. Een eerste aanwijzing daarvoor is dat de bedrijfslastenstijging in 2009 met minder dan 3% aanzienlijk kleiner was dan in de jaren daarvoor (2008: ruim 9%). De komende jaren zullen de corporaties in dit opzicht nog een stuk scherper aan de wind moeten varen. De sector zelf vindt dit overigens ook. De voorzitter van Aedes, dhr. Calon, zegt in het betreffende Volkskrantartikel dat moet worden ingezet op 20% lagere netto bedrijfslasten. Een dergelijke vermindering zou in de sector een besparing van ruim € 600 miljoen per jaar opleveren.

Minder positief is de verwachte solvabiliteitsontwikkeling welke op basis van trendberekeningen van het CFV in het Sectorbeeld voornemens afneemt van 31,6% ultimo 2008 naar 24,9% in 2018. Daarbij heeft het CFV echter ook opgemerkt dat ze mogelijkheden ziet om door extra verkopen en/of het meer in evenwicht brengen van lasten- en huurontwikkeling de solvabiliteit op peil te houden en dat daarvoor een betrekkelijk kleine structurele verhoging van het jaarlijkse exploitatiesaldo al voldoende is.

Tot slot blijkt uit cijfers van het CFV inzake het continuïteitsoordeel dat het aantal corporaties met een zogeheten «B-oordeel» (onvoldoende vermogen in relatie tot de voorgenomen investeringen in de periode 2010 – 2014) fors is afgenomen ten opzichte van het vorige jaar, namelijk van 35 naar slechts 4 corporaties.

Al met al kan worden geconcludeerd dat de financiële «startpositie» van woningcorporaties ruwweg een jaar geleden, toen de cijfers voor het Sectorbeeld voornemens werden aangeleverd, in het algemeen redelijk goed was te noemen. Wat is er sindsdien veranderd?

Mogelijke financiële bedreigingen

1. De crisis.

Wat betreft de crisis wordt in de artikelen gewezen op i) renteverlies door meer leegstand en vertraging van projecten in de pijplijn, ii) op afwaardering op grondposities, en iii) op inzakkende verkoopmogelijkheden.

ad.i) Uit de voorlopige realisatiecijfers van het CFV over 2009 blijkt inderdaad een lichte toename van leegstand, namelijk van 1,2% in 2008 naar 1,4% in 2009. Tegenover de rentelasten staan dan geen huurbaraten. Deze toename is geheel het gevolg van de grotere leegstand bij projecten (met name in verband met (aanstaande) sloop en verbetering). Ten dele is de toegenomen leegstand dus al verwerkt in de cijfers over 2009. Of de leegstand in 2010 verder is toegenomen is (nog) niet bekend.

ad.ii) De mogelijke afwaardering van grondposities was in 2009 nog beperkt (minder dan € 100 miljoen op een balanswaarde van € 2 miljard). Het is zeker denkbaar dat in 2010 grotere afwaarderingen op de grondpo-

sitie zullen plaatsvinden. Deze hebben op zichzelf echter geen direct effect op de kasstromen, maar op de vermogenspositie van corporaties. Die vormen nog niet direct een probleem.

ad.iii) De in de betreffende artikelen genoemde inzakkende verkoopmogelijkheden hebben zowel betrekking op de verkoop van bestaande huurwoningen als op die van nieuwe koopwoningen. In de artikelen wordt zelfs gesteld dat de huizen onverkoopbaar zijn geworden. Deze bewering komt echter niet overeen met de verkoopcijfers over het crisisjaar 2009. Het aantal verkochte huurwoningen aan eigenaar-bewoners was in 2009 met ruim 13 100 woningen ongeveer hetzelfde als in 2008. De bruto verkoopprijs van een bestaande huurwoning lag weliswaar in 2009 gemiddeld € 7 000 lager dan in 2008, maar was met € 140 000 nog altijd zo'n € 100 000 hoger dan de gemiddelde bedrijfswaarde ervan. Corporaties kunnen nog wel verkopen maar tegen lagere prijzen en grotere kortingen.

Voorlopig onderzoek door bureau Ortec in opdracht van Aedes laat zien dat bij toepassing van bijvoorbeeld een kortingspercentage van 15% bijna 43% van de huurders de huurwoning zou kunnen kopen. In dit onderzoek wordt overigens de mogelijkheid van grootschalige verkopen door corporaties (bijvoorbeeld 50 000 woningen per jaar) in twijfel getrokken. Maar extra verkoop van enkele duizenden woningen per jaar kan al een substantiële bijdrage leveren aan verbetering van de financiële positie van corporaties. Elke 1 000 woningen die extra worden verkocht leveren de corporaties bij de huidige verkoopprijzen ongeveer € 100 miljoen op.

2. Dreigende rentestijging

Op dit moment zijn er geen concrete aanwijzingen dat de rente op kapitaalmarkt-leningen binnenkort substantieel gaat stijgen. Feit is wel dat de rente momenteel laag is en bij stijging een belangrijke financiële risicofactor voor de corporaties is. Bij de genoemde leningenportefeuille van € 78 miljard betekent elke procent extra rente een additionele jaarlast van € 780 miljoen. Dat is inderdaad fors. Toch past hier enige nuancering. Ten eerste omdat elk jaar slechts een deel (gemiddeld ca. 15%) van de gehele leningenportefeuille renteconversie kent. Rentestijging werkt derhalve met vertraging door op de totale rentelasten. Ten tweede is het zo dat een nominale rentestijging vanwege een hogere inflatie (gedeeltelijk) wordt gecompenseerd in de huurstijging.

Uiteindelijk zullen in de corporatiesector baten, met name de huren, en lasten, waaronder de rentelasten, in een evenwichtige verhouding tot elkaar dienen te staan.

3. Het rijksbeleid

Achtereenvolgens wordt ingegaan op i) de staatssteunregeling, ii) het inflatievolgende huurbeleid, iii) de hypotheekrenteaf trek en het right-to-buy, en iv) de voorgenomen invoering van een heffing voor verhuurders.

ad. i)

De op 1 januari 2011 in werking tredende staatssteunregeling heeft tot gevolg dat de rentelasten van financiering van duurdere huurwoningen en soms ook commercieel vastgoed («de plint») hoger kunnen worden. Bij een rentenadeel ten gevolge van het vervallen van WSW-borging van gemiddeld 0,5% in normale tijden tot, volgens het WSW, 1,5% in crisistijden zou dit (op den duur, want bestaande contracten worden gerespecteerd) een extra rentelast betekenen van € 25 – 75 miljoen per jaar.

ad. ii)

Al een aantal jaren is er sprake van een beleid van inflatievolgende huurstijging. De operationele kasstromen nemen (zie Sectorbeeld voornemens) naar verwachting toch toe. Het Kabinet zet in op continuering van het inflatievolgende huurbeleid, maar met de mogelijkheid van een hogere huurstijging voor huishoudens met een inkomen vanaf € 43 000. Hierdoor ontstaat er meer financiële ruimte voor corporaties.

ad. iii)

De instandhouding van de hypotheekrenteaf trek wordt, zeker in combinatie met een eventueel kooprecht voor huurders (het «right-to-buy») in de Volkskrant-artikelen beschouwd als één van de plagen waarvan de corporaties last hebben. Daarvoor wordt geen verder bewijs geleverd; het is dan ook veeleer dogma dan ervaringsfeit. Ik wijs er op dat zonder hypotheekrenteaf trek de verkoop van woningen door corporaties als ook de verkoopprijs stevig zou dalen. De instandhouding van de hypotheekrenteaf trek zorgt voor een stabiel koopklimaat en moet voor de corporaties daarom als positief worden beschouwd.

Ten aanzien van de introductie van een «right-to-buy» zal ik in 2011 met nadere voorstellen komen, die passen binnen Nederlandse en Europese regels.

ad. iv)

De voorgenomen heffing bij verhuurders vanaf 2014 zal naar schatting voor de woningcorporaties een extra jaarlijkse last betekenen van € 600–700 miljoen, afhankelijk van de heffingsgrondslag. Daarmee dragen corporaties bij aan de kosten van het betaalbaar houden van de huren ná huurtoeslag, hetgeen in lijn is met hun verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid van het wonen van huishoudens met lagere inkomens. Corporaties hebben daarbij, mede door het nieuwe kabinetsbeleid, mogelijkheden om de heffing deels te compenseren via de in deze brief genoemde mogelijkheden via het huurbeleid, beteugeling van de bedrijfslasten, de verkoop van huurwoningen en het gericht uit- of afstellen van investeringen.

Samenvattende conclusies

Woningcorporaties komen de komende jaren onder zwaardere financiële druk te staan. Maar corporaties hebben nog steeds een stevige vermogenspositie. Het zijn vooral de kasstromen waar de toenemende druk zich manifesteert. Corporaties hebben echter een aantal mogelijkheden om hun financiële positie te verbeteren. Deze mogelijkheden zullen niet voor alle corporaties hetzelfde zijn. Er zijn rijkere en armere corporaties, corporaties met meer en minder opgaven, corporaties in schaarstegebieden met goede verkoopmogelijkheden en corporaties in krimpgebieden met minder verkoopmogelijkheden. Om die reden zullen de financiële effecten van de verschillende rijksmaatregelen zowel macro als voor verschillende typen corporaties (naar regio, opgave en financiële positie) worden door gerekend door CFV en BZK/WWI gezamenlijk.

Tot slot merk ik op dat de structuur van de corporatiesector, het financiële toezicht en de mogelijke saneringssteun van het CFV, alsmede de borgingsmogelijkheden en het kasstroomtoezicht van het WSW, er op gericht is faillissementen te voorkomen. De conclusie in de Volkskrantartikelen dat corporaties op faillissementen afstevenden deel ik dan ook niet.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner