

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2872

Vragen van de leden **Karabulut** (SP), **Voortman** (GroenLinks), **Monasch** (PvdA) en **Van Bochove** (CDA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de Maastrichtse woningcorporatie Servatius* (ingezonden 28 april 2011).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 20 juni 2011).

Vraag 1

Kunt u aangeven onder welke condities het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) «liquiditeitstekorten samenhangend met werkzaamheden van categorie 1 tot en met 5» kan borgen?¹ Betreft het alleen tijdelijke liquiditeitstekorten in op zich rendabele exploitaties of ook financiering van negatieve projectsaldo's?

Antwoord 1

Het WSW kan liquiditeitstekorten borgen op basis van bijlage 1 van het reglement van deelneming (dat door Rijk en VNG is goedgekeurd). In deze bijlage is de mogelijkheid tot het borgen van financiering ter dekking van liquiditeitstekorten niet beperkt tot de categorieën 1 tot en met 5. De WSW borging is gestoeld op bedrijfsfinanciering. Dit impliceert dat de investering van individuele (borgbare) projecten gefinancierd kan worden met geborgde leningen zolang de operationele kasstroom van het geheel van de exploitatie voldoet aan de regels die het WSW stelt. In dit verband is het niet van belang dat de exploitatie van een afzonderlijk complex een positieve kasstroom krijgt. Immers, via verkoop van bestaand bezit kan de onrendabele top van bijvoorbeeld een nieuw complex worden opgevangen evenals de liquiditeitstekorten die bij dat nieuwe complex zullen optreden. De mogelijkheid tot het borgen van financiering ter dekking van liquiditeitstekorten ook op bedrijfsniveau (sinds 1 januari jl. opgenomen in categorie 6 in de bijlage 1 van het reglement van deelneming, daarvoor vergelijkbaar geregeld in artikel 18, lid 2 van het reglement van deelneming) biedt een vangnet voor die

¹ Zie <http://www.wsw.nl/wetenendoen/bestedingsdoelen/141>; de vijf bedoelde categorieën zijn: woonegelegenheden in de sociale huursector; investeringen in leefbaarheid, samenhangende met woonegelegenheden in de sociale sector; maatschappelijk vastgoed, volgens een nauwkeurig afgebakende definitie; groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen e.d. tbv woonegelegenheden en maatschappelijk vastgoed; grond tbv woonegelegenheden en maatschappelijk vastgoed.

gevallen waarbij een acuut liquiditeitstekort moet worden afgewend om er voor zorg te dragen dat een woningcorporatie aan haar betalingsverplichtingen kan blijven voldoen. Met de achtervangers (Rijk en gemeenten) is afgesproken dat in alle gevallen dat het WSW borging onder categorie 6 overweegt, eerst overleg plaatsvindt met de achtervangers.

Vraag 2

Viel de Campus Calatrava in Maastricht onder een van de vijf genoemde categorieën waarvoor WSW-borging is toegestaan? Zo ja? kunt u dit motiveren? Zo nee, op grond waarvan is dan wel borging van de liquiditeits-tekorten van woningcorporatie Servatius toegestaan, met beroep op de WSW-categorie 6?

Antwoord 2

Een gedeelte van het project was borgbaar, een gedeelte niet. In eerste instantie heeft Servatius gekozen voor financiering buiten de borging van het WSW.

De uiteindelijke borging is onderdeel van een financieringsplan, dat onder een interim bestuur is opgesteld en dat werd goedgekeurd door de door toenmalig minister Van der Laan aangestelde toezichthouder, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het WSW. Het voorziet er in dat Servatius op eigen kracht haar financiële problemen kan oplossen, mede met behulp van een geborgde financiering. Het financieringsplan heeft, naast andere maatregelen, voor het merendeel betrekking op herfinanciering van borgbare activa, die reeds in bezit zijn van Servatius.

De borging van de financiering ter dekking van de tekorten bij Servatius vond plaats eind 2009, dus onder vigeur van het toen geldende reglement van deelneming.

Vraag 3

Indien u het gebruik van de WSW-categorie 6 voor het herfinancieren van financiële fiasco's toelaatbaar acht:

- Voor welke situaties is het instrument saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) bedoeld?
- Zijn woningcorporaties in problemen vrij om te kiezen voor de route via het WSW dan wel via het CFV?
- Is onderzocht wat een gebruik op grotere schaal van de WSW-route voor saneringsoperaties betekent voor de rating van het WSW, en daarmee ook voor de rente die woningcorporaties betalen voor leningen ten behoeve van de sociale portefeuille?
- Is onderzocht of in het geval van woningcorporatie Servatius het middel van de saneringssteun geleid zou hebben tot de verkoop van minder dan 1 850 sociale huurwoningen, waardoor de woningzoekenden in Maastricht nu met een groot probleem worden opgezadeld?
- Wat was de rol van de toezichthouder die namens u is aangesteld tijdens de saneringsoperatie: heeft hij een actieve rol gespeeld in de afweging tussen beide opties en zo ja, wat was de positie die hij heeft ingenomen?
- Is de gemeente Maastricht over deze wijze van het gebruik van de WSW-categorie 6 voor het herfinancieren van het financiële fiasco geïnformeerd, en had daarover het college een besluit moeten nemen en de raad daarover moeten informeren?

Antwoord 3

- Saneringssteun is bedoeld voor woningcorporaties die niet meer voldoen aan de kredietwaardigheidstoets van het WSW en daardoor niet meer in aanmerking komen voor borging van leningen. Het convenant waarin de «naadloze aansluiting» tussen CFV en WSW is geregeld, is gebaseerd op de lange termijn financierbaarheid.
- Nee. Hoewel het iedere woningcorporatie vrij staat saneringssteun aan te vragen, is in de beleidsregels van het CFV duidelijk omschreven dat saneringssteun pas aan de orde komt als een woningcorporatie niet voldoet aan de kredietwaardigheids-eisen van het WSW en getroffen maatregelen geen oplossing kunnen bieden.
- Zoals hiervoor is beschreven, kan de WSW-route niet gebruikt worden voor saneringsoperaties.

Borging is mogelijk in die gevallen waarbij de woningcorporatie zelfstandig haar problemen te boven kan komen. Er is dan alleen sprake van liquiditeitsproblemen.

In de jaarlijkse gesprekken met de ratingbureaus worden alle elementen van de zekerheidsstructuur betrokken. Het convenant «Naadloze aansluiting CFV en WSW» biedt vertrouwen aan de financiële sector en geeft steun aan de bestaande ratings. Er is om die reden geen reden voor aanpassing van de rating. De rente op geborgde leningen blijft dus laag.

- Bij saneringssteun is het gebruikelijk dat gekeken wordt in hoeverre een woningcorporatie in staat is om zelfstandig de problemen te boven te komen. Verkoop van bezit, naast andere maatregelen, is een gangbaar middel daartoe. Ook woningcorporaties die geen liquiditeitsproblemen hebben verkopen bezit om daarmee bijvoorbeeld nieuwe investeringen mogelijk te maken.

Verder teken ik hierbij aan, dat er geen sprake is van een groot probleem voor de huurders. De 1850 woningen worden verkocht over een periode van 20 jaar, dat is ca. 90 woningen per jaar. Servatius heeft ca. 11 000 sociale huurwoningen, Maastricht zelf ca. 30 000. De beoogde verkoop-aantallen bedragen dus ca. 8 respectievelijk 3%. Met deze aantallen voldoet Servatius ook aan de prestatieafspraken met de gemeente Maastricht.

Tenslotte merk ik op, dat door verkoop van huurwoningen geen woningen verdwijnen uit de woningmarkt. Verkoop kan juist andere betaalbare huurwoningen voor woningzoekenden met lagere inkomens doen vrijkomen voor verhuur.

- Er is geen sprake van een saneringsoperatie. CFV en WSW hadden het oordeel dat de mogelijkheden voor Servatius om zelfstandig de problemen te boven komen positief waren. Servatius was dus kredietwaardig. Daarmee was saneringssteun op dat moment niet aan de orde. Toenmalig minister Van der Laan heeft Servatius een aanwijzing gegeven tot het opstellen van een financieringsplan. Dit plan is onder toezicht van de door voornoemde minister benoemde extern toezicht-houder tot stand gekomen en mede beoordeeld door CFV en WSW.
 - Na instemming van betrokken partijen, is door het WSW borgstelling gegeven voor de noodzakelijke externe financiering van het plan. Het geheel aan borgstellingen past binnen de generieke achtervangovereenkomst met Rijk en gemeente en behoefde geen aparte formele besluitvorming.
- Overigens beschouw ik de vraag of het college de raad had moeten informeren als een zaak van het college van burgemeester en wethouders van Maastricht.

Vraag 4

Zijn in het kader van het saneringsplan afspraken gemaakt over de verkoop van (een deel van) de 1850 woningen met de formule Koopgarant, die grote maatschappelijk voordelen heeft ten opzichte van platte verkoop? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet? Zo nee, hoe kan het dat de directeur van woningcorporatie Servatius tijdens een hoorzitting van de gemeenteraad van Maastricht (9 september 2010) heeft aangekondigd dat hij gaat verkopen op basis van Koopgarant, maar dit in de praktijk niet doet?

Antwoord 4

Er staan in het financieringsplan geen afspraken over het gebruik van een koopvariant. Wel is gemeld dat er gewerkt zou worden met een verkoop stimulerend product. Woningcorporaties zijn in deze vrij om zelf hun verkoopproduct te bepalen.

De heer Driever (toenmalig directeur van de woningcorporatie) heeft tijdens de hoorzitting aangegeven de mogelijkheden te onderzoeken om Koopgarant te gaan gebruiken. In de afweging die er nadien gemaakt is bij de keuze voor een koopvariant is door Servatius gekeken naar het belang van de koper en de financiële opgave waar Servatius voor staat.

Uiteindelijk is op basis van zowel financiële als volkshuisvestelijke motieven gekozen voor de StartersRenteRegeling, zonder terugkoopplicht.