

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 105

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 april 2009

Inleiding

Op 15 december 2008 (Kamerstuk 29 453, nr. 95) heb ik u geïnformeerd over de maatregelen die ik heb getroffen bij Woonbron. Met deze brief wil ik u informeren over de stand van zaken naar aanleiding van deze maatregelen. Tevens bied ik u hierbij de samenvatting aan van de contra-expertise op het businessplan van Woonbron voor de ss Rotterdam¹, die mijn ambtsvoorganger op 6 november 2008 tijdens een overleg met uw Kamer heeft toegezegd (Kamerstuk 29 453, nr. 94).

Terugblik

In december 2008 heb ik drie maatregelen getroffen:

1. De aanstelling van een externe toezichthouder ex artikel 43, lid 1 van het Bbsh bij Woonbron voor de periode tot 1 juli 2009.
2. Een aanwijzing aan Woonbron ex artikel 41 Bbsh om een plan op te stellen voor de verdere afbouw, exploitatie, financiering en verkoop van de ss Rotterdam voor 1 maart 2009. Het doel van dit plan is om voldoende inzicht te krijgen in de financiële gevolgen van het project ss Rotterdam voor de financiële continuïteit van Woonbron.
3. Een aanwijzing aan Woonbron ex artikel 41 Bbsh om een plan op te stellen voor de financiering van Woonbron voor de komende 4 jaren tot en met 2012, met inbegrip van de financiering van het project de ss Rotterdam. In dit plan moet er voorzichtigheidshalve van uitgegaan worden dat het schip in deze periode niet verkocht wordt. Ook dit plan moest gereed zijn op 1 maart 2009.

Daarbij heb ik aangekondigd dat indien de gevraagde plannen niet tijdig gereed of onvoldoende van kwaliteit zijn, ik een externe toezichthouder ex artikel 43 lid 2 Bbsh (de zogenoemde actieve toezichthouder) zal aanstellen die alsnog de bedoelde plannen opstelt. De op te stellen plannen worden beoordeeld door het CFV en het WSW.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Daarnaast diende Woonbron mij wekelijks een actueel kasstroomoverzicht te verschaffen teneinde acute liquiditeitstekorten direct te kunnen signaleren. Deze kasstroomoverzichten zijn ook verschaft aan het CFV en het WSW.

Woonbron heeft tegen mijn maatregelen pro forma bezwaar aangetekend. De termijn waarop de gronden voor het bezwaar moeten zijn aangevuld is op verzoek van Woonbron verlengd tot 24 april 2009.

De aangestelde externe toezichthouder, de heer Zwarts, heeft in de afgelopen drie maanden conform zijn opdracht toegezien op de afhandeling van het project de ss Rotterdam en mij daarover maandelijks geïnformeerd.

Door PWC is de aan u toegezegde contra-expertise uitgevoerd op de businesscase d.d. 29 april 2008 van het project ss Rotterdam. Bij deze brief treft u alleen de samenvatting daarvan aan in verband met het bedrijfsbelang van Woonbron. Deze contra-expertise gaat in op de waarde van het schip, de exploitatie en het criterium van 20% inzake de maatschappelijke activiteiten.

De plausibiliteit van de businesscase ten aanzien van de exploitatiemogelijkheden van de ss Rotterdam wordt op onderdelen als plausibel en op onderdelen als onvoldoende of niet plausibel beoordeeld.

Ten aanzien van de verhouding 80%–20% in de exploitatie tussen commerciële en maatschappelijke activiteiten wordt deze als plausibel beoordeeld. De plausibiliteit van de businesscase ten aanzien van de uitgangspunten die door het bestuur van Woonbron zijn gehanteerd voor de verkoop van de ss Rotterdam aan derden tenslotte wordt op onderdelen als plausibel en op de meeste onderdelen als onvoldoende plausibel beoordeeld.

De bevindingen van PWC zijn gedeeld met het bestuur van Woonbron, zodat deze bij het opstellen van de gevraagde plannen betrokken konden worden. De resultaten zijn door het CFV, het WSW en de externe toezichthouder ook betrokken bij de beoordeling van de geleverde plannen.

In februari 2009 heeft het WSW na overleg met mij onderpand vrijgegeven ten behoeve van een overbruggingskrediet om het toen dreigende liquiditeitstekort bij Woonbron te voorkomen. Deze vrijgave is tijdelijk en uitsluitend bedoeld om de periode te overbruggen totdat financiering op basis van het op te stellen financieringsplan tot stand is gekomen.

Op 26 februari heeft de Raad van Bestuur (RvB) van Woonbron de door de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonbron goedgekeurde plannen door tussenkomst van de externe toezichthouder bij mij ingediend.

De plannen per 1 maart 2009

Woonbron heeft de gevraagde plannen tijdig geleverd. Ik heb vervolgens de opgestelde plannen laten beoordelen door het CFV, het WSW en de door mij aangestelde toezichthouder. Deze adviezen zijn niet als bijlage toegevoegd, omdat Woonbron hier vanwege haar bedrijfsbelang bezwaar tegen heeft.

Samengevat luiden deze oordelen als volgt:

Plan I De afbouw, exploitatie, financiering en verkoop van de ss Rotterdam

- Per 1 maart 2009 bedraagt de totale investering in het project ss Rotterdam volgens Woonbron circa € 199 miljoen. In het plan komt

naar voren dat er rekening wordt gehouden met het treffen van een voorziening voor het «afbouwrisico» ter waarde van enkele miljoenen. Dit betekent dat het totale investeringsbedrag hoger dan € 200 miljoen kan uitkomen;

- Volgens het plan van Woonbron bedraagt de taxatiewaarde van de ss Rotterdam € 170 miljoen en de exploitatiewaarde op basis van de actuele businesscase € 166 miljoen;
- Woonbron geeft in haar plan aan financiële claims te hebben op de staat Polen, de technische installateur Imtech, te verwachten subsidies en verder nog te beschikken over ontwikkelrechten voor het kade-terrein waaraan de ss Rotterdam afgemeerd ligt. De totale waarde van claims en ontwikkelrechten taxeert Woonbron op € 70 miljoen. Deze post van € 70 miljoen is door de rechtspersoon De Rederij BV, waar het eigendom van de ss Rotterdam is ondergebracht, voor ca. € 29,2 miljoen ondergebracht bij Woonbron. Op basis hiervan claimt Woonbron dat de voortbrengingswaarde van het schip (€ 199,2 miljoen minus € 29,2 miljoen) in overeenstemming is met de getaxeerde waarde van € 170 miljoen.

Beoordeling

- De externe toezichthouder, het CFV en het WSW komen in hun beoordeling tot een aanzienlijk lagere waardering van het schip liggend tussen circa € 120 en € 130 miljoen. Dat zou leiden tot een verliespost van tussen circa € 70 tot € 90 miljoen ten opzichte van het totale investeringsbedrag. Wat betreft de claims en ontwikkelrechten komen met name het CFV en de externe toezichthouder tot een andere benadering. Ervaringen in de praktijk wijzen uit dat claims, ontwikkelrechten en mogelijke subsidies hoogst onzekere uitkomsten bieden. Het is volgens het Fonds en de externe toezichthouder reëel deze claims in het geheel buiten beschouwing te laten.
- Het WSW kwalificeert het plan voor de verdere afbouw, exploitatie, financiering en verkoop van de ss Rotterdam als onvoldoende.
- Het CFV oordeelt negatief over de kwaliteit van het plan inzake de afbouw, exploitatie, financiering en verkoop van de ss Rotterdam.
- De externe toezichthouder wijst er tenslotte nog op dat zonder het toekennen van een reële waarde aan de ss Rotterdam het niet mogelijk zal zijn om de aandelen van de BV de Rederij (waarin de ss Rotterdam is ondergebracht) bij derden te plaatsen en vreemd vermogen aan te trekken als financiering van de activiteiten. Hij beveelt bovendien aan om de Rederij BV en de Exploitiemaatschappij BV op afstand van Woonbron te plaatsen. Bij een professionele exploitatie heeft de ss Rotterdam volgens hem de potentie om uit te groeien tot een icoon van Katendrecht en daarmee ook voor Rotterdam.

Plan II Financiering van Woonbron voor de komende 4 jaren t/m 2012.

- Woonbron ziet zich volgens het ingediende plan gesteld voor de taak om in de markt in een niet WSW-borgbare financieringsbehoefte te voorzien van € 280 miljoen waarvoor naast commercieel onroerend goed en woningen met huur boven de huurtoeslaggrens, naar verwachting circa 5000 woningen beneden de sociale huurtoeslaggrens als onderpand ingezet dienen te worden.

Beoordeling

- Het WSW oordeelt dat de uitgangspunten die Woonbron hanteert voor de onderbouwing van de financiering van commerciële activiteiten onvoldoende onderbouwd zijn als gevolg waarvan het WSW het financieringsplan als onvoldoende kwalificeert. Op basis van dit plan, en gezien het beleid van het WSW, ziet het WSW geen ruimte om onderpand vrij te geven.
- Gezien dit oordeel van het WSW concludeert het CFV dat Woonbron in

- een situatie dreigt te komen waarin de geprognosticeerde investeringen niet gepleegd kunnen worden zonder nadere financiële ondersteuning van buiten Woonbron. Dit betekent de facto dat Woonbron haar volkshuisvestelijke productieafspraken niet na kan komen. Hiermee zou zij mogelijk ook in aanmerking komen voor financiële steun van het CFV in het kader van een sanering.
- De externe toezichthouder sluit zich aan bij de beoordeling van het CFV en het WSW over het financieringsplan.

Nadere informatie

De externe toezichthouder de heer Zwarts heeft op 13 maart 2009 het eerste oordeel over de plannen met de RvB van Woonbron besproken. In dat overleg is ook gesproken in bijzijn van de accountants voor Woonbron over de waardering van de ss Rotterdam voor de jaarrekening 2008 teneinde te bepalen of een afwaardering aan de orde is (zogenaamde impairment test).

Dit gesprek met de toezichthouder heeft er toe geleid dat Woonbron haar uitgangspunten voor de waardering heeft geëxpliciteerd en op 17 maart 2009 een verlies, te weten € 49 miljoen, op de ss Rotterdam benoemt.

Mijn beoordeling

Ik vind het essentieel dat nu en voor de toekomst een stabiele situatie ontstaat rondom de ss Rotterdam en rondom corporatie Woonbron. Daartoe heb ik op 31 maart 2009 gesproken met vertegenwoordigers van het bestuur en de RvC van Woonbron. In het overleg is geconstateerd dat de plannen van Woonbron van onvoldoende kwaliteit zijn gelet op de adviezen van het CFV, het WSW en de externe toezichthouder wat betreft het niet nemen van het volledige verlies in het plan inzake de afbouw, exploitatie, financiering en verkoop van de ss Rotterdam, en de financiering van Woonbron van 1 maart 2009.

Op grond daarvan heb ik het volgende met Woonbron besproken:

1. Ik zal een externe toezichthouder ex artikel 43 lid 2 Bbsh (de zogenoemde actieve toezichthouder) aanstellen die de twee genoemde plannen herzielt voor 1 juni 2009. Deze herziening betreft ten eerste dat wat betreft het project de ss Rotterdam de verliezen volledig genomen worden. Dit betekent onder meer dat er een afwaardering plaatsvindt op de ss Rotterdam in de orde van grootte van € 70 á 90 miljoen en er geen waarde wordt toegekend aan potentiële opbrengsten uit lopende claims. Het financieringsplan moet expliciet ingaan op de financiering van het verlies op het schip. Dit dient zoveel mogelijk te gebeuren op basis van commercieel vastgoed dat daarvoor afgezonderd moet worden. Bij de opstelling van het financieringsplan voor Woonbron moet bezien worden welke investeringsvoornemens daarbij haalbaar zijn en welke zullen moeten worden uitgesteld of vervallen, gelet op de constatering van het CFV. Ik heb de heer Zwarts bereid gevonden een wijziging van zijn aanstelling naar actieve toezichthouder te accepteren. De inhoudelijke reikwijdte van zijn opdracht blijft hetzelfde. Zijn bevoegdheid is – naast het goedkeuren van besluiten van bestuur en RvC – het (laten) opstellen van beide herziene plannen.
2. Ik zal een bestuurder voordragen die, in ieder geval zolang Woonbron participeert in het project ss Rotterdam, verantwoordelijk en bevoegd is voor de afbouw, exploitatie, financiering en verkoop van de ss Rotterdam (voorzover juridisch mogelijk). De RvC van Woonbron zal deze bestuurder in de RvB van Woonbron aanstellen.

Bestuur en RvC van Woonbron hebben deze maatregelen geaccepteerd.

Deze maatregelen hebben de steun van de toezichthouder, WSW en CFV. Het WSW heeft mij aangegeven vanuit haar eigen verantwoordelijkheid een maximale inspanning te zullen doen ter realisatie van het op 1 juni 2009 op te leveren financieringsplan.

Ik heb er vertrouwen in dat met bovenstaande maatregelen bij Woonbron en in het project de ss Rotterdam de rust en de ruimte ontstaat om zich wederom te richten op haar maatschappelijke taken en de volkshuisvestelijke productieafspraken te kunnen nakomen.

Ik ga er van uit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd, conform de terzake in mijn brief van 15 december 2008 gedane toezeggingen. Ik zal u in juni wederom informeren over de stand van zaken voor zover daar aanleiding toe is.

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