

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr.205

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 26 september 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting «Grondposities en projectontwikkeling bij woningcorporaties». De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 26 september 2011. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Dijksma

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Dijksma, S.A.M. (PvdA), Voorzitter, Beek, W.I.I. van (VVD), Staaij, C.G. van der (SGP), Koopmans, G.P.J. (CDA), Bochove, B.J. van (CDA), Aptroot, Ch.B. (VVD), Ondervoorzitter, Smilde, M.C.A. (CDA), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Brinkman, H. (PVV), Raak, A.A.G.M. van (SP), Thieme, M.L. (PvdD), Dibi, T. (GL), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Karabulut, S. (SP), Elissen, A. (PVV), Monasch, J.S. (PvdA), Schouw, A.G. (D66), Marcouch, A. (PvdA), Boer, B.G. de (VVD), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Lucassen, E. (PVV), Verhoeven, K. (D66) en Grashoff, H.J. (GL).

Plv. leden: Dam, M.H.P. van (PvdA), Burg, B.I. van der (VVD), Dijkgraaf, E. (SGP), Sterk, W.R.C. (CDA), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Steur, G.A. van der (VVD), Knops, R.W. (CDA), Slob, A. (CU), Klaveren, J.J. van (PVV), Jansen, P.F.C. (SP), Ouweland, E. (PvdD), Gent, W. van (GL), Kuiken, A.H. (PvdA), Dijk, J.J. van (SP), Fritsma, S.R. (PVV), Vermeij, R.A. (PvdA), Pechtold, A. (D66), Wolbert, A.G. (PvdA), Nieuwenhuizen-Wijbenga, C. van (VVD), Taverne, J. (VVD), Bontes, L. (PVV), Hachchi, W. (D66) en Voortman, L.G.J. (GL).

1

Wat is, los van het bepalen welke activiteiten woningcorporaties mogen verrichten, de taak van het Rijk bij de inhoud van voorliggend rapport?

De totstandkoming van het rapport heb ik toegelicht in de beantwoording van de schriftelijke vragen van 19 juli 2011 (TK 2010/11, aanhangsel 3316). In antwoord op vraag 3 is daar het volgende aangegeven:

«In de brief van 3 april 2009 (TK 29 453, nr. 106) heeft mijn ambtsvoorganger een intensivering van het toezicht op de integriteit van woningcorporaties aangekondigd, waarbij grond- en vastgoedtransacties zijn genoemd als mogelijke risicofactoren voor integriteit. In 2009 heeft het CFV op basis van de jaarstukken over 2006 en 2007 een analyse gemaakt van de grondposities bij woningcorporaties. Uit deze analyse bleek geen aanleiding voor actie richting individuele woningcorporaties of het nemen van (aanvullende) beleidsmaatregelen. Wel hebben het ministerie en het CFV afgesproken dat er een vervolgonderzoek zou worden uitgevoerd. Het recent door het CFV gepubliceerde rapport Onderzoek grondposities en projectontwikkeling bij woningcorporaties 2011 is het resultaat van dat vervolgonderzoek. (...)»

2

Hoe beoordeelt u de conclusies van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) ten aanzien van de kwaliteit van de interne controle op grondaankopen en risicovolle projecten? Op welke wijze worden de aanbevelingen van het CFV verwerkt in regelgeving?

In het onderzoek wordt onder meer geconcludeerd dat er nog geen sprake is van integraal risicomanagement en dat de interne verantwoording richting bestuur en raad van toezicht (ook wel raad van commissarissen genoemd) nog onvoldoende verbinding legt tussen activiteiten en missie en de strategische doelen van de organisatie.

Een van de doelstellingen van het wetsvoorstel voor de Herzieningswet (TK 2010/11, 32 769, nr. 2, hierna: Herzieningswet) dat bij uw Kamer voorligt is een versterking van het interne en externe toezicht op woningcorporaties. Ten aanzien van het interne toezicht is dat bijvoorbeeld vorm gegeven in artikel 32 lid 2 waarin wordt voorgeschreven dat het bestuur van de corporatie de raad van toezicht tenminste eenmaal per jaar informeert over het strategische beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de woningcorporatie.

3

Welke woningcorporaties hebben een grondpositie/woning die minstens vijf keer het landelijk gemiddelde bedraagt? Bent u bereid om deze woningcorporaties, voor zover deze niet zijn meegenomen in de CFV studie, op korte termijn aan een stresstest te onderwerpen?

De gemiddelde verhouding grondpositie/woning is circa € 1 200 per eenheid. Bij 73 woningcorporaties is deze verhouding 5 keer groter dan gemiddeld. In zijn beoordelingsmethodiek houdt het CFV rekening met de grondposities van woningcorporaties. Een afzonderlijke «stresstest» is dan ook niet nodig.

4

In hoeverre is het vormen van een investeringscommissie vanuit de Raad van Commissarissen een taak van de Raad, zeer zeker als er sprake is van een goed risicomanagement? Is een investeringscommissie binnen de Raad van Commissarissen niet een vorm van meebesturen in plaats van controlerend toezicht? Hoe beoordeelt u een dergelijke investeringscommissie?

Het is een taak van de raad van toezicht om toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de woningcorporatie. In het wetsvoorstel voor de Herzieningswet wordt dat expliciet aangegeven (artikel 32). Het is aan de raad daar invulling aan te geven. Een investeringscommissie kan daar een middel voor zijn, maar ik ben niet voornemens dat voor te schrijven. In het onderzoek is aangegeven dat bij enkele woningcorporaties een investeringscommissie is ingesteld die alle projecten in beeld brengt en houdt, evenals de ontwikkeling van het risico dat op projecten en posities wordt gelopen. Ik zie dat niet als een vorm van meebesturen maar van de vinger aan de pols houden.

5

Wat zijn de redenen dat het financiële belang van grondposities van woningcorporaties de afgelopen jaren sterk zijn gestegen?

Daar geeft het onderhavige onderzoek geen specifiek antwoord op. Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij invulling geven aan hun kerntaken waaronder de bouw van nieuwe woonegelegenheden. De nieuwbouw door woningcorporaties is de afgelopen jaren – ondanks de economische omstandigheden – aanzienlijk geweest (zie daartoe bijvoorbeeld het Sectorbeeld realisaties, verslagjaar 2009, pagina 19, (TK 2010/11, 29 453, nr. 180)). Woningcorporaties zullen daar met grondaankopen op geanticipeerd hebben om hun positie ten opzichte van gemeenten en andere marktpartijen te versterken.

6

In hoeverre is het mogelijk om te bepalen dat grondposities van woningcorporaties in verhouding staan tot de omvang van de woningcorporaties (bijvoorbeeld de aanwezige woningvoorraad) en de lokale bouwbehoefte van circa vijf jaar?

Rekenkundig is het tot op zekere hoogte mogelijk om de grondposities van een woningcorporatie af te zetten tegen bijvoorbeeld het aantal woningen van de woningcorporatie en de lokale bouwopgave. Het ligt niet in de rede om tot normering over te gaan, omdat dat onvoldoende recht doet aan de diversiteit van woningcorporaties (denk aan de financiële (on-)mogelijkheden per woningcorporatie), de diversiteit van de lokale situaties (denk aan de variatie van beschikbaarheid aan (bouw-)grond) en overige aspecten (hoe bijvoorbeeld om te gaan met het verdeelvraagstuk als er meerdere woningcorporaties lokaal actief zijn?).

7

Wanneer is duidelijk wat de totale afwaarderingen over 2010 zijn?

Een eerste analyse van de jaarstukken 2010 duidt op een totale afwaardering op grondposities van € 266 miljoen.

8

Hoe is het te verklaren dat tussen 2006 en 2007 de grondposities toenemen van 992 miljoen euro naar 1 613 miljoen euro? Is deze toename veroorzaakt door de aankoop van grond door een kleine groep woningcorporaties of doordat juist meer woningcorporaties grond zijn gaan aankopen? Ligt hier mogelijk een relatie met de verruiming van mogelijk toekomstig gebruik van 5 naar 10 jaar?

Het is niet bekend wat de verklaring is voor de toename van de grondposities tussen 2006 en 2007. Naar aanleiding van de analyse van de grondposities bij woningcorporaties, op basis van de jaarstukken 2006 en 2007, wordt met ingang van de Verantwoordingsinformatie 2009 ook het waardeverloop en het verloop in hectares opgevraagd. Deze informatie is

dus niet beschikbaar over de periode 2006–2007. Wel is bekend, dat in die periode meer woningcorporaties grond zijn gaan aankopen. In 2006 beschikten 177 woningcorporaties over grondposities en in 2007 waren dat er 205.

Uw Kamer heeft in 2004 de motie van het lid Sterk c.s. aangenomen (TK 2004/05, 29 800 XI, nr. 53), die de regering verzocht om «een sterke verruiming van de termijn waarbinnen met de bouw van woningen kan of moet worden begonnen, in geval door een corporatie grond wordt aangekocht waarop nog geen bouwbestemming ligt».

Met de verruiming van de termijn van vijf naar tien jaar hebben woningcorporaties meer mogelijkheden gekregen voor grondaankopen. Dat kan voordelen opleveren in goede tijden, maar de keerzijde is het risico op verliezen in economisch slechtere tijden. Woningcorporaties zijn primair verantwoordelijk voor hun beleid ten aanzien van grondtransacties. Het kabinet wil dat woningcorporaties en hun toezichhouders een bewuste, transparante afweging maken gelet op de risico's.

9

Was de grondprijsontwikkeling op dat moment gunstig, zodat woningcorporaties voor een goede prijs zijn ingestapt? Of was de prijs van een hectare in 2006/2007 juist hoog, zodat er sprake was van een duurkoop (met de kennis van nu)? Werden de aankopen meer gedreven door speculatie dan de werkelijke benodigde hoeveelheid grond voor de realisatie van de doelstelling?

Uit het feit dat op de balanswaarde van de grondposities in 2009 per saldo € 87 mln. is afgeboekt blijkt (met de kennis van nu) dat woningcorporaties niet altijd op een gunstig moment zijn ingestapt. Bij de afboekingen gaat het overigens niet per se om gronden die in 2006/2007 zijn aangekocht. Overigens blijkt altijd eerst achteraf of een grondprijs gunstig is geweest in het tijdsperspectief. Ik acht het echter ook niet gewenst dat woningcorporaties hun nieuwbouwinvesteringen uitstellen om te wachten op lagere grondprijzen.

10

Hoe heeft het financieel belang aan grondposities zich in de periode 1995 tot 2006 zich ontwikkeld? Is er in deze periode een toename van het aantal woningcorporaties dat grond aankocht? Kan in dit overzicht de gemiddelde grondprijs per hectare worden meegenomen (uitgesplitst in agrarische grondprijs en «rode» grondprijzen)?

In het onderzoek van het Centraal Fonds is inzicht gegeven in de ontwikkeling tussen 2006 en 2009. Over de ontwikkeling vanaf 1995 zijn geen geaggregeerde gegevens beschikbaar.

Ten aanzien van de ontwikkeling van grondprijzen in het algemeen heeft de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie u bij brief van 1 september 2011 (TK 2010/11, 29 576, nr. 86) de grondprijsmonitor 2010 aangeboden. Daarin is het beeld geschetst over de periode 2006–2010 en is inzicht gegeven in de rode transacties (dat wil zeggen verkopen van gronden met een andere dan agrarische bestemming).

11

Is het mogelijk om een overzicht te geven van de gemiddelde grondprijzen opzichte van de gemiddelde stichtingskosten als het gaat om de gebouwde sociale huurwoningen in de periode 1995 tot en met 2010? Is de grondprijs in deze periode harder gestegen dan de bouwkosten van een gemiddelde (sociale) huurwoning?

Bij brief van 4 maart 2011 (TK 2010/11, 29 453, nr. 182) heb ik uw Kamer het onderzoek van het RIGO «Onrendabele nieuwbouw: Investeringen in de sociale huursector» aangeboden. Uit dit rapport (zie pagina 13/14) blijkt onder meer dat het aandeel grondkosten in de gemiddelde stichtingskosten van nieuwgebouwde sociale huurwoningen eerst is afgenomen van ongeveer 14% in 1995 tot minder dan 10% in 2002 en vervolgens weer is toegenomen tot ongeveer 13 à 14% in de jaren 2006–2009. Voor de jaren daarna wordt door het RIGO een daling naar ongeveer 11 à 12% verwacht.

12

Wat is de invloed van fusies en de grootte van woningcorporaties op de mate waarin woningcorporaties risico nemen? Neemt de mate van risico onevenredig toe met het aantal woongelegenheden dat een woningcorporatie bezit? Kan er een overzicht worden gegeven van het risico dat een woningcorporatie per woongelegheden neemt en draagt (uitgesplitst naar de grootte van woningcorporaties en in de jaren van 2005 tot en met 2010)?

Uit onderzoek en cijfers van het CFV is niet gebleken dat fusiecorporaties verhoudingsgewijs een hoger activiteitenpatroon hebben dan de andere woningcorporaties. Het zijn met name de activiteiten (nieuwbouw huur, koop, grondverwerving etc.) die risico's met zich meebrengen. Zoals in antwoord op vraag 3 is aangegeven, is de gemiddelde verhouding grondpositie/eenheid € 1 200. Een verdere uitsplitsing en het verloop over de jaren is op dit moment niet beschikbaar.

13

In hoeverre worden woningcorporaties min of meer gedwongen tijdig grondposities te verwerven om niet overgeleverd te worden aan dure grondaankopen via projectontwikkelaars?

Van dwang is uiteraard geen sprake, maar er is ongetwijfeld sprake van een prikkel bij woningcorporaties om grond aan te schaffen voor het bouwen van (sociale huur-)woningen op een moment dat de grond nog relatief betaalbaar is.

14

In hoeverre heeft het loslaten van de voorkeurspositie door gemeenten (voorkeursrecht) bijgedragen aan te grote grondposities van woningcorporaties?

Sinds 2004 beschikken alle gemeenten over het voorkeursrecht met het huidige toepassingsbereik. Dit voorkeursrecht heeft niet direct te maken met het verwerven van grondposities door woningcorporaties, omdat dit gericht is op het in positie brengen van gemeenten.

15

Waar zijn de totale stichtingskosten (17,6 miljard euro) uit opgebouwd?

De stichtingskosten van nieuwbouw koopwoningen worden niet nader gespecificeerd opgevraagd. Zie voor de opbouw en de ontwikkeling van de stichtingskosten van sociale huurwoningen het antwoord op vraag 11.

16

Een reden voor een fusie is vaak de mogelijkheid om meer en goedkoper kapitaal aan te trekken. Is er gebleken dat na een fusie het risicobeheermanagement en het intern toezicht wordt aangepast aan de nieuwe omvang van de woningcorporatie en aan het nieuwe risicoprofiel?

Bij mijn weten is niet aangetoond dat woningcorporaties na een fusie het risicobeheermanagement en het intern toezicht aanpassen aan de nieuwe omvang en aan het nieuwe risicoprofiel. Het is in de regel wel zo dat na fusie de nieuwe raad van toezicht anders is dan een optelling van de oude raden en verwacht mag worden dat bij de samenstelling van de nieuwe raad rekening wordt gehouden met het profiel van de ontstane woningcorporatie. Evenzeer mag verwacht worden dat de nieuw ontstane woningcorporatie (vanwege schaalvoordelen) meer mogelijkheden heeft om te professionaliseren en dat dat bijvoorbeeld ook een positief effect heeft op het risicobeheermanagement.

17

Is er een verschil te zien tussen stedelijke en niet-stedelijke woningcorporaties? Was de grondaankoop in en nabij stedelijk gebied groter dan in niet-stedelijk gebied? In hoeverre is door de aankoop van (dure) grond in steden de onrendabele top toegenomen?

Uit het bij vraag 11 reeds genoemde RIGO-rapport «Onrendabele nieuwbouw: Investeringskosten in de sociale huursector» (zie pagina 26) blijkt onder meer dat de stichtingskosten en onrendabele top van een sociale huurwoning in grotere gemeenten gemiddeld juist lager zijn dan in kleinere gemeenten. Het RIGO stelt dat dat vermoedelijk komt doordat in grotere gemeenten relatief minder en kleinere eengezinswoningen worden gebouwd. Een € 1,00 extra aan grondkosten werkt bij meergezinswoningen minder door in de stichtingskosten (€ 0,80) dan bij eengezinswoningen (€ 1,10). Bij vergelijkbare meergezins- of eengezinswoningen zijn sociale huurwoningen gebouwd in de Randstad echter wel zo'n € 14 000 tot € 16 000 duurder dan daarbuiten, zo blijkt uit hetzelfde onderzoek (pagina 20). De veruit belangrijkste factor hierin, zo wordt aangegeven, vormen de bijkomende kosten (advies, onderzoek e.d.). Er wordt geen melding gemaakt van hogere grondkosten als factor in deze. Een verdere uitsplitsing van gegevens naar stedelijke en niet-stedelijke woningcorporaties is niet beschikbaar.

18

In hoeverre heeft de (toename van de) grondaankoop van woningcorporaties geleid tot een prijsopdrijving van de grondprijs?

Hier kan ik geen uitspraak over doen. De prijsontwikkeling van gronden voor woningbouw is afhankelijk van een grote hoeveelheid specifieke factoren en omstandigheden, die daarnaast ook lokaal en regionaal tot grote verschillen in de prijzen kunnen leiden. Of – specifiek – grondaankopen van woningcorporaties een rol hebben gespeeld in de grondprijsontwikkeling kan ik in zijn algemeenheid daarom niet beoordelen. In ieder geval geldt dat woningcorporaties slechts een deel van de Nederlandse nieuwbouwproductie voor hun rekening nemen (de laatste jaren 40%). Zij zijn dan ook zeker niet de grootste grondafnemers.

Zo er al sprake is van een hoge(re) grondprijs dan lijkt daar nu een einde aan gekomen. In de in het antwoord op vraag 10 genoemde grondprijsmonitor wordt ook aangegeven dat het verloop in de rode transacties bijna is gehalveerd. De oorzaak daarvan moet gezocht worden in het stilvallen van woningbouw en de kantorenmarkt als gevolg van de kredietcrisis.

19

Kan de afwaardering die wordt verwacht, worden opgevangen door de (betrokken) woningcorporaties?

Momenteel is het CFV bezig met de solvabiliteitsbeoordeling van de corporaties. Met het solvabiliteitsoordeel wordt vastgesteld of de woningcorporatie op balansdatum haar juridische verplichtingen kan nakomen op basis van voortgezette verhuur van het bezit (continuïteit in het volkshuisvestelijk beleid). Voor 1 december a.s. zal hieruit moeten blijken of de afwaarderingen op de grond- en ontwikkelportefeuille kunnen worden opgevangen.

20

In hoeverre zorgen woningcorporaties voor voldoende transparantie door risicovolle projecten in een verbinding onder te brengen? Zou volgens het CFV een gescheiden administratie tussen DAEB en niet DAEB er toe bijdragen aan meer beheersing van het risico voor het hart van de woningcorporatie?

Woningcorporaties mogen slechts verbindingen aangaan, voor zover dit in het belang van de volkshuisvesting is. In haar jaarverslag zal de corporatie moeten aangeven met welke rechtspersonen of vennootschappen zij verbindingen is aangegaan en wat de redenen daarvoor waren. In dit kader wordt het verstandig geacht dat woningcorporaties risicodragende activiteiten, zoals projectontwikkeling, organiseren in dochterondernemingen of deelnemingen met het oog op de afperking van verantwoordelijkheden en financiële risico's.

In de regel zullen onroerende zaken ten behoeve van de uitvoering van de DAEB door de woningcorporaties niet in een verbinding ondergebracht kunnen worden omdat er anders maatschappelijk bestemd vermogen kan wegvloeien naar verbindingen. In het wetsvoorstel voor de Herzieningswet zullen specifieke eisen worden opgenomen om risico's te beperken en de transparantie te vergroten (artikel 51). Zo worden bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels gesteld aan de omvang van het aandeel in een verbinding in de vorm van een maximaal aandeel van het eigen vermogen.

21

Is de eis op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector dat grond slechts verworven mag worden «...indien op het moment van aankoop mag worden verwacht dat deze binnen redelijke termijn (ca tien jaar) een woonbestemming krijgt» helder begrensd? Zo ja, kan deze begrenzing worden aangeduid: moet op het moment van aankoop een woonbestemming al zijn vastgelegd in een publiek planologisch kader of bestemmingsplan, of moet een bestemmingswijziging in procedure zijn? Zo nee, bent u bereid om deze begrenzing duidelijk te verankeren in regelgeving?

Zoals in antwoord op vraag 8 is aangegeven, is door uw Kamer destijds gevraagd om een «een sterke verruiming van de termijn waarbinnen met de bouw van woningen kan of moet worden begonnen, in geval door een corporatie grond wordt aangekocht waarop nog geen bouwbestemming ligt». Dit is nu vastgelegd in circulaire MG 2006-04. Deze begrenzing is niet altijd even scherp te trekken. Een koppeling met een publiek planologisch kader (bijvoorbeeld een vastgesteld bestemmingsplan) als voorwaarde voor aankoop is niet mogelijk, omdat de woningcorporatie dan altijd te laat zal zijn met haar grondaankoop. De grond zal dan al door andere partijen zijn gekocht (waarvoor immers geen voorwaarde geldt). Zoals in antwoord op vraag 5 is aangegeven, wordt van woningcorporaties verwacht dat zij invulling geven aan hun kerntaken waaronder de bouw van nieuwe wooneenheden. Grondverwerving vormt dan ook een onderdeel van het reguliere bedrijfsproces van woningcorporaties. Ik wil daar geen specifieke regels (meer) voor stellen. De mate waarin grondaankopen passen binnen de doelstellingen van de woningcorporatie

zal beantwoord moeten worden door de raad van toezicht die zich dient te richten op het belang van de corporatie en het te behartigen maatschappelijk belang. Dit wordt in het wetsvoorstel voor de Herzieningswet expliciet verankerd (artikel 31). Daarbij hoort ook een weging van de financiële risico's (artikel 32, lid 2). Zie daartoe mijn antwoord op vraag 2.

22

Moet één van de aanbevelingen van het onderzoek niet zijn dat woningcorporaties slechte projectontwikkelaars zijn gebleken, zeker als de reactie van de commissarissen nu nog steeds is dat gekeken moet worden hoe commerciële vastgoedondernemingen zich verantwoorden? Leidt het onderzoek dan niet tot de aanbeveling dat woningcorporaties zich op dit moment zeer terughoudend moeten opstellen met grondaankopen? Moet er niet besloten worden tot een stop aan grondaankopen, totdat er sprake is van goede risicobeheersing en behoorlijk toezicht door de Raden van Toezicht?

Zoals ik in de beantwoording van de eerder aangehaalde Kamervragen van 19 juli jl. in antwoord op vraag 2 heb aangegeven, ligt de kerntaak van woningcorporaties in het realiseren van huisvesting voor de doelgroep. Ook het realiseren van duurdere huur- en koopwoningen kan door woningcorporaties worden uitgevoerd mits dit plaatsvindt onder gelijke condities als voor andere marktpartijen. Voor de realisatie van zowel huur- als koopwoningen is de verwerving van grond veelal noodzakelijk. Uiteraard zal men oog moeten hebben voor de risico's die daarbij spelen. Een stop aan grondaankopen is echter niet noodzakelijk noch wenselijk. De conclusie van het onderzoek is dat risicobeheer thans de volle aandacht van woningcorporaties heeft, maar dat risicobeheersing nog de nodige tekortkomingen kent. Met de woningcorporaties die achterblijven zijn afspraken gemaakt over door te voeren verbeteringen en over het monitoren daarvan.

De door u aangehaalde reactie van commissarissen «om ook te kijken hoe commerciële vastgoedondernemingen zich verantwoorden» beschouw ik niet als een negatieve reactie. Uit het onderzoek blijkt het daarbij ging om de vergroting van de transparantie van jaarverslagen.

23

Op welke manier wordt voorkomen dat de aanbevelingen door CFV leiden tot een vlucht in processen en procedures zonder dat de cultuur van behoorlijk toezicht verbetert? Draagt de toename van risicobeheersing op papier d.m.v. protocollen en formats ook bij aan een noodzakelijke cultuurverandering, waarbij bestuursvoorzitters en toezichthouders gezamenlijk streven naar een zo beperkt mogelijk risico en daarmee handelend als een werkelijk maatschappelijke onderneming, die met publiekgebonden kapitaal bijdraagt aan een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement op de langere termijn?

Een van de kernpunten van wetsvoorstel voor de Herzieningswet vormt de versterking van het interne en externe toezicht. Zie daartoe ook de beantwoording van vraag 2. Waar het gaat om het interne toezicht wordt de verantwoordelijkheid van de raad van toezicht in het wetsvoorstel aanzienlijk versterkt. Zo dient de raad van toezicht in het jaarverslag afzonderlijk verslag te doen van de wijze waarop invulling is gegeven aan haar taken (artikel 36 lid 2). Daarnaast wordt ook artikel 9 van Boek 2 van het BW van toepassing verklaard waardoor voor commissarissen dezelfde aansprakelijkheid geldt als voor commissarissen van NV's en BV's. Deze bepalingen zullen mede leiden tot een verdere professionalisering van het intern toezicht. Organisaties als de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) werken daar ook aan.

Uiteindelijk is verbetering van «cultuur van behoorlijk toezicht» vooral een kwestie van doen. Aedes en de VTW vervullen daar ook een belangrijke rol in naar hun leden.

24

Wordt de afweging beter als risico's nauwgezet besproken worden in dikke rapporten en door externe deskundigen? Bestaat dan niet het risico dat de afweging juist meer wordt gemaakt door een select groepje professionals en accountants, dat zich nog minder verbonden voelt met de doelgroep van beleid? Heeft het CFV bij de aanbevelingen rekening gehouden met het proces van groepsdenken of met het proces dat betrokken actoren zich gaan onttrekken aan verantwoordelijkheden door het inhuren van derden en deskundigen?

Elke investeringsbeslissing van een woningcorporatie brengt in beginsel een risico met zich mee. Daarom is transparantie van handelen en besluitvorming noodzakelijk. Zoals in antwoord op de vragen 5 en 21 is aangegeven, wordt van woningcorporaties een actieve rol op de vastgoedmarkt verwacht om invulling te geven aan één van hun kerntaken: de bouw van nieuwe woningen om de doelgroep (en middeninkomens) te bedienen. Daar horen reële risico-inschattingen bij. Een complex sturingsinstrumentarium is geen noodzakelijk onderdeel daarvan.

Zoals in antwoord op de vragen 2 en 23 is aangegeven, wordt in het wetsvoorstel voor de Herzieningswet de positie van de raad van toezicht versterkt. Van de raad wordt verwacht dat zij met het bestuur het gesprek aangaat over het beheers- en controlesysteem van de corporatie.

25

Geven de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding tot het aanpassen van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijvoorbeeld ten aanzien van risicobeheersing bij projectontwikkeling van commerciële projecten?

Nee, zie daartoe ook het antwoord op de vragen 2, 4, 23 en 24. Daarnaast heb ik in mijn brief van 27 juni jl. (TK 2010/11, 29 453, nr. 195) aangegeven dat in het wetsvoorstel voor de Herzieningswet het werkdomein van woningcorporaties limitatief is omschreven. Ten aanzien van commercieel vastgoed mogen woningcorporaties slechts (zonder staatssteun) investeren in kleinschalig commercieel vastgoed met een functie in de wijk, de buurt of het buurtschap en dit vastgoed tevens exploiteren. Dit geldt voor zover de waarde van dit vastgoed een bij AMvB gesteld drempelbedrag niet te boven gaat. Ook aan de financiering van verbindingen zullen grenzen worden gesteld (zie ook het antwoord op vraag 20).

26

Hoe controleert het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of bij aanvraag van geborgde financiering van grondaankopen voldaan wordt aan de eis dat de grond «...een woon- of maatschappelijke vastgoed bestemming heeft of zal krijgen»? Is er een sanctie als achteraf blijkt dat toch niet aan deze eis voldaan wordt?

Een woningcorporatie die een aanvraag doet voor geborgde financiering van grondaankopen, dient bij haar aanvraag te verklaren dat het grond betreft die bebouwd zal worden met vastgoed dat aan de eisen voor borgverlening voldoet. Voor grondaankopen waarvoor de woningcorporatie een dergelijke verklaring niet afgeeft, stemt het WSW niet in met geborgde financiering.

Als achteraf blijkt dat een verleende borg onterecht is, kan het WSW een sanctie opleggen. Mogelijke sancties zijn het opleggen van een boete, het beperken van de borgbare kredietruimte en/of de eis dat een volume aan WSW leningen gelijk aan het bedrag dat niet juist is besteed wordt afgelost.

27

Onderschrijft u het standpunt van het CFV dat woningcorporaties die grondposities verwerven een grondaankoopbeleid geformuleerd moeten hebben? Onderschrijft u dat dit grondaankoopbeleid vooraf goedgekeurd dient te zijn door de Raad van Commissarissen? Hoeveel van de 235 woningcorporaties die ultimo 2009 grondposities innamen beschikken over een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd grondbeleid? Indien u onderschrijft dat een (goedgekeurd) grondbeleid een noodzakelijke randvoorwaarde is voor grondtransacties, op welke wijze gaat u dit uitgangspunt verankeren?

Ik vind het wenselijk dat de raad van toezicht van te voren goedkeuring verleent aan het beleid van de corporatie als het gaat om strategische beslissingen waaronder bijvoorbeeld grondaankopen. Dat principe is bijvoorbeeld ook vastgelegd in de Governancecode van Aedes, waarin is opgenomen dat het bestuur vooraf ter goedkeuring aan de raad van toezicht voorlegt (a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de woningcorporaties, (b) de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie, (c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van deze doelstellingen en de randvoorwaarden die bij deze strategie worden gehanteerd (Governancecode woningcorporaties, II.1. taak en werkwijze).

Ik vind het de verantwoordelijkheid van de raad van toezicht om daar invulling aan te geven, ook bij die woningcorporaties die niet zijn aangesloten bij de governancecode. Zoals inmiddels aangegeven in beantwoording op vorige vragen wordt de verantwoordelijkheid van de raad van toezicht met het wetsvoorstel voor de Herzieningswet aanzienlijk vergroot (zie het antwoord op de vragen 2, 4, 23 en 24). Zo moet de raad van toezicht bijvoorbeeld volgens het wetsvoorstel van te voren toestemming geven voor investeringen die een bij AMvB te bepalen bedrag te boven gaan (artikel 26, lid 1 onder d).

Tenslotte is er geen inzicht in uw vraag hoeveel van de 235 woningcorporaties een door de raad van toezicht vastgesteld grondaankoopbeleid hebben. Het onderzoek van het CFV betrof een enquête bij 48 woningcorporaties waarvan 41 woningcorporaties grondposities in bezit hadden. Zoals in de beantwoording van de Kamervragen van 19 juli jl. (in antwoord op vraag 1) is aangegeven, gaat het CFV samen met enkele woningcorporaties en de VTW aanbevelingen uitwerken voor de raad van toezicht.

28

Uit het onderzoek blijkt dat slechts de helft van de woningcorporaties het aankoopbeleid heeft vast laten stellen door het bestuur. Hoe beoordeelt u dit feit en het gegeven dat minder dan de helft van de woningcorporaties een aankoopbeleid hanteert dat is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen?

Zie het antwoord op vraag 27.

29

Kan geconcludeerd worden dat er een directe link bestaat tussen grote afwaarderingen op grondposities en het ontbreken van vastgesteld en goedgekeurd aankoopbeleid van woningcorporaties?

Of er sprake is van een directe link is op basis van het onderzoek van het CFV niet te zeggen.

30

Bent u van mening dat iedere woningcorporatie over een deugdelijk vastgesteld en goedgekeurd aankoopbeleid zou moeten beschikken? Bent u van plan dit in regelgeving vast te leggen?

Zie het antwoord op vraag 27.

31

Hoe beoordeelt u het gegeven dat in slechts de helft van de gevallen sprake is van een vastgelegde exit-strategie met betrekking tot risicovolle aankopen?

Zie het antwoord op vraag 27. Het is wenselijk dat de exit-strategie voor risicovolle projecten bij tegenvallende marktomstandigheden onderwerp van gesprek is bij de raad van toezicht.

In het antwoord op vraag 2 heb ik aangegeven dat in het wetsvoorstel voor de Herzieningswet in artikel 32, lid 2 is opgenomen dat het bestuur de raad van toezicht jaarlijks informeert over de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de woningcorporatie. Het vaststellen van een exit-strategie kan daar ook toe gerekend worden.

32

Onderschrijft u dat individuele investeringsvoorstellen gebaseerd zouden moeten zijn op een gestandaardiseerd format? Zou dit format naar uw mening vooraf goedgekeurd moeten zijn door de Raad van Commissarissen? Indien u onderschrijft dat een (goedgekeurd) format een noodzakelijke randvoorwaarde is voor grondaankopen, op welke wijze gaat hij dit uitgangspunt verankeren?

Zoals in antwoord op vraag 27 is aangegeven, wordt in het wetsvoorstel voor de Herzieningswet vastgelegd dat de raad van toezicht het bestuur van te voren toestemming moet geven bij grote investeringen. Dat bedrag zal worden vastgelegd in een AMvB. Hoe de raad van toezicht verder invulling geeft aan haar toezichtstaak bij investeringen wil ik niet verder in regelgeving vastleggen, het is de taak van de raad van toezicht daar ook verantwoording over af te leggen in het jaarverslag (artikel 36 lid 3).

33

Zijn er wettelijke restricties gesteld aan de omvang van het mandaat van directeur-bestuurder(s) bij transacties? Zo nee, zou er geen vangnetbepaling dan wel plafondbepaling geformuleerd moeten worden, gerelateerd aan de omvang van de woningcorporatie?

In het antwoord op de eerder aangehaalde Kamervragen van 19 juli jl. heb ik daarover het volgende aangegeven:

«Mandatering binnen een corporatie is een zaak van de interne toezichthouder (de raad van commissarissen /raad van toezicht) respectievelijk het bestuur. Met het wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet komt daar verandering in. In het wetsvoorstel is opgenomen dat voor investeringen boven een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag de voorafgaande toestemming van de raad van toezicht noodzakelijk is».

Denkbaar is bij de invulling van deze bepaling een relatie te leggen met de omvang van de corporatie.

34

Hoe is te verklaren dat (commerciële) projectontwikkeling door woningcorporaties steeds belangrijker is geworden?

Het is mij niet bekend dat hier onderzoek naar gedaan is. Het ligt in de rede om te veronderstellen dat woningcorporaties volkshuisvestelijke motieven hebben om commerciële activiteiten te ontplooiën en dat de vraag op dit punt is toegenomen. Verder acht ik het aannemelijk dat woningcorporaties als gevolg van een veranderend verdienmodel in toenemende mate commerciële activiteiten hebben ontplooid teneinde met de opbrengsten sociale activiteiten te ontplooiën.

35

Hoe beoordeelt u het gegeven dat bij een op de vijf corporaties het beleid ten aanzien van risicovolle projecten niet is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen? Wat zegt dit volgens u over de interne controle bij deze woningcorporaties?

Ik constateer dat de interne controle op dit punt bij één op de vijf woningcorporaties verbeterd kan worden. Zie verder het antwoord op de vragen 27, 31 en 32.

36

Zijn er op grond van vigerende wetgeving restricties gesteld aan risicovolle projecten bij woningcorporaties? Zo ja, welke en voldeden de woningcorporaties die geen eigen beleid geformuleerd hebben t.a.v. risicovolle projecten wel aan de wettelijke eisen?

Nee, maar dat gaat wel gebeuren. Zie daartoe het antwoord op de vragen 25 en 27.

37

Hoe groot is het aandeel van risicovolle projecten dat door woningcorporaties is ondergebracht in verbindingen?

De omvang van de stichtingskosten nieuwbouw koopwoningen in de verbindingen is in de prognose periode 2009–2014 € 6,062 miljard. De omvang van de stichtingskosten nieuwbouw niet-woongelegenheden in de verbindingen is circa € 613 miljoen. In welke mate hierbij sprake is van risicovolle investeringen valt overigens niet precies aan te geven.

38

Hoe beoordeelt u het gegeven dat in alle onderzochte gevallen een verbindingenstatuut ontbreekt? Deelt u de mening van het CFV dat het ontbreken van een dergelijk statuut een belangrijke tekortkoming is? Hoe gaat u in de toekomst toezien op implementatie van zulke statuten?

Een verbindingenstatuut is geen wettelijke verplichting en zal dit ook niet zijn onder de Herzieningswet.

In het wetsvoorstel voor de Herzieningswet zijn wel nadere regels opgenomen over verbindingen. Zo moet de raad van toezicht toestemming verlenen voor het aangaan van een verbinding en mag het aandeel in het vermogen van de rechtspersoon niet groter zijn dan een bij AMvB te bepalen percentage van het eigen vermogen van de rechtspersoon. Daarnaast kunnen er bij AMvB nadere voorschriften worden gegeven over de financiële verhouding met de verbinding.

39

Bent u van mening dat woningcorporaties een duidelijk onderscheid moeten aanbrengen in het beleid ten aanzien van risicovolle projecten en overig beleid?

Ik ben die mening niet toegedaan. Het lijkt me een wat gezocht onderscheid. Ook maatschappelijk ondernemen wordt in behoorlijke mate gekenmerkt door het nemen van risico en het lijkt weinig zinvol om in het geheel van de activiteiten van een woningcorporatie een onderscheid te gaan maken op basis van risicoprofiel. Wel heb ik in het wetsvoorstel voor de Herzieningswet opgenomen dat bepaalde activiteiten in verbindingen moeten worden ondergebracht (zie het antwoord op vraag 38).

40

Hoe beoordeelt u het gebrek aan relatie tussen aankopen en beleidsplannen?

Zie daartoe het antwoord op vraag 27.

41

In hoeverre wordt overwogen dat in het jaarverslag van de Raad van Commissarissen verplicht moet worden ingegaan op de projecten en de grondposities van woningcorporaties?

Dat wordt niet overwogen. Wel wordt in het wetsvoorstel voor de Herzieningswet bepaald dat de raad van toezicht afzonderlijk verslag doet van de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan haar taak (artikel 36, lid 3).

42

In hoeverre is het denkbaar dat wordt voorgeschreven dat woningcorporaties in het jaarverslag een verplichte paragraaf inzake «projecten in verbindingen» en «grondposities» opnemen? Hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd?

Dat is reeds voorgeschreven voor projecten in verbindingen. In artikel 26, lid 2 onder j van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) is opgenomen dat de corporatie in het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over de verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen. Een vergelijkbare bepaling keert terug in het wetsvoorstel voor de Herzieningswet (artikel 36, lid 4). Hetzelfde artikel (artikel 26, lid 2) geeft ook een basis voor de verantwoording over het gevoerde grondaankoopbeleid (bijvoorbeeld artikel 26, lid 2 onder m met betrekking tot onrendabele investeringen).

Verantwoording over grondposities maakt nu onderdeel uit van de informatie die de corporatie op grond van artikel 26 lid 5 van het Besluit beheer sociale- huursector aanlevert.

43

In hoeverre wordt overwogen om te bewerkstelligen dat de accountant zich ook nadrukkelijk richt op de «verbindingen» en niet alleen op de activiteiten die behoren tot de kerntaken van woningcorporaties? Hoe kan dit worden bereikt?

De woningcorporatie dient zich te verantwoorden over haar verbindingen. Zie daartoe ook de antwoorden op vraag 20, 38 en 42. In de accountantsverklaring over de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag verklaart de accountant of dit juist is weergegeven. Het Bbsh en het wetsvoorstel voor de Herzieningswet richten zich echter niet op de activiteiten van de accountant bij de verbinding zelf. De regels uit het

Bbsh en de Herzieningswet zijn gericht op de woningcorporaties. Verantwoording over verbindingen moet via de woningcorporatie plaatsvinden. De financiële gegevens van dochtermaatschappijen en deelnemingen dienen op grond van het Burgerlijk Wetboek (titel 9 BW 2) in de jaarrekeningen van woningcorporaties verwerkt te worden. Bij de jaarrekeningen van woningcorporaties dient door een accountant een controleverklaring afgegeven te worden.

44

Welke nadere regels kunnen gesteld worden aan het maximum aan grondposities?

Er is geen voornemen om daar nadere regels aan te stellen. Zie daartoe ook mijn antwoord op vraag 22.

45

In welke mate moeten woningcorporaties risicovolle grondposities kunnen aangaan?

Zie het antwoord op vraag 22.

46

Is er bij de onderzochte woningcorporaties een relatie tussen de omvang van risicovolle projecten en de schaal van woningcorporaties te leggen? Is deze procentueel gelijk of zitten hier verschillen tussen?

Op basis van het onderzoek is die relatie niet direct te leggen.