



Tweede Kamer

DER STATEN-GENERAAL

Commissie Wonen en Rijksdienst

Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst

Plaats en datum: Den Haag, 21 november 2013
Betreft: Verzoek reactie op artikel in Financieel Dagblad
Oms kenmerk: 2013Z22353/2013D46747

Geachte heer Blok,

Namens de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst verzoek ik u de Kamer schriftelijk een reactie te geven op het bericht 'Borgstelling WSW botst met corporaties; woningcorporaties vrezen schadelijke gevolgen van vergaande hypotheekrechten van het garantiefonds' in het Financieel Dagblad van 18 november jl.

Ik verzoek u uw reactie uiterlijk dinsdag 3 december 2013 aan de Kamer toe te zenden zodat uw brief kan worden geagendeerd voor het algemeen overleg Woningcorporaties op 4 december 2013.

Hoogachtend,

de griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,

Drs. M.J. van der Leeden

Bijlage: artikel Financieel Dagblad

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211
E. cie.wr@tweedekamer.nl

Borginstelling WSW botst met corporaties; Woningcorporaties vrezen schadelijke gevolgen van vergaande hypotheekrechten garantiefonds

Woningcorporaties vrezen schadelijke gevolgen van vergaande hypotheekrechten garantiefonds
Hans Verbraeken

Amsterdam

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is in aanvaring gekomen met een flink aantal woningcorporaties over nieuwe eisen die het fonds aan de sector oplegt. Om risico's te beperken verlangt het WSW van alle corporaties een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om in noodgevallen op hun woningen een hypotheek te mogen vestigen. Veel corporaties vinden die stap te ver gaan.

Voor het weekeinde moesten de corporaties zich bij de WSW-notaris melden met de volmacht, maar dat is inmiddels verdaagd. Het WSW meldt dat de corporaties 'massaal' gehoor geven aan de oproep, maar in het veld klinken andere geluiden. Enkele tientallen grotere corporaties, onder andere de Amsterdamse, aarzelen met het geven van de volmacht.

Het WSW stelt zich garant voor leningen die woningcorporaties aangaan, opdat de sector goedkoper krediet kan krijgen. Als een corporatie omvalt, kan de kredietverlener zijn geld verhalen op het WSW. Maar na een reeks financiële schandalen bij woningcorporaties met als dieptepunt een miljardentekort bij Vestia vanwege speculatie met derivaten wil het fonds het risico beperken dat het schade lijdt.

De corporaties zijn echter bang zich volledig aan het WSW uit te leveren en alle beschikkingsmacht over hun bezit te verliezen. 'Dit tekenen we niet', aldus een grote corporatie. Op zich juichen veel corporaties een stevig sectoraal borgingsstelsel toe, maar ze willen 'geen blanco volmacht' afgeven, aldus een van hen. Ook de vereniging van commissarissen in de corporatiesector, de VTW, waarschuwt haar leden voor de implicaties van de volmacht.

Toch blijft het protest grotendeels onder de radar. Na het Vestia-debacle, waarbij het hele corporatiestelsel wankelde, en de maatschappelijke verontwaardiging die dat opriep, durven weinig corporaties luid te protesteren. Ook zijn corporatiebestuurders bevreesd het machtige WSW voor het hoofd te stoten.

'De balans met onze eigen handelingsvrijheid moet gewaarborgd blijven', zegt Marien de Langen, voorzitter van De Vernieuwde Stad, een groep van 22 actief bouwende, grote stedelijke corporaties. Actief bouwende corporaties willen juist een deel van hun woningen bij banken als onderpand inzetten voor leningen die niet worden en mogen worden geborgd door het WSW. Dan gaat het om de bouw van duurdere woningen met een maandhuur van meer dan 681. WSW-garantie op die leningen wordt aangemerkt als oneigenlijke staatssteun, gezien het feit dat de Nederlandse Staat en de Nederlandse gemeenten achtervang zijn voor het WSW.

Juist de bouw van deze middeldure huurwoningen is voor corporaties erg belangrijk om de exploitatie van goedkopere sociale woningen te kunnen betalen. Maar banken zijn strikt: zonder onderpand komt er geen financiering.

De volmacht zou daarom de bouwproductie door de corporaties nog verder kunnen verlagen. Die productie daalt volgens prognoses van het WSW nu al van 30.000 in 2011 tot 10.000 à 12.000 in 2017.

Door volmachten te krijgen hoeft het WSW, dat garant staat voor bijna 90 mrd aan leningen van corporaties, in noodgevallen alleen maar naar de kluis van zijn notaris te stappen om direct recht van onderpand te vestigen op het corporatiebezit. Anderhalf jaar geleden, tijdens de Vestia-crisis, moest het WSW heimelijk recht van onderpand op het Vestia-bezit vestigen, om daarmee de banken voor te zijn en tot coulance te dwingen. De banken waren verontwaardigd, maar konden geen kant op. Daardoor kon er een deal tussen Vestia (lees: Rijk) en banken worden gesloten over de redding van de corporatie.

Er bestaat overigens al jaren een onderpandsregeling tussen het WSW en zijn deelnemers, de corporaties. Maar dat zijn schriftelijke beloften van de deelnemers om onverwijld recht op onderpand te geven aan het WSW als die instelling daarom vraagt. Ze leveren het WSW jaarlijks een lijst met panden.

De meeste corporaties hebben voor het gemak al hun vastgoed op die lijst gezet. Maar klopt het WSW in een noodsituatie aan, dan heeft de corporatie de raad van commissarissen altijd nog het recht om 'nee' te zeggen. Het WSW moet dan slechts op andere machtsmiddelen terugvallen,

zoals het afknijpen van de garantieruimte van een onwillige corporatie, een soort ultiem remedium. Onder de volmacht krijgt het WSW volledig grip op de panden die op de al bij het fonds ingeleverde onderpandslijst staan. Een corporatie kan dan niet meer naar de rechter om hypotheekvestiging van het WSW te laten toetsen. Omdat veel corporaties al hun woningen op de lijst hebben gezet zowel hun sociale als hun dure huurwoningen zijn ze hun zelfbeschikkingsrecht in principe kwijt. Willen ze dan een nieuwbouwproject met dure huurwoningen financieren bij een bank met onderpand, dan moeten ze eerst bij het WSW langs met de vraag of dat onderpand van de lijst af mag.

Oorspronkelijk wilde het garantiefonds nog verder gaan in zijn volmacht door te eisen dat ook op vastgoed van buiten de lijst hypotheek gesteld kan worden, ook op het maatschappelijk vastgoed en bedrijfsonroerendgoed.

Maar volgens de sector was deze eis in strijd met de eigen WSW-reglementen. Daarop heeft het WSW deze vergaande passage dit weekeinde laten vallen.

'We juichen een stevig sectoraal borgingsstelsel toe, maar geven geen blanco volmacht'