

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 122

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 juni 2009

Inleiding

Op 7 april is tijdens het Algemeen Overleg met de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie over de stand van zaken bij de corporaties Rochdale, SGBB en Woonbron (Kamerstuk 29 453, nr. 115) een aantal toezeggingen gedaan. Met deze brief doe ik deze gestand. De toezegging om het PWC-rapport over de businesscase ss Rotterdam vertrouwelijk ter inzage te leggen is bij brief van 16 april 2009 (Kamerstuk 29 453, nr. 107) al uitgevoerd.

Financiële positie Woonbron in het verleden

Wat betreft de vraag van mevrouw Van de Burg over de financiële positie van Woonbron circa 4 jaar geleden ten tijde van de fusie kan ik u het volgende meedelen.

Op 4 mei 2004 is door de Minister van VROM toestemming verleend voor de fusie tussen Woonbron-Maasoever (fusiedrager) en Stichting Delft-wonen. Bij deze fusie is de financiële positie van de fusiecorporatie beoordeeld door het CFV. Op basis van de gegevens zoals deze zijn verstrekt door de fusiepartners kwam het CFV tot de conclusie dat het gecorrigeerd weerstandsvermogen van de fusiecorporatie lager was dan het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen (toenmalige B-categorie). Na aanleiding van deze conclusie is door het CFV een aantal voorwaarden gesteld waar de fusiecorporatie aan diende te voldoen, opdat binnen een termijn van 5 jaar de fusiecorporatie kon worden ingedeeld in de categorie met voldoende noodzakelijk weerstandsvermogen (toenmalige A-categorie). Na instemming met deze voorwaarden door het bestuur van de fusiecorporatie heeft het CFV een positieve financiële zienswijze afgegeven. Reeds in 2004 heeft Woonbron de status van A-corporatie weten bereiken.

Het WSW heeft in 2004 de nieuw ontstane corporatie als deelnemer geaccepteerd aangezien zij voldeed aan alle formele vereisten voor borging.

Gezien de risico's met betrekking tot herstructurering, Klant Kiest (Te Woon) en de beperkte financiële armslag is met Woonbron destijds afgesproken dat het WSW elk kwartaal over de ontwikkeling van de solvabiliteit zou worden geïnformeerd.

Vervolgens is Woonbron per 1 januari 2006 gefuseerd met Stichting Woondrecht. Stichting Woondrecht was een zogenaamde B2-corporatie (onvoldoende weerstandsvermogen, maar met een financieel beleid ter verbetering van de vermogenspositie). Bij die fusie was er derhalve sprake van matching. Volgens het CFV-advies was de financiële positie van de resulterende fusiecorporatie goed. Het WSW heeft op basis van de financiële positie van de in 2006 fuserende corporaties verklaard dat de fusiecorporatie Woonbron gebruik kan blijven maken van de borgingsfaciliteiten van het WSW.

Het tekortschietende weerstandsvermogen van Woonbron werd al in 2004 hersteld, waarmee er geen aanleiding was voor extra aandacht voor Woonbron op het gebied van haar financiële positie.

Verkoopbeleid

Toegezegd is om in te gaan op de vraag of en op welke wijze verkoop van woningen aan derden zonder vereiste toestemming van de minister kan worden teruggedraaid en te reageren op de suggestie om ontbindende voorwaarden te verplichten in verkoopcontracten.

Ingevolge het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) mag een toegelaten instelling haar woningen niet vervreemden zonder dat het voornemen tot verkoop gemeld is bij de minister en hij, binnen in het Bbsh bepaalde termijnen, een aanwijzing tot nalaten heeft kunnen geven. De melding geschiedt door het voorleggen van de (concept-)koopovereenkomst, met de overige ingevolge het Bbsh en MG2006-06 vereiste informatie (o.m. opvatting gemeente en huurders), aan de minister. Uitzonderingen hierop zijn verkopen aan particulieren voor eigen bewoning en verkopen aan andere toegelaten instellingen.

Wanneer een overdracht plaatsvindt zonder dat is gemeld (of in weerwil van een naar aanleiding van de melding gegeven aanwijzing tot nalaten) dan geschiedt die overdracht dus in strijd met het Bbsh en daarmee in strijd met het recht en is die overdracht ingevolge artikel 3:40 BW nietig.

Het Bbsh zegt in de toelichting nu al dat het verstandig is een ontbindende voorwaarde op te nemen als verkoopovereenkomst wordt gesloten. Voor het externe toezicht heeft een verplichting hiertoe een beperkte meerwaarde: als bij verkoop bewust de verplichting wordt ontdoken om vooraf toestemming aan de minister te vragen, dan lijkt het waarschijnlijk dat in deze situatie de verplichting om een ontbindende voorwaarde op te nemen in het verkoopcontract ook wordt ontdoken.

De notaris dient erop toe te zien bij het passeren van de verkoopakte dat er sprake is van een rechtmatige verkoop c.q. toestemming van de minister. In het accountantsprotocol is vastgelegd dat bij de accountantscontrole van de jaarrekening wordt nagegaan of er toestemming is gegeven door de minister bij verkopen waar dat verplicht is.

Indien een toegelaten instelling een verkoop van woningen, die valt onder de meldingsplicht van artikel 11d Bbsh, meldt nadat aan de verkoop uitvoering is gegeven, zou het onevenredig zijn wanneer de minister zou aansturen op het terugdraaien van de overdracht vanwege het enkele feit dat niet gemeld is. Als achteraf alsnog wordt gemeld en de verkoop wordt

positief beoordeeld, dan wordt de nietigheid als het ware «geheeld». Het zou immers niet erg zinvol zijn dat een transactie moet worden teruggedraaid, terwijl al duidelijk is dat als vervolgens dezelfde transactie opnieuw wordt gemeld, deze dan instemming zou verkrijgen en opnieuw kan worden uitgevoerd.

In een geval dat instemming achteraf niet mogelijk blijkt, dan zal de minister stappen ondernemen om het terugdraaien van de overdracht daadwerkelijk te bewerkstelligen. Hij kan de toegelaten instelling een daartoe strekkende aanwijzing te geven. Op basis daarvan moet zij dan actie ondernemen jegens de koper. Mogelijk kan de instelling zich nog beroepen op een ontbindende voorwaarde in de overeenkomst. Afhankelijk van de concrete omstandigheden kan de minister ook overwegen zelf een actie tot nietigverklaring bij de burgerlijke rechter te starten. In het verleden is er geen aanleiding geweest om bovengenoemde bestuursrechtelijke en/of civielrechtelijke stappen te zetten.

Op aankopen (van bijvoorbeeld vastgoed) die niet gemeld behoeven te worden, zal ik ingaan in de aangekondigde brief over het stelsel.

SGBB

Ten eerste is ten aanzien van SGBB gevraagd hoe het kan dat het CFV pas in juli 2008 constateerde dat SGBB te veel projecten had in relatie met de dPi-gegevens (de prognosegegevens) en -aanlevering. Ten tweede is een chronologisch overzicht gevraagd over hoe het extern toezicht bij SGBB zijn werk heeft gedaan. Hieronder wordt op beide vragen ingegaan.

Het CFV heeft in correspondentie met de corporatie al eerder gewezen op de grote hoeveelheid projecten dat SGBB op zich nam. Reeds begin 2007 heeft het CFV de corporatie schriftelijk erop gewezen dat zij voornemens was te veel hooi op de vork te nemen. Dit signaal heeft het CFV afgegeven naar aanleiding van een (informele) toets van het op dat moment herijkte nieuwbouw- en aankoopbeleid van de corporatie. Deze toets vond op speciaal verzoek van de corporatie plaats. Het CFV verzocht begin 2007 de corporatie te bezien of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

In het najaar van 2007 volgde in het kader van het financieel toezicht op corporaties een financiële beoordeling van de Cijfermatige Kerngegevens 2006. Het onderzoek wees uit dat de financiële positie voldoende was (A-corporatie volgens de toenmalige methodiek). In de toen geldende prognosecijfers (2007–2011) ging de SGBB nog uit van een projectenportefeuille van 1458 huurwoningen, tegen een verkoopportefeuille van 1031 huurwoningen. Er was toen nog voldoende balans tussen investeren en desinvesteren. Wel waarschuwde het CFV voor een forse daling van het vermogen als gevolg van de prognosticeerde investeringen in de nabije toekomst. Er werd aandacht gevraagd voor de hoogte van de stichtingskosten en de forse onrendabele investeringen. Er was echter vanuit financieel toezicht op dat moment geen reden tot ingrijpen, de financiële continuïteit was niet in het geding.

In de brief van VROM betreffende het individueel oordeel over het boekjaar 2007 is met betrekking tot de financiële positie de volgende passage opgenomen:

«Voor het oordeel over de financiële positie van uw corporatie heb ik mij laten adviseren door het Fonds. Met ingang van 1 januari 2008 past het Fonds een nieuwe methodiek toe bij de financiële beoordeling van woningcorporaties. Bij de nieuwe wijze van beoordeling ontstaat naast inzicht in de solvabiliteit van de corporatie ook een beeld van het beslag op financiële middelen. Dit beslag vloeit voort uit de voorgenomen activi-

teiten op het gebied van onder meer nieuwbouw, aankoop, woningverbetering alsmede sloop en verkoop van woningen. Het oordeel bestaat uit een solvabiliteits- en een continuïteitsoordeel. Het Fonds heeft u schriftelijk in kennis gesteld van beide oordelen.

Uit het door het Fonds in dit jaar uitgebrachte financieel oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit ultimo 2007 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen. Ik ben tot het oordeel gekomen dat uw corporatie een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat haar voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht is gewaarborgd.

Op basis van een door het Fonds uitgevoerd onderzoek blijkt dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2008 tot en met 2012 de continuïteit op middellange termijn mogelijk in gevaar brengen. Ik verzoek u zorg te dragen uw beleidsvoornemens zodanig bij te stellen dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de financiële mogelijkheden van uw corporatie, zonder dat de volkshuisvestelijke ambities daarmee in gevaar komen. In dat verband wijs ik erop dat u ook de mogelijkheid van matching in uw afweging kunt betrekken.» Bij de beoordeling van de prognosegegevens van 2007 bleek voorjaar 2008 echter dat de projectenportefeuille gegroeid was tot 2158 huurwoningen (periode 2008–2013), terwijl de voorgenomen verkoop van huurwoningen gedaald was tot 669 eenheden. Dit leidde ondermeer tot het B1-oordeel (activiteiten zijn niet passend bij financiële mogelijkheden). Daarna heeft het CFV deze corporatie niet meer «losgelaten», mede gelet op de bestuurlijke problemen (forensisch onderzoek, schorsing en ontslag directeur). Begin 2009 bleek dat de projectenportefeuille verder was aangegroeid tot boven de 3000 eenheden. Uit bovenstaande blijkt dat de projectenportefeuille in zeer korte tijd (tussen de informatie-intervallen aan het CFV) sterk is gegroeid.

Maart 2008 bereikten VROM/WWI de eerste signalen dat er bij de SGBB mogelijk sprake was van onrechtmatigheden. Naar aanleiding van deze signalen is door de VROM Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) een onderzoek uitgevoerd dat zich richtte op de handelingen van de toenmalige directeur van de SGBB.

In overleg met de klokkenluiders en WWI zijn de resultaten van het onderzoek aan de Raad van Toezicht (RvT) van SGBB in juli 2008 ter beschikking gesteld. Voor de RvT gaf de presentatie aanleiding om een opdracht aan Price Waterhouse Coopers te geven tot een forensisch onderzoek, gericht op mogelijke onregelmatigheden als het gaat om het handelen van de toenmalige directeur. In augustus 2008 is de directeur – lopende het onderzoek – voor een periode van drie maanden op non-actief gesteld.

Het resultaat van het onderzoek door PWC is voor de RvT van SGBB aanleiding geweest om in december 2008 de samenwerking met de toenmalige directeur te beëindigen, omdat in het rapport werd aangetoond dat de RvT op verschillende momenten onvolledig was geïnformeerd. Na beëindiging van de arbeidsovereenkomst met de toenmalige directeur is mevrouw K. Rosielle in december 2008 als interim-bestuurder aangesteld.

De RvT heeft vervolgens een opdracht gegeven aan een onafhankelijke deskundige om het functioneren van de RvT zelf kritisch te bezien, alsmede de relatie tussen de RvT en het toenmalige managementteam van SGBB. Na de presentatie van zijn bevindingen hebben 5 van de 7 leden van de RvT op 17 februari jl. besloten om per direct af te treden. De twee leden van de RvT die in mei en november 2008 tot de raad waren

toegetreten, zijn vooralsnog aangebleven, zodat in de functie van intern toezicht bij SGBB voorzien blijft worden.

Mede naar aanleiding van een advies van het CFV is aan SGBB op 25 februari 2009 een aanwijzing gegeven en is een extern toezichthouder aangesteld voor de periode tot 1 september 2009. Inmiddels heeft de externe toezichthouder een eerste interne rapportage opgeleverd. De samenwerking tussen de interim-bestuurder en toezichthouder is constructief.

De eerdere analyse dat fusie de meest reële optie is, is nader onderbouwd. Zelfstandig voortbestaan heeft weinig perspectief. Met mogelijke fusiepartners zijn verkennende gesprekken gevoerd. Na inwinning van referenties is inmiddels een advocaat van Allen & Overy ingeschakeld om de schade die door toedoen van de voormalige bestuurder en anderen is geleden door SGBB op hen te verhalen. Onderzocht wordt hoe afscheid genomen kan worden van een aantal projecten zonder al te grote schade.

Op 14 april 2009 is door de interim-bestuurder van de SGBB bij de VROM-IOD alsnog aangifte gedaan.

Risicoanalyse

Mevrouw Van de Burg heeft gevraagd om bij de risicoanalyse ook de transparantie van de governancestructuur te betrekken, bij voorkeur als doorslaggevende factor (kwaliteit verslaglegging in relatie tot hoeveelheid dochters). Dat vind ik een goede suggestie. De crux is om hiervoor een goed meetbare indicator te vinden. Die indicator moet vervolgens inderdaad een behoorlijk gewicht krijgen binnen het geheel van de analyse. Ook aan haar verzoek om de indicatoren ten behoeve van de risicoanalyse bekend te maken bij het interne toezicht, alwaar het ook een gunstige doorwerking zal krijgen, kom ik gaarne tegemoet.

Bevordering transparantie commissariaten

De heer Jansen heeft gevraagd de transparantie van commissariaten te bevorderen door bijvoorbeeld publicatie op de website van het CFV.

De verantwoordelijkheid voor de publicatie van de gegevens over commissarissen ligt primair bij de corporatie. Ik zal het CFV verzoeken om de transparantie van deze gegevens te vergroten zonder de werklast bij het CFV aanmerkelijk te verzwaren en de administratieve lasten te vergroten. Het staat mij voor ogen dat het CFV via de website van het CFV een koppeling tot stand brengt met de websites van de corporaties waarop de gegevens over de commissarissen opgenomen zijn. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van de individuele corporatie om te zorgen dat de gegevens up to date zijn. Ik zal deze verantwoordelijkheid bij Aedes en de VTW nadrukkelijk onder de aandacht brengen.

Slot

Verder heb ik u toegezegd om de onderzoeken in het kader van de integriteitsaanpak af te stemmen met Aedes. Op dit punt heeft reeds overleg plaatsgevonden.

Bij deze brief treft u als bijlage de toegezegde antwoordbrief op het verbeterplan van Rochdale aan.¹ De toegezegde rapportage van de Rijks-auditdienst over Rochdale waarbij de rol van het ministerie en het CFV wordt betrokken, ontvangt u nog voor het zomerreces.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan