

Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 20951 2500 EZ Den Haag

De Voozitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 20951
2500 EZ Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
ABC 2009017503

Datum 9 maart 2009
Betreft Beantwoording vragen van de leden Van der Burg en Ten Broeke
(beiden VVD) over het artikel 'Vesteda klaagt bij EU over corporaties'.

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u, mede name de staatssecretaris voor Europese Zaken, de antwoorden op de kamervragen aan over het artikel 'Vesteda klaagt bij EU over corporaties', zoals die op 10 februari 2009 met kenmerk 2009Z02181/2080912700 door de kamerleden Van der Burg en Ten Broeke (beiden VVD) schriftelijk zijn ingezonden.

2009Z02181 / 2080912700

Vragen van de leden Van der Burg en Ten Broeke (beiden VVD) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris voor Europese Zaken over het artikel 'Vesteda klaagt bij EU over corporaties'. (Ingezonden 10 februari 2009)

1
Heeft u kennisgenomen van het artikel 'Vesteda klaagt bij EU over corporaties', waarin aangekondigd staat dat Vesteda een klacht gaat indienen wegens oneerlijke concurrentie door woningcorporaties?¹

Ja, van dit artikel heb ik kennisgenomen.

2
Is het waar dat naast het Vesteda project 'Detroit' aan het IJ in Amsterdam een project ligt van een woningcorporatie? Zo ja, is het waar dat men aanvankelijk bij de start van het project van de woningcorporatie beloofde alleen woningen in de sociale sector te gaan verhuren, maar het uiteindelijk verhuur in de vrije sector is

¹ NRC Handelsblad, 3 februari 2009

geworden? Zo ja, is het waar dat deze woningcorporatie prijzen hanteert die de helft van de prijzen van Vesteda zijn?

Vanaf 1997 is het complex Nieuw Amerika ontwikkeld door VOF OCNA, bestaande uit projectontwikkelaar Synchron, corporatie Ymere en corporatie Stadgenoot, elk voor een derde deel. Binnen dit complex zijn drie gebouwen ontwikkeld. De gebouwen Detroit en Boston zijn ontwikkeld als koopwoningen met respectievelijk ruim 80 en ruim 90 woningen. Daarnaast staat het gebouw Chicago van Ymere met eveneens ruim 90 woningen. Tijdens de ontwikkeling heeft Vesteda gebouw Detroit en ongeveer de helft van gebouw Boston gekocht van de ontwikkelingscombinatie. In het oorspronkelijke plan was gebouw Chicago oorspronkelijk bedoeld voor de sociale verhuur. Door ernstige tegenslagen binnen het project lag de bouw anderhalf jaar stil en ontstond er financiële schade. Om hiervoor een oplossing te vinden is in overleg met de gemeente besloten de waarde van het project te verhogen door twee/derde deel van de sociale huurappartementen om te zetten in markthuurloningen. De afnameprijs voor Ymere en de erfpacht voor deze woningen werden daardoor hoger.

De door Ymere gekochte woningen zijn gemiddeld tien tot twintig vierkante meter kleiner dan woningen van Vesteda in gebouw Detroit (afgezien van een aantal zeer grote en riante huurappartementen van Vesteda).

De stelling dat Ymere prijzen hanteert die de helft zijn van die van Vesteda, is onjuist. Het verschil in huurniveau wordt om te beginnen verklaard door het genoemde verschil in woninggrootte. Daarnaast is er over het verschil in verhuurprijzen per vierkante meter woonruimte het volgende te zeggen:

De verhuurprijzen per vierkante meter woonruimte liggen bij de vrije sectorwoningen van Ymere in gebouw Chicago op ca. € 10 per maand, terwijl Vesteda zijn woningen aanbiedt voor prijzen vanaf € 14 per vierkante meter per maand. Dit verschil wordt in belangrijke mate verklaard door het volgende. Ymere biedt zijn woningen 'kaal' aan, terwijl Vesteda de woningen gestoffeerd en met parkeerplaats oplevert. Daarbij ligt het afwerkingsniveau (keuken e.d.) van de appartementencomplexen van Vesteda op een hoger niveau dan die van Ymere. Daarnaast bevinden zich in gebouw 'Chicago' van Ymere ook sociale huurwoningen, hetgeen een drukkend effect heeft op de huurprijs die de vrije sector huurmarkt bereid is te betalen. Een appartementengebouw met uitsluitend vrije sector huurwoningen wordt in de markt als luxer gewaardeerd, wat gevolgen heeft voor de huurprijs die kan worden gerealiseerd. Tot slot wordt opgemerkt dat een gedeelte van de appartementen van Vesteda als 'short stay' wordt verhuurd, dwz inclusief complete inrichting en aankleding. Dit is als product niet vergelijkbaar met de huurwoningen van Ymere, want het is bedoeld voor een andere doelgroep en maakt andere huurprijzen mogelijk.

De conclusie kan dan ook zijn dat het wellicht vervelend is geweest voor Vesteda dat een deel van de geplande sociale huurwoningen van Ymere in gebouw Chicago zijn omgezet in meer concurrerende vrije sectorwoningen, maar het is niet zo dat Ymere deze woningen tegen huren ver onder de marktprijs aanbiedt. Voor de huurverschillen tussen de woningen van Vesteda en Ymere zijn goede verklaringen te geven.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Datum
9 maart 2009

Kenmerk
ABC 2009017503

3

Deelt u de mening dat in combinatie met de aankondiging om de waarborg voor leningen van woningcorporaties te verhogen, dit zorgt voor oneerlijke concurrentie op de woningmarkt, omdat woningcorporaties met deze waarborg tegen een 2 tot 2,5 procentpunt lagere rente kunnen lenen en dat particuliere ondernemingen zoals Vesteda hier de dupe van worden?

Nee, om meerdere redenen deel ik die mening niet. De voorgenomen verhoging van de WSW-borgingsgrens voor leningen van corporaties is bedoeld als een tijdelijke maatregel om enkele gevolgen van de kredietcrisis te kunnen verzachten, met name ook voor particuliere partijen doordat corporaties in de gelegenheid worden gesteld hun woningen over te nemen als ze onverkoopbaar blijken te zijn. Bij de vormgeving van de verhoging van de WSW-borgingsgrens zal er op worden toegezien dat deze maatregel niet marktversturend zal werken. Daarnaast merk ik op dat het renteverlagende effect van WSW-borging in jaren zonder kredietcrisis wordt geraamd op gemiddeld 0,5%. Dat zal in de huidige tijden van kredietcrisis en recessie meer zijn omdat het effect van zekerheidsstelling door banken hoger wordt gewaardeerd dan normaal het geval is. Maar hierbij is dan sprake van een vergelijking tussen de leningsvoorwaarden van een gemiddelde corporatie met en een gemiddelde corporatie zonder WSW-borging. Vesteda is echter niet te vergelijken met een gemiddelde corporatie zonder WSW-borging. Vesteda (ooit opgericht als volledige dochter van het ABP, maar inmiddels meer aandeelhouders hebbende) heeft een zeer goede solvabiliteit (65% in 2007) en kan door haar sterke financiële positie (triple-A rating) op de kapitaalmarkt lenen tegen zeer scherpe voorwaarden, die niet onderdoen voor die van een corporatie met WSW-borging. De stelling dat corporaties tegen een lager tarief kunnen lenen dan particuliere ondernemingen als Vesteda is dus onjuist. Tevens dient te worden bedacht dat Vesteda de fiscale status heeft van een fiscale beleggingsinstelling en daardoor, in tegenstelling tot woningcorporaties, geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen.

4

Bent u zich bewust van het feit dat u voortdurend heeft bezworen dat de publieke taken en de private activiteiten van woningcorporaties strikt van elkaar zijn gescheiden? Zo ja, is daar in dit concrete geval sprake van en deelt u de mening dat dit leidt tot oneerlijke concurrentie en in strijd is met de regels met betrekking tot de Diensten van Algemeen Economisch Belang?

In het kader van de definiëring van de Dienst van Algemeen Economisch Belang is het van belang om een (minimaal administratief) onderscheid te maken tussen activiteiten van een corporatie die met steun van de overheid kunnen worden uitgevoerd en met de markt concurrerende activiteiten die zonder overheidssteun dienen te worden uitgevoerd. Ik zal uw Kamer, zoals toegezegd, daarover voorstellen doen voor het aanstaande zomerreces.

In dit concrete geval is een oorspronkelijk sociaal bedoelde activiteit (nieuwbouw

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Datum
9 maart 2009

Kenmerk
ABC 2009017503

van sociale huurwoningen) deels omgezet in een meer commercieel gerichte activiteit. De afnameprijs en de erfpacht voor Ymere van de bedoelde woningen is vanwege deze omzetting verhoogd. Daarbij heeft Ymere voor vrije sector huurwoningen een aparte portefeuille opgericht die in de markt commercieel moet opereren en waarvoor door Ymere marktconforme rendementseisen worden aangehouden. Van oneerlijke concurrentie is hier derhalve geen sprake.

Hoogachtend,
de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Datum
9 maart 2009

Kenmerk
ABC 2009017503