

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 95

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 december 2008

Inleiding

Alvorens u te informeren over de maatregelen die ik genoodzaakt ben om te treffen bij Woonbron, hecht ik eraan om mijn waardering uit te spreken over het initiatief dat Woonbron heeft genomen als het gaat om de SS Rotterdam. Met Woonbron erken ik de monumentale waarde van het schip en meen ik dat de corporatie er in is geslaagd om verleden, heden en toekomst in Rotterdam aan elkaar te knopen. Dat neemt niet weg dat er problemen zijn van dien aard, dat ik genoodzaakt ben om maatregelen te nemen.

Op 6 november jl. heeft mijn ambtsvoorganger een overleg met uw Kamer gevoerd over de situatie die bij Woonbron is ontstaan rondom het project SS Rotterdam. Daar heeft zij met betrekking tot Woonbron de volgende toezeggingen gedaan:

- medio november zal op het niveau van de minister een overleg met het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonbron plaatsvinden in het kader van het bijzonder toezicht dat sinds mei 2008 van kracht is. Daarover wordt verslag gedaan aan de Tweede Kamer;
- daarbij zal ook ingegaan worden op de waarde van het commercieel vastgoed van Woonbron;
- er zal schriftelijk antwoord worden gegeven op de vragen van de heer Van Bochove (over de commerciële partij in de beginfase van het project) en de heer Jansen (over de samenhang met de wijziging van het Bbsh)
- er zal een contra-expertise worden uitgevoerd op de businesscase d.d. 29 april 2008 van het project SS Rotterdam. De resultaten daarvan zullen openbaar zijn, binnen de randvoorwaarde dat het bedrijfsbelang daardoor niet wordt geschaad. Deze contra-expertise zal ingaan op de waarde van het schip, de exploitatie en het criterium van 20% inzake de maatschappelijke activiteiten.

Op 20 november jl. heb ik uw Kamer schriftelijk aangegeven dat ik een aantal gesprekken met Woonbron voer en dat ik daarna de Kamer verslag zal doen. Dat doe ik hierbij. Tevens ga ik in op de waarde van het commercieel vastgoed bij Woonbron en beantwoord ik de vragen van de heer Van Bochove en de heer Jansen. Met betrekking tot de toegezegde contra-expertise meld ik dat deze medio januari 2009 naar verwachting gereed zal zijn en dat de resultaten daarvan aan u zullen worden toegezonden.

De afspraken met Woonbron

Er is met uw kamer schriftelijk en mondeling al veel gewisseld over het project SS Rotterdam van Woonbron. Hieronder geef ik kortheidshalve puntsgewijs aan wat mijns inziens de belangrijkste elementen zijn.

- Als gezegd heb ik waardering voor het initiatief van Woonbron inzake het project SS Rotterdam met het oog op de stad Rotterdam in het algemeen en in het kader van de wijkenaanpak in Rotterdam-Zuid in het bijzonder. Maar het kan niet zo zijn dat een corporatie door een dergelijk project in liquiditeitsproblemen komt. Dat heb ik ook aangegeven in mijn brief inzake het individueel oordeel aan Woonbron, d.d. 28 november 2008, in de paragraaf die handelt over de financiële positie. De legitimiteit van het project als zodanig staat daarbij op geen enkele manier ter discussie, reden waarom in de brief in de paragraaf over naleving wet- en regelgeving geen bezwaar is aangetekend tegen betreffende activiteiten.
- Niet de aard van het project, maar de wijze waarop Woonbron in dit project stuurt is het punt van zorg. Het bestuur van Woonbron heeft zelf in december 2007 opdracht gegeven voor een onderzoek door Deloitte naar de kwaliteit van het management op het project. Op 19 maart 2008 is het onderzoeksrapport verschenen. De conclusie luidde dat het project SS Rotterdam niet op orde was. Op grond daarvan moest Woonbron overgaan tot crisismanagement. Woonbron stelde het rapport ter beschikking van het CFV, mijn financieel toezichthouder. Het CFV voerde daarop gesprekken met Woonbron om nadere toelichting te verkrijgen.
- Vanaf 7 mei 2008 wordt met Woonbron maandelijks overleg gevoerd door het Ministerie met het bestuur van Woonbron, samen met het CFV, het WSW en de gemeente Rotterdam. Dit is een vorm van bijzonder toezicht. Diezelfde dag heeft de RvC van Woonbron het besluit herbevestigd dat de SS Rotterdam voor tenminste 80% zal worden afgestoten.
- In het kader van dit bijzonder toezicht zijn medio juli 2008 met Woonbron afspraken overeengekomen. De belangrijkste afspraken zijn de volgende:
 - het WSW verstrekt medio juli een consolidatieverklaring voor een tijdelijke liquiditeitsoverbrugging van € 105 mln. door de BNG tot 15 december 2008. Deze noodmaatregel is vereist om uit de acute liquiditeitsproblemen te komen;
 - uiterlijk 15 december 2008 dient het project SS Rotterdam voor tenminste 80% overgenomen te zijn door andere investeerders. Woonbron of haar dochter mag dan nog slechts voor maximaal 20% eigenaar zijn van de SS Rotterdam. Dit percentage van 20% hangt samen met het deel van het project dat als maatschappelijke activiteiten in het kader van de wijkaanpak kan worden aangemerkt. Deze afspraak berust op het eerdere besluit van de RvC van Woonbron;
 - uiterlijk 15 december 2008 moet Woonbron financiering zonder WSW-borging voor het project SS Rotterdam hebben geregeld, waarbij geen woningen met een huur lager dan de huurtoeslaggrens tot zekerheid in onderpand worden gegeven. Dit diende als financieel vangnet voor de situatie dat het schip onverhoopt niet op 15 december

2008 zou zijn afgestoten voor tenminste 80%. Met deze lening zonder WSW-borging zou de tijdelijke liquiditeitsoverbrugging uit juli 2008 van € 105 mln. door de BNG kunnen worden afgelost;

- in het geval voornoemde financiering niet tot stand komt, de lening van € 105 mln. van de BNG dus niet kan worden afgelost en het WSW derhalve genoodzaakt is ter continuering van die lening borgstelling te verlenen aan de BNG voor € 105 mln., zullen nadere voorwaarden worden gesteld. Ook deze omstandigheid is weer te typeren als een noodmaatregel. In een brief van mijn ambtsvoorganger aan Woonbron d.d. 22 juli 2008, is aangegeven dat als deze omstandigheid zich voordoet, een toezichthouder ex artikel 43 Bbsh bij Woonbron zal worden aangesteld, onverlet mogelijke aanvullende maatregelen.
- Ten tijde van deze afspraken raamt Woonbron de totale investeringskosten van de SS Rotterdam op € 180 mln. en is de planning van het gereedkomen van het schip november 2008.

De huidige stand van zaken

In relatie tot de gemaakte afspraken moet ik heden het volgende constateren:

- de SS Rotterdam is per 15 december 2008 niet verkocht, ook niet voor tenminste 80%. Van verkoop op korte termijn is geen sprake. Gelet op de kredietcrisis en alle publicaties rondom de SS Rotterdam, kan ik hier overigens wel begrip voor opbrengen;
- Woonbron is er niet in geslaagd om per 15 december 2008 een lening zonder WSW-borging aan te trekken voor de verdere financiering van het project SS Rotterdam. Dus moet het WSW op 15 december 2008 de lening van de BNG van medio juli 2008 van € 105 mln. van borging voorzien zodat deze lening gecontinueerd kan worden. Daarmee maakt Woonbron ten tweede male in een half jaar gebruik van een noodmaatregel vanwege acute liquiditeitsproblemen.

De noodmaatregelen van het WSW medio juli 2008 en medio december 2008 betreffen garanties voor de financiering van (het commerciële deel van) het project SS Rotterdam. Het WSW kan dergelijke noodmaatregelen treffen, maar het WSW mag niet structureel borging afgeven voor commerciële activiteiten. Zonder deze noodmaatregelen was Woonbron in aanmerking gekomen voor saneringsmaatregelen door het CFV.

Woonbron heeft weliswaar een financieringsplan opgesteld, dat mede strekte tot financiering van het project SS Rotterdam, maar daarbij werd niet aan de gemaakte afspraak voldaan dat daarbij geen woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens als onderpand worden ingezet. Derhalve is met dat financieringsplan niet ingestemd door het ministerie, het CFV en het WSW.

Het CFV heeft mij per brief van 18 november 2008 laten weten dat de marktwaarde van het commerciële Woonbronvastgoed (exclusief het commerciële deel van de SS Rotterdam) circa 160 mln. bedraagt. De totale WOZ-waarde van het bezit van Woonbron is ca. € 5 miljard. Dit is het antwoord op de in de inleiding van deze brief aangehaalde toezegging aan uw kamer. Het CFV concludeert hierbij dat Woonbron met dit commerciële vastgoed als onderpand, onvoldoende financiering zal kunnen genereren om het nootkrediet van de BNG per 15 december 2008 af te kunnen lossen. En dat Woonbron dus de afspraak ter zake niet waar kan maken. Woonbron had dit zelf moeten weten en moeten aangeven bij het maken van de afspraken in juli 2008. Nu is vastgesteld dat de omvang van het commerciële vastgoed voor dit doel niet volstaat, kan aan boven-

genoemde afspraak niet langer worden vastgehouden en zal ook sociaal vastgoed als onderpand worden ingezet. De regelgeving biedt hiervoor ruimte.

Omdat ook het CFV de verkoop van de SS Rotterdam binnen de gestelde termijn onwaarschijnlijk achtte, adviseert het CFV mij in dezelfde brief een externe toezichthouder bij Woonbron te benoemen.

Ook het WSW heeft mij begin december 2008 bericht dat Woonbron niet in staat is de benodigde commerciële financiering te realiseren en heeft mij verzocht om passende maatregelen te nemen, omdat het bestuur van Woonbron volgens het WSW onvoldoende zekerheid biedt dat de situatie ten goede wordt gekeerd.

Tenslotte moet ik constateren dat in de afgelopen maanden de raming van Woonbron van de totale investeringskosten is toegenomen van € 180 mln. tot bijna € 200 mln. en dat de oplevering van het schip is uitgesteld van november 2008 tot het voorjaar van 2009. Het project SS Rotterdam moge groot en complex zijn, maar dergelijke ontwikkelingen binnen een half jaar acht ik niet vertrouwenwekkend.

Het overleg met Woonbron

Ik heb in de afgelopen maand een aantal gesprekken gevoerd met de Raad van Commissarissen en het bestuur van Woonbron. Mijn inzet daarbij was dat Woonbron zelf maatregelen zou treffen die het vertrouwen herstellen in een goede afhandeling van het project SS Rotterdam en in een financieel beheer zonder acute liquiditeitsproblemen. Ik heb Woonbron onder andere gevraagd om het project de SS Rotterdam in handen te geven van een vrijgestelde bestuurder van evident stevig kaliber, zodat er weer vertrouwen in de goede afhandeling van het project kan ontstaan. Woonbron was daar helaas niet toe bereid. Wat mij ook niet gerust stelde was dat Woonbron (ondanks mijn eerdere brief van 22 juli jl.) bezwaar maakte tegen het aanstellen van een externe toezichthouder en in plaats daarvan een ministeriële waarnemer zonder verdere bevoegdheden voorstelde. Bovendien kwam Woonbron terug op de redelijkheid van de in juli 2008 gemaakte afspraken. Dit alles heeft mij er niet van overtuigd dat Woonbron eigener beweging de zaken ten goede kan keren.

Drie maatregelen

Op grond van het voorafgaande heb ik besloten binnen enkele dagen de volgende drie maatregelen te treffen. Er zijn nog enkele dagen nodig om een en ander juridisch correct af te wikkelen.

1. Ik stel bij Woonbron een externe toezichthouder aan ex artikel 43, lid 1 van het Bbsh. Dat houdt in dat Woonbron geen besluiten kan uitvoeren met betrekking tot het project SS Rotterdam zonder voorafgaande toestemming van die toezichthouder. Ook is de voorafgaande toestemming nodig voor investeringsprojecten die nog niet zijn opgegeven aan het CFV. Dit geldt voor de periode tot 1 juli 2009. Per 1 juli 2009 zal ik de situatie evalueren en zonodig opnieuw een toezichthouder aanstellen. De toezichthouder zal mij maandelijks rapporteren over de situatie met betrekking tot de SS Rotterdam en zoveel vaker als nodig is.
2. Ik geef Woonbron ex artikel 41 Bbsh de aanwijzing om een plan op te stellen voor de verdere afbouw, exploitatie, financiering en verkoop van de SS Rotterdam. Dit plan moet gereed zijn op 1 maart 2009. Het doel van dit plan is om voldoende inzicht te krijgen in de financiële gevolgen van het project SS Rotterdam voor de financiële continuïteit

van Woonbron. De voorliggende businesscase van 29 april 2008 voldoet hier in ieder geval niet meer aan, gezien de gestegen investeringskosten, de vertraagde oplevering van het schip, het ontbreken van financiering zonder WSW-borging en de onduidelijkheden inzake de verkoop. De aan uw kamer toegezegde contra-expertise op deze businesscase moet bij het opstellen van het nieuwe plan betrokken worden. Ik zal het door Woonbron op te stellen plan laten beoordelen door het CFV en het WSW. Is het gevraagde plan niet tijdig gereed of onvoldoende van kwaliteit, dan zal ik een externe toezichthouder ex artikel 43 lid 2 Bbsh aanstellen. Dit is de zogenoemde actieve toezichthouder die alsnog het bedoelde plan opstelt.

- Ik geef Woonbron ex artikel 41 Bbsh de aanwijzing om een plan op te stellen voor de financiering van Woonbron voor de komende 4 jaren tot en met 2012, met inbegrip van de financiering van het project de SS Rotterdam. In dit plan moet er voorzichtigheidshalve van uitgegaan worden dat het schip in deze periode niet verkocht wordt. Ook dit plan moet gereed zijn op 1 maart 2009. Het doel van dit plan is om te komen tot een gedegen financiering van Woonbron, teneinde de financiële continuïteit veilig te stellen en verlies van maatschappelijk gebonden vermogen te voorkomen. Ik zal het door Woonbron op te stellen plan laten beoordelen door het CFV en het WSW. Is het gevraagde plan niet tijdig gereed of onvoldoende van kwaliteit dan zal ik een externe toezichthouder ex artikel 43 lid 2 Bbsh aanstellen die alsnog het bedoelde plan opstelt.

Daarnaast dient Woonbron mij wekelijks een actueel kasstroomoverzicht te blijven verschaffen teneinde acute liquiditeitstekorten direct te kunnen signaleren. Ik zal deze kasstroomoverzichten laten beoordelen door het CFV en het WSW.

In combinatie met bovengenoemde maatregelen zal het WSW de financiering van € 105 miljoen borgen en geeft het WSW onderpand vrij voor de liquiditeitsbehoefte die samenhangt met kosten voor de SS Rotterdam in de periode totdat het financieringsplan voor vier jaar in werking is getreden. Dit voor zover het beschikbare commerciële vastgoed van Woonbron daarvoor niet toereikend is, hetgeen beoordeeld wordt door het WSW en haar achtervangers (rijk/gemeente). Daarnaast geeft het WSW voor dezelfde periode onderpand vrij voor herfinanciering van niet-borgbare kortgeldleningen van Woonbron. Het WSW zal ook onderpand vrijgeven voor financiering van in aanbouw zijnde overige projecten die niet borgbaar zijn en die reeds zijn verwerkt in de liquiditeitsprognose die Woonbron heeft geleverd. Bovendien zal het WSW in de periode tot het inwerkingtreden van dit plan borging verstrekken voor alle leningen van sociale projecten die Woonbron heeft opgegeven aan het CFV. Op deze wijze worden de liquiditeitsproblemen tot inwerkingtreding van het financieringsplan opgelost. Daarbij ga ik er vanuit dat de financiering van € 105 miljoen op een niet-geborgde wijze onderdeel uitmaakt van genoemd financieringsplan.

Mijn beoordeling

Nogmaals, ik heb waardering voor het project SS Rotterdam, maar het kan niet zo zijn dat een corporatie door een dergelijk project in liquiditeitsproblemen komt. Woonbron heeft in het afgelopen half jaar twee keer (medio juli en medio december) van een noodmaatregel gebruik moeten maken wegens acute liquiditeitsproblemen. Dit ter voorkoming van saneringsmaatregelen door het CFV. Aan de acute liquiditeitsproblemen lag het project SS Rotterdam ten grondslag. Daarnaast moet ik constateren dat Woonbron afspraken die in juli 2008 in het kader van bijzonder

toezicht zijn gemaakt, niet nakomt. Het project de SS Rotterdam is in het afgelopen halfjaar verder uitgelopen qua investeringskosten en tijdsplanning. Woonbron is voorts niet bereid gebleken om zelf maatregelen te treffen in de vorm van een nieuwe, krachtige bestuurder voor het project SS Rotterdam. Het CFV heeft mij geadviseerd een externe toezichthouder te benoemen en het WSW heeft mij gevraagd passende maatregelen te treffen.

Daarom voel ik mij helaas genoodzaakt bovenstaande maatregelen te treffen in de vorm van het aanstellen van een toezichthouder en het opleggen van de twee genoemde aanwijzingen. Mijn oogmerk daarbij is het verzekeren van de financiële continuïteit van Woonbron en het behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen. Dit «in het belang van de volkshuisvesting», zoals dat in de regelgeving is aangeduid. Ook hoop ik dat de maatregelen ertoe bijdragen dat het project op een goede manier wordt voltooid.

Het CFV en het WSW hebben mij aangegeven deze maatregelen te ondersteunen.

Met deze maatregelen zijn de problemen bij Woonbron met de financiering en het project SS Rotterdam nog niet opgelost, maar er zijn nu voor de komende tijd wel strakke condities gecreëerd om daartoe te komen. Ik zal uw kamer in april 2009 informeren op basis van de door Woonbron op aanwijzing opgestelde plannen en de beoordeling daarvan door het CFV en het WSW, of zoveel eerder als mogelijk is.

De vraag van de heer Van Bochove

De heer Van Bochove heeft aangegeven enkele ongerijmdheden te zien in de correspondentie naar uw Kamer omtrent het tijdstip waarop binnen mijn ministerie bekend werd wanneer de commerciële partij was afgehaakt. Vanuit zijn veronderstelling dat dit medio 2007 bekend werd op basis van het jaarverslag van Woonbron over 2006, verzocht hij tevens aan te geven wat daarmee is gebeurd en of de aanscherping van het beleid op het ministerie, zoals aangekondigd door mijn ambtsvoorganger, zich ook op dit soort elementen richt.

Richting de heer Van Bochove kan ik bevestigen dat inderdaad, zoals ook aangegeven in het antwoord op vraag 78 van uw Kamer in de brief van 5 november aan uw Kamer (Abc 2008107314), rond 1 juli 2007 bekend was bij mijn ministerie, via de jaarstukken van Woonbron over 2006, dat het aandeel van Woonbron in De Rederij BV inmiddels 100% bedroeg. In de brief van 30 oktober jl. (Abc 2008106375) is nog sprake van «later» hetgeen bij uw Kamer onduidelijkheid kan hebben opgeroepen. Mijn ministerie heeft op basis van de jaarstukken over 2006 geen actie ondernomen, onder andere omdat, zoals ook aangegeven in het antwoord op vraag 80 van eerdergenoemde brief van 5 november jl., hiermee geen sprake was van een overtreding van de regelgeving. Met de kennis en blik van nu ware het beter geweest als mijn ministerie hierop scherper had gereageerd. De door mijn ambtsvoorganger aangekondigde verscherping in de aandacht voorziet daar voor in de toekomst voorkomende gevallen in.

De vraag van de heer Jansen

De heer Jansen heeft gevraagd welke relatie er is tussen de wijziging van de bijlagen, behorend bij het Bbsh, voor het verslagjaar 2008, die op 28 oktober jl. in de Staatscourant is geplaatst, en de door het CFV

gemaakte opmerkingen in zijn brief van 28 maart jl. over de voorschriften voor de verslaglegging van verbindingen.

De bijlagen bij het Bbsh op basis waarvan woningcorporaties verslag doen van hun activiteiten, waaronder ook activiteiten in verbindingen (dochter e.d.), worden op gezette tijden aangepast aan de hand van actuele ontwikkelingen in het beleid of gebleken behoefte aan verbetering. Op basis van toenemende activiteiten van woningcorporaties in verbindingen, en de in de loop der jaren door het CFV gesignaleerde gebrekkige invulling door corporaties op basis van de bestaande bijlagen, is voor het verslagjaar 2007 besloten via de bijlagen meer gegevens te vragen over de verbindingen van woningcorporaties. Dit maakt het, naast een beter zicht op individuele corporaties, mogelijk dat het CFV in zijn sectorbeeld over 2007 een macrorapportage heeft opgenomen over aantal en aard van de verbindingen van corporaties. U kunt dit sectorbeeld op korte termijn tegemoet zien. De opmerkingen van de directeur van het CFV in zijn brief van 28 maart jl. over de minimale verantwoording door Woonbron over haar verbindingen, heeft betrekking op de verantwoording door Woonbron over de periode tot en met verslagjaar 2006. Op 28 maart 2008 waren de jaarstukken over 2007 nog niet beschikbaar bij het CFV.

Zoals aangegeven in het Algemeen Overleg op 6 november jl. zijn voor het verslagjaar 2008 enkele praktische verbeteringen doorgevoerd, die de kern van de voor 2007 uitgebreide gegevensopvraag niet wijzigen. Het verschijnen op 28 oktober jl. in de Staatscourant moet derhalve geheel los worden gezien van het toevallig op diezelfde dag aan uw Kamer toezenden van enige stukken, waaronder de brief van het CFV van 28 maart. Aan de plaatsing in de Staatscourant gaat een langere periode van voorbereiding in overleg met betrokken organisaties (CFV, Aedes) vooraf en de datum van plaatsing in de Staatscourant hangt mede af van beschikbare ruimte zodat tussen aanbieding en plaatsing doorgaans enige tijd zit.

Ik ga er van uit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd, conform de terzake op 6 november jl. gedane toezeggingen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan