

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie**

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
www.vrom.nl

**Kenmerk**  
ABC2009036144

Datum 25 mei 2009  
Betreft ZO Wonen

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op de schriftelijk gestelde vragen van het lid Jansen (SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over corporatie ZO wonen. (Ingezonden 27 april 2009, 2009Z08103)

1

Hebt u kennisgenomen van het opzeggen van het vertrouwen in de directeur-bestuurder van ZO Wonen in Sittard door de medewerkers van de woningcorporatie, naar aanleiding van het voornemen om de personeelsformatie met 41 fte terug te brengen?

Ik heb hiervan kennisgenomen.

2

Is het waar dat de corporatie financieel in zwaar weer terecht dreigt te komen door de volgende samenloop van omstandigheden:

- een relatief lage solvabiliteit;
- een investeringsopgave van €60 miljoen/jaar in de wijkaanpak, waarvan 25% onrendabel;
- met ingang van 2008 een jaarlijkse kostenpost van €3-4 miljoen ten behoeve van de integrale vennootschapsbelasting (Vpb) en de wijkenheffing?

Er is vooralsnog geen sprake van problemen bij ZO Wonen als het gaat om solvabiliteit en zulke problemen worden thans ook niet voorzien. Op basis van de gegevens over 2007 kwam het CFV tot een A-oordeel. Op basis van de prognosegegevens 2008 is het CFV nog niet tot een definitief oordeel gekomen en nadere analyse dient nog plaats te vinden (mede vanwege het terugdraaien van het economisch overdragen van een deel van het bezit aan een dochter zonder mijn toestemming), maar ook deze keer lijkt er een A-oordeel te resulteren. Het A-oordeel houdt in dat voorgenomen activiteiten van de corporatie passen bij de vermogenspositie van de corporatie.

De investeringsopgave van 60 miljoen euro waaraan wordt gerefereerd is afkomstig uit een vertrouwelijk stuk van Deloitte aan het bestuur. In dit stuk wordt een scenario doorgerekend van een extra herstructureringsopgave bovenop de reeds voorgenomen investeringen vanaf 2011 zoals vastgelegd in de bestaande begroting. ZO Wonen geeft aan dat deze exercitie heeft plaatsgevonden om de (grenzen van de) financiële mogelijkheden te bepalen. Afgezien van de financiële haalbaarheid is er in dit scenario ook sprake van organisatorische en juridische onhaalbaarheid. De bestaande begroting blijft derhalve maatgevend en deze dient tevens als basis voor de gegevensverstrekking aan het CFV.

Het is waar dat ZO Wonen vennootschapsbelasting betaalt, alsmede een bedrag in het kader van de bijzondere projectsteun, in de omvang die in de vraag is opgenomen. Uit het eerste gedeelte van het antwoord op uw tweede vraag blijkt dat deze kostenposten de corporatie in Limburg niet in financiële problemen brengen. Wel is duidelijk dat het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening hierdoor extra belast wordt daar hier geen sprake is van in de huuropbrengst door te berekenen kosten.

3

In welke opzichten verschilt de investeringsopgave van ZO Wonen kwantitatief en kwalitatief met die van woningcorporaties met bezit in de krachtwijken?

Een vergelijking tussen corporaties op dit punt is nauwelijks mogelijk. Zo varieert het bezit van corporaties met bezit in de 40 wijken van een enkele woning tot enkele tienduizenden woningen in een of meerdere van die 40 wijken. Ook maakt het nogal een verschil in welke mate corporaties met bezit in de 40 wijken beschikken over bezit buiten die 40 wijken.

Op onderdelen is de investeringsopgave van ZO Wonen kwantitatief en kwalitatief vergelijkbaar met die van (veel) woningcorporaties met bezit in de 40 wijken. Zo heeft ZO Wonen veel bezit in stedelijk gebied en is veel bezit van direct na de oorlog (zestiger jaren, hoogbouw). Op onderdelen is de opgave minder vergelijkbaar. ZO Wonen heeft bijvoorbeeld te maken met krimp, dit verschijnsel doet zich (Heerlen uitgezonderd) nauwelijks voor in de 40 wijken. Ondanks het voorkomen van krimp ziet ZO Wonen nog steeds mogelijkheden om woningen te verkopen. Door de krimp komen de verkopen en de verkoopresultaten wel steeds meer onder druk te staan. Ook om die reden is de beoogde efficiencyslag volgens ZO Wonen onvermijdelijk geworden.

Het belangrijkste verschil als het gaat om de vergelijking met de 40 wijken is dat de problematiek in de wijken waar ZO Wonen bezit heeft minder complex en veelomvattend is. Om die reden maken betreffende wijken geen onderdeel uit van de selectie van de 40 wijken. In het kader van de wijkenaanpak is additionele inzet van corporaties met bezit in de 40 wijken in wijkactieplannen vastgelegd, teneinde deze wijken er in versneld tempo fysiek, sociaal en economisch weer bovenop te helpen. Met ZO Wonen zijn geen afspraken gemaakt als het gaat om een dergelijke additionele inzet.

4

Ziet u een relatie tussen de reorganisatiemaatregelen en andere bezuinigingen bij ZO Wonen en de invoering van de Vpb en de wijkenheffing? Vindt u dergelijke effecten acceptabel in het kader van de kerntaken van de corporaties en de ambities van het kabinet met de wijkaanpak?

De reorganisatie maatregelen en andere bezuinigingen bij ZO Wonen komen niet rechtstreeks voort uit de invoering van de integrale vennootschapsbelasting en de heffing in het kader van de bijzondere projectsteun. Bij ZO Wonen is op basis van een extern onderzoek door KPMG vastgesteld dat efficiency- en kwaliteitsvoordelen te behalen zijn door te reorganiseren. Ook vanuit financieel oogpunt is een reorganisatie gewenst.

Het moge duidelijk zijn dat betaling van vennootschapsbelasting en de heffing in het kader van de bijzondere projectsteun effect heeft op de financiële positie van corporaties en dus ook bij ZO Wonen. Corporaties die door de heffing voor de bijzondere projectsteun in financiële problemen (leidend tot sanering) komen, komen in aanmerking voor vrijstelling. ZO Wonen komt daar niet voor in aanmerking.

In zijn algemeenheid acht ik het een goede zaak dat corporaties zoeken naar mogelijkheden om de bedrijfslasten terug te dringen en na te gaan of er efficiënter gewerkt kan worden. De invoering van de integrale vennootschapsbelasting en de heffing in het kader van de bijzondere projectsteun zijn niet beoogd om efficiencyverbeteringen bij corporaties tot stand te brengen, maar gezien de ontwikkeling van de bedrijfslasten bij corporaties acht ik het niet onacceptabel als er sprake is van een dergelijk (onbedoeld) neveneffect.

5

Zijn er nog meer corporaties die plannen hebben om hun personeelsformatie in te krimpen in verband met genoemde belasting en heffing? Zo ja, hoeveel en voor hoeveel personeelsleden?

Er zijn mij geen plannen bekend, als het gaat om het inkrimpen van personeelsformatie, die rechtstreeks en eenzijdig voortkomen uit de invoering van de integrale vennootschapsbelasting en de heffing in het kader van de bijzondere projectsteun. Ik krijg wel signalen dat corporaties de omvang van hun personeelsformatie kritisch bezien in verband met de constante stijging van de omvang van de bedrijfslasten in de afgelopen jaren.

6

Hoe staat het met uw acties om iets te doen aan ongewenste effecten van de wijkenheffing en de Vpb? Is bovenbeschreven ontwikkeling aanleiding om de opschorting dan wel afschaffing van wijkenheffing en Vpb te overwegen?

Zoals ik in mijn antwoorden op vragen van het lid Van der Burg (ABC2009029947, d.d. 24 april 2009) heb aangegeven kunnen op dit moment verschillende factoren de prestaties van woningcorporaties beïnvloeden. Daarbij kan het gaan om de integrale vennootschapsbelasting, maar ook de terugvallende verkopen of

de heffing ten behoeve van de bijzondere projectsteun. Ik heb in genoemde antwoorden aangegeven dat op basis van het Sectorbeeld voornemens woningcorporaties 2009 van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting kan worden gezien of de voornemens van woningcorporaties sterk afwijken van de voornemens voor 2008 en wat hiervan de oorzaken kunnen zijn. Dit Sectorbeeld zal rond de zomer aan de Tweede Kamer worden aangeboden. Overigens zal de meest recente Vaststellingsovereenkomst, die tussen de corporatiebranche en de Belastingdienst is overeengekomen, voor met name de grotere woningcorporaties gunstig kunnen uitpakken ten opzichte van eerdere verwachtingen. Ook zullen de voorgenomen maatregelen in het kader van de aanpak van de kredietcrisis met betrekking tot de Energie Investerings Aftrek voor woningcorporaties die investeren in energiebesparende voorzieningen aan hun huurwoningen voor hun een fiscaal gunstig effect hebben.

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie**

**Datum**  
25 mei 2009

**Kenmerk**  
ABC2009036144

De door u gepercipieerde ontwikkeling is voor mij geen reden om de afschaffing van de integrale vennootschapsbelasting en de heffing in het kader van de bijzondere projectsteun te overwegen.

7

Wat gaat u doen om de negatieve spiraal bij de woningcorporatie ZO Wonen te doorbreken?

Ik herken mij niet in de term 'negatieve spiraal' als het gaat om de situatie bij ZO Wonen. Het vertrouwen is door het personeel opgezegd middels een door 100 personeelsleden ondertekende petitie. De Raad van Commissarissen heeft het vertrouwen uitgesproken in de bestuurder. Partijen zijn thans bezig om er onderling uit te komen en die ruimte geef ik ze graag. Uiteraard zal ik de ontwikkelingen nauwgezet blijven volgen. De oorspronkelijke adviesaanvraag aan de Ondernemingsraad (die met name aanleiding was voor het opzeggen van het vertrouwen in de Directeur-Bestuurder) is teruggetrokken en in overleg zal tot een nieuwe adviesaanvraag worden gekomen. In deze nieuwe aanvraag zal een eventuele personele reductie zoveel als mogelijk via natuurlijk verloop worden vormgegeven

Hoogachtend,  
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan