

Vergaderjaar 1997–1998

25 600 XI

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 1998

Nr. 56

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 26 juni 1998

In het algemeen overleg van donderdag 18 juni jl. is er van de zijde van de Kamer geïnformeerd naar **de stand van zaken bij de sanering van De Samenwerking in Capelle a/d IJssel**. Na een korte mondelinge toelichting mijnerzijds waarin ik aangaf dat er een voor alle bij de sanering betrokken partijen tot tevredenheid stemmende oplossing was gevonden, heb ik toegezegd de Kamer bij brief meer uitgebreid te informeren.

Zoals ik in mijn brief van 23 december 1997 gericht aan de Voorzitter van de vaste commissie voor de Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heb geschreven, was het zelfstandig voortbestaan van De Samenwerking geen reële optie meer voor alle bij de sanering betrokken partijen. Voorts was mijn uitgangspunt dat er geen faillissementsscenario zou worden nagestreefd en dat de oplossingen bij voorkeur gezocht dienden te worden binnen de sociale sector.

Door het bestuur van De Samenwerking zijn serieuze gegadigden voor de overname gevraagd een offerte uit te brengen. Aan het uitbrengen van een offerte werden voorwaarden qua samenstelling gebonden, waaronder het hebben van visies t.a.v. huurbeleid over de komende 5 jaar, investeringen, verkoop bezit en financiering (leningenportefeuille). Daarbij moest ook worden aangegeven op welke wijze bewoners kunnen participeren en hoe met het personeel zou worden omgegaan.

Voorwaarde voor gunning was ook dat er door bankgaranties afgedekte investeringsplannen werden opgesteld, die bij de totale beoordeling zouden worden meegewogen. Dus niet alleen de prijs/huurprijsverhouding heeft bij de beoordeling van de offertes een rol gespeeld, maar ook harde toezeggingen om in het bezit te investeren.

Na intensief overleg met mogelijke overnamekandidaten heeft het bestuur van De Samenwerking geconcludeerd dat de meest optimale oplossing gevonden kon worden door van de ca 2700 woningen er ca 1900

woningen te verkopen aan de andere lokale toegelaten instelling «Woningpartners» en ca 800 woningen aan «Stienstra Holding BV» te Heerlen. De aan Stienstra te verkopen woningen hebben een gemiddelde huurprijs van ca 845 gulden per maand.

In de verkoopovereenkomst met Stienstra zijn bepalingen opgenomen t.a.v. toekomstige herstructurering binnen de gemeente Capelle a/d IJssel, de huurprijsontwikkeling (ten hoogste 3% gedurende 5 jaar), alsmede bepalingen ten aanzien van de omgang en overleg met huurders. Ook is vastgelegd dat Stienstra een «low profile» benadering van de huurders zal kiezen ingeval van verkoop aan huurders; d.w.z. er zal geen pressie op de huurders worden uitgeoefend, in welke vorm dan ook om hun woningen te verlaten, terwijl ook de wijze van taxatie om tot een reële verkoopprijs te komen in de overeenkomst is opgenomen. De onderhoudsinvesteringen die Stienstra zich verplicht heeft te doen zijn gebaseerd op het te verwachten onderhoud, dat door het bestuur in tijd naar voren is gehaald. Ter verzekering van een goed nakomen van deze bepalingen zijn aanzienlijke geldboetes ingeval van overtreding overeengekomen.

Tevens heeft Stienstra zich verplicht om het convenant woonruimteverdeling van de gemeente Capelle a/d IJssel integraal over te nemen en een convenant af te sluiten met representatieve vertegenwoordigers van de huurders waarin het Model Omgangscodex van het ROZ en de Woonbond van toepassing wordt verklaard.

Er vinden geen gedwongen ontslagen plaats; het personeel in vast dienstverband gaat over naar Woningpartners en Stienstra.

Gedurende de uitwerking van het saneringsplan is er uitvoerig overleg geweest met de leden van de vereniging, de bewoners, de huurders-vertegenwoordigers, het personeel en de vakbonden, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, de gemeente en het Rijk. Alle partijen hebben inmiddels instemming betuigd aan de uiteindelijke gekozen oplossing.

De gemeente Capelle a/d IJssel en het Rijk hadden eerder besloten aan De Samenwerking een saneringsbijdrage te zullen verstrekken onder de voorwaarde dat het Centraal Fonds in zou stemmen met het saneringsplan. De bijdrage van de gemeente bedraagt ca 10,5 miljoen gulden en die van het Rijk ca 12,4 miljoen gulden. Tot deze bijdragen behoort een renteloze lening van 14,8 miljoen gulden, die in 1988 door Rijk en gemeente was verstrekt op fifty/fifty basis en die zal worden omgezet in een bijdrage ineens. In het saneringsplan dat aan het Centraal Fonds is voorgelegd is rekening met deze bijdragen gehouden.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft op 6 maart jl. besloten met het aan haar voorgelegde saneringsplan in te stemmen en een (voorlopige) saneringsbijdrage te verstrekken van 110 miljoen gulden.

De woningen zijn inmiddels overgedragen aan Woningpartners en Stienstra. Het bestuur en de Raad van Toezicht van de Samenwerking verwachten voor het einde van het jaar de administratieve afwikkeling van het saneringsplan te kunnen afronden. Na afronding van deze werkzaamheden zal de vereniging zich ontbinden, waardoor De Samenwerking zal ophouden te bestaan.

Ik vertrouw erop met deze toelichting u naar behoren te hebben geïnformeerd.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel