

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

### 2223

Vragen van het lid **Van Bochove** (CDA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *de Spaanse bouwplannen van een Nederlandse woningbouwcorporatie*. (Ingezonden 19 augustus 2008)

1

Bent u bekend met het bericht dat woningcorporatie Rochdale huurwoningen in Spanje gaat bouwen?<sup>1</sup>

2

Kunt u uiteenzetten of en zo ja, welke bezwaren u tegen de plannen heeft en ons deelgenoot maken van de opheldering die u aan Rochdale hebt gevraagd? Welke actie hebt u ondertussen genomen of bent u van plan om te nemen?

3

Zijn de voornemens van Rochdale in Spanje vergelijkbaar met hetgeen woningbouwcorporatie Sint Servatius uit Maastricht in Luik doet en worden in dat verband juridische stappen voorzien?

4

Kunt u uiteenzetten in welke mate u denkt dat de door Rochdale gewenste doorstroming plaats zal vinden en in hoeverre mede door dit project sociale huurhuizen vrijkomen voor nieuwe huurders, zodat de primaire doelstelling van het project om de doorstroming te bevorderen door

Rochdale wordt gehaald? Hoe heeft de woningcorporatie zelf dit effect berekend?

5

Heeft Rochdale er, volgens u, voldoende rekening mee gehouden dat de ouderen die een appartement huren, bij ziekte of familieomstandigheden terug willen keren naar een Amsterdamse huurwoning dan wel juist daarom hun bestaande Amsterdamse huurwoning zullen blijven aanhouden of onderverhuren?

6

Hebt u kennisgenomen van de samenwerkingsovereenkomst tussen Rochdale en UM Group? Kunt u aangeven hoe de (financiële) risico's zijn verdeeld, bijvoorbeeld bij eventuele meerkosten voor de bouw en het onderhoud en/of onvoldoende huurders voor het project? Gezien de grote financiële risico's die zich in het verleden hebben voorgedaan met dergelijke projecten, bent u bereid onderzoek te doen naar de achtergronden van de partners van Rochdale en aan te geven of en hoe de Amsterdamse woningcorporatie de integriteit van de vastgoedpartners heeft onderzocht?

7

Hoe kijkt u in algemene zin tegen de investeringen aan die Nederlandse woningcorporaties in andere EU landen doen om zo de wens van de eigen huurders naar woningen in

zuidelijke EU lidstaten en/of Turkije en Marokko te accommoderen, eventueel in combinatie met een passend zorgaanbod? Bent u bereid om in vergelijkende zin deze initiatieven en de gevolgen met betrekking tot EU wetgeving te onderzoeken (bijvoorbeeld in hoeverre deze investeringen exclusief zijn voor eigen onderdanen)?

<sup>1</sup> «Huurder naar Spanje», De Telegraaf, 8 augustus 2008.

### Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) en minister **Cramer** (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) (ontvangen 6 april 2009) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 92

1

Wij zijn daarmee bekend. Het bericht is onjuist: Rochdale gaat geen huurwoningen in Spanje bouwen.

2

Op 16 juli 2008 heeft Rochdale de toenmalige minister voor WWI geïnformeerd over hun plannen om in Spanje (al dan niet eigen) huurders aan te leveren voor 120 huurwoningen in een project dat door een particuliere investeerder zal worden gerealiseerd in de buurt van Benidorm. Rochdale stelt daarbij als eis dat de huurders in Nederland een

lege woning dienen achter te laten. Gezien het feit dat hier geen sprake is van investeringen in het buitenland is Rochdale schriftelijk geïnformeerd dat op basis van die informatie geen bezwaar bestaat tegen betreffende plannen.

Mede naar aanleiding van het persbericht van UM Group en Rochdale van 6 augustus 2008 is Rochdale om nadere informatie gevraagd. Daarop heeft op 14 augustus 2008 een gesprek plaatsgevonden tussen medewerkers van WWI en Rochdale. De woningcorporatie heeft verzekerd dat er geen overeenkomst tussen UM Group en Rochdale bestaat die voorziet in het inzetten van financiële middelen van Rochdale in Spanje, via investeringen, via financiering en/of exploitatie in het kader van dit project. Rochdale heeft desgevraagd ook verzekerd dat er geen sprake is van het verstrekken van een huurgarantie of een master-lease contract aan de UM Group. De passages hierover in het persbericht van 6 augustus 2008 zijn volgens Rochdale niet juist. De inspanning van Rochdale betreft het aandragen van huurders (al dan niet van Rochdale) en de inzet van deskundigheid, met name op het gebied van marketing en huurzaken, aldus de informatie van Rochdale. In aanvulling hierop is Rochdale gevraagd om de overeenkomst met de UM Group toe te sturen. Dit is ook gebeurd. Op basis daarvan kan niet geconcludeerd worden dat er sprake is van financiële betrokkenheid van Rochdale bij het project.

3

De voornemens van Rochdale beperken zich, op basis van de verstrekte informatie, tot het voordragen van huurders. Er is dus geen sprake van investeringen in het buitenland. Het is dus niet vergelijkbaar met hetgeen Servatius in Luik doet. Daar betreft het de bouw en verhuur van een complex woningen.

4

Rochdale verwacht dat door het leveren van kandidaat huurders grote sociale huurwoningen in Amsterdam beschikbaar komen voor de doelgroep van beleid. Het project verkeert in een vroeg stadium. De verwachte effecten zijn weliswaar nog niet berekend, maar men verwacht dat de vraag het aanbod

ruimschoots zal overtreffen. In de komende periode zal Rochdale de doelgroep in het kader van de samenwerking gericht benaderen. Dan zal meer bekend zijn over de effecten.

Gezien het feit dat ervaringscijfers van dergelijke projecten ontbreken kan niet beoordeeld worden of deze verwachtingen van Rochdale reëel zijn.

5

Om voor een huurwoning in het Spaanse project in aanmerking te komen stelt Rochdale als eis dat de huurder een Nederlandse huurwoning leeg achterlaat. Daarmee is het dus niet mogelijk dat de huurder van de Spaanse woning zijn Amsterdamse huurwoning blijft aanhouden of onderverhuurt. Wanneer hij wil terugkeren naar een Amsterdamse huurwoning zal hij zich weer als iedere nieuwe huurder moeten inschrijven bij Rochdale of een andere corporatie.

6

Rochdale heeft de overeenkomst die op 21 oktober 2008 door Rochdale en UM Group is getekend aan het ministerie verstrekt. Zoals ook aangegeven in het antwoord op vraag 2 is geen sprake van verdeling van financiële risico's. In de overeenkomst is de intentie vastgelegd tot nauwe samenwerking bij een haalbaarheidsonderzoek en de voorbereiding van de realisatie van het project.

Rochdale heeft bericht zelf onderzoek te hebben verricht naar de achtergronden van haar samenwerkingspartner. De toenmalige minister voor WWI heeft een zogenoemd open bronnenonderzoek laten uitvoeren naar de UM Group. Dat heeft geen opmerkelijke informatie opgeleverd.

7

Mij zijn geen initiatieven van woningcorporaties bekend in de door u bedoelde zin. Mochten deze mij ter kennis komen dan zal ik deze initiatieven en de eventuele gevolgen met betrekking tot de nationale en EU wetgeving nader bezien.