

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

### 872

Vragen van het lid **Van Vliet** (Van Vliet) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de berichten inzake het megalomane project «Maankwartier» in Heerlen* (ingezonden 4 november 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 15 december 2015)

#### Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Voor dit «sprookje» dreigt leegstand» en het bericht «Rode luchtkastelen in Heerlen»?<sup>1 2</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Wat vindt u ervan dat woningcorporatie Weller huurdersgeld in dit megalomane Maankwartierproject van in totaal 180 miljoen euro heeft gestoken, terwijl volgens vastgoedspecialisten op grote schaal voor leegstand wordt gebouwd?

#### Antwoord 2

De besluitvorming over het Maankwartierproject heeft op lokaal niveau plaatsgevonden. De deelname van Weller in dit project heeft, voor zover mij bekend, steeds plaatsgevonden binnen het kader van de toentertijd bestaande wet- en regelgeving op mijn terrein. Volgens de huidige wetgeving zou een aantal werkzaamheden niet meer zijn toegestaan.

#### Vraag 3

Kunt u uitleg geven over het feit dat woningcorporatie Weller al maanden claimt overeenstemming te hebben met een investeerder voor de bouw van een hotel, maar niet naar buiten wil brengen wie die investeerder is en hoeveel die bereid is om te investeren? Zo nee, waarom niet?

<sup>1</sup> NRC Next, dinsdag 3 november 2015:

<http://www.nrc.nl/next/2015/11/3/voor-dit-sprookje-dreigt-leegstand-1552204>

<sup>2</sup> Telegraaf, zaterdag 31 oktober 2015:

[http://www.telegraaf.nl/premium/reportage/24682080/\\_\\_\\_Rode\\_luchtkastelen\\_in\\_Heerlen\\_.html](http://www.telegraaf.nl/premium/reportage/24682080/___Rode_luchtkastelen_in_Heerlen_.html)

#### Antwoord 3

Op 3 februari 2011 is door de Minister van BZK onder voorwaarden toestemming verleend voor het project Maankwartier, waar de realisatie van een hotel toen ook al onderdeel van uitmaakte. Het betreffende hotel mocht slechts gerealiseerd worden als er sprake was van vervreemding voor start van de bouw en er niet voor eigen risico en rekening zou worden gebouwd. Weller handelt binnen dit kader en heeft voor het hotel een koopovereenkomst met een derde gesloten voor start bouw. Het staat de corporatie verder vrij het moment te bepalen waarop ze naar buiten toe communiceert wie de investeerder is en hoeveel die bereid is om te investeren. De Autoriteit woningcorporaties geeft aan voldoende informatie van de corporatie te ontvangen.

#### Vraag 4

Hoe verhoudt de voorgenomen bouw van een hotel zich tot de nieuwe Woningwet?

#### Antwoord 4

Op grond van de nieuwe Woningwet, welke per 1 juli 2015 van kracht is geworden, valt het bouwen van een hotel buiten het toegestane werkdomein van een woningcorporatie. Daarmee is het bouwen van een hotel door een woningcorporatie nu niet meer toegestaan. Op grond van de oude regelgeving was dit onder stringente voorwaarden nog wel mogelijk. Werkzaamheden welke reeds zijn gestart voor inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet kunnen nog volgens de oude regelgeving worden uitgevoerd.

#### Vraag 5

Hoe is het mogelijk dat woningcorporatie Weller heeft geïnvesteerd in dit megalomane project zonder zich in een later stadium terug te trekken, terwijl de woningcorporatie op de website van de Autoriteit Woningcorporaties wordt aangemerkt als «corporatie met marktgevoelig bezit»?

#### Antwoord 5

De Autoriteit woningcorporaties ziet onder andere toe op het rechtmatig handelen en de financiële continuïteit van een woningcorporatie. De Autoriteit woningcorporaties stelt tot op heden vast dat het project de continuïteit van Weller niet in gevaar brengt. Het project is destijds door het Ministerie van BZK getoetst in het kader van de melding van nevenactiviteiten en onder voorwaarden goedgekeurd. Weller heeft sindsdien, voor zover mij bekend, gehandeld binnen het kader van de goedkeuring en de vigerende regelgeving.

#### Vraag 6

Wat is de exacte financiële situatie van woningcorporatie Weller op dit moment?

#### Antwoord 6

Op basis van de door Weller aangeleverde gegevens dVi en dPi (verantwoording over 2014 en prognose voor 2015 – 2019) heeft de Autoriteit woningcorporaties getoetst of Weller ultimo 2014, 2017 en 2019 voldeed dan wel zal voldoen aan de liquiditeits- en solvabiliteitsratio's. De Autoriteit woningcorporaties heeft vastgesteld dat Weller Wonen voldoet aan de gestelde normen.

#### Vraag 7

Kunt u aangeven of woningcorporatie Weller onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting staat of ooit heeft gestaan?

#### Antwoord 7

Weller staat niet onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties en heeft nooit onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (de rechtsvoorganger van de Autoriteit woningcorporaties) gestaan.

#### Vraag 8

Bent u bereid de tweejaarlijkse updates over de stand van zaken het Maankwartierproject die door het CFV aan woningcorporatie Weller zijn opgelegd, alsmede de beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, met de Kamer te delen?<sup>3</sup>

#### Antwoord 8

De Autoriteit woningcorporaties is van oordeel, zoals gesteld in de brief van het CFV d.d. 27 februari 2014, dat het openbaar maken van de update die zij twee keer per jaar ontvangt over de stand van zaken van het project Maankwartier het effectief toezicht van de Autoriteit woningcorporaties, maar ook het bedrijfsbelang van Weller kan benadelen. Effectief toezicht vereist een bepaalde mate van vertrouwelijkheid bij de verstrekking van bedrijfsgegevens. Zo kon en kan de onderhandelingspositie van Weller bij de te verkopen onderdelen van het Maankwartierproject (winkel- en kantoorruimte, parkeergarage e.d.) worden geschaad door bijvoorbeeld openbaarmaking van zaken als de financiële en risicopositie van Weller, de kostprijs van de te verkopen onderdelen en de gepeilde potentiële belangstelling voor aankoop. In het algemeen worden daarom, als uitzondering op de hoofdregel dat (reguliere) informatie over de woning-corporatie geen bedrijfsvertrouwelijke informatie is, voortgangsrapportages als rond het Maankwartierproject als vertrouwelijk beschouwd door de Autoriteit woningcorporaties, tenzij de woningcorporatie zelf heeft aangegeven dat zij de betreffende informatie niet als vertrouwelijk beschouwd. In dit geval is dat niet gebeurd. De gevraagde informatie zal ik daarom niet met uw Kamer delen. Ik kan u wel meedelen, dat de corporatie alle door de Autoriteit gevraagde en benodigde gegevens heeft geleverd.

#### Vraag 9

Deelt u de mening dat het nogal frappant is dat een eerder gedaan Wob-verzoek inzake de voortgangsrapportage Maankwartier door het CFV werd afgewezen, mede omdat Stichting Weller Wonen in haar zienswijze zou hebben aangegeven «dat het verstrekken van de voortgangsrapportage zou kunnen leiden tot concurrentievervalsing, prijsopdrijving ten laste van de afnemers en tot verstoring van het level playing field», nu juist van alle kanten wordt gewaarschuwd voor leegstand?<sup>4</sup>

#### Antwoord 9

Gelet op de geldende wet- en regelgeving is aan Weller een aantal voorwaarden gesteld. Zo dienden enkele onderdelen (waaronder het hotel) eerst te zijn verkocht, alvorens de ontwikkeling daarvan door Weller plaats kon vinden, zodat er geen sprake was van eigen risico en rekening op deze onderdelen. De afwegingen die ten grondslag lagen aan het afgewezen Wob-verzoek kwamen vooral voort uit de gestelde voorwaarden en staan los van mogelijke leegstand in het project Maankwartier.

#### Vraag 10

Vindt u ook niet dat investeringen gedaan met huurdersgeld gewoon openbaar zouden moeten zijn en niet onder de pet moeten worden gehouden door afwijzingen van Wob-verzoeken?

#### Antwoord 10

Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur, (artikel 10, lid 1 onder c) dient vertrouwelijk aan de overheid verstrekte bedrijfsinformatie niet openbaar te worden gemaakt. Het is niet in het belang van huurders dat voorgenomen investeringen volledig openbaar zijn als dat er toe kan leiden dat die investeringen daardoor duurder worden of minder opbrengen.

<sup>3</sup> Toezichtsbrief 2014:

[http://www.cfv.nl/corporaties/corporatie/stichting\\_weller\\_wonen?sort=&q=weller](http://www.cfv.nl/corporaties/corporatie/stichting_weller_wonen?sort=&q=weller)

<sup>4</sup> Beslissing op Wob-verzoek inzake de voortgangsrapportage Maankwartier:

[http://www.cfv.nl/media\\_dirs/31/media\\_files\\_data/beslissing\\_op\\_uw\\_wob-verzoek\\_inzake\\_voortgangsrapportage\\_maankwartier.pdf](http://www.cfv.nl/media_dirs/31/media_files_data/beslissing_op_uw_wob-verzoek_inzake_voortgangsrapportage_maankwartier.pdf)

#### Vraag 11 en 12

Bent u op de hoogte van het feit dat hoogleraar vastgoedfinancieringen Eichholz drie jaar geleden al aan de bel trok bij de gemeente omdat de ontvricting van de vastgoedmarkt zo groot is dat hij heeft gewaarschuwd dat de stad hier nooit meer van kan herstellen? Zo ja, kunt u uitleggen waarom er geen gehoor is gegeven aan zijn waarschuwing? Wat vindt u van de stelling van deze hoogleraar dat het beter is om alsnog te stoppen met het Maankwartier?

#### Antwoord 11 en 12

Het is mij in algemene zin bekend dat de heer Eichholtz drie jaar geleden heeft gesproken met de gemeente Heerlen over de centrumontwikkeling van Heerlen. Het is niet aan mij om opvattingen te hebben over het besluitvormingsproces op lokaal niveau rond dergelijke investeringsprojecten en de uitkomsten daarvan.

Ik zie er op toe dat woningcorporaties handelen binnen bestaande wet- en regelgeving, met inachtneming van hun financiële continuïteit. Er hebben mij tot dusverre vanuit mijn toezichthouder(s) (CFV en thans de Autoriteit woningcorporaties) geen signalen bereikt dat dit niet het geval was.

#### Vraag 13

Hoe beoordeelt u het feit dat de heer Priemus, emeritus hoogleraar volkshuisvesting aan de TU Delft, al in 2012 de directie Woningcorporaties van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft gewaarschuwd, omdat hij toen al constateerde dat woningcorporatie Weller financieel enorme risico's loopt? Welke stappen heeft u naar aanleiding van deze waarschuwing gezet?

#### Antwoord 13

De heer Priemus had in bredere zin bezwaren tegen het project Maankwartier. De heer Priemus heeft in 2012 advies verstrekt aan NSI en Corio, de eigenaren van twee nabij het Maankwartier gelegen winkelcentra, in een – door hen verloren- procedure bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan Maankwartier.

Wat betreft de financiële risico's voor Weller, waar de heer Priemus op heeft gewezen, merk ik op dat deze in 2012 door BZK reeds goeddeels waren onderkend. Om die reden is de toestemming die in februari 2011 aan Weller is gegeven voor het verrichten van zogeheten nevenactiviteiten (zoals de bouw van kantoorruimte, commerciële ruimte, een parkeergarage e.d.) verstrekt onder de voorwaarde dat reeds vóór de start van de bouw van het betreffende vastgoed dit vastgoed zou zijn verkocht. Aan die voorwaarde voldoet de corporatie.

Vanuit mijn toezichthouder heb ik sindsdien geen signalen gekregen dat niet aan deze vereisten is voldaan en evenmin dat de financiële continuïteit van Weller in het geding zou zijn. Ook heeft het WSW in oktober 2015 in zijn jaarlijkse beoordeling gesteld dat Weller wonen voldoet aan de financiële normen van het WSW. Specifiek inzake het project Maankwartier heeft het WSW geconstateerd dat Weller in staat is snel te reageren op veranderende marktomstandigheden rond het project en daardoor het project kan ontwikkelen binnen risico's die acceptabel zijn.

#### Vraag 14

Deelt u de mening dat het er op lijkt ook woningcorporatie Weller «Ver van Huis» is geraakt?

#### Antwoord 14

Weller heeft, voor zover mij bekend, steeds gehandeld binnen het kader van de bestaande regelgeving en de toestemmingsvoorwaarden die vanuit BZK zijn gesteld en binnen zijn financiële mogelijkheden. Dat laat onverlet dat ik tevens van mening ben dat de nevenactiviteiten die Weller met betrekking tot het Maankwartierproject heeft verricht activiteiten zijn die een woningcorporatie heden ten dage niet meer mag uitvoeren. Op grond van de nieuwe Woningwet is dit voor nieuw te starten projecten dan ook goeddeels onmogelijk geworden. Werkzaamheden van voor inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet kunnen op grond van het overgangsrecht worden voortgezet.