

AH 4061
2020Z14705

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 9 september 2020)

1.

Is het waar dat de regio Haaglanden op basis van het 'Hoofdrapport opgaven en middelen woningcorporaties' al vanaf 2024 onvoldoende financiële middelen heeft om aan de investeringsopgave te voldoen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 1:

Ja, het is waar dat regio Haaglanden vanaf 2024 onvoldoende financiële middelen heeft om uitvoering te geven aan de maatschappelijke opgaven die zijn berekend door onderzoeksbureau ABF.

2.

Deelt u de analyse dat de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties in de regio verder zullen afnemen omdat zij bezit van Vestia moeten overnemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 2:

In Box 3.8 in het hoofdrapport opgaven en middelen woningcorporaties staat vermeld dat bij het plaatsvinden van de transacties verschillende corporaties in de regio een deel van hun investeringsruimte inzetten om het bezit van Vestia aan te kopen. Tegelijkertijd wordt met de transacties niet bereikt dat Vestia weer volop kan investeren. Dit leidt daarom in 2035 tot een extra tekort van circa € 0,6 miljard ten opzichte van de opgave in de regio.

3.

Klopt het dat Vestia de middelen die het verkrijgt met de verkoop van deze woningen niet mag herinvesteren van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw? Dat zou –gezien de woningnood- toch zeer ondoordacht zijn?

Antwoord vraag 3:

Vestia is een corporatie in sanering vanwege financiële problemen uit het verleden. Om verdere financiële problemen te voorkomen is Vestia gehouden aan het saneringsplan dat gericht is op duurzaam financieel herstel van de woningcorporatie. Het doel hiervan is dat Vestia na het verlopen van de saneringsperiode haar volkshuisvestelijke taak zal kunnen uitvoeren op dezelfde wijze als andere woningcorporaties. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aangegeven dat door de overfinanciering van Vestia en de hoge verplichtingen die Vestia draagt daaruit, er geen ruimte is om middelen te herinvesteren. Vestia heeft echter conform het saneringsplan wel middelen uit kasstromen om te investeren in de regio. Ik acht dat werken aan duurzaam herstel van de grote woningcorporatie Vestia en aan een stabiel borgstelsel niet ondoordacht.

4.

Deelt u de vrees dat huurders in Den Haag en omgeving hiervan de dupe zullen zijn, omdat de huren extra verhoogd moeten worden, minder onderhoud wordt gepleegd en woningen niet geïsoleerd kunnen worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 4:

Vestia is net als andere verhuurders gehouden aan de vereisten omtrent het verhuren van woningen, zoals de maximale huurstijgingen middels de huursombenadering. Dit geldt ook voor eisen op het gebied van onderhoud en isolatie. Onderhoud is een belangrijk aandachtspunt voor Vestia. In het herijkt verbeterplan, waarmee Vestia werkt aan duurzaam herstel, zijn er met de saneerder afspraken gemaakt over het projectmatig onderhoud circa 8 miljoen per jaar en het aftoppen van extra woningen. Daarmee deel ik de vrees niet dat de huurders specifiek in Den Haag hier de dupe van zouden worden. Ik erken de beperktere financiële positie van de woningcorporaties in de regio, terwijl de opgave juist groot is. Dit bleek eerder reeds in het opgave middelen rapport. Deze regio loopt als eerste in Nederland (in 2024) tegen een tekort aan middelen ten opzichte van de opgave aan. Ik ben daarom ook met de regio in gesprek over het voorzetten van de investeringen (zie daarvoor de Kamerbrief Bestedingsruimte en opgaven voor woningcorporaties Kamerstukken 2019-2020, 2020Z13549).

5.

Geeft Vestia uitvoering aan het Sociaal Huurakkoord, waaronder de afspraak dat de huur verlaagd zal worden voor huurders met lagere inkomens? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, vindt u dat wenselijk?

Antwoord vraag 5:

Vestia voldoet aan de wettelijke vereisten die mede naar aanleiding van het Sociaal Huurakkoord zijn ingevoerd. Vestia werkt hierin met maatwerk. Bij het herijkt verbeterplan is er tevens financiële ruimte gekomen voor het verder aftoppen (beperken van de huren) van 1300 woningen in tien jaar. Vestia heeft er in overleg met haar huurdersorganisatie voor gekozen om enkele specifieke afspraken uit het sociaal huurakkoord niet uit te voeren. De reden hiervoor is dat de huurverlaging voor de één, een huurverhoging voor de ander zou moeten betekenen.

6.

Welke gevolgen heeft het uitvoeren van de afspraken over huurverlaging voor de investeringscapaciteit van Vestia? Bent u bereid Vestia hiervoor te compenseren om huurverlaging mogelijk te maken?

Antwoord vraag 6:

Generieke afspraken over huurverlaging zouden de investeringscapaciteit van Vestia beperken. Vestia werkt op dit moment aan duurzaam financieel herstel conform het saneringsplan, zodat de huurders een solide corporatie krijgen die meer kan bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Ik zie geen noodzaak en mogelijkheid om specifiek bij Vestia huurverlaging af te dwingen en de corporatie daarvoor te compenseren.

7.

Welke maatregelen gaat u nemen om te voorkomen dat huurders in de regio Haaglanden hiervan de dupe zijn? Bent u bereid Vestia financieel te ondersteunen of anderszins tegemoet te komen? Bent u bereid extra geld vrij te maken om te investeren in betaalbare volkshuisvesting in de regio?

Antwoord vraag 7:

Op verschillende vlakken wordt er gewerkt aan de belangen van de huurders in de regio waar Vestia actief is. De bestuurlijk regisseur die ik aangesteld heb werkt in de maatwerkgemeenten aan de overdracht van bezit naar andere woningcorporaties. Hierdoor hebben de huurders op korte termijn een woningcorporatie als verhuurder die ruimte heeft om te investeren. Vestia werkt aan uitvoering van het saneringsplan en daarmee aan duurzaam financieel herstel, zodat de huurders een woningcorporatie als verhuurder hebben die kan investeren als een reguliere corporatie. Daarnaast wordt er op verschillende manieren gewerkt aan meer investeringsruimte voor corporaties en aan meer middelen voor woningbouw, bijvoorbeeld via de aftrek verhuurderheffing voor betaalbare nieuwbouw, het nationaal programma Rotterdam Zuid en de woonimpuls, dit komt ook ten goede aan de regio waar Vestia actief is.