

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

### 2736

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Milieu en Wonen over *plannen voor extra huurverhogingen door Vestia* (ingezonden 12 maart 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 11 mei 2020) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2316.

#### Vraag 1

Kent u het bericht «Vestia onderzoekt extra huurverhoging»?<sup>1</sup> Zo ja, wat is hierop uw reactie?

#### Antwoord 1

Ja. In de brief met kenmerk 29 453 nr. 496 die ik op 9 december aan de Kamer heb verzonden heb ik dit beleid van Vestia ook benoemd.

#### Vraag 2

Wat vindt u ervan dat Vestia de huurprijzen met 0,5% bovenop de inflatie wil verhogen in 2021 en 2022 en daarmee hun huurders extra op kosten jaagt in tegenstelling tot de prestatieafspraken die met hen en de gemeente Den Haag zijn gemaakt voor 2020?

#### Antwoord 2

Met de inwerkingtreding van de wet Huursom per 1 januari 2020 geldt dat corporaties de huursom met maximaal inflatie mogen laten stijgen. Wel mogen corporaties in hun prestatieafspraken met huurders en de gemeente afspreken om lokaal de huursom met meer dan inflatie te laten stijgen, maar dan niet meer dan 1 procentpunt boven inflatie. In dit kader zou een huursomstijging van 0,5% boven inflatie passen binnen de wet- en regelgeving, indien de lokale partijen hier gezamenlijk afspraken over maken. Momenteel zijn in de gemeente Den Haag nog geen prestatieafspraken gesloten voor 2021 en 2022 en betreft dit nog uitsluitend een voornemen van Vestia.

<sup>1</sup> <https://www.omroepwest.nl/nieuws/4009051/Vestia-onderzoekt-extra-huurverhoging-Hart-voor-Den-Haag-Groep-de-Mos-boos>

### Vraag 3

Zijn deze voornemens afgestemd met de Huurdersraad van Vestia, aangezien de Huurdersraad expliciet heeft aangegeven de prijs-kwaliteitsverhouding van de huurwoningen ondermaats te vinden?<sup>2</sup>

### Antwoord 3

Vestia geeft aan dat zij de huurdersraad heeft geïnformeerd over deze voornemens bij de totstandkoming van het herijkt verbeterplan. Vestia's inzet bij het verbeterplan was om niet meer het wettelijk maximum (inflatie + 1% extra huurverhoging) te hoeven vragen.

### Vraag 4

Op welke wijze(n) gaat Vestia aan het gemaakte voorbehoud van de Huurdersraad inzake de prijs-kwaliteitsverhouding tegemoetkomen, door deze verhouding wel rechtvaardig en acceptabel te maken voor hun huurders? Bent u bereid om Vestia hierop aan te spreken? Kunt u uw antwoord toelichten?

### Antwoord 4

Vestia geeft aan dat ze bij de jaarlijkse huurverhoging, binnen haar financiële mogelijkheden, wel rekening houdt met de verbetering van de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen door bij de huurverhoging staffels toe te passen: woningen met een relatief hoge huur (dit is een huur die in verhouding al dichtbij de maximale huur ligt) geven ze een lagere huurverhoging dan woningen met een relatief lage huur. Corporatie, de gemeente en de huurdersorganisaties kunnen in de prestatieafspraken, binnen de wettelijke regels, afspraken maken over het lokale huurbeleid en de passendheid daarvan.

### Vraag 5

Waarom is in het herijkt verbeterplan een huurverhoging van 0,5% bovenop de inflatie opgenomen voor Den Haag, Delft en Rotterdam? En wat betekent dit voor de huurprijzen van Vestia-woningen in gemeenten die niet tot deze «kern» behoren?<sup>3</sup>

### Antwoord 5

In Den Haag, Delft en Rotterdam heeft Vestia een relatief grote investeringsopgave in de bestaande voorraad. Wettelijk gezien hebben corporaties de mogelijkheid om via de prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisatie een huursomstijging van 1,0% bovenop de inflatie overeen te komen. Partijen kunnen hiertoe bijvoorbeeld besluiten bij een grote investeringsopgave. De investeringsopgave in Den Haag, Delft en Rotterdam is de reden waarom Vestia met huurdersorganisaties en gemeenten wil afspreken om in 2021 en 2022 een huursomstijging van 0,5% bovenop de inflatie te vragen. In de overige gemeenten wordt een inflatievolgend huurbeleid gevoerd.

### Vraag 6

Hoe verhouden de extra inkomsten voor investeringen en verduurzaming van de woningvoorraad, die Vestia zegt nodig te hebben, tot de massale verkoop van sociale huurwoningen en de maximale huurverhogingen die de afgelopen zeven jaren al hebben plaatsgevonden? Bent u van mening dat deze extra kosten moet worden opgebracht door de Vestia-huurders? Kunt u uw antwoord toelichten

### Antwoord 6

Vestia staat voor een grote opdracht waarin het langjarig werkt aan financieel herstel, terwijl ze haar volkshuisvestelijke taken uitvoert. Ondanks dat Vestia in de komende jaren een grotere volkshuisvestelijke bijdrage zal kunnen leveren, zal het volledige financieel herstel nog enige tijd vergen. Dit kan spanning opleveren. Zo bestaat er bij Vestia een spanning tussen gewenste

<sup>2</sup> Brief Vestia aan het College van B&W te Den Haag, 23 december 2019

<sup>3</sup> <https://www.vestia.nl/Media/275a15b0-c8ba-4257-8ec6-2302df07899e/original/samenvatting-herijkt-verbeterplan-20192021-vestia.pdf>

extra volkshuisvestelijke investeringen en verduurzaming waarvoor ook extra inkomsten gewenst zijn. Daarbij geldt de vigerende wet- en regelgeving als kader voor de mogelijkheden van Vestia om extra inkomsten te genereren ter financiering van de extra volkshuisvestelijke investeringen en verduurzaming.

#### Vraag 7

Betalen huurders van Vestia-woningen in de «kerngemeenten» van Vestia (Den Haag, Delft en Rotterdam) op dit moment gemiddeld een hogere huurprijs dan huurders bij andere woningcorporaties in vergelijkbare woningen, en wat is het verschil? Kunt u uw antwoord verklaren en toelichten?

#### Antwoord 7

Bij het opstellen van haar herijkt verbeterplan heeft Vestia de gevolgen van haar huurbeleid in kaart moeten brengen. Daarbij is ook door WSW en Aw een benchmark opgesteld. In de beoordeling van het herijkt verbeterplan heeft de saneerder daarover aangegeven dat uit de WSW/Aw-benchmark met vergelijkbare woningcorporaties blijkt dat het gevoerde huurbeleid van Vestia niet heeft geresulteerd in bovengemiddelde huren in absolute zin in de DAEB-tak van Vestia. Ook geeft de saneerder aan dat gegeven deze benchmark en het feit dat Vestia binnen de wettelijke normen opereert er geen indicaties zijn dat betaalbaarheid van het bezit van Vestia onder druk staat als gevolg van de financiële positie van Vestia en het voorstel in het herijkt verbeterplan. Wel is door de saneerder geconstateerd dat Vestia ten opzichte van vergelijkbare woningcorporaties relatief hoge huren vraagt ten opzichte van de maximaal toelaatbare huren onder het woningwaarderingstelsel (WWS). Vestia blijft hierbij echter ruimschoots binnen de voorgeschreven maximale huurprijzen.

#### Vraag 8

Hoe gaat u ervoor zorgen dat huurders niet langer de dupe (zullen) zijn van financieel wanbeleid van Vestia of van welke corporatie dan ook? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 8

Door de Woningwet, het toezicht van de Aw en de rol van de borger moet wanbeleid bij woningcorporaties worden voorkomen. Nu en in de toekomst. Bij onwenselijke situaties heeft de Aw de mogelijkheid om te interveniëren. In het toezicht op woningcorporaties werkt de Aw samen met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast worden huurders beschermd door het huurprijsbeleid, waarin de maximale huurprijzen en maximale huurprijsstijging zijn geregeld. Bij geschillen over deze punten kunnen huurders zich tot de huurcommissie wenden.

#### Vraag 9

Hoeveel financiële ruimte voor investeringen, als onderhoud, verduurzaming en rechtvaardige huurprijzen, zou er bij Vestia zijn als er geen verhuurderheffing en geen belasting in het kader van ATAD betaald hoeft te worden? Kunt u in uw antwoord uitsplitsen hoeveel Vestia jaarlijks moet betalen aan deze belastingposten en hoe dat er in de toekomst uit zal zien als het beleid niet wijzigt?

#### Antwoord 9

Uit de verantwoordingsinformatie van Vestia over het jaar 2018 blijkt dat Vestia een bedrag van € 42 miljoen aan verhuurderheffing heeft betaald. De cijfers over de betaalde verhuurderheffing over het jaar 2019 zijn nog niet vastgesteld. Dat geldt ook voor de gevolgen voor de vennootschapsbelastingpositie van woningcorporaties als gevolg van de earningsstrippingmaatregel uit ATAD<sup>4</sup>. Inschattingen voor de toekomst kunnen hierbij niet worden gegeven, omdat deze van meerdere factoren afhankelijk zijn en daardoor te

<sup>4</sup> Richtlijn (EU) 2016/1164 van de Raad van 12 juli 2016 tot vaststelling van regels ter bestrijding van belastingontwijkingpraktijken welke rechtstreeks van invloed zijn op de werking van de interne markt (PbEU 2016, L 234/26)

speculatief zijn. In zijn algemeenheid geldt echter dat als een belastingplichtige geen verhuurderheffing, dan wel een lager bedrag aan vennootschapsbelasting verschuldigd zou zijn doordat de earningsstrippingmaatregel<sup>5</sup> uit ATAD1 niet van toepassing zou zijn deze bedragen ingezet kunnen worden voor investeringen zoals nieuwbouw, onderhoud of verduurzaming of voor huurverlaging. Hierbij geldt bij Vestia geen vermenigvuldigingsfactor, omdat Vestia aan haar maximale leencapaciteit zit. Daarnaast zal het huur- en investeringsbeleid van Vestia in samenspraak met de saneerder moeten worden gezien, gezien de financiële situatie van Vestia.

Vraag 10

Bent u bereid om gezien de financiële omstandigheden bij woningcorporaties en de druk op hun huurders, de lastendruk bij woningcorporaties te verminderen en de verhuurderheffing en de belasting inzake ATAD te heroverwegen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke termijn wilt u dit gaan doen?

Antwoord 10

Zoals eerder aangekondigd, werk ik aan een evaluatie van de verhuurderheffing en voer ik een onderzoek uit naar de opgaven en middelen van corporaties. Beide onderzoeken verwacht ik voor de zomer van 2020 af te ronden. Het kabinet ziet, zoals ook eerder met uw Kamer gedeeld<sup>6</sup>, geen mogelijkheid om binnen de earningsstrippingmaatregel een uitzondering op te nemen voor woningcorporaties, aangezien zo'n uitzondering niet past binnen het huidige staatssteunbesluit van de Europese Commissie.

Vraag 11

Kunt u de vragen apart beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 11

Ja

---

<sup>5</sup> De earningsstrippingmaatregel is een per 1 januari 2019 ingevoerde renteaftrekbeperking in de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Deze renteaftrekbeperking heeft tot gevolg dat een deel van de rente niet aftrekbaar is, waardoor er mogelijk meer vennootschapsbelasting verschuldigd is. Deze maatregel geldt niet alleen voor woningcorporaties maar voor alle belastingplichtigen.

<sup>6</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 85.