

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

1516

Vragen van het lid **Monasch** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de verkoop van sociaal bezit door het Woninginvesteringsfonds* (ingezonden 12 februari 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 10 maart 2015).

Vraag 1

Kunt u aangeven in welke fase de besluitvorming rond de verkoop van 3.784 sociale huurwoningen van het Woninginvesteringsfonds (WIF) zich momenteel bevindt? ¹

Antwoord 1

De aanvraag van het Wooninvesteringsfonds (hierna: WIF) om toestemming voor de verkoop van 3.817 woningen aan Round Hill Dutch Residential Investement SCS is op grond van de bepalingen van de Woningwet, het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en de Circulaire verkoop corporatiewoningen (MG 2013–02) beoordeeld door de Inspectie Leefomgeving en Transport (hierna: ILT). Gezien de omvang van de verkoop en het feit dat het gaat om een corporatie die onder verscherpt toezicht staat van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) heeft de ILT advies gevraagd aan de financiële toezichthouder. De ILT heeft de verkoop op 5 februari 2015 goedgekeurd. Het positieve advies van het CFV heeft daarbij zwaar meegewogen.

Vraag 2

Kunt u aangeven hoe de verkoopprocedure tot nu toe is verlopen, welke partijen de kans hebben gehad te bieden, welke biedingsvoorwaarden door het WIF zijn gehanteerd en waarom uiteindelijk de keus is gevallen op Round Hill?

Antwoord 2

Voorafgaand aan de start van het verkoopproces is alle corporaties in februari 2014 gevraagd of zij belangstelling hadden om woningen uit de portefeuille van het WIF over te nemen. Hieruit is één transactie voortgekomen, waarmee

¹ Financieel Dagblad, 5 februari 2015, «corporaties willen af van contract met Britse belegger Round Hill»

103 woningen werden overgenomen. Vervolgens zijn de woningen op 4 juni openbaar aangeboden in een advertentie in het Financieele Dagblad. Daarin is aangegeven dat biedingen op de gehele portefeuille de voorkeur genoten, maar dat ook biedingen op een deel van de portefeuille tot de mogelijkheden behoorden. Ook is aangegeven dat het WIF haar gewone verkoopstrategie van verkoop van individuele woningen zou doorzetten. Zo hebben huurders voortdurend de mogelijkheid gehad om hun woning te kopen. De deadline om een bieding uit te brengen liep af op 3 september 2014. In deze eerste fase hebben zeven partijen geboden op de gehele portefeuille en acht partijen (waarvan drie corporaties) op delen van de portefeuille. Vanwege de voorkeur om de portefeuille in zijn geheel te verkopen is besloten met de drie partijen die een bieding gedaan hebben op de gehele portefeuille door te gaan in de tweede fase van het verkoopproces. De biedingen op delen van de portefeuille gaven geen sluitende oplossing voor een totale verkoop en een hogere opbrengst was niet verzekerd bij partiële verkoop. In de tweede fase werd aan partijen de gelegenheid gegeven een due diligence onderzoek uit te voeren, financiering aan te trekken en een definitief bod uit te brengen. De deadline van deze tweede fase liep af op 4 november 2014. De onderhandelingen die volgden op deze biedingen hebben uiteindelijk geleid tot de koopovereenkomst voor de gehele woningportefeuille met Round Hill, die de hoogste prijs had geboden.

Vraag 3

Bent u ervan op de hoogte dat de certificaathouders van het WIF tegen verkoop en voor herfinanciering zijn?

Antwoord 3

Bij de toezichthouder ILT zijn signalen bekend dat een deel van de certificaathouders bezwaar heeft tegen verkoop.

Vraag 4

Bent u ervan op de hoogte dat de betrokken gemeenten tegen verkoop en voor herfinanciering zijn?

Antwoord 4

Bij de toezichthouder ILT hebben 5 van de 30 betrokken gemeenten in hun zienswijze over de voorgenomen verkoop kenbaar gemaakt bezwaren te hebben.

Vraag 5 en 6

Hoe staat u tegenover de voorgenomen verkoop door het WIF? Deelt u de mening dat het ongewenst is dat er maatschappelijk kapitaal van Nederland naar het buitenland weglekt? Kunt u toelichten in welke mate dit argument voor u een rol speelt bij de toestemmingverlening van de verkoop aan Round Hill en welke andere argumenten voor u van doorslaggevend belang zijn? Klopt het dat er sprake is van weglekken van maatschappelijk kapitaal als de verkoopprijs lager is dan de WOZ-waarde? Klopt het dat er in dit geval sprake is van weglekken van 120 miljoen euro? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 5 en 6

De toezichthouder ILT beoordeelt onafhankelijk van de Minister of meldingsplichtige verkopen passen binnen de verkoopregels van het Bbsh en de MG 2013-02. De ILT heeft vastgesteld dat de woningen zijn verkocht tegen marktwaarde en derhalve passend binnen de kaders van het Bbsh en de MG 2013-02. Indien verkoopprijzen voldoen aan die prijsregels is geen sprake van weglekken van maatschappelijk kapitaal, derhalve ook niet naar het buitenland. Daarbij komt in deze specifieke casus dat corporaties hun woningen destijds aan het WIF hebben verkocht om met die middelen andere investeringen mogelijk te maken. Die woningen behoorden dus al niet meer tot wat corporaties als hun kernvoorraad beschouwden. Alle door het WIF verworven woningen zijn onmiddellijk geoormerkt voor verkoop, passend bij de status van het WIF als uitpondorganisatie. Het WIF heeft continu een actieve verkoopstrategie gevolgd, onder andere gericht op verkoop aan de eigen huurders of bij mutatie aan nieuwe bewoners. Dat heeft ertoe geleid dat al eerder 30% van zijn bezit is verkocht aan huurders, particulieren en corporaties.

Het bedrag van € 120 miljoen is gebaseerd op het verschil tussen het bedrag dat de certificaathouders in het WIF hebben gestopt en het bedrag dat ze naar verwachting terug gaan krijgen als gevolg van de opbrengst van de verkoop. Het bedrag dat de certificaathouders hebben ingebracht, kan worden beschouwd als een vorm van achtergestelde lening. In dit geval is er sprake is van een verliesgevende investering. De investering rendeerde echter ook al niet voor de verkoop. Veel certificaathouders hebben de waarde van de certificaten al eerder (deels of volledig) afgeboekt. De verkoop maakt het verlies nu zichtbaar dat er in feite al was.

Vraag 7

Deelt u de mening dat herfinanciering de voorkeur heeft boven verkoop? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 7

De ILT heeft vastgesteld dat de voorgenomen verkoop voortvloeit uit een ernstig en urgent probleem inzake de herfinanciering van het WIF. Aangezien het WIF er niet in is geslaagd tot herfinanciering van de leningenportefeuille over te gaan, heeft de corporatie er voor gekozen over te gaan tot verkoop van het woningbezit teneinde een sanering te voorkomen.

Vraag 8

Kunt u aangeven hoe de algemene ledenvergadering van het WIF aankijkt tegen de voorgenomen verkoop? Klopt het dat zij met grote meerderheid heeft uitgesproken dat het WIF de optie van herfinanciering voortvarend dient op te pakken?

Antwoord 8

Ja. Uit informatie van het WIF is mij gebleken dat de algemene ledenvergadering tijdens de vergadering van 8 januari 2015 een dergelijk voorstel van enkele leden (de Kerngroep) heeft omarmd. In dat voorstel worden bestuur en Raad van Toezicht verzocht om – naast het lopende traject van verkoop van de portefeuille – de door de Kerngroep uitgewerkte optie van geborgde herfinanciering met voortvarendheid op te pakken. In de ogen van het bestuur is er daarmee echter geen rechtsgeldig besluit genomen. Evenmin kan de algemene ledenvergadering opdrachten geven aan de Raad van Toezicht.

Vraag 9

Klopt het dat de algemene ledenvergadering van het WIF zich misleid voelt door het bestuur omdat ten onrechte wordt gesuggereerd dat een meerderheid van de leden voor verkoop was en dat er een onomkeerbaar verkoopbesluit zou zijn genomen? Wat vindt u hiervan en in welke mate is dit voor u van doorslaggevende betekenis voor uw eindoordeel over de voorgenomen verkoop?

Antwoord 9

Gevoelens van de algemene ledenvergadering beschouw ik als een interne verenigingsaangelegenheid en dienen gevolgen te hebben binnen de verenging zelf. Uit informatie van het WIF is mij gebleken dat sprake was van een consultatie van de leden en niet van een formele stemming. Dat neemt niet weg dat de ILT steeds gehoor heeft gegeven aan inbreng van de leden, aangezien het om toegelaten instellingen gaat. Het onthouden van instemming ten aanzien van de voorgenomen verkoop is uiteindelijk niet in het volkshuisvestelijk belang.

Vraag 10

Kunt u toelichten op welke manier u waarborgt dat het stalen van sociale huurwoningen op buitenlandse balansen geen sluiproute wordt om de verhuurderheffing of lokale prestatieafspraken te ontlopen?

Antwoord 10

Voor de heffingsplicht in de verhuurderheffing is het niet relevant of de woning op een buitenlandse balans staat. De verhuurderheffing moet worden betaald door degene die de WOZ-beschikking van de gemeente heeft ontvangen, dit kan ook een buitenlandse verhuurder zijn.

Particuliere (buitenlandse) verhuurders zijn niet verplicht prestatieafspraken te maken met de gemeente.

Vraag 11

Bent u bereid geen onomkeerbare stappen te zetten voordat de Kamer kennis heeft kunnen nemen van en heeft kunnen reageren op de antwoorden op deze vragen?

Antwoord 11

Nee. De ILT heeft als onafhankelijk toezichthouder op basis van de geldende regelgeving namens de Minister reeds toestemming verleend aan het WIF voor de voorgenomen verkoop. Tegen het besluit van de ILT van 5 februari 2015 staat binnen de gebruikelijke termijnen bezwaar en beroep open voor belanghebbenden.