

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

### 2881

Vragen van het lid **Bashir** (SP) aan de Ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Financiën over *opvallende vastgoeddeals van ING* (ingezonden 4 mei 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 20 juni 2016)

Vraag 1 t/m 3

Wat is uw reactie op het bericht dat ING een spoor van opvallende vastgoeddeals achterlaat?<sup>1</sup>

Hoe verklaart u deze deals en wat weet u meer over deze deals? Kunt u uw antwoord uitgebreid toelichten?

Wat is uw betrokkenheid of die van uw ministerie geweest bij deze deals? Zijn deze deals met u of uw ministerie besproken? Wat is hierover besproken? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 1 t/m 3

Ik heb kennis genomen van het artikel. Ik stel vast dat het hier om overeenkomsten gaat tussen private partijen. Er is in algemene zin geen rol voor het Rijk bij het vooraf toetsen van de verkopen of aankopen van vastgoed door private partijen, zoals banken of projectontwikkelaars, op de vrije markt. Evenmin toetst het Rijk vooraf of er sprake is van een marktconforme prijs. Vanuit het publiekrechtelijke toezicht op de financiële positie, integriteit, de governance en de rechtmatigheid van handelen van woningcorporaties wordt er op grond van specifieke bepalingen van de vigerende wet- en regelgeving toegezien op het functioneren van woningcorporaties, waaronder de besteding van het maatschappelijk gebonden vermogen aan toegestane activiteiten. Het is overigens aan de bestuurders van woningcorporaties zelf om hierin binnen de wettelijke kaders de goede bedrijfseconomische en maatschappelijk verantwoorde beslissingen te nemen.

Wanneer een woningcorporatie vastgoed verkoopt aan een derde partij, is er een instemmingsvereiste indien het gaat om woningen en sinds 1 juli 2015 eveneens als het maatschappelijk vastgoed betreft. Dit instemmingsvereiste geldt niet voor bedrijfsonroerendgoed, zoals kantoorpanden en was derhalve in deze casus niet aan de orde.

<sup>1</sup> <http://www.parool.nl/amsterdam/ing-laait-spoor-aan-opvallende-vastgoeddeals-achter~a4291860/>

Door de aard van de verhuringen (zie ook hieronder) is Frankemaheerd, het pand waar in het artikel over wordt gesproken, in 2012 uit hoofde van het externe toezicht geormerkt als een niet-toegestane nevenactiviteit waar binnen een redelijke termijn (van twee jaar) een einde aan diende te worden gemaakt.

Rochdale heeft naar oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) conform die lijn gehandeld en de Aw op de hoogte gehouden over de voortgang van de afwikkeling van deze niet-toegestane activiteit. In 2015 is de status van niet-toegestane nevenactiviteit geschrapt in verband met de aard van de verhuur, die op dat moment (deels) maatschappelijk georiënteerd was. Ten tijde van de verkoop van het betreffende bedrijfsonroerend goed heeft het bestuur van Rochdale naar oordeel van de Aw gehandeld conform de vigerende wet- en regelgeving.

#### Vraag 4

Hoe is het mogelijk dat woningcorporatie Rochdale een verlies heeft geleden van 35 miljoen euro bij de verkoop van een pand aan ING (het toekomstige hoofkantoor van ING)?

#### Antwoord 4

Rochdale heeft de Aw geïnformeerd over de tijdlijn rond de verkoop van Frankemaheerd. Rochdale heeft het pand in augustus 2008 aangekocht voor een bedrag van € 46,5 miljoen, onder leiding van de voormalig bestuursvoorzitter. Dit gebeurde op grond van de inschatting van het toenmalige bestuur dat de locatie voor Rochdale van strategisch belang zou zijn in het licht van de vernieuwing van de Bijlmer.

In oktober 2008 werd de voormalig bestuursvoorzitter geschorst en in januari 2009 ontslagen. De interim bestuursvoorzitter maakte kort na zijn aantreden (november 2008) een analyse van de financiële positie van Rochdale en stelde vast dat deze precair was. De herontwikkeling van Frankemaheerd (met deels een beoogde wijziging naar wonen) werd daarom door het nieuwe bestuur, gelet op de benodigde omvang van de investering en de gerezen twijfels over de wenselijkheid en haalbaarheid, geschrapt. Het onmiddellijk afstoten van het kantoorgebouw bleek volgens het nieuwe bestuur evenzeer lastig: er was lokaal sprake van veel aanbod van bedrijfsonroerend goed en er gold op dat moment nog een erfpachtcontract. Het bestuur van de corporatie heeft toen besloten het pand deels als kantoorruimte te blijven verhuren. Deze niet-toegestane nevenactiviteit heeft Rochdale binnen een redelijke termijn van de extern toezichthouder moeten afwickelen, zoals in het eerste antwoord aangegeven.

In 2014 is in ING een partij gevonden die uiteindelijk begin 2015 bereid bleek tot een eindbod van € 11,5 miljoen. Naar oordeel van het Rochdale bestuur was dit het beste bod dat tot dan was ontvangen en heeft zij met goedkeuring van de Raad van Commissarissen besloten op het bod in te gaan.

#### Vraag 5

Klopt het dat ING op hetzelfde pand eerder de optie had voor 18 miljoen euro? En zo ja, kunt u verklaren waarom de uiteindelijke deal 6,5 miljoen lager heeft uitgepakt voor Rochdale, ondanks een aantrekkelijke vastgoedmarkt?<sup>2</sup>

#### Antwoord 5

Rochdale en ING hebben desgevraagd aangegeven niet bekend te zijn met de optie van € 18 miljoen.

#### Vraag 6

Op welke manieren hebben huurdersorganisatie(s), de Raad van Toezicht en de Autoriteit Woningcorporaties goedkeuring verleend aan de vastgoeddeal tussen Rochdale en ING? Kunt u uw antwoord toelichten?

<sup>2</sup> <http://fd.nl/ondernemen/1108330/ing-denkt-aan-vertrek-uit-zandkasteel>

Antwoord 6

De Raad van Commissarissen van Rochdale heeft zijn goedkeuring aan de overeenkomst gegeven. De huurdersorganisatie is niet in de transactie gekend en heeft op dergelijke transacties geen recht van advies of instemming. Voorafgaande toestemming van de extern toezichthouder is, gelet op de aard van het gebouw (bedrijfsmatig onroerend goed), niet nodig. Wel heeft Rochdale het extern toezicht voortdurend op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen rond Frankemaheerd.