

Vergaderjaar 2012–2013

29 453

Woningcorporaties

Nr. 285

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 december 2012

In het Algemeen Overleg van 28 november jl. over woningcorporaties heb ik toegezegd een aantal onderwerpen schriftelijk toe te lichten en dat voor de begrotingsbehandeling 2013 van Binnenlandse Zaken aan uw Kamer kenbaar te maken. Met deze brief geef ik hier invulling aan. Het betreft de stand van zaken inzake Vestia, een artikel in de Telegraaf inzake woonfraude, de uitwerking van de motie van het kamerlid Monasch inzake de financiering van corporaties, ingediend tijdens de behandeling van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en de motie van de kamerleden Monasch en Bochove om bij de begrotingsbehandeling 2013 met een definitie te komen waarin het onderscheid tussen enerzijds sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed en anderzijds commerciële activiteiten duidelijk wordt gemaakt, eveneens ingediend tijdens de behandeling van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

In deze brief zal ik tevens ingaan op de door het kamerlid Jansen tijdens de plenaire behandeling van de Wet Verhuurderheffing gestelde vraag of ik een overzicht kan leveren van de in- en uitgaande geldstromen in 2013 van en naar het Rijk voor het totaal van de sector en de toezegging bij de behandeling van het Belastingplan 2013 de Kamer voor de begrotingsbehandeling te informeren of een nulmeting met betrekking tot de omvang van de (werkelijke) restschuld op eigen woningen mogelijk is. Het antwoord op deze laatste toezegging doe ik u mede namens de minister van Financiën toekomen. Tot slot wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om een vraag van het kamerlid Verhoeven, gedaan tijdens de regeling van werkzaamheden van 11 december jl. over de berekeningen van het CPB over de verhuurderheffing in relatie met het huurbeleid, te beantwoorden.

1. Stand van zaken Vestia

Het kamerlid Monasch heeft mij gevraagd om de laatste stand van zaken in de ondersteuning van gemeenten bij de gevolgen van de Vestia-problematiek en tevens om een reactie over de regionale gevolgen naar

aanleiding van de intentieovereenkomst die de gemeente Den Haag en Vestia hebben gesloten.

In de brief van 31 oktober die mijn ambtsvoorganger aan uw Kamer heeft gestuurd is gemeld dat de gemeente Rotterdam, de corporaties Woonstad en Woonbron en het ministerie van BZK een convenant hebben ondertekend waarin is afgesproken dat er € 122 miljoen extra wordt geïnvesteerd in Rotterdam-Zuid. Het toenmalig kabinet heeft € 30 miljoen geherprioriteerd onder voorwaarde dat de corporaties en de gemeente ook extra investeren. Momenteel worden deze afspraken nader uitgewerkt.

De gemeente Den Haag acht het van groot belang dat de kernvoorraad sociale huurwoningen behouden blijft en dat de herstructurering in Den Haag Zuid-West geen vertraging oploopt. Hiertoe hebben de gemeente en Vestia onlangs een intentieovereenkomst afgesloten. In deze intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het inbrengen van Vestia-bezit in een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM), die subsidie krijgt voor herstructurering in Den Haag Zuid-West. Bovendien zijn afspraken gemaakt over met name verkoop van bezit van Vestia. Deze intentieovereenkomst moet nog nader worden uitgewerkt in een raamovereenkomst tussen Den Haag en Vestia.

Met de gemeenten Delft en Zoetermeer is door het Ministerie enkele malen gesproken. Beide steden vrezen voor ontwrichting van de woningmarkt en een te eenzijdig aanbod van woningen. Vooral nog zijn er geen concrete aanwijzingen dat het ingezette beleid van Vestia dit veroorzaakt. Wel heb ik inmiddels vernomen dat het Stadsgewest Haaglanden een onderzoek heeft ingesteld naar de gevolgen voor de regionale woningmarkt. Ik wacht de resultaten van dit onderzoek af en zal tot die tijd zowel met de regio als individuele gemeenten in gesprek blijven.

2. Artikel in Telegraaf over woonfraude

In een artikel in de Telegraaf van 28 november jl. wordt melding gemaakt van een toename van woonfraude. In het bijzonder wordt ingegaan op een vorm van fraude die couch surfing wordt genoemd: het verhuren van (een deel) van de woning door huurders aan toeristen. Behalve deze specifieke vorm wordt ook stil gestaan bij woonfraude in het algemeen.

Illegaal gebruik van woningen waaronder doorverhuur, is een verschijnsel dat al sinds mensenheugenis bestaat. Het is om verschillende redenen kwalijk: mensen dringen voor waardoor woningen niet ter beschikking komen van woningzoekenden die zich wel netjes hebben laten inschrijven. De doorverhuurders profiteren onterecht van een sociale huurprijs en maken daarop veelal een grote winst, die waarschijnlijk ook niet wordt doorgegeven aan de belastingdienst en uitkeringsinstanties, en het kan gepaard gaan met overlast, zeker wanneer er sprake is van hennepteelt of prostitutie. Illegale doorverhuur komt het meest voor in gespannen woningmarkten, zoals ook in het artikel wordt opgemerkt. Daar zijn immers de wachtlijsten het langst en kan het meeste geld met illegale doorverhuur worden verdient.

Gemeenten en (sociale) verhuurders zijn verantwoordelijk om illegaal gebruik van woningen tegen te gaan. Het is mij bekend dat men in de vier grote steden hier ook intensief mee bezig is. Zo zijn er vorig jaar in Amsterdam zo'n 2000 woningen opnieuw ter beschikking gekomen voor woningzoekenden nadat het illegale gebruik was beëindigd.

Navraag bij de gemeente Amsterdam leert dat zij onder couch surfing verstaat het tegen geen of geringe vergoeding ter beschikking stellen van

de woning of een kamer daarin, bijvoorbeeld aan bekenden van de huurder of eigenaar, maar ook aan vreemden waar men op deze manier mee in contact komt. Het sociale aspect speelt dan een rol. Tegen deze vormen van woninggebruik heeft men geen bezwaar. Anders wordt het bij vakantieverhuur: de gemeente Amsterdam constateert een toename van woningen die op websites aan toeristen voor tijdelijke verhuur worden aangeboden. Het gaat dan overigens om zowel huurwoningen als koopwoningen. Vaak betreft het eigenaren of huurders die zelf met vakantie gaan en voor deze periode de woning ter beschikking stellen, maar het kan ook zijn dat de verhuur aan toeristen meer structurele vormen aanneemt en dat de woning een groot deel van het jaar verhuurd wordt. Welke vorm in welke mate voorkomt, moet nog worden onderzocht. Het beleid van de gemeente op dit punt is in ontwikkeling, waarbij het zoeken is naar een balans tussen ernst van het verschijnsel, de juridische mogelijkheden om hier tegen op te treden en de handhavingsinspanningen die hiermee gemoeid zijn. De gemeente overweegt een beleid waarbij wordt opgetreden in die gevallen waarbij de verhuur aan toeristen een structureel karakter krijgt of overlast ontstaat voor omwonenden en waar woningen vrijwel permanent leeg staan. In die gevallen is het vanuit een juridisch oogpunt relatief gemakkelijk om strijdigheid met de ruimtelijke ordening of de regels omtrent het onttrekken van woonruimte aan te tonen. Overigens is het zo dat als het huurcontract een dergelijk gebruik van de woning niet toe staat, de verhuurder bij de kantonrechter ontbinding van het huurcontract kan vragen. Deze privaatrechtelijke weg is vaak effectiever dan de publiekrechtelijke weg.

3. Motie kamerlid Monasch inzake de financiering van de corporaties

Het kamerlid Monasch heeft gevraagd naar de uitwerking van zijn amendement in relatie tot de opheffing van de treasury afdelingen bij woningcorporaties. Hij vraagt zich daarbij af, hoe een en ander zich verhoudt tot de onlangs gepubliceerde derivatenregeling.

De heer Monasch heeft met betrekking tot de financiering van woningcorporaties bij de behandeling van het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting een amendement ingediend (nr. 55), dat daarna een aantal keren is gewijzigd (in nr. 73 en 93). Blijkens de toelichting van het amendement nr. 55 was de bedoeling van de heer Monasch om woningcorporaties eenvoudig geborgd te kunnen laten lenen via de schatkist. In het debat met mijn ambtsvoorganger is in reactie op het amendement aangegeven dat financiering via de schatkist een enorme druk op de rijksfinanciën geeft en het overheidstekort zou doen oplopen. In haar brief van 11 mei 2012 (TK, vergaderjaar 2011–2012, 32 769, nr. 65) heeft mijn ambtsvoorganger haar woorden uit het debat nog eens bevestigd.

De uiteindelijke tekst van het amendement zoals dat op 5 juli jl. door de Tweede Kamer is aanvaard laat geen andere ruimte dan het bij Algemene Maatregel van Bestuur aanwijzen van instellingen bij welke toegelaten instellingen uitsluitend middelen kunnen aantrekken ter bekostiging van haar werkzaamheden.

Met deze tekst is dan ook niet geregeld dat woningcorporaties hun treasury activiteiten moeten staken of uit handen moeten geven. Het belang van treasury is zelfs nog versterkt door de eisen die nu gesteld worden via de derivatenregeling. Die regeling betekent overigens dat de vrijheid van de treasuryfunctie ingrijpend wordt beperkt.

Het voornemen is de door de heer Monasch gewenste specifiek aan te wijzen financiële instellingen te duiden door middel van rating en toezicht. Daarmee wordt gegarandeerd, dat leningen worden aangetrokken bij instellingen die voldoende kredietwaardig zijn.

4. Motie kamerleden Bochove en Monasch inzake definitie sociale woningbouw, maatschappelijk vastgoed en commerciële activiteiten

Met de motie wordt de regering verzocht bij de begrotingsbehandeling 2013 met een definitie te komen waarin het onderscheid tussen enerzijds sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed en anderzijds commerciële activiteiten duidelijk wordt gemaakt. Tevens wordt de regering verzocht om op basis van dat advies bandbreedtes op te stellen waarbinnen corporaties hun taken mogen ontplooiën, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar de aard van de desbetreffende regio's.

In het Regeerakkoord is opgenomen, dat woningcorporaties zich weer moeten richten op hun kerntaak. Ik zal ter uitvoering hiervan een novelle bij de Herzieningswet indienen. Daarin zal de gevraagde definitie en begrenzing worden gegeven.

5. Vraag van het kamerlid Jansen over geldstromen van de rijksoverheid naar de woningcorporatiesector en omgekeerd

Bij de plenaire behandeling van de Wet Verhuurderheffing op 15 november jl. heeft het kamerlid Jansen de vraag gesteld een overzicht te leveren van de in- en uitgaande geldstromen in 2013 van en naar het Rijk in het totaal van de sector.

Het is goed om in gedachten te houden dat de corporatiesector zijn huidige omvang en zijn huidige financiële positie in zeer belangrijke mate bereikt heeft middels grootschalige subsidies en financieringsfaciliteiten van de rijksoverheid in het verleden.

Nu zijn er geen specifieke rijkssubsidies voor woningcorporaties meer. Wel geven sommige gemeenten in individuele gevallen subsidies in de vorm van lagere grondkosten voor sociale nieuwbouw of bijdragen voor herstructurering e.d.

Op dit moment is de borging van leningen van woningcorporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met achtervang van de overheid de belangrijkste overheidssteun. Deze WSW-borging leidt niet alleen tot lagere rentelasten voor de sector, maar minstens zo belangrijk is dat deze faciliteit de toegang van de corporatiesector tot de kapitaalmarkt veel makkelijker maakt. Zonder de WSW-borging zou het verkrijgen van financiering door woningcorporaties aanzienlijk moeilijker worden en in ieder geval zouden dan ook aanzienlijk hogere rentes betaald moeten worden.

Het rentevoordeel voor de woningcorporaties uit de borging van het WSW bedraagt op dit moment ongeveer 0,7%, zijnde € 560 miljoen per jaar.

Als faciliteit kan hier ook de sanerings- en projectsteun worden genoemd. Deze steun is geregeld in de Woningwet. Het kost de overheid niets, omdat tegenover de verstrekking van deze subsidies door het CFV aan woningcorporaties een in omvang vergelijkbare heffing door het CFV staat bij de andere woningcorporaties in Nederland.

Indirect steunt de Rijksoverheid verhuurders, waaronder woningcorporaties, met de huurtoeslag. Zonder de huurtoeslag zou een groot deel van de corporatievoorraad niet op het huidige huurniveau verhuurd kunnen worden. Ook zouden woningcorporaties ingeval van dalingen van

inkomens van hun huurders veel vaker te maken krijgen met huurachterstanden en mogelijk ook huisuitzettingen, waar nu huurders in zo'n situatie aanspraak kunnen maken op huurtoeslag, om daarmee de huur te kunnen betalen.

Het budget huurtoeslag voor het jaar 2013 bedraagt € 2,2 miljard.

Voor de inkomsten van verhuurders, waaronder woningcorporaties, is tenslotte de ruimte in het huurbeleid zoals bepaald door de Rijksoverheid van groot belang. Hier is echter geen sprake van een geldstroom die afkomstig is van de rijksoverheid.

De belangrijkste geldstroom van de corporatiesector naar de rijksoverheid is de verhuurderheffing. Deze zal zoals nu te voorzien voor het grootste deel gedekt gaan worden door woningcorporaties. In 2013 gaat het in totaal om circa € 50 miljoen, welk bedrag zal doorstijgen naar € 2 miljard in 2017. Tegenover de verhoging van deze heffing uit het Regeerakkoord staat een voorgenomen verruiming van het huurbeleid, die het aan woningcorporaties en andere verhuurders mogelijk moet maken om dit deel van de heffing grosso modo te dekken. Ik heb u eerder toegezegd u in het voorjaar te informeren hoe e.e.a. vormgegeven zal worden. Breed werkende fiscale instrumenten die niet in relatie staan tot de volkshuisvesting zoals Btw, vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting (van werknemers werkzaam in de corporatiesector), onroerend zaak belasting e.d. zijn in deze beschouwing niet betrokken.

6. Vraag van het kamerlid Verhoeven uit de regeling van werkzaamheden dd. 11 december

Van deze gelegenheid maak ik gebruik om de vraag van het kamerlid Verhoeven gedaan tijdens de regeling van werkzaamheden op 11 december jl. te beantwoorden. Het CPB is met een doorrekening van het Regeerakkoord ten aanzien van de verhuurderheffing in relatie met het huurbeleid gekomen. Deze was, volgens de heer Verhoeven, zeer discutabel. Hij verzoekt om een brief hoe e.e.a. wordt aangepakt.

Zoals ik al eerder heb aangegeven en toegezegd, zal ik uw Kamer in het voorjaar informeren hoe e.e.a. wordt vormgegeven.

7. Nulmeting restschuld op eigen woningen

Allereerst wil ik met betrekking tot de restschulden melden dat de minister van Financiën voornemens is om in een ministeriële regeling vast te leggen dat afwijking van de maximum-LTV (die wordt afgebouwd van 106% naar 100% met 1% punt per jaar vanaf 1 januari 2013) is toegestaan in het geval van het meefinancieren van een restschuld. Deze maatregel past bij de mogelijkheid om vanaf volgend jaar de rente en kosten van een lening op de restschuld voor maximaal 10 jaar van de belasting te kunnen aftrekken.

Bij de behandeling van het Belastingplan 2013 heb ik toegezegd uw Kamer voor de begrotingsbehandeling te informeren of een nulmeting met betrekking tot de omvang van de (werkelijke) restschuld op eigen woningen mogelijk is (inclusief bijzonder beheer en belemmeringen voor financiering restschuld). Hierbij definieer ik restschuld als het verschil tussen de actuele waarde van het onderpand en de hoogte van de totale hypotheeksom bij verkoop van het onderpand. Er is wel onderzoek gedaan naar de omvang van de potentiële restschuld («onder water staan») maar informatie over de feitelijke restschuld (schuld waarmee eigenaar-bewoners daadwerkelijk geconfronteerd worden bij verkoop van hun woning) is op dit moment niet beschikbaar.

Ik heb de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) gevraagd of informatie over de omvang van de feitelijke restschuld via de banken beschikbaar kan komen. Op basis van de ontvangen informatie kan ik melden dat de NVB gegevens kan leveren over het aantal mensen dat blijft zitten met een restschuld na verkoop, de omvang van die restschuld, het beleid van de banken met betrekking tot financiering van restschulden en informatie over aantallen klanten met betalingsachterstanden en/of in bijzonder beheer. Het zal hier geconsolideerde informatie betreffen. Ik heb ook het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) gevraagd informatie aan te reiken voor hypotheek onder NHG. Het WEW kan gegevens aanreiken over de ingediende en uitgekeerde verliesbedragen. Hierbij moet wel worden aangetekend dat deze gegevens slechts een indicatie geven van de omvang van de restschuld. Ook is het zo dat de informatie van het WEW betrekking heeft op een specifieke doelgroep en de bevindingen niet één-op-één doorvertaald kunnen worden naar de totale woningmarkt.

Bij de beantwoording van de motie van de leden Klaver en Schouten (TK 2011–2012, 33 405, nr. 22) zal ik u een overzicht doen toekomen van de gegevens die NVB en WEW mij verstrekken.

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee voldoende geïnformeerd heb.

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