

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 100

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 24 februari 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹, heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie naar aanleiding van de brief van 15 december 2008 inzake de situatie rondom het project SS Rotterdam (Kamerstuk 29 453, nr. 95). De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 23 februari 2009. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Van Gent

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GL), voorzitter, Van der Staij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (CU), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV), Van Toorenburg (CDA), Vacature (CDA) en Vacature (SP).
Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GL), Vacature (SGP), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Haverkamp (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Vacature (VVD), Neppéus (VVD), De Wit (SP), Voordewind (CU), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Vietsch (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Vacature (PvdD), Madlener (PVV), Willemsse-van der Ploeg (CDA), Vacature (CDA) en Karabulut (SP).

1

Hoe duidt u de verwarring over de marktwaarde van het commerciële vastgoed van Woonbron, dat nu (slechts) circa € 160 miljoen blijkt te zijn?

Woonbron heeft een deel van haar woningbezit ten onrechte gekwalificeerd als commercieel vastgoed en dat vervolgens willen inzetten als onderpand voor het realiseren van een financieringsplan. Zoals gezegd in mijn brief van 15 december 2008 had Woonbron moeten weten dat de marktwaarde van haar woningbezit met een actuele huur boven de huursubsidiëgrens tezamen met het overige commerciële bezit onvoldoende was en dit moeten aangeven bij het maken van de afspraken in juli 2008.

2

Vindt u dat er voldoende zicht is op de waarde van het commerciële vastgoed van woningcorporaties en is een (hernieuwd) overzicht van het commerciële vastgoed dat Nederlandse woningcorporaties hebben wenselijk?

Bij commercieel bezit gaat het enerzijds om niet woongelegenheden (bedrijfsruimten, winkels, garages en dergelijke) en anderzijds om woongelegenheden met een huur boven de huurtoeslaggrens (aangeduid als commerciële woongelegenheden). Het CFV heeft in het sectorbeeld dat uw Kamer bij brief van 18 december 2008 (ABC2008117270) is toegezonden verslag gedaan van de waarde van het commerciële bezit van corporaties. Zo bedroeg de totale WOZ-waarde van alle niet-woongelegenheden van de corporaties per 1 januari 2007 € 5,7 miljard. Ik acht dit jaarlijkse overzicht voldoende.

3

Is het in algemene zin voldoende uitgesloten dat lasten en tegenvallers bij het commerciële vastgoed niet ten koste gaan van het vastgoed ten behoeve van de volkshuisvesting en is de casus van de SS Rotterdam een leermoment om te zorgen dat het vastgoed dat primair bedoeld is voor de volkshuisvesting beter geborgd wordt tegen tegenvallers bij het commerciële vastgoed dat woningcorporaties bezitten?

Ik hecht er aan op te merken dat commercieel vastgoed ook een positieve bijdrage levert aan het bereiken van de doelstellingen van corporaties. Het realiseren van commercieel vastgoed voor de verkoop, zoals nieuwbouwoopwoningen, levert bovendien juist ook vaak winst op die corporaties in kunnen zetten voor hun kernactiviteiten.

De casus SS Rotterdam heeft geleerd dat het wenselijk is om nadere voorwaarden te stellen aan de financiële betrokkenheid van corporaties bij omvangrijke (deels) commerciële projecten. Ik zal hierop terugkomen in het kader van het kabinetsstandpunt over het nieuwe arrangement overheid – woningcorporaties.

4

Is naast verscherping in de aandacht ook sprake van verscherping van de handhaving en bent u in de toekomst van plan in een eerder stadium dan voorheen de woningcorporaties een aanwijzing te geven en bent u daarmee tevens van plan om de regels van het Bbsh en de circulaire strenger te handhaven, mede in het licht van andere, eerder geconstateerde, ongewenste praktijken bijvoorbeeld het jarenlang aanhouden van een makelaardij door Rochdale?

Mijn ambtsvoorganger heeft een verscherpte procedure aangekondigd. Doel hiervan is om te bereiken dat bij complexe projecten scherp de voorwaarden worden vastgesteld waaronder corporaties betrokken mogen zijn

bij dergelijke projecten en in het vervolgtraject ook goed de vinger aan de pols te kunnen houden. Mocht bij dat vervolgtraject blijken dat niet (langer) aan de voorwaarden wordt voldaan zal ik niet aarzelen op de voorwaarden te handhaven. Van het handhavingsbeleid kan het inzetten van het mij ter beschikking staande juridisch instrumentarium, zoals het geven van een aanwijzing, deel uit maken. Mijn streven is er echter op gericht om het niet zover te laten komen, teneinde onnodige juridische procedures te vermijden.

5

Kunt u een nadere toelichting geven op de uitgesproken waardering voor het initiatief van Woonbron om de SS Rotterdam te herontwikkelen en het standpunt dat de legitimiteit van het project op geen enkele wijze ter discussie staat, in het bijzonder met betrekking tot de volgende aspecten:

- a. waaruit bestaat het verband tussen project SS Rotterdam en de kernactiviteiten, zoals omschreven in het Bbsh?*
- b. Woonbron stelt dat een van de belangrijkste pluspunten van het project de icoonfunctie is: het is goed voor het zelfvertrouwen van Rotterdam-Zuid en de uitstraling van het project zal andere investeringen in het gebied uitlokken; onderschrijft u de relevantie van dit argument? Zo ja, wat betekent dit voor toekomstige projecten elders waar ditzelfde argument wordt opgevoerd?*
- c. is er nog sprake van proportionaliteit tussen kern- en nevenactiviteiten, nu de kosten van het project zijn geëxplodeerd tot € 200 miljoen?*
- d. waaruit bestaan de 20% activiteiten op de SS Rotterdam die geacht worden een relatie te hebben met de kerntaken van Woonbron? Hoeveel ROC-ers worden er aan een stageplaats geholpen, hoeveel werklozen uit Rotterdam-Zuid aan een baan, hoeveel personen uit de doelgroep worden straks gehuisvest op het schip?*
- e. is ook afgewogen wat er bij een alternatieve besteding van € 200 miljoen in Rotterdam-Zuid, bijv. in een groot aantal kleinere projecten, in samenwerking met verschillende marktpartijen en non-profitorganisaties, aan prestaties ten behoeve van de doelgroep geleverd had kunnen worden?*

In artikel 12a van het Bbsh is het bijdragen aan de leefbaarheid van buurten en wijken opgenomen als kernactiviteit voor een woningcorporatie. In dat kader kan een corporatie volgens dat artikel ander vastgoed dan woningen bouwen en aankopen om bij te dragen aan de verbetering van de fysieke en sociale woonkwaliteit van buurten en dorpen.

Ik onderschrijf het belang dat een beeldbepalend «bouwwerk» als de SS Rotterdam kan hebben voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat in een wijk. Dat laat onverlet dat ik de betrokkenheid van corporaties bij dergelijke projecten toets aan de vigerende regelgeving. Zoals mijn ambtsvoorganger in antwoord op de vragen van Uw Kamer van 29 april 2008 heeft aangegeven mag binnen de vigerende regelgeving een corporatie in samenhang met vastgoed voor haar kernactiviteiten andersoortig (commercieel) vastgoed ontwikkelen. Als initiator ligt daar voor corporaties, zeker in de wijkaanpak, een belangrijke taak. Na de ontwikkelfase mag de corporatie slechts proportioneel aan haar kerntaken eigenaar zijn en dient het commerciële deel dus te worden afgestoten.

Zoals ik in mijn brief inzake het individueel oordeel aan Woonbron, d.d. 28 november 2008, heb aangegeven kan het echter niet zo zijn dat een corporatie door een dergelijk project in liquiditeitsproblemen komt.

De proportionaliteit wordt bepaald op basis van het vloeroppervlak dat voor bepaalde functies wordt geleverd, niet op basis van het investeringsbedrag.

De 20% is bepaald op basis van het oppervlak dat als maatschappelijk vastgoed valt te beschouwen. Dit is als volgt samengesteld. Wat betreft de horeca is 35% van het vloeroppervlak meegerekend aangezien 35% van het personeelsbestand zal bestaan uit leer-werkplekken, 25% van het hotelgedeelte zal bestemd zijn voor short-stay, een deel zal verhuurd worden voor onderwijsruimten en tenslotte zal een deel van het schip een culturele (museum) functie krijgen. Tezamen vormt dit ruim 20%.

In alle gevallen is afweging van alternatieve besteding van beschikbare middelen aan de toegelaten instelling met inachtneming van het lokale woonbeleid, de lokale situatie en in overleg met de gemeente en haar huurders.

6

Is er al een toezichthouder benoemd? Zo ja, wie?

Per 6 januari 2009 is de heer Zwarts als toezichthouder aangesteld. De heer Zwarts (1940) is voormalig president-directeur van Randstad Holding en voormalig voorzitter van de Kamer van Koophandel in Amsterdam. Van 1984 tot 1997 bekleedde de heer Zwarts diverse functies bij de ING. Als lid van het bestuur ING Nederland was hij verantwoordelijk voor ING Bank Nederland, ING Lease en RVS alsmede zo'n 80 Nederlandse corporate relaties.

7

Klopt het dat Woonbron beroep aangetekend heeft tegen de drie opgelegde maatregelen? Zo ja, wat betekent dit voor de effectuering van de maatregelen? Zo ja, is gezien de onwilligheid van directie en Raad van Commissarissen een toezichthouder ex artikel 43 lid 1 Bbsh («passieve toezichthouder») nog wel een passende maatregel en zou in plaats daarvan niet direct een actieve toezichthouder ex artikel 43 lid 2 Bbsh moeten worden aangesteld? Zo ja, indien de Raad van Commissarissen de lijn van de directie om zich te verzetten tegen de opgelegde maatregelen steunt, deze Raad van Commissarissen nog wel te handhaven?

Woonbron heeft op 27 januari 2009 bezwaar aangetekend tegen de opgelegde maatregelen. Dit is een zogenaamd proforma bezwaar, waarbij Woonbron heeft verzocht om 6 weken te krijgen voor het aanvullen van de gronden van dit bezwaar. Er is geen sprake van een opschortende werking, de opgelegde maatregelen zijn van kracht.

Aan het aanstellen van een actieve toezichthouder dient altijd een aanwijzing ex artikel 41 Bbsh vooraf te gaan, waarbij de toegelaten instelling een redelijke termijn moet krijgen om aan de aanwijzing te voldoen. Op 16 december 2008 heb ik twee aanwijzingen ex artikel 41 (tot het opstellen van een plan voor de verdere afbouw, exploitatie, financiering en verkoop van de SS Rotterdam en tot het maken van een plan voor de financiering van Woonbron voor de komende 4 jaren) aan Woonbron gegeven. Daarbij heb ik een termijn gesteld tot 1 maart 2009. Ik ga ervan uit dat Woonbron ondanks het indienen van bezwaar deze twee aanwijzingen uitvoert, aangezien het in haar eigen belang is haar financiële continuïteit zeker te stellen. Indien de plannen niet tijdig gereed zijn of van onvoldoende kwaliteit zijn zal ik een actieve toezichthouder kunnen aanstellen.

8

Wanneer kan de Kamer de toegezegde contra-expertise op de businesscase tegemoet zien?

De uitvoering van de contra-expertise heeft enige vertraging opgelopen. Naast de businesscase van 29 april 2008 zullen ook andere, actuelere,

documenten in de contra-expertise worden betrokken en zullen gesprekken worden gehouden met materiedeskundigen. Ik zal u de resultaten van de contra-expertise zo spoedig mogelijk toezenden. Deze contra-expertise zal in ieder geval ook betrokken worden bij de beoordeling van het plan dat Woonbron op moet stellen inzake de verdere afhandeling van het project SS Rotterdam. In de daartoe strekkende aanwijzing is 1 maart 2009 genoemd als datum waarop dit plan gereed moet zijn.

9

Is naar uw mening inmiddels sprake van een adequate wettelijke basis die verzekert dat woningcorporaties de actieve informatieplicht hebben om in hun jaarverslag alle relevante feiten te melden over verbindingen/deelnemingen? Zo ja, welke regelgeving is er sinds 28 maart 2008 (brief CFV over de SS Rotterdam waarin dit knelpunt gemeld werd) aangepast?

De opmerkingen van het CFV in de brief van 28 maart 2008 hadden betrekking op de jaarverslaglegging over 2005 en 2006. Met ingang van het verslagjaar 2007 is de door de corporaties te leveren verantwoordingsinformatie (dVi) ingrijpend gewijzigd. Hiermee beschikt het CFV met ingang van het verslagjaar 2007 per verbinding van een corporatie over informatie over de activiteiten in die verbinding alsook over enkele financiële kengetallen. Voor 1 juli 2008 is deze informatie beschikbaar gekomen. Deze wijziging van de bijlagen bij het BBSH is sinds 1 februari 2008 ingegaan.

10

Is er naar uw mening inmiddels sprake van een adequate wettelijke basis zodat het CFV alle benodigde relevante informatie over verbindingen kan opvragen bij toegelaten instellingen die onder zijn toezicht vallen? Zo ja, welke regelgeving is er sinds 28 maart 2008 (brief CFV over de SS Rotterdam waarin dit knelpunt gemeld werd) aangepast?

Zie de vorige vraag wat betreft de aanpassing van de aan te leveren informatie. Overigens kan het CFV als de door een corporatie aangeleverde informatie daartoe aanleiding geeft, eventueel door mijn tussenkomst, alle gewenste informatie opvragen bij een corporatie.