

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 117

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 maart 2014

Hierbij bied ik u het eindrapport van de commissie «Alternatieve Financieringsarrangementen Woningmarkt II» (AFWII) aan¹ en het rapport van onderzoeksbureau Companen over de samenstelling van wooncomplexen².

Op 23 februari 2013 heb ik de commissie AFWII onder leiding van de heer Kroes, gevraagd, in het kader van het Kabinetsoverleg met institutionele beleggers, om te verkennen of, en zo ja op welke wijze, de rol van institutionele beleggers bij de financiering van (investeringen van) woningcorporaties kan worden vergroot. Dit in het licht van de inzet van het kabinet om de ontwikkeling van een middensegment in de huurmarkt te bevorderen en het richten van de activiteiten van corporaties op hun kerntaken. Het aanbod in het vrije huursegment is nu beperkt waardoor midden- en hogere inkomens geen volwaardige keuze hebben tussen huren en kopen. Het kabinetsbeleid is onder meer gericht op het beter laten aansluiten van prijzen op de gewildheid van woningen en het creëren van goede concurrentievoorwaarden. Hiermee wordt het investeringsperspectief voor beleggers in het vrije huursegment verbeterd.

Het kabinet wil de Commissie AFWII danken voor het opgeleverde resultaat. Het is nuttig gebleken dat de verschillende partijen met elkaar in overleg zijn getreden. Dit heeft geleid tot een verkenning van alternatieve financieringsarrangementen en heeft meer zicht geboden op de mogelijke knelpunten en kansen met betrekking tot de financiering van de huurmarkt.

Een belangrijke constatering van de commissie is dat er ten aanzien van de financieringsbehoefte van woningcorporaties momenteel geen sprake is van urgente financieringsknelpunten waar het de beschikbaarheid

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

betreft. Met name de sectorbanken voorzien daarin en verwachten dat in de toekomst te kunnen blijven doen. Ook tijdens de kredietcrisis is de financiering aan woningcorporaties op peil gebleven. Daarnaast signaleert de commissie dat de interesse van beleggers om te investeren in het middeldure huursegment sinds de start van de commissie is toegenomen. Beleggers ervaren het risico-rendementsprofiel van woningbeleggingen als positief. In 2014 zouden beleggers circa 3 miljard euro beschikbaar hebben voor investeringen in Nederlandse huurwoningen.³ Hiermee lijkt de toename van het aantal beleggingstransacties op de huurwoningmarkt in 2013 zich voort te gaan zetten. De markt lijkt dus potentie te hebben.

Het verkennen van alternatieve financieringsarrangementen is waardevol, omdat dit mogelijk een bijdrage kan leveren aan de efficiëntie van de huidige financiering. Daarnaast neemt de financieringsbehoefte in het ongeborgd gefinancierde segment van de huurmarkt in de toekomst toe. Hoewel de omvang en de snelheid van de toename nog onzeker zijn en voor een belangrijk deel afhangen van de keuzes die partijen maken, kan hier een grote vraag liggen. De mogelijke financieringsarrangementen die de commissie benoemt, hebben voor een deel betrekking op het geborgde segment en voor een deel op het ongeborgde segment. Het gaat daarbij om alternatieve vormen van garantieverstrekking, inflatiege-relateerde financiering, een gemengd woningfonds, erfpachtconstructies, een corporatiehypotheek en securitisatievormen. Dit betreft creatieve vormen van financiering die beoordeeld kunnen worden op hun toegevoegde waarde.

De verkende financieringsarrangementen bieden aanknopingspunten om de financieringsmogelijkheden op de huurmarkt verder te verruimen. Het is daarbij primair aan woningcorporaties en beleggers om te bezien of hieraan concreet behoefte bestaat en te verkennen of de arrangementen in termen van prijs en risico voordelig zijn voor beide partijen. De Nederlandse Investeringsinstelling (NII) zou hier een faciliterende rol in kunnen vervullen. Indien deze verkenning leidt tot concrete arrangementen die voor beide partijen interessant zijn, dienen deze te worden getoetst op de risico's en aansluiting bij de huidige regelgeving. Hiervoor dienen partijen in eerste instantie een concrete businesscase voor te leggen aan het WSW. Deze toetst elke nieuwe leningvorm aan het beginsel van «optimale financiering», waarbij kosten en risico belangrijke toetspunten zijn. Het gaat dan om de vraag of deze nieuwe leningsvorm goedkopere financiering kan bieden tegen een bepaald niveau van risico ten opzichte van de reguliere financiering. Vervolgens toetst het CFV of het arrangement binnen de huidige wet- en regelgeving en financiële randvoorwaarden past. Indien de huidige wet- en regelgeving knelt, kan worden bezien of aanpassing hiervan wenselijk is. Hiervoor is een eerste beoordeling van het CFV en WSW echter noodzakelijk.

De commissie benadrukt in dit kader terecht het belang van duidelijkheid over veranderingen in wet- en regelgeving zodat betrokken partijen de exacte gevolgen voor hun situatie in beeld hebben. Dergelijke duidelijkheid geeft voeding aan de investeringsbereidheid van beleggers en geeft woningcorporaties de mogelijkheid om hun positie naar de toekomst goed te bepalen en in beeld te brengen tegen welke financieringsvraagstukken zij aan kunnen lopen.

Er is nog niet op alle vlakken volledige duidelijkheid over wet- en regelgeving. Dit betreft met name de wijziging (novelle) op het eerder ingediende wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet die voor de zomer ter behandeling naar de Tweede Kamer zal worden verzonden. Doel

³ Capital Value, De Woning(beleggings)markt in beeld, februari 2014.

is een koers neer te zetten die er toe leidt dat corporaties zich weer gaan richten op hun kerntaken en er voor private partijen zowel ruimte ontstaat aan de financieringskant als aan de beleggingskant. Er is kapitaal beschikbaar bij beleggers om in de woningmarkt te investeren. Daarnaast zijn partijen in het veld ook al enkele financieringsarrangementen uit het rapport van de commissie aan het verkennen.

Het in het rapport genoemde «gemengd woningfonds» bevindt zich in dit kader in een verder gevorderd stadium. Er werken momenteel acht corporaties, een drietal fondsmanagers en diverse institutionele beleggers aan een pilot voor een dergelijk fonds. De betrokken partijen geven aan tegen een aantal restricties vanuit regelgeving aan te lopen die de levensvatbaarheid van het fonds in gevaar brengen. Een van de knelpunten betreft de zogenaamde 10%-grens in de nieuwe verkoopregels. Deze houdt in dat alleen als minder dan 10% van de woningen in een complex blijvend gereguleerd is vanwege de WWS-punten, het hele complex onder het geliberaliseerde verkoopregime valt. Dit is een verruiming ten opzichte van de eerdere verkoopregels waarin alleen volledig geliberaliseerde complexen onder dit regime vielen. Desondanks beschouwen de partijen de regelgeving nog als knellend. Dit omdat de complexen die corporaties willen inbrengen in het fonds in een aantal gevallen een percentage van 20–25% aan woningen bevat die blijvend gereguleerd zijn. In reactie op de nieuwe verkoopregels hebben ook andere vastgoedpartijen en corporaties aangegeven dat er met de 10% grens te veel complexen niet in aanmerking zouden komen voor verkoop aan derden onder het soepeler, geliberaliseerde verkoopregime. Volgens hen zou de grens moeten worden verlegd naar een percentage van 20% tot 40% om verkoop aan derden onder het geliberaliseerde regime voldoende mogelijk te maken.

Om die reden heb ik recent een onderzoek laten uitvoeren door Companen naar de samenstelling van complexen. Uit dit onderzoek blijkt dat er gemiddeld genomen al veel verkoopmogelijkheden bestaan onder het soepeler verkoopregime. Dit betreft wel met name eengezinswoningen; voor appartementencomplexen zijn de mogelijkheden een stuk beperkter. Er kunnen bovendien altijd specifieke of lokale omstandigheden zijn die sterk afwijken van de gemiddelde situatie. Dit kan de verkoopmogelijkheden onder het soepele verkoopregime lokaal sterk beperken. Afgaande op het onderzoek betreft dit met name het stedelijk gebied met veel appartementen, waar vermoedelijk ook juist veel beleggingspotentieel ligt. Ik neem dit knelpunt dan ook serieus.

Als marktpartijen, waaronder de initiatiefnemers van het gemengd woningfonds, mij concrete situaties voorleggen waarin helder wordt waar de 10%-norm zeer beperkend werkt en investeringen in de huurmarkt daardoor onvoldoende tot stand komen, dan ben ik bereid te bezien of en op welke wijze ruimte kan worden geboden in de verkoopregels, recht doend aan alle belangen van huurders, corporaties, beleggers en gemeenten. Komende tijd zal ik hierover in overleg gaan met de verschillende partijen.

De initiatiefnemers van het gemengd woningfonds noemen hiernaast een aantal andere voorwaarden die van belang zijn voor de levensvatbaarheid van het gemengd woningfonds. Deze hebben betrekking op de aanbestedingsregels, de mogelijkheden om actief te zijn in een ander werkgebied, de zienswijze van gemeenten bij verkoop van corporatiewoningen en de ruimte die door WSW/CFV wordt geboden om verkoopopbrengsten in te zetten voor nieuwe investeringen in kernactiviteiten. Hiervan zal moeten worden bezien hoe deze passen binnen de institutionele waarborgen in het stelsel ten aanzien van transparantie, risicobeheersing en de

aansluiting tussen vraag en aanbod op de lokale/regionale huurwoningmarkt. Ik acht het overigens een positieve ontwikkeling dat corporaties en beleggers proberen tot beleggingsproposities te komen en wil daar waar mogelijk mijn bijdrage aan leveren.

De conclusies van de commissie dat geen sprake is van urgente financieringsproblemen en dat alternatieve financieringsarrangementen mogelijk zijn, al dan niet met beperkte aanpassingen in de regelgeving, kunnen als positief worden beschouwd. Ik ben verheugd dat beleggers weer vertrouwen krijgen in de Nederlandse woningmarkt en dat partijen in het veld gezamenlijk tot initiatieven komen. Dit is van groot belang voor de ontwikkeling van een middensegment in de huurmarkt waardoor mensen een volwaardige keuze krijgen tussen huren en kopen.

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