

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

### 1253

Vragen van de leden **Jansen** (SP), **Van Bochove** (CDA), **Ortega-Martijn** (ChristenUnie), **Voortman** (GroenLinks), **Monasch** (PvdA) en **De Boer** (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de verliezen van woningcorporaties op transacties met vastgoed* (ingezonden 23 december 2010).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 31 januari 2011).

#### Vraag 1

Op welke wijze zijn negatieve financiële resultaten op verbindingen (deelnemingen) expliciet meegenomen in de zogenaamde «oordeelsbrieven 2010»?

#### Antwoord 1

In de oordeelsbrieven zelf is aan het onderdeel verbindingen niet expliciet aandacht besteed. Bij de solvabiliteitsbeoordeling heeft het CFV in een aantal gevallen aandacht geschonken aan corporaties met een relatief slecht resultaat. Waar dit slechte resultaat is veroorzaakt door verbindingen, is daar expliciet bij stilgestaan.

#### Vraag 2

Indien deze niet expliciet zijn meegenomen: acht u het wenselijk dat met ingang van de oordeelsbrieven 2011 aandacht besteed wordt aan negatieve financiële resultaten op verbindingen, bijvoorbeeld op een vergelijkbare wijze als dit nu gebeurt voor de algemene bedrijfslasten?

#### Antwoord 2

Het CFV zal in 2011 meer corporaties onderzoeken waar een verhoogd risico is op onnodige aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen. In veel gevallen zullen hierbij de activiteiten in de verbindingen een onderdeel van het onderzoek vormen. Het CFV zal deze onderzoeken afsluiten met een brief ter zake aan de betreffende corporaties.

#### Vraag 3, 4

Kunt u aangeven hoe het negatieve resultaat<sup>1</sup> op deelnemingen van 125 corporaties ad € 436,6 miljoen (enkelvoudige balans) en het negatieve resultaat op deelnemingen van 82 corporaties ad € 65,4 miljoen (geconsolideerde balans) is opgebouwd?

- Welk deel is ontstaan op kernactiviteiten?
- Welk deel is ontstaan op maatschappelijk vastgoed?
- Welk deel is ontstaan op commercieel vastgoed?

Kunt u aangeven hoe het positieve resultaat op deelnemingen van 81 corporaties ad € 51,1 miljoen (enkelvoudige balans) en het negatieve resultaat op deelnemingen van 53 corporaties ad € 19,1 miljoen (geconsolideerde balans) is opgebouwd?

- Welk deel is ontstaan op kernactiviteiten?
- Welk deel is ontstaan op maatschappelijk vastgoed?
- Welk deel is ontstaan op commercieel vastgoed?

#### Antwoord 3, 4

De beschikbare gegevens maken een precieze uitsplitsing naar de gevraagde drie categorieën niet mogelijk. De opbouw van de genoemde resultaten is dan ook niet rechtstreeks te relateren aan afzonderlijke verbindingen. Daarnaast kunnen afzonderlijke verbindingen zich bezighouden met meerdere activiteiten.

Over het algemeen kan echter worden aangenomen dat vastgoed dat voor de toegelaten instelling wordt ontwikkeld (sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed) tegen kostprijs, dat wil zeggen zonder winst of verlies te nemen in de verbinding, wordt overgedaan aan de toegelaten instelling. De toegelaten instelling neemt vervolgens het verlies vanwege het exploiteren als sociale huurwoning. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het overgrote deel van de resultaten in verbindingen betrekking moet hebben op «commerciële» activiteiten, waaronder de bouw van middeldure huurwoningen en koopwoningen.

#### Vraag 5

Indien uit de antwoorden op de vragen 3 en 4 blijkt dat positieve resultaten bij deelnemingen vooral geboekt worden op kernactiviteiten en negatieve resultaten vooral op maatschappelijk of commercieel vastgoed: welke beleidsmatige conclusies verbindt u daar dan aan?

#### Antwoord 5

Zoals gezegd bij de vorige vraag zal het overgrote deel van de resultaten in de deelneming betrekking hebben op «commerciële» activiteiten omdat de moedercorporatie doorgaans het investeringsverlies op sociale huurwoningen (de «onrendabele top» bij nieuwbouw van sociale huurwoningen lag in 2009 op gemiddeld ruim € 60 000) en maatschappelijk vastgoed neemt.

#### Vraag 6

Zijn de verbeteracties met betrekking tot de transparantie van en het toezicht op verbindingen van woningcorporaties, die zijn ingezet na het debacle met de ss Rotterdam, inmiddels volledig geïmplementeerd?

Zo nee, kunt u een overzicht/planning geven van nog lopende verbeteracties?

#### Antwoord 6

Sinds het verslagjaar 2007 is de verantwoordingsinformatie die het CFV krijgt, ingrijpend aangepast teneinde meer inzicht te krijgen in de relaties tussen corporaties en hun verbindingen. Zo wordt sindsdien inzicht verkregen in zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde balans en verlies- en winstrekening. Tevens moet elke corporatie sindsdien inzicht geven in de activiteiten in de verbindingen en daar financiële kengetallen over verstrekken.

Daarnaast is sprake van een intensivering van het toezicht op woningcorporaties vanwege « incidenten » in de sector, die soms mede te maken hadden met financieringsproblematiek bij projecten, zoals bij de corporaties Woonbron, Servatius en Rentree.

<sup>1</sup> Sectorbeeld realisaties woningcorporaties, verslagjaar 2009, tabel 5.10.

Tevens zal, zoals gezegd bij vraag 2, het CFV in 2011 meer corporaties met een verhoogd risico op aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen, al dan niet vanwege activiteiten in verbandingen, onderzoeken. Daarnaast zullen in het wetsvoorstel wijziging Woningwet maatregelen worden opgenomen ter verbetering van de governance en de risicobeheersing, en zal de (minimaal) administratieve scheiding van activiteiten die wel en niet met staatssteun mogen worden uitgevoerd en de daarbij behorende geldstromen, worden geïmplementeerd.