

Ons kenmerk EW/md/20150715
Onderwerp Voorstel uitwerking huursombenadering
Datum Hilversum, 15 juli 2015



Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v minister S.A. Blok, Wonen en Rijksdienst
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Geachte heer Blok,

Op 3 juli stuurde u een brief aan de Tweede Kamer over uw voornemen voor uitwerking van de huursombenadering. Met dit schrijven reageren wij op de consequenties van dit voornemen voor de borg.

Als de huursombenadering wordt doorgevoerd zoals u beschrijft, leidt dit ertoe dat de corporaties hun huidige huurbeleid moeten aanpassen en dat zij de prognoses van hun huuropbrengsten die ze in de dPi 2014 opnamen niet kunnen realiseren. Corporaties konden dit uiteraard niet voorzien bij de vaststelling van hun huidige huurbeleid en meerjarenprognoses. WSW heeft een globale doorrekening gemaakt wat een en ander naar verwachting betekent voor de financiële positie en risico's van individuele corporaties.

De globale doorrekening geeft het volgende inzicht¹:

- Voor 97% van de corporaties heeft de uitwerking van de huursombenadering een negatief effect op de ratio's die voor WSW de financiële positie van de corporatie bepalen.
- 25 vooral grote en middelgrote corporaties voldoen na invoering niet meer aan de door WSW gestelde grenswaarden voor de financiële ratio's. Dit betekent voor die corporaties een beperking van de mogelijkheid hun benodigde investeringen in hun bestaande woningen en nieuwe woningen te realiseren.
- Het voornemen leidt tot een daling van de leencapaciteit en dus de investeringsruimte van de corporaties met tenminste € 7,5 miljard.

De voorgenomen uitwerking van de huursombenadering betekent een keuze voor betaalbaarheid ten koste van de investeringscapaciteit van corporaties. Hierdoor neemt het risico toe van veroudering van het bezit van corporaties dat WSW in onderpand heeft.

WSW vindt het risico van toekenning van het borgingsplafond voor 2015 en 2016 op basis van een niet meer juiste dPi 2014 aanvaardbaar. Het borgingsplafond kan daarmee worden vastgesteld zoals was beoogd. Wel gaan wij in gesprek met de genoemde 25 corporaties over de wijze waarop zij het benodigde herstel kunnen realiseren.

Wij vinden het verder van groot belang dat de corporaties hun huurbeleid en meerjarenbegroting in de maanden september/ oktober van dit jaar kunnen aanpassen aan de definitieve regels van het huurbeleid, waaronder ook het passend toewijzen. Dit zodat ook de prognoses die zij uiterlijk 15 december 2015 opnemen in de dPi 2015 aansluiten op deze nieuwe wettelijke regels, en zo een extra in te gelasten dPi-opvraag vervolgens niet nodig is.

Wij verzoeken u nadrukkelijk om hierop zo veel als mogelijk te sturen voor wat betreft het tijdpad van behandeling van het wetsvoorstel.

Wij zijn u erkentelijk dat u WSW middels uw brief van 3 juli jl. aan de Tweede Kamer in de gelegenheid stelt om nu reeds een reactie op uw voornemen te geven. Dit mede om te voorkomen dat WSW in de situatie kan komen dat wij ons genoodzaakt zien om aan de noodrem te trekken en de borg tijdelijk te bevriezen zoals wij eind 2012 moesten doen.

¹ In de doorrekening hebben wij overigens niet meegenomen dat ook de regels voor 'passend toewijzen' in de herziene Woningwet een negatief effect hebben. Dit omdat wij dit effect op dit moment nog onvoldoende kunnen inschatten.

Tenslotte wijzen wij er op dat onze voorliggende reactie slechts gebaseerd is op een globale doorrekening. Pas zodra wij een nieuwe dPi ontvangen waarin veranderingen volledig zijn verwerkt kunnen wij de werkelijke consequenties per corporatie bepalen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard beschikbaar voor eventuele vragen.

Hoogachtend,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Erik Wilders
bestuurder