

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1617

Vragen van het lid **Van Vliet** (Van Vliet) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de splitsing van activiteiten door woningcorporaties* (ingezonden 26 februari 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 18 maart 2015)

Vraag 1

Kent u het bericht «Splitsing activiteiten woningcorporaties wordt helse klus»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat op de commerciële activiteiten «koopwoningen en deelnemingen» door woningcorporaties in 2013 een verlies is geleden van € 170 miljoen en het direct rendement op het niet-DAEB-bezit² (nog steeds) niet marktconform is?³

Antwoord 2

Het verlies op commerciële activiteiten en het niet realiseren van marktconforme rendementen op die activiteiten, benadrukt het belang van de focus op de kerntaak en het aanbrengen van een vermogensscheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten. Daarmee worden kruissubsidiëring, marktverstoring en risico's voor de kerntaak in sterke mate beperkt.

Vraag 3, 6 en 7

Ziet u in dat een juridische splitsing meer dan in het geval van een administratieve scheiding zorgt voor afdekking van risico's die gepaard gaan met commerciële activiteiten?

Erkent u dat verliezen van de commerciële tak nog steeds ten laste van de DAEB-tak kunnen worden gebracht als woningcorporaties de administratieve

¹ Follow the Money, 23 februari 2015, <http://www.ftm.nl/exclusive/splitsing-activiteiten-woningcorporaties-helse-klus/>

² Diensten van Algemeen Economisch Belang

³ Sectorbeeld 2014, Centraal Fonds Volkshuisvesting, 4 december 2014, <http://www.cfvpublicaties.nl/>

scheiding toepassen (omdat er dan nog steeds sprake is van één juridische entiteit)?

Hoe gaat u exact voorkomen dat commerciële risico's afgewenteld kunnen worden op de DAEB-tak?

Antwoord 3, 6 en 7

Een juridische scheiding biedt meer waarborgen tegen kruissubsidiëring, marktverstoring en risico's van verliezen op commerciële projecten voor de kerntaak, dan een administratieve scheiding. Om die reden is in het wetsvoorstel voor de herziene Woningwet geregeld dat bij een administratieve scheiding een aantal extra voorwaarden geldt voor het uitvoeren van niet-DAEB-activiteiten. De markttoets die door de gemeente wordt uitgevoerd moet aantonen dat geen commerciële partij het voornemen wil uitvoeren. De activiteit mag niet uitgevoerd worden zonder dat uit een financiële toets blijkt dat een marktconform rendement gehaald kan worden. Zo kan voorkomen worden dat in de niet-DAEB-tak onnodige risico's worden gelopen die tot verliezen leiden, waarvoor de DAEB-tak op zou moeten draaien. Mochten er onverhoopt toch grote risico's ontstaan voor de DAEB-tak, is in het wetsvoorstel en het onderliggende besluit geregeld dat de toezichthouder de toegelaten instelling bijvoorbeeld kan verplichten om niet-DAEB-bezit af te stoten.

Vraag 4

Wat is uw mening over het feit dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voorstander is van een administratieve scheiding en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) de voorkeur geeft aan een juridische splitsing? Wat zegt dit over de samenwerking tussen deze beide instellingen?

Antwoord 4

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting hebben elk vanuit hun eigen rol een opvatting over de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten. Dit zegt niets over de samenwerking tussen beide instellingen.

Vraag 5

Hoe beoordeelt u het argument van het WSW, in lijn met het onder vraag twee gestelde, dat «het vanuit een oogpunt van bedrijfsvoering onverstandig is om het niet-DAEB-bezit buiten de woningcorporatie te plaatsen, omdat de niet-DAEB-woningen vaak de best renderende activa van de woningcorporatie vormen»?

Antwoord 5

De wet laat uitdrukkelijk twee mogelijkheden open: een administratieve scheiding en een juridische splitsing. De geleden verliezen op commerciële activiteiten laten zien dat er met commerciële activiteiten risico's zijn en worden gelopen, die ook ten laste kunnen komen van de DAEB-activiteiten. Met het oog op de risico's die commerciële activiteiten kunnen opleveren voor de kerntaak zijn daarom bij een administratieve scheiding extra waarborgen nodig (zoals genoemd in antwoord op vragen 3, 6 en 7).

Vraag 8

Bent u bereid, naar aanleiding van de bevindingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties, de mogelijkheid van een faillissement voor woningcorporaties nader te onderzoeken?

Antwoord 8

De regering ziet net als de enquêtecommissie een «moral hazard» van het niet failliet kunnen gaan. Daarom is in het wetsvoorstel voor de herziene Woningwet geregeld dat sanering gericht te zijn op het kunnen voortzetten van de DAEB-activiteiten en niet op het voortbestaan van de corporatie als geheel. Dit kan betekenen dat niet-DAEB-activiteiten moeten worden afgestoten of dat er saneringssteun naar een andere corporatie gaat die DAEB-bezit van de noodlijdende corporatie overneemt. Indien wordt besloten om niet te saneren kan dit leiden tot het faillissement van een corporatie. In het kader van de mandatering van de saneringsfunctie naar het WSW wordt nader invulling gegeven aan een faillissementsscenario.