

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 123

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 juni 2009

Met mijn brief van 23 juni jl. heb ik u geïnformeerd over de stand van zaken bij Woonbron en de ss Rotterdam (Kamerstuk 29 453, nr. 120). Zoals in die brief aangekondigd informeer ik u hierbij nog separaat over het herziene financieringsplan voor Woonbron en mijn beoordeling van dit plan.

In mijn brief van 3 april 2009 (Kamerstuk 29 453, nr. 105) aan uw Kamer heb ik aangegeven dat het door Woonbron opgestelde financieringsplan voor de komende 4 jaren tot en met 2012 diende te worden herzien. Het herziene financieringsplan zou expliciet moeten ingaan op de financiering van het verlies op het schip. Dit zou zoveel mogelijk dienen te gebeuren op basis van commercieel vastgoed dat daarvoor afgezonderd moet worden. Bij de opstelling van het financieringsplan voor Woonbron zou moeten worden bezien welke investeringsvoornemens daarbij haalbaar zijn en welke zullen moeten worden uitgesteld of vervallen, gelet op de constatering van het CFV. De heer Swarts heeft conform zijn opdracht dit herzien financieringsplan voor Woonbron opgesteld.

In het financieringsplan van de heer Swarts wordt de totale financieringsbehoefte voor niet-borgbare activiteiten van Woonbron gesteld op € 285 miljoen in de periode tot 2012. € 210 miljoen betreft de investeringen in de ss Rotterdam, € 74 miljoen de bouw van woningen boven de stichtingskostengrens van € 200 000 en € 1 miljoen commercieel onroerend goed.

In het herziene financieringsplan worden er vier routes voor Woonbron onderscheiden om in deze financieringsbehoefte te voorzien.

1. het aantrekken van € 50 miljoen aan leningen met WSW-borging voor de geplande bouw van duurdere woningen, mogelijk geworden door verhoging van de WSW-borgingsgrens tot € 240 000,- per 12 juni 2009.
2. marktfinanciering op basis van commercieel vastgoed (€ 60 miljoen in 2012);

3. inkomsten uit hoofde van de ss Rotterdam (€ 113 miljoen), bestaande uit € 63 miljoen externe financiering aan te trekken door de Rederij B.V. en € 50 miljoen uit verkoop van aandelen in de Rederij.
4. aanvullende maatregelen binnen Woonbron (€ 62 miljoen), waaronder (complexgewijze) verkoop van onroerend goed, verkoop van commercieel onroerend goed en verkoop van andere vaste activa.

Uitgangspunt in dit herziene financieringsplan is dat de bestaande investeringsvoornemens van Woonbron, zoals blijkend uit de prognoses die voor de periode 2009–2013 bij het CFV zijn aangeleverd, gehandhaafd blijven en derhalve niet zullen vervallen of worden uitgesteld. Woonbron zal haar volkshuisvestelijke productieafspraken dus na kunnen komen.

Het commerciële vastgoed wordt in tranches afgezonderd en als onderpand ingezet voor het aantrekken van externe financiering zonder WSW-borging. De inzet van sociaal vastgoed als onderpand voor financiering (onderdeel van het huidige overbruggingskrediet voor Woonbron) is daarmee tijdelijk.

De initiële investering door Woonbron in de ss Rotterdam van € 210 miljoen wordt daarmee voor € 113 miljoen gedekt door de verwachte opbrengsten uit de ss Rotterdam zelf. Er resteert voor Woonbron derhalve een financieringsbehoefte als gevolg van de ss Rotterdam van € 97 miljoen. Hiervan heeft € 13 miljoen betrekking op de financiering van het resterende 20% belang van Woonbron in de ss Rotterdam. De resterende € 84 miljoen kan worden beschouwd als verliesfinanciering. Wordt dit verlies afgezet tegen de met commercieel vastgoed aan te trekken marktfinanciering van € 60 miljoen, dan resteert een verliesdeel van € 24 miljoen dat uit eigen middelen dient te worden gefinancierd.

Het plan bevat een «fall-back» scenario om in een grotere financieringsbehoefte te voorzien in geval een deel van de beoogde opbrengsten niet tijdig kan worden gerealiseerd. Woonbron zal tijdig in overleg treden met het WSW, CFV en mij indien op dit scenario moet worden teruggevallen.

Met dit herzien financieringsplan is tegemoet gekomen aan de inhoudelijke bezwaren die het WSW, het CFV en ik tegen het financieringsplan in april hadden geformuleerd. Zowel het WSW als het CFV hebben mij meegedeeld positief te adviseren over het herziene financieringsplan. Ik ben dan ook van oordeel dat dit herziene financieringsplan voldoet en dat de heer Zwarts daarmee dit deel van zijn opdracht op een goede wijze heeft vervuld. Het is nu aan Woonbron om dit plan uit te voeren. Daarbij blijft de heer Zwarts tot 1 september 2009 toezichthouder.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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