

Lijst van vragen

1

Wat is, los van het bepalen welke activiteiten woningcorporaties mogen verrichten, de taak van het Rijk bij de inhoud van voorliggend rapport?

2

Hoe beoordeelt u de conclusies van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) ten aanzien van de kwaliteit van de interne controle op grondaankopen en risicovolle projecten? Op welke wijze worden de aanbevelingen van het CFV verwerkt in regelgeving?

3

Welke woningcorporaties hebben een grondpositie/woning die minstens vijf keer het landelijk gemiddelde bedraagt? Bent u bereid om deze woningcorporaties, voor zover deze niet zijn meegenomen in de CFV studie, op korte termijn aan een stresstest te onderwerpen?

4

In hoeverre is het vormen van een investeringscommissie vanuit de Raad van Commissarissen een taak van de Raad, zeer zeker als er sprake is van een goed risicomangement? Is een investeringscommissie binnen de Raad van Commissarissen niet een vorm van meebesturen in plaats van controlerend toezicht? Hoe beoordeelt u een dergelijke investeringscommissie?

5

Wat zijn de redenen dat het financiële belang van grondposities van woningcorporaties de afgelopen jaren sterk zijn gestegen?

6

In hoeverre is het mogelijk om te bepalen dat grondposities van woningcorporaties in verhouding staan tot de omvang van de woningcorporaties (bijvoorbeeld de aanwezige woningvoorraad) en de lokale bouwbehoefte van circa vijf jaar?

7

Wanneer is duidelijk wat de totale afwaarderingen over 2010 zijn?

8

Hoe is het te verklaren dat tussen 2006 en 2007 de grondposities toenemen van 992 miljoen euro naar 1 613 miljoen euro? Is deze toename veroorzaakt door de aankoop van grond door een kleine groep woningcorporaties of doordat juist meer woningcorporaties grond zijn gaan aankopen? Ligt hier mogelijk een relatie met de verruiming van mogelijk toekomstig gebruik van 5 naar 10 jaar?

9

Was de grondprijsontwikkeling op dat moment gunstig, zodat woningcorporaties voor een goede prijs zijn ingestapt? Of was de prijs van een hectare in 2006/2007 juist hoog, zodat er sprake was van een duurkoop (met de kennis van nu)? Werden de aankopen meer gedreven door speculatie dan de werkelijke benodigde hoeveelheid grond voor de realisatie van de doelstelling?

10

Hoe heeft het financieel belang aan grondposities zich in de periode 1995 tot 2006 zich ontwikkeld? Is er in deze periode een toename van het aantal woningcorporaties dat grond aankocht? Kan in dit overzicht de gemiddelde grondprijs per hectare worden meegenomen (uitgesplitst in agrarische grondprijs en «rode» grondprijs)?

11

Is het mogelijk om een overzicht te geven van de gemiddelde grondprijzen opzichte van de gemiddelde stichtingskosten als het gaat om de gebouwde sociale huurwoningen in de periode 1995 tot en met 2010? Is de grondprijs in deze periode harder gestegen dan de bouwkosten van een gemiddelde (sociale) huurwoning?

12

Wat is de invloed van fusies en de grootte van woningcorporaties op de mate waarin woningcorporaties risico nemen? Neemt de mate van risico onevenredig toe met het aantal woonegelegenheden dat een woningcorporatie bezit? Kan er een overzicht worden gegeven van het risico dat een woningcorporatie per woonegelegenheid neemt en draagt (uitgesplitst naar de grootte van woningcorporaties en in de jaren van 2005 tot en met 2010)?

13

In hoeverre worden woningcorporaties min of meer gedwongen tijdig grondposities te verwerven om niet overgeleverd te worden aan dure grondaankopen via projectontwikkelaars?

14

In hoeverre heeft het loslaten van de voorkeurspositie door gemeenten (voorkeursrecht) bijgedragen aan te grote grondposities van woningcorporaties?

15

Waar zijn de totale stichtingskosten (17,6 miljard euro) uit opgebouwd?

16

Een reden voor een fusie is vaak de mogelijkheid om meer en goedkoper kapitaal aan te trekken. Is er gebleken dat na een fusie het risicobeheermanagement en het intern toezicht wordt aangepast aan de nieuwe omvang van de woningcorporatie en aan het nieuwe risicoprofiel?

17

Is er een verschil te zien tussen stedelijke en niet-stedelijke woningcorporaties? Was de grondaankoop in en nabij stedelijk gebied groter dan in niet-stedelijk gebied? In hoeverre is door de aankoop van (dure) grond in steden de onrendabele top toegenomen?

18

In hoeverre heeft de (toename van de) grondaankoop van woningcorporaties geleid tot een prijsopdrijving van de grondprijs?

19

Kan de afwaardering die wordt verwacht, worden opgevangen door de (betrokken) woningcorporaties?

20

In hoeverre zorgen woningcorporaties voor voldoende transparantie door risicovolle projecten in een verbinding onder te brengen? Zou volgens het CFV een gescheiden administratie tussen DAEB en niet DAEB er toe

bijdragen aan meer beheersing van het risico voor het hart van de woningcorporatie?

21

Is de eis op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector dat grond slechts verworven mag worden «...indien op het moment van aankoop mag worden verwacht dat deze binnen redelijke termijn (ca tien jaar) een woonbestemming krijgt» helder begreemd? Zo ja, kan deze begrenzing worden aangeduid: moet op het moment van aankoop een woonbestemming al zijn vastgelegd in een publiek planologisch kader of bestemmingsplan, of moet een bestemmingswijziging in procedure zijn? Zo nee, bent u bereid om deze begrenzing duidelijk te verankeren in regelgeving?

22

Moet één van de aanbevelingen van het onderzoek niet zijn dat woningcorporaties slechte projectontwikkelaars zijn gebleken, zeker als de reactie van de commissarissen nu nog steeds is dat gekeken moet worden hoe commerciële vastgoedondernemingen zich verantwoorden? Leidt het onderzoek dan niet tot de aanbeveling dat woningcorporaties zich op dit moment zeer terughoudend moeten opstellen met grondaankopen? Moet er niet besloten worden tot een stop aan grondaankopen, totdat er sprake is van goede risicobeheersing en behoorlijk toezicht door de Raden van Toezicht?

23

Op welke manier wordt voorkomen dat de aanbevelingen door CFV leiden tot een vlucht in processen en procedures zonder dat de cultuur van behoorlijk toezicht verbetert? Draagt de toename van risicobeheersing op papier d.m.v. protocollen en formats ook bij aan een noodzakelijke cultuurverandering, waarbij bestuursvoorzitters en toezichthouders gezamenlijk streven naar een zo beperkt mogelijk risico en daarmee handelend als een werkelijk maatschappelijke onderneming, die met publiekgebonden kapitaal bijdraagt aan een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement op de langere termijn?

24

Wordt de afweging beter als risico's nauwgezet besproken worden in dikke rapporten en door externe deskundigen? Bestaat dan niet het risico dat de afweging juist meer wordt gemaakt door een select groepje professionals en accountants, dat zich nog minder verbonden voelt met de doelgroep van beleid? Heeft het CFV bij de aanbevelingen rekening gehouden met het proces van groepsdenken of met het proces dat betrokken actoren zich gaan onttrekken aan verantwoordelijkheden door het inhuren van derden en deskundigen?

25

Geven de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding tot het aanpassen van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijvoorbeeld ten aanzien van risicobeheersing bij projectontwikkeling van commerciële projecten?

26

Hoe controleert het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of bij aanvraag van geborgde financiering van grondaankopen voldaan wordt aan de eis dat de grond «...een woon- of maatschappelijke vastgoed bestemming heeft of zal krijgen»? Is er een sanctie als achteraf blijkt dat toch niet aan deze eis voldaan wordt?

27

Onderschrijft u het standpunt van het CFV dat woningcorporaties die grondposities verwerven een grondaankoopbeleid geformuleerd moeten hebben? Onderschrijft u dat dit grondaankoopbeleid vooraf goedgekeurd dient te zijn door de Raad van Commissarissen? Hoeveel van de 235 woningcorporaties die ultimo 2009 grondposities innamen beschikken over een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd grondbeleid? Indien u onderschrijft dat een (goedgekeurd) grondbeleid een noodzakelijke randvoorwaarde is voor grondtransacties, op welke wijze gaat u dit uitgangspunt verankeren?

28

Uit het onderzoek blijkt dat slechts de helft van de woningcorporaties het aankoopbeleid heeft vast laten stellen door het bestuur. Hoe beoordeelt u dit feit en het gegeven dat minder dan de helft van de woningcorporaties een aankoopbeleid hanteert dat is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen?

29

Kan geconcludeerd worden dat er een directe link bestaat tussen grote afwaarderingen op grondposities en het ontbreken van vastgesteld en goedgekeurd aankoopbeleid van woningcorporaties?

30

Bent u van mening dat iedere woningcorporatie over een deugdelijk vastgesteld en goedgekeurd aankoopbeleid zou moeten beschikken? Bent u van plan dit in regelgeving vast te leggen?

31

Hoe beoordeelt u het gegeven dat in slechts de helft van de gevallen sprake is van een vastgelegde exit-strategie met betrekking tot risicovolle aankopen?

32

Onderschrijft u dat individuele investeringsvoorstellen gebaseerd zouden moeten zijn op een gestandaardiseerd format? Zou dit format naar uw mening vooraf goedgekeurd moeten zijn door de Raad van Commissarissen? Indien u onderschrijft dat een (goedgekeurd) format een noodzakelijke randvoorwaarde is voor grondaankopen, op welke wijze gaat hij dit uitgangspunt verankeren?

33

Zijn er wettelijke restricties gesteld aan de omvang van het mandaat van directeur-bestuurder(s) bij transacties? Zo nee, zou er geen vangnetbepaling dan wel plafondbepaling geformuleerd moeten worden, gerelateerd aan de omvang van de woningcorporatie?

34

Hoe is te verklaren dat (commerciële) projectontwikkeling door woningcorporaties steeds belangrijker is geworden?

35

Hoe beoordeelt u het gegeven dat bij een op de vijf corporaties het beleid ten aanzien van risicovolle projecten niet is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen? Wat zegt dit volgens u over de interne controle bij deze woningcorporaties?

36

Zijn er op grond van vigerende wetgeving restricties gesteld aan risicovolle projecten bij woningcorporaties? Zo ja, welke en voldeden de

woningcorporaties die geen eigen beleid geformuleerd hebben t.a.v. risicovolle projecten wel aan de wettelijke eisen?

37

Hoe groot is het aandeel van risicovolle projecten dat door woningcorporaties is ondergebracht in verbindingen?

38

Hoe beoordeelt u het gegeven dat in alle onderzochte gevallen een verbindingenstatuut ontbreekt? Deelt u de mening van het CFV dat het ontbreken van een dergelijk statuut een belangrijke tekortkoming is? Hoe gaat u in de toekomst toezien op implementatie van zulke statuten?

39

Bent u van mening dat woningcorporaties een duidelijk onderscheid moeten aanbrengen in het beleid ten aanzien van risicovolle projecten en overig beleid?

40

Hoe beoordeelt u het gebrek aan relatie tussen aankopen en beleidsplannen?

41

In hoeverre wordt overwogen dat in het jaarverslag van de Raad van Commissarissen verplicht moet worden ingegaan op de projecten en de grondposities van woningcorporaties?

42

In hoeverre is het denkbaar dat wordt voorgeschreven dat woningcorporaties in het jaarverslag een verplichte paragraaf inzake «projecten in verbindingen» en «grondposities» opnemen? Hoe zou dit kunnen worden gerealiseerd?

43

In hoeverre wordt overwogen om te bewerkstelligen dat de accountant zich ook nadrukkelijk richt op de «verbindingen» en niet alleen op de activiteiten die behoren tot de kerntaken van woningcorporaties? Hoe kan dit worden bereikt?

44

Welke nadere regels kunnen gesteld worden aan het maximum aan grondposities?

45

In welke mate moeten woningcorporaties risicovolle grondposities kunnen aangaan?

46

Is er bij de onderzochte woningcorporaties een relatie tussen de omvang van risicovolle projecten en de schaal van woningcorporaties te leggen? Is deze procentueel gelijk of zitten hier verschillen tussen?