

AH 794
2020Z17243

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 16 november 2020)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht ‘Vestia wentelt schulden af op huurders’? 1)

Antwoord op vraag 1:
Ja.

Vraag 2

Welke eisen en beperkingen legt het WSW op dit moment op aan Vestia? Welke gevolgen heeft dit voor het plegen van onderhoud, het stijgen van de huren en investeringen in nieuwbouwwoningen in vergelijking met andere corporaties?

Antwoord op vraag 2:

Eind vorig jaar heeft Vestia in het kader van de lopende sanering een Herijkt Verbeterplan (HVP) opgesteld. In mijn brief van 9 december 2019 (Kamerstuk 29 453, nr. 496) heb ik u daarover geïnformeerd, evenals over de reactie van de saneerder WSW op het plan. De conclusie was, kort samengevat, dat in de afgelopen jaren door Vestia betekenisvolle stappen zijn gezet op weg naar financieel herstel, maar dat de realisatie van de strategie en het financieel herstel van Vestia aan een aantal risico's onderhevig blijven. Hierdoor zal Vestia gedurende een lange periode blijvend scherpe keuzes moeten maken in haar volkshuisvestelijke en verduurzamingsopgave.

In het HVP zijn de keuzes opgenomen die Vestia heeft gemaakt. Een overzicht daarvan is in mijn brief van 9 december 2019 opgenomen. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat Vestia de komende tien jaar €886 mln. investeert in renovatie, verduurzaming, nieuwbouw en herstructurering. Tevens wordt het onderhoudsbudget voor vooral het binnenwerk van woningen verhoogd met €7,8 mln. per jaar.

Vraag 3

Is het waar dat Vestia vanwege de eisen van het WSW geen ruimte heeft voor huurverlaging conform het Sociaal Huurakkoord? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 3:

Vestia heeft ruimte om huren te bevroren of te verlagen, maar dit wel passend binnen de kaders van de sanering. Vestia heeft in overleg met de Huurdersraad gekozen om aan het maatwerkdeel van het Sociaal Huurakkoord invulling te geven door middel van betalingsregelingen voor die huurders die in financiële problemen zijn gekomen. Met Prinsjesdag heb ik een eenmalig recht op huurverlaging aangekondigd voor huurders bij woningcorporaties die een hoge huurprijs betalen in relatie tot hun lage inkomen. Dit gaat ook gelden voor de huurders van Vestia. Hiermee wordt invulling gegeven aan het Sociaal Huurakkoord.

Vestia moet net als andere corporaties bij huurverhoging voldoen aan de wettelijke grenzen voor de huurprijsstijging en de totale huursom die in lijn met het Sociaal Huurakkoord zijn aangepast. Daarnaast wordt in het HVP ruimte geboden aan Vestia om meer woningen passend toe te wijzen aan de doelgroep.

Vraag 4

Vindt u het eveneens onacceptabel dat huurders met een laag inkomen en een hoge huur geen huurverlaging kunnen krijgen?

Antwoord op vraag 4:

Zoals gezegd heeft het kabinet met Prinsjesdag aangekondigd dat huurders bij een woningcorporatie die een in verhouding tot hun inkomen hoge huurprijs betalen recht krijgen op een huurverlaging. Dit wetsvoorstel (Kamerstuk 35 578) ligt bij uw Kamer. Met dit voorstel wordt aangesloten bij de werkwijze zoals die ook wordt gehanteerd bij het passend toewijzen: zittende huurders met een inkomen onder de passend toewijzingsgrens en een huurprijs boven de relevante aftoppingsgrens van de huurtoeslag, kunnen een huurprijsverlaging krijgen tot aan die relevante aftoppingsgrens. De beoogde ingangsdatum is 1 januari 2021.

Vraag 5

Geldt uw voorstel voor de verplichte huurverlaging ook voor huurders van Vestia? Zo ja, waarom gebeurt het dan niet? Zo nee, hoe wilt u dat uitleggen?

Antwoord op vraag 5:

De verplichte huurverlaging geldt ook voor huurders van Vestia. Vanaf de beoogde ingangsdatum van 1 januari 2021 komen die net als bij andere corporaties in aanmerking voor huurverlaging.

Vraag 6

Welke financiële consequenties heeft het sociaal huurakkoord voor Vestia? In welke mate wordt Vestia daarvoor gecompenseerd?

Antwoord op vraag 6:

In het Sociaal Huurakkoord zijn o.m. afspraken gemaakt over de maximale huursomstijging. De ruimte om invulling te geven aan de andere maatregelen van het Sociaal Huurakkoord moeten corporaties vinden binnen hun eigen financiële mogelijkheden. Dat geldt ook voor Vestia.

Als het totaal aan maatregelen dat op Prinsjesdag is aangekondigd wordt bekeken, ontstaat een neutraal beeld waarbij de investeringscapaciteit van de sector op peil blijft. Dat neemt niet weg dat te verwachten is dat bij veel corporaties de verlaging van de verhuurderheffing niet helemaal opweegt tegen de kosten van de verlaging van de huur. Gezien de relatief beperkte resulterende bedragen, is het niet aannemelijk dat er corporaties zijn waarbij dit tot financiële problemen leidt.

Bij Vestia zullen naar verwachting relatief veel huurders in aanmerking komen voor de huurverlaging. Goed nieuws voor de huurders, maar dat betekent naar verwachting dat de balans tussen de huurverlaging en de verlaging van verhuurderheffing voor Vestia in eerste instantie licht negatief uitpakt. Samen met WSW (saneerder) beziet Vestia hoe dit in de begroting voor volgend jaar binnen de sanering kan worden meegenomen.

Vraag 7

Bent u bereid om Vestia financieel tegemoet te komen, zodat de corporatie meer kan investeren in nieuwbouw en onderhoud, en de huren minder hoeft te verhogen?

Antwoord op vraag 7:

Doordat Vestia een saneringscorporatie is, zitten er grenzen aan de financiële mogelijkheden. Ik zet mij daarom in voor Vestia en de regio waar Vestia actief is. In mijn antwoord op vraag 2 heb ik reeds aangegeven dat er met het HVP extra ruimte is gekomen voor Vestia om te investeren in onderhoud en betaalbaarheid. Daarnaast ondersteun ik met de bestuurlijk regisseur Hamit Karakus de overdracht van bezit van Vestia naar andere corporaties in een aantal gemeenten. De korting op de verhuurderheffing, de woonimpuls en fonds voor volkshuisvesting dragen ook bij aan de volkshuisvestelijke opgave in deze regio. Ook na afloop van de sanering volgend jaar heeft Vestia nog steeds een grote en langlopende lening portefeuille die het moeilijk maakt haar volkshuisvestelijke taak waar te maken. Ik vind het daarom belangrijk dat er een structurele oplossing komt, zodat Vestia zijn volkshuisvestelijke opgave kan vervullen. Zoals toegezegd in het WGO Wonen en Ruimte van 9

november 2020, informeer ik uw Kamer voor het einde van het jaar over de stappen die ik neem om te zorgen dat er volgend jaar een oplossing op tafel komt. De sector zelf speelt hierin een belangrijke rol. Aedes heeft daarom een adviescommissie ingesteld die naar verwachting begin volgend jaar met een advies komt.

Vraag 8

Welke gevolgen heeft de verhoging van de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties? Hoeveel verwacht u dat zij extra gaan betalen? Welke consequenties heeft dit voor woningcorporaties die woningen van Vestia overnemen in de maatwerkgemeenten?

Antwoord op vraag 8:

Bij de voorgenomen overdrachtsbelasting van 8% zullen de corporaties naar verwachting op sectorniveau jaarlijks circa € 34 miljoen extra overdrachtsbelasting gaan betalen. In het kader van de voorgenomen overdrachten in de maatwerkgemeenten wordt bezien of en onder welke voorwaarden corporaties die de ANBI-status hebben gebruik kunnen maken van de vrijstelling in de overdrachtsbelasting voor taakoverdracht tussen ANBI's. De casus van de overdracht tussen Vestia en Staedion ligt op dit moment ter beoordeling bij de inspecteur, die aan de hand van de feiten en omstandigheden van het geval zal beoordelen of de vrijstelling bij taakoverdracht van toepassing is. Zoals toegezegd in het WGO belastingplan van 2 november, wordt uw Kamer nog geïnformeerd over de mogelijkheden om de bestaande vrijstelling nader in te vullen.

Vraag 9

Bent u bereid om woningcorporaties financieel te compenseren voor de hogere overdrachtsbelasting? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 9:

Zoals hierboven geschetst, is het voor de impact op de corporatiesector van belang om te kijken naar het totaal van de maatregelen dat met Prinsjesdag is aangekondigd. Als het totaal aan maatregelen wordt bekeken, ontstaat een neutraal beeld waarbij de investeringscapaciteit van de sector op peil blijft.

1) BNN-Vara, Kassa, 12 september 2020, 'Vestia wentelt schulden af op huurders'; <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/vestia-wentelt-schulden-af-op-huurders>