



Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Inspectie Leefomgeving en
Transport

Nederland

Kenmerk
ILT-2014/65158

Uw kenmerk
2014Z18284

Datum 5 november 2014
Betreft Overnemen bezit Vestia door andere woningcorporaties

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de mogelijkheden van andere woningcorporaties om bezit van Vestia over te nemen (ingezonden 16 oktober 2014, kenmerk 2014Z18284).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2014Z18284

Inspectie Leefomgeving en
Transport

**Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister voor Wonen en
Rijksdienst over de mogelijkheden van collega woningcorporaties om
Vestia bezit over te nemen (ingezonden 16 oktober 2014)**

Kenmerk
ILT-2014/65158

Vraag 1

Bent u op de hoogte van de wens van de Bossche woningcorporatie Zayaz om het bezit van Vestia in 's Hertogenbosch over te nemen? Zo nee, bent u bereid om hierover contact op te nemen met Zayaz of de wethouder Wonen in 's Hertogenbosch?

Vraag 2

Bent u op de hoogte van het feit dat Vestia eerst wel maar nu niet meer bereid is om haar bezit in 's Hertogenbosch aan Zayaz te verkopen, omdat er een intentieovereenkomst ligt met de Duitse vastgoedinvesteerder Patrizia? Hoe beoordeelt u deze gedraaide houding van Vestia?

Antwoord 1 en 2

Volgens de regelgeving neergelegd in de circulaire MG 2013-02 kan afgeweken worden van de aanbiedingsvolgorde (woningen eerst te koop aanbieden aan corporaties, alvorens bijvoorbeeld beleggers in de gelegenheid te stellen om te kopen) als in het kader van een sanering of herstelplan algemene afspraken zijn gemaakt met het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) over verkoop. Vestia behoeft de woningen derhalve niet eerst aan corporaties aan te bieden. Vestia heeft de woningcorporaties, waaronder ook Zayaz, per brief gewezen op de mogelijkheid de verkoopinformatie te beoordelen en een bieding uit te brengen. Zowel Zayaz als Vestia hebben aangegeven dat Zayaz toegang heeft gekregen tot de beschikbare informatie.

Zayaz heeft vervolgens besloten geen bieding uit te brengen. Tijdens het contact tussen Vestia en de gemeente in september 2014 over hun zienswijze, heeft de gemeente Vestia verzocht contact op te nemen met Zayaz over een eventuele bieding. Vestia heeft Zayaz niet gevraagd een bod uit te brengen, aangezien er op dat moment al een getekend koopcontract lag met Patrizia. Dit heeft Vestia naar alle partijen gecommuniceerd. Nader contact met de wethouder van de gemeente 's Hertogenbosch acht ik niet nodig, gezien het feit dat de gemeente haar zienswijze over de voorgenomen verkoop heeft ingediend. Deze zienswijze zal ik meewegen bij mijn besluit.

Vraag 3

Bent u van mening dat het wenselijker is dat lokale woningcorporaties te koop staand Vestia bezit overnemen in plaats van buitenlandse vastgoedbeleggers? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 3

In beginsel vind ik het wenselijk dat corporatiewoningen met een maximale huur onder de liberalisatiegrens bij verkoop worden aangeboden aan zittende huurders en lokale woningcorporaties. Dit uitgangspunt is neergelegd in de verkoopregelgeving (de MG 2013-02). Het door het CFV goedgekeurde verbeterplan van woningcorporatie Vestia voorziet onder meer in de pakketgewijze verkoop van woningen. Deze verkoop is noodzakelijk om er voor te zorgen dat Vestia op eigen kracht, dus zonder wederom een beroep te doen op saneringssteun, uit de financiële problemen komt. In de verkoopregelgeving is

neergelegd dat voor saneringscorporaties als Vestia van de bovenstaande aanbiedingsvolgorde kan worden afgeweken. Lokale woningcorporaties kunnen daarbij in de voorgeschreven openbare aanbidding van de woningen meedingen. De woningcorporatie moet vervolgens haar voornemen tot verkoop aan de ILT voorleggen, waarbij in de toetsing, op basis van de zienswijzen van de huurders, de gemeente en het CFV, de belangen tegen elkaar worden afgewogen. Deze afweging kan er toe leiden dat verkoop aan beleggers door bijvoorbeeld een hogere opbrengst uiteindelijk de voorkeur verdient. De regelgeving voorziet in geval van verkoop aan beleggers in waarborgen voor de huurderbelangen, in de vorm van een toetsing op integriteit van de koper en een eis aan sociaal verhuurgedrag.

Inspectie Leefomgeving en
Transport

Kenmerk
ILT-2014/65158

Vraag 4

In welke mate speelt de belangstelling vanuit lokaal gebonden woningcorporaties voor Vestiabezit een rol in uw meningsvorming omtrent de voorgenomen verkoop van Vestiabezit aan Patrizia? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 4

Bij een saneringscorporatie kan het eerst aanbieden van de woningen aan een andere corporatie worden overgeslagen. Vanwege een zorgvuldig oordeel over het volkshuisvestelijk belang, weeg ik in deze situatie de belangstelling van andere corporaties echter wel mee, in combinatie met andere wegingsfactoren zoals de zienswijzen van de desbetreffende gemeenten en de huurdersorganisatie, alsmede de hoogte van de bieding van de corporatie ten opzichte van de bieding van een niet-corporatie in de context van het grote financiële probleem van deze saneringscorporatie.

Vraag 5

In welke mate heeft u inzicht over de bereidheid bij woningcorporaties werkzaam in het verkoopgebied van Vestia om Vestiabezit over te nemen?

Antwoord 5

Vestia heeft aan de ILT aangegeven welke corporaties een bieding hebben gedaan. Biedingen van de corporaties in gemeenten met een negatieve zienswijze zijn desgevraagd aan de ILT overhandigd.

Vraag 6

Vindt u ook niet dat de collega woningcorporaties, die Vestia in de lucht houden met 700 miljoen euro steun, een eerste recht van koop zouden moeten hebben?

Antwoord 6

Het verkoopbeleid van Vestia is er op gericht om op eigen kracht, zonder nieuwe saneringssteun, uit de financiële problemen te komen. Daartoe heeft Vestia ook delen van haar bezit aan collega-corporaties verkocht. Een eerste recht van koop voor collega-corporaties zou kunnen leiden tot lagere verkoopopbrengsten en vervolgens de noodzaak tot aanvullende, door de corporaties op te brengen, saneringssteun. Ik geef daarom de voorkeur aan het handhaven van de eis tot openbare aanbidding, waarbij woningcorporaties kunnen meebieden, waarna een belangenafweging plaats vindt. Het volkshuisvestelijk belang dat mede tot uiting komt in de zienswijze van gemeente en huurdersorganisatie speelt in die afweging een belangrijke rol.

Vraag 7

Bent u bereid, voorafgaand aan de oordeelsvorming over de verkoop aan Patrizia, bij de woningcorporaties die in het verkoopgebied van Vestia gevestigd zijn uit te zoeken in welke mate zij interesse hebben in een deel van de Vestiaportefeuille?

Inspectie Leefomgeving en
Transport

Kenmerk
ILT-2014/65158

Antwoord 7

Zoals aangegeven hebben woningcorporaties via de openbare aanbidding en op uitnodiging van Vestia hun belangstelling kunnen tonen. Nader onderzoek daarnaar acht ik niet nodig.