

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> 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**

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

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

Kenmerk
WWI/ABC2011051310

Datum 15 augustus 2011

Betreft Antwoord op schriftelijke vragen met kenmerk 2011Z15642

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op de schriftelijke vragen van het lid Karabulut (SP) over woningcorporaties die lukraak grond aankopen met gigantische risico's. De Kamervragen zijn op 19 juli 2011 ingezonden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

2011Z15642

Vragen van het lid Karabulut (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over woningcorporaties die lukraak grond aankopen met gigantische risico's (ingezonden 19 juli 2011)

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Vraag 1

Wat is uw reactie op de bevindingen van het centraal fonds voor de volkshuisvesting dat corporaties lukraak grond aankopen, zware risico's nemen door zich in commerciële avonturen te storten en zware verliezen lijden zonder dat interne toezichthouders ingrijpen?¹

Kenmerk
WWI/ABC2011051310

Antwoord 1

Ik deel uw weergave van de bevindingen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) niet. Het CFV heeft een onderzoek uitgevoerd naar grondposities en (risicovolle) projecten bij corporaties. Doel van het onderzoek was om inzicht te verkrijgen in het risicobeheer bij grondverwerving en risicovolle vastgoedprojecten bij corporaties. Risicobeheer heeft volgens het CFV de volle aandacht van corporaties maar kent nog de nodige tekortkomingen. Het CFV doet op grond van dit onderzoek een aantal aanbevelingen. Zo wordt corporaties aanbevolen om een specifiek beleid voor grondposities en risicovolle projecten te formuleren dat is gebaseerd op hun visie en missie. Het is van belang dat besturen daar invulling aan geven en de raad van toezicht daarop toeziet. Het CFV gaat samen met enkele corporaties en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) aanbevelingen uitwerken als handvat voor raden van commissarissen / raden van toezicht. Ik sta achter de aanbevelingen van het CFV en het beoogde vervolg acht ik passend gezien de bevindingen.

Vraag 2

Deelt u de mening dat dubieuze grondtransacties door woningcorporaties en commerciële vastgoedtransacties niet tot hun taken behoren maar dat zij moeten doen waartoe zij zijn opgericht: bouwen, verhuren en onderhouden van betaalbare woningen?

Antwoord 2

Ik deel uw mening dat dubieuze grondtransacties door woningcorporaties niet tot hun taken behoren. Dat geldt echter niet voor grondtransacties in het algemeen of commerciële vastgoedtransacties. De kerntaak van corporaties ligt in het realiseren van huisvesting voor de doelgroep. Echter, ook het realiseren van duurdere huur- en koopwoningen kan door corporaties worden uitgevoerd mits dit plaatsvindt onder gelijke condities als andere marktpartijen. Voor de realisatie van zowel huur- als koopwoningen is de verwerving van grond veelal noodzakelijk. Uiteraard zal men oog moeten hebben voor de risico's die daarbij spelen.

¹ FD, 14 juli 2011

Vraag 3

Heeft de financiële toezichthouder u eerder gewaarschuwd dat woningcorporaties 'te optimistisch zijn over risico's, te gemakkelijk omgaan met grondaankopen en lukraak grond aankopen? Zo ja, wanneer, over welke corporatie en welk project, en wat heeft u met deze informatie gedaan? Zo nee, had de toezichthouder niet eerder aan de bel moeten trekken?

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Antwoord 3

In de brief van 3 april 2009 (TK 29453, nr. 106) heeft mijn ambtsvoorganger een intensivering van het toezicht op de integriteit van woningcorporaties aangekondigd, waarbij grond- en vastgoedtransacties zijn genoemd als mogelijke risicofactoren voor integriteit. In 2009 heeft het CFV op basis van de jaarstukken over 2006 en 2007 een analyse gemaakt van de grondposities bij woningcorporaties. Uit deze analyse bleek geen aanleiding voor actie richting individuele corporaties of het nemen van (aanvullende) beleidsmaatregelen. Wel hebben het ministerie en het CFV afgesproken dat er een vervolgonderzoek zou worden uitgevoerd. Het recent door het CFV gepubliceerde rapport Onderzoek grondposities en projectontwikkeling bij woningcorporaties 2011 is het resultaat van dat vervolgonderzoek. Het rapport geeft mij geen aanleiding om nadere te stappen te nemen, ik verwacht van corporaties en hun interne toezichthouders dat ze de conclusies en aanbevelingen van het rapport ter harte nemen. In verband hiermee zal ik op korte termijn overleg voeren met brancheorganisaties Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Kenmerk
WWI/ABC2011051310

Daarnaast signaleert het CFV jaarlijks in het kader van het rechtmatigheidtoezicht of er corporaties zijn die langer dan 10 jaar gronden in bezit hebben waar geen bouwbestemming voor geldt. Dit wordt gezien als speculatie (zie ook het antwoord op vraag 5). In dergelijke gevallen treedt het departement handhavend op en worden termijnen opgelegd waarbinnen deze gronden moeten worden afgestoten.

Vraag 4

Deelt u de mening dat na tal van financiële debacles zoals bij de Key, SS Rotterdam, Servatius, Rentree en meer recent de Geertruidense woningcorporatie WSG, het nu echt tijd is om in te grijpen? Zo ja, bent u bereid om dergelijke commerciële activiteiten te verbieden door aanpassing van de Woningwet?

Antwoord 4

Ik verwijs hierbij korthedshalve naar hetgeen ik in mijn brief van 27 juni jl. (TK 29453, nr. 195) aan uw Kamer heb geschreven:

"In de u onlangs toegestuurde herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is het werkdomein van woningcorporaties limitatief omschreven. Ten aanzien van commercieel vastgoed mogen corporaties in de toekomst slechts (zonder staatssteun) investeren in kleinschalig commercieel vastgoed met een functie in de wijk, de buurt of het buurtschap en dit vastgoed tevens exploiteren. Dit geldt voor zover de waarde van dit vastgoed een bij Algemene maatregel van

bestuur gesteld drempelbedrag niet te boven gaat. Ook aan de financiering van verbindingen zullen grenzen worden gesteld. Terug naar de basis derhalve, waarbij het ontwikkelen door corporaties van vastgoed als de ss Rotterdam niet meer mogelijk zal zijn”.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Vraag 5

Welke wettelijke regels gelden er op dit moment voor de aankoop van grond en ander vastgoed door woningcorporaties? Zijn deze regels in de afgelopen jaren gewijzigd?

Kenmerk
WWI/ABC2011051310

Antwoord 5

In circulaire MG 2001-26 is aangegeven dat grondaankopen door corporaties geoorloofd zijn, maar grondspeculatie niet. Daarom zijn grondaankopen alleen toegestaan als de corporatie in redelijkheid mag verwachten dat de locatie binnen een redelijke periode (circa 5 jaar) een (woning)bouwbestemming krijgt. Omdat deze termijn van 5 jaar in de praktijk te kort bleek is deze termijn met MG 2006-04 verlengd naar circa 10 jaar. Verder geldt onder meer dat corporaties alleen werkzaam mogen zijn in gemeenten die opgenomen zijn in de statuten en dat de aankoop bedoeld is om op die grond onroerend goed, als bedoeld in de in het BBSH genoemde kerntaken, te bouwen. De corporatie moet elke grondaankoop met naam en toenaam vermelden in haar jaarverslag.

Vraag 6

Welke algemene wettelijke regels gelden voor het mandaat van directeur-bestuurders om namens de corporatie verplichtingen aan te gaan? Zijn deze regels de afgelopen jaren gewijzigd? Zijn deze regels door bestuurders van de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) onderzochte corporaties nageleefd? In welke van de door de CFV onderzochte corporaties is de VROM-inspectie vooraf geconsulteerd? Op welk moment en met welke reactie van de VROM-inspectie?

Antwoord 6

Mandatering binnen een corporatie is een zaak van de interne toezichthouder (de raad van commissarissen / raad van toezicht) respectievelijk het bestuur. Met het wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet komt daar verandering in. In het wetsvoorstel is opgenomen dat voor investeringen boven een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag de voorafgaande toestemming van de raad van toezicht noodzakelijk is.

Zoals in antwoord op vraag 1 is aangegeven adviseert het CFV corporaties onder meer een specifiek beleid voor grondposities en risicovolle projecten te formuleren dat is gebaseerd op hun visie en missie, inclusief een duidelijke exit-strategie (voor het geval het project niet doorgaat). Het is daarbij van belang dat de raad van toezicht daarop toeziet. De VROM-inspectie speelt geen rol bij (het toezicht op) aankopen van grond door corporaties.

Vraag 7

Welke gevolgen heeft het verlies van 63,3 mln euro door grondaankopen van Woningstichting Geertruidenberg (WSG) voor huurders? Wanneer bent u geïnformeerd over deze grondaankopen? Wat is uw reactie geweest?²

Antwoord 7

Corporaties dienen hun grondaankopen te vermelden in hun verantwoordingsgegevens. Uit een op basis hiervan door het CFV uitgevoerde financiële beoordeling van de corporatie is gebleken dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 fors is gedaald ten opzichte van 2008. De reden daarvoor was onder meer gelegen in een lagere waardering van de vastgoedportefeuille (zie verslag financieel toezicht 2010, CFV). Overigens is het verlies dat samenhangt met de lagere waardering van de grondposities ongeveer 35 miljoen euro. De overige waardeverminderingen hebben een andere aanleiding (o.a. herijking van de fiscale positie).

Na de constatering door het CFV hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen WSG, het CFV en mijn ministerie. Daarbij is geconcludeerd dat WSG de volkshuisvestelijke opgave in haar bestaande bezit onvoldoende kan realiseren vanwege haar financiële positie.

De financiële problemen bij WSG hebben er uiteindelijk toe geleid dat de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder door de raad van commissarissen eind maart 2011 is ontbonden. Daarnaast zijn drie leden van de raad van commissarissen teruggetreden. De corporatie heeft inmiddels –in goed overleg met het CFV, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en mijn ministerie - een herstelplan opgesteld dat de volkshuisvestelijke continuïteit van WSG moet waarborgen. Dit plan is op 11 juli jl. door de raad van commissarissen vastgesteld. De interim-bestuurder van WSG voorziet geen negatieve gevolgen voor de huurders.

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Kenmerk

WWI/ABC2011051310

² <http://nos.nl/artikel/255881-woningcorporaties-investern-slecht.html>