

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 246

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 april 2012

Inleiding

Bij deze informeer ik u over de maatregelen die ik tref bij Woningbouwvereniging Laurentius. Aanleiding voor deze maatregelen is het feit dat Laurentius er tot op heden niet in is geslaagd om een financieringsplan op te stellen dat voldoende zekerheid biedt voor de toekomst en dat voldoet aan de normen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De voorgenen plannen van Laurentius en de beoogde financiering van deze plannen gaan gepaard met dermate veel onzekerheden, dat ik het nodig acht om met behulp van een aanwijzing en het aanstellen van een externe toezichthouder te borgen dat de voorgenen activiteiten en de beoogde financiering zodanig worden aangepast dat de voorgenen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie en het risicoprofiel wordt verlaagd.

Problemen bij Laurentius

Woningbouwvereniging Laurentius (Breda en omgeving, circa 9000 woningen) verkeert al enige tijd in financiële problemen. Hierover heb ik u eerder geïnformeerd in mijn brief van 27 januari 2012 (Kamerstuk 29 453, nr. 223).

Voor wat betreft de financiële situatie heb ik u eerder gemeld dat het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting tot verscherpt toezicht is overgegaan en dat met Laurentius is overeengekomen dat Laurentius:

- Uiterlijk 1 maart bij het CFV en het WSW een doorgerekend en extern gevalideerd projectenoverzicht (inclusief deelnemingen) aanlevert waaruit aangegane verplichtingen blijken dan wel of projecten kunnen worden gestopt of kunnen worden afgestoten;

- Uiterlijk 1 maart bij het CFV en het WSW een extern gevalideerde 10-jaars doorrekening van deze projecten aanlevert conform CFV- en WSW-uitgangspunten;
- Uiterlijk 1 maart bij WSW een financieringsplan aanlevert met betrekking tot de twee initieel voor borging afgewezen projecten.

Tot dat moment zou Laurentius lopende projecten in voorbereiding (waar mogelijk) stil zetten, geen nieuwe projecten aanvangen, in dit kader geen nieuwe verplichtingen aangaan en geen niet-geborgde financiering aantrekken.

In goed overleg zijn alle partijen overeengekomen om de planning deels aan te passen, met name omdat dat de mogelijkheid bood om als basis voor de 10 jaars-doorrekening en het financieringsplan de cijfers uit de jaarrekening over 2011 te hanteren. Het werd geaccepteerd dat de oplevering van genoemde twee producten daardoor een maand later plaats zou vinden.

Laurentius heeft het projectoverzicht tijdig opgeleverd en extern laten valideren. Laurentius heeft daarna ook de meerjarenprognose tijdig opgeleverd en extern laten valideren.

Op 26 maart 2012 is vervolgens het financieringsplan opgeleverd. Dit voldeed niet aan de eisen van het CFV en het WSW (zie verder). Ook het aangepaste financieringsplan dat op 11 april 2012 is opgeleverd voldoet niet aan de eisen. Op 24 april 2012 is de situatie besproken op het departement. Vastgesteld is, dat Laurentius er in de afgelopen drie maanden niet in is geslaagd om te komen tot voornemens en een beoogde financiering waarbij sprake is van voorgenomen activiteiten die passen bij de vermogenspositie en een acceptabel risicoprofiel. Mede naar aanleiding van betreffend overleg heeft zowel het CFV als het WSW mij geadviseerd om bij Laurentius een extern toezichthouder aan te stellen.

Het advies van het CFV komt met name voort uit het feit dat -op basis van de huidige prognoses- Laurentius kan worden gekwalificeerd als een corporatie met een B2-status. Dat betekent dat de voorgenomen activiteiten de corporatie op de korte termijn (binnen 2 jaar) in financieel gevaar brengen. De lopende en voorgenomen projecten bevatten te veel onzekerheden en er is twijfel dat bestuur en intern toezicht gezamenlijk in staat zijn om (op korte termijn) het beleid te wijzigen.

Het advies van het WSW is met name gebaseerd op het feit dat beide financieringsplannen niet voldoen aan de eis van het WSW dat de operationele kasstroom zodanig is dat binnen 3 jaar voldaan kan worden aan een aflossingsfictie van 2%. WSW ziet verder een opeenstapeling van risico's die er toe leiden dat maatregelen genomen moeten worden, die verder gaan dan Laurentius wil. Ook het WSW heeft twijfel dat bestuur en intern toezicht gezamenlijk in staat zijn om (op korte termijn) het voorgenomen beleid te wijzigen.

Twee maatregelen

Op grond van de ontstane situatie bij Laurentius heb ik besloten op korte termijn de volgende twee maatregelen te treffen.

Ik geef Laurentius ex artikel 41 Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) de aanwijzing om voor 1 juli 2012 de voorgenomen activiteiten aan te passen en een definitief financieringsplan op te stellen. Het financieringsplan dient te voldoen aan de eisen die eerder zijn gesteld door het CFV en het

WSW. Dat wil zeggen dat uitvoering ervan, op basis van een stapsgewijze afbouw van projectrisico's, zal leiden tot een A1-status van het CFV en dat de financierbaarheid gewaarborgd is. Ik zal het laten beoordelen door het CFV en ik zal het WSW om advies vragen.

Ik stel bij Laurentius een externe toezichthouder aan ex artikel 43, lid 1 van het Bbsh. De externe toezichthouder ziet erop toe dat Laurentius de voornemens wijzigt en dat bovengenoemd plan tot stand komt. Ook kan Laurentius geen besluiten nemen die betrekking hebben op het domein waar het plan betrekking op heeft zonder voorafgaande toestemming van die toezichthouder, alsmede besluiten van substantiële financiële omvang in algemene zin. Dit geldt voor de periode tot 1 augustus 2012, er vanuit gaande dat voor die datum de voornemens zijn gewijzigd en het opgestelde plan dan is geïmplementeerd. De toezichthouder zal mij maandelijks rapporteren over de situatie bij Laurentius en zoveel vaker als nodig is. De heer L. Pouw (voormalig bestuurder Ymere) is bereid gevonden om deze taak op zich te nemen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies