

Vergaderjaar 1995–1996

24 339

Stichting Woningbeheer Limburg

Nr. 10¹

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 8 december 1995

Bij brief van 15 november 1995 (24 339, nr. 9) heb ik u doen toekomen het plan van aanpak van de interimmanager bij de WBL, de heer drs. B.G.A. Kempen. Het rapport is door hem gepresenteerd aan het bestuur van de WBL en aan de toezichthoudende gemeenten op 14 november 1995. De verslagen van beide besprekingen zal ik u doen toekomen zodra ze vastgesteld zijn.

Het bestuur van de WBL en de toezichthoudende gemeenten hebben inmiddels schriftelijk gereageerd op het plan van aanpak. Afschriften van de reacties gaan hierbij².

Het plan van aanpak en de reacties van het bestuur van de WBL en de toezichthoudende gemeenten geven mij aanleiding tot de volgende kanttekeningen:

* Ik onderschrijf de adviezen van de heer Kempen, zoals vastgelegd in hoofdstuk 8 van het plan van aanpak. Ik heb de WBL heden verzocht op de kortst mogelijke termijn, uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van deze brief, een saneringsaanvraag, conform de daaraan gestelde eisen, bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting in te dienen.

Overigens onthoud ik mij op dit moment van een oordeel omtrent de andere hoofdstukken van het plan van aanpak. Die zaken zullen aan de orde zijn in het vooroverleg met het Centraal Fonds over de saneringsaanvraag en in de besluitvormingsfase omtrent de saneringsaanvraag.

* De gemeenten merken op in formele zin geen partij te zijn, omdat zij niet deelnemen in de overeenkomst tussen de Staat der Nederlanden, de WBL en de heer Kempen.

Terzake merk ik op dat de overeenkomst de formele rol van de gemeenten conform BBSH onverlet laat, terwijl de procedure van de saneringsaanvraag tevens voorziet in overleg tussen WBL en de toezichthoudende gemeenten.

¹ Nr. 8 is abusievelijk overgeslagen.

² Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

* De gemeenten vragen zich af of de optie de WBL op te heffen en het bezit te spreiden over lokale en regionale corporaties niet te snel is verlaten. Als belangrijk argument voor een dergelijke opdeling voeren zij aan de wenselijkheid van het kunnen leveren van regionaal volkshuisvestingsmaatwerk. Dat argument spreekt mij op inhoudelijke gronden aan.

Ik constateer echter dat vooralsnog voor ruwweg de helft van het woningbezit van de WBL geen reëel op de actuele bedrijfswaarde gebaseerd bod van lokale/regionale corporaties kon worden verkregen. Voorkomen moet bovendien worden dat er een situatie ontstaat waarin de WBL blijft zitten met die delen van het woningbezit die niet tegen acceptabele voorwaarden kunnen worden overgedragen. In verband daarmee ben ik van oordeel dat thans wel **moet** worden gekozen voor continuïteit in afgeslankte vorm. Daarop zal de saneringsaanvraag van de WBL dan ook gericht dienen te zijn.

Een en ander sluit overigens niet uit dat in de toekomst tot een andere oplossing zal kunnen worden gekomen. Ik denk daarbij onder meer aan de in het plan van aanpak van de heer drs. B.G.A. Kempen geopperde mogelijkheid voor een volledige overname van de WBL (personeel, activa en passiva) door landelijk toegelaten instellingen na afronding van de saneringsaanvraag. Ook sluit ik niet uit, dat een aantal lokale/regionale corporaties de uitgebrachte biedingen zullen bijstellen op basis van de uitgangspunten die binnen de corporatiesector gelden voor de bepaling van de zgn. bedrijfswaarde van sociale huurwoningen. Tot nu toe heeft geen enkele corporatie zulks gedaan.

Ik ben van mening dat waar de gemeenten verklaard voorstander zeggen te zijn van de opheffing- en spreidingsoptie er voor de gemeenten waarin corporaties gevestigd zijn die tot nu toe geen acceptabel bod hebben uitgebracht een taak ligt om dat actief te bevorderen. Dergelijke herziene biedingen dienen uiterlijk op 22 december te worden gedaan om nog een rol te kunnen spelen in de definitieve saneringsaanvraag.

De gemeenten hebben de vraag opgeworpen of alle corporaties wel gelijkelijk behandeld worden. Ik hecht zeer aan gelijke behandeling. Daaraan is tot dusverre dan ook grote zorg besteed. Zoals in het Plan van aanpak is vermeld (zie paragraaf 6.5.1. en 6.5.2.) hebben alle corporaties die een bod wensten uit te brengen op (delen van) het woningbezit van de WBL de beschikking gekregen over dezelfde gegevens. Ook zijn zij allemaal in de gelegenheid gesteld door eigen deskundigen c.q. derden alle gewenste inspecties te laten uitvoeren. Alle corporaties hebben dan ook op basis van gelijke condities hun biedingen kunnen doen. Over deze biedingen is – gegeven de vooraf overeengekomen spelregels waaraan alle betrokkenen zich hebben geconformeerd – niet meer onderhandeld.

Naar aanleiding van de suggestie van de zijde van de gemeenten dat de landelijk opererende corporaties een voorkeursbehandeling zouden genieten, omdat met hen wel verder zou worden onderhandeld, merk ik het volgende op. De positie van deze instellingen is als volgt. Na een grondig onderzoek van alle relevante gegevens hebben zij besloten vooralsnog af te zien van het uitbrengen van een bod voor volledige overname. Zodra voldoende duidelijkheid zal zijn verkregen over de (wijze van) steunverlening door het CFV zal door hen de vraag worden bezien of alsnog een bod kan worden uitgebracht. Het is dan primair aan de WBL en het CFV om te beoordelen of hier van een reële optie sprake is. Ik wens daarop niet vooruit te lopen.

* Voorts zijn de gemeenten van mening dat overnemende corporaties geen eigen vermogen mogen inzetten om een te hoge prijs te dekken.

Ik ga er van uit, dat er geen sprake zal zijn van «te» hoge prijzen. Overigens meen ik, dat ook voor wat betreft het eventueel inzetten van eigen vermogen sprake zal moeten zijn van maatwerk. Bij een afweging daaromtrent zal in ieder geval een ongestoorde continuïteit van de

ontvangende instelling voorop moeten staan. Ik zal daar zorgvuldig op toezien.

* De gemeenten geven aan, dat zij in het plan van aanpak een onderzoek missen naar de mogelijkheid dat financiers bijdragen aan de leniging van de nood, dan wel dat er maatregelen getroffen worden om de risicovolle financieringstructuur te verbeteren.

Hieromtrent kan ik het volgende mededelen:

De WBL heeft inmiddels informeel overleg opgestart met de belangrijkste financiers. Zodra meer zicht bestaat op steun van het CFV en toelating van de WBL tot de faciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zal formeel overleg kunnen worden gevoerd over maatregelen om het thans aanwezige risicoprofiel te verbeteren.

Inmiddels zijn reeds leningen afgelost tot een bedrag van ca. 12 miljoen gulden.

* Zowel de gemeenten als het WBL-bestuur geven aan, in het verlengde van het plan van aanpak, dat er geen belemmeringen dienen te worden opgeworpen om de verliezen te beperken door thans al maatregelen te nemen waar mogelijk.

Ik kan mij volledig in die standpunten vinden. Feitelijk gebeurt dit ook. Er zijn bijvoorbeeld maatregelen getroffen die de leegstand in bepaalde complexen belangrijk hebben verminderd.

* Het WBL-bestuur kondigt in haar brief aan ten spoedigste te zullen komen tot een statutenwijziging, teneinde de in het plan van aanpak voorgestelde organisatiestructuur te effectueren en op dat moment haar mandaat ter beschikking te stellen.

Het eerste is een belangrijke bijdrage aan de soepele voortgang van het saneringsproces. Het tweede volgt automatisch uit het eerste.

Inmiddels heeft het bestuur op 5 december 1995 besloten tot het wijzigen van de statuten. Per zelfde datum heeft het bestuur aan de heer Kempen volmacht verleend om de WBL in alle opzichten te vertegenwoordigen.

* Het WBL-bestuur deelt in haar brief mede, dat de voorzitter van de Raad van Commissarissen zijn standpunt over zijn positie «de komende dagen» zal bepalen.

Inmiddels is de voorzitter per 23 november 1995 afgetreden. Een schriftelijke bevestiging ontbreekt nog.

Ik ga er van uit u met het voorgaande voldoende te hebben geïnformeerd.

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