

Vergaderjaar 2012–2013

29 453

Woningcorporaties

Nr. 291

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 februari 2013

Bij deze stuur ik u de reactie op het verzoek van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst van 13 december 2012 om de stand van zaken bij enkele woningcorporaties die om verschillende redenen met financiële problemen te kampen hebben. Daarnaast geef ik zoals gevraagd een nadere duiding van verscherpt financieel toezicht op woningcorporaties.

Op het moment van schrijven is er sprake van twee saneringscorporaties (Vestia en WSG) en zijn 14 corporaties onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geplaatst, te weten:

Laurentius (Breda)
Woonstichting De Key (Amsterdam)
Stadgenoot (Amsterdam)
Stichting Ymere (Amsterdam)
Stichting Portaal (Baarn)
Stichting Wooninvest (Leidschendam-Voorburg)
Stichting Woningbouw Slochteren (Slochteren)
Woonstichting 't Heem (Tilburg)
Woonstichting Goed Wonen (Drimmelen)
Wooninvesteringsfonds (Zeist)
Stichting Zaandams Volkshuisvesting (Zaanstad)
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam (Waterland)
Wooncorporatie Kennemerhave (Velsen)
Stichting Veron (Zevenbergen)

Het financieel toezicht door het CFV wordt onderscheiden in regulier toezicht (het verzamelen van informatie, het toetsen aan normen en het komen tot oordelen) en vormen van verscherpt toezicht (als er interventies nodig zijn om naleving te bewerkstelligen). Het CFV heeft in de Beleidsregels voor 2013 een verdere invulling gegeven aan het risicogerichte reguliere toezicht. Dat toezicht is erop gericht om vast te stellen of er bij een corporatie risico's zijn ten aanzien van de financiële continuïteit op korte dan wel lange termijn. Het CFV onderkent een zestal inval-

hoeken waarbij sprake kan zijn van dergelijke risico's, te weten: kwaliteit van de verantwoording, het behoud van vermogen, risicobeheersing, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht van het vermogen in relatie tot voorgenomen activiteiten.

Rechtmatigheids- en governancevraagstukken kunnen evenzeer de continuïteit onder druk zetten. In die gevallen stelt het CFV het ministerie in kennis en zal ik zelf zo nodig maatregelen treffen.

Ingeval uit het regulier toezicht blijkt dat er risico's zijn ten aanzien van de financiële continuïteit, verscherpt het CFV zijn toezicht. Bij verscherpt toezicht onderscheidt het CFV een repertoire aan interventies. Een niet limitatieve opsomming geeft weer wat deze toezichtinterventies kunnen inhouden:

- Verstrekken van nadere informatie
- Normoverdragend gesprek
- Het laten opstellen en beoordelen van een herstelplan
- Het toetsen van de uitvoering van een geaccordeerd herstelplan
- Het vastleggen dat een corporatie niet zonder preventieve goedkeuring bepaalde rechtshandelingen mag verrichten
- Het entameren van een aansprakelijkheidsstelling van de veroorzaker(s) van wanbeleid
- Het formeel onder verscherpt toezicht plaatsen

De corporatie kan, bijvoorbeeld als het CFV grote risico's ziet ten aanzien van liquiditeit en draagkracht van het vermogen, van het CFV de opdracht krijgen om via een herstelplan inzichtelijk te maken met welke concrete maatregelen deze risico's kunnen worden gemitigeerd. Als de maatregelen in de ogen van het CFV inderdaad tot de gewenste vermindering van risico's leiden, doordat bijvoorbeeld de corporatie de programmering van de toekomstige investeringen en de beheerkosten heeft aangepast, dan keurt het CFV het herstelplan goed. Het CFV volgt en beoordeelt vervolgens of met de uitvoering van de maatregelen de corporatie voldoende op koers zit.

De houding en het gedrag van de bestuurder (en de Raad van Toezicht) en de situationele context (bijvoorbeeld de relatie van de corporatie met gemeente, geldgevers en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)) zijn medebepalend voor de vorm van de interventie in het kader van verscherpt toezicht.

Hieronder zal ik per genoemde corporatie nader ingaan op de stand van zaken.

Vestia

Vestia heeft op 6 september 2012 een (herziene versie van het) verbeterplan ingediend. Het CFV mij hierover een tussenadvies uitgebracht op 15 oktober 2012. Over dit tussenadvies heb ik uw Kamer geïnformeerd in mijn brief van 31 oktober 2012. Op 7 januari 2013 heeft het CFV zijn finale advies over dit plan aan mij uitgebracht. In lijn met het tussenadvies komt het CFV tot de conclusie dat het verbeterplan als geheel geen goedkeuring verdient, omdat het totaaleffect van de in het plan opgenomen maatregelen mogelijk onvoldoende zal zijn voor een structureel financieel herstel van Vestia. Dat betreft met name de verkoopvoornemens van Vestia. Zowel in aantal te verkopen woningen als in prijsstelling is het verbeterplan volgens het CFV zodanig ambitieus dat de realisatie sterk zal afhangen van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de komende tien jaar. Uit het plan blijkt voorts dat Vestia niet of nauwelijks uitvoering kan geven aan de volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebieden.

Het CFV kan niet uitsluiten dat een tweede fase van sanering noodzakelijk zal blijken. Tegelijkertijd concludeert het CFV dat het nu voorliggende verbeterplan het maximale lijkt te zijn dat Vestia in redelijkheid aan herstelmaatregelen op eigen kracht kan uitvoeren. Het CFV stelt ook vast dat die maatregelen een behoorlijke bijdrage gaan leveren aan het herstel van de financiële positie van Vestia en daarom ook goedkeuring verdienen. Het CFV adviseert mij de herstelmaatregelen van Vestia goed te keuren en het eerder afgesproken hersteljaar, dat loopt van 1 mei 2012 tot 1 mei 2013, te handhaven. Dit advies neem ik over.

Tenslotte wijs ik er op dat Vestia op 27 november 2012 een intentieovereenkomst met de gemeente Den Haag heeft getekend inzake de oprichting van een Wijkontwikkelingsmaatschappij voor herstructurering in Den Haag Zuidwest. Daaraan zal de gemeente Den Haag een financiële bijdrage leveren. Dit zal worden uitgewerkt in een raamovereenkomst, waarover Vestia de goedkeuring van het CFV en het WSW zal vragen.

WSG

Met mijn brief van 28 november 2012 (29 453, nr. 281) heb ik u laatstelijk geïnformeerd over de stand van zaken bij WSG. In die brief heb ik gemeld dat het CFV op 15 oktober 2012 een besluit heeft genomen over het ingediende saneringsplan. Het CFV heeft WSG de gevraagde steun van € 21 miljoen euro toegekend in de vorm van een renteloos voorschot. Uitgangspunt van het saneringsplan, en ook van de toekenning van € 21 miljoen euro, is een totaaloplossing voor WSG ter borging van het bezit van WSG. Alle inspanningen zijn hierbij gericht op de overdracht van het bezit van WSG. Zelfstandig voortbestaan is, ook met de verleende saneringssteun, niet mogelijk.

Naast de saneringssteun zijn ook diverse saneringsmaatregelen geformuleerd. Het gaat hier onder meer om het terugdringen van onderhoudskosten, het verkopen van bestaand bezit en het verhogen van de huren (bij het vrijkomen van de woning) naar 90% van de maximaal redelijke huurprijs. De inspanningen van de corporatie zijn hier nu op gericht.

Laurentius

Op 26 april 2012 heeft mijn ambtsvoorganger u geïnformeerd over het geven van een aanwijzing aan Laurentius en de aanstelling van een externe toezichthouder bij deze corporatie (29 453, nr. 246). De aanwijzing betrof het opstellen van een financieringsplan. Dat was nodig omdat Laurentius in financiële problemen was gekomen. Op 29 juni 2012 heeft mijn ambtsvoorganger u tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken bij Laurentius (29 453, nr. 254).

Op 12 juli 2012 hebben het ministerie, het CFV en het WSW het financieringsplan geaccordeerd dat op 18 juni 2012 door Laurentius is ingediend. Daar heb ik u met mijn brief van 28 november 2012 (29 453, nr. 281) over geïnformeerd. In het kader van het continuïteitsoordeel 2012 heeft het Fonds een onderzoek ingesteld naar de financiële positie van Laurentius. Om het financieringsplan daadwerkelijk te realiseren, dienen er nog diverse stappen te worden gezet.

Op 20 december 2012 heeft het WSW Laurentius laten weten voor 90 mln euro borg te zullen staan voor door Laurentius eventueel aan te trekken leningen in het kader van een tijdelijk liquiditeitstekort (artikel 6). De daarbij gestelde voorwaarden zijn in ieder geval dat Laurentius projecten gaat afstoten, voor 2013 een liquiditeitsprognose op weekbasis indient, het plan van aanpak uitvoert, aan het WSW de nog te maken deelplannen

verstrekt en dat Laurentius op afzienbare termijn de functies van bestuur en intern toezicht definitief invult.

Woonstichting De Key

Uit de continuïteitsbeoordeling van het CFV blijkt dat de voorgenomen activiteiten van De Key de financiële positie tot en met het derde prognosejaar in gevaar kunnen brengen, terwijl in de laatste jaren de balans weer wordt gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie. De financiële marges van De Key zijn gering. De omvang van de leningenportefeuille en het aantal (voorgenomen) projecten en resterende grondposities zijn relatief (te) groot. Mede gelet op het bovenstaande en in het licht van de vigerende monitoringafspraken heeft het CFV De Key verzocht om de inhoud van de periodieke voortgangsrapportage te verbreden en besloten het verscherpt toezicht bij De Key voort te zetten. Het WSW heeft De Key opdracht gegeven om de administratie op punten te professionaliseren en businessplannen te maken die aansluiten op de financiële mogelijkheden.

Stadgenoot

Uit het continuïteitsonderzoek van het CFV is gebleken dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie tot en met het vijfde prognosejaar in gevaar kunnen brengen. De financiële marges van Stadgenoot zijn gering en de leningportefeuille en de projectposities zijn relatief groot. Mede gelet op het bovenstaande en in het licht van de monitoringafspraken heeft het CFV Stadgenoot verzocht de inhoud van de periodieke voortgangsrapportage te verbreden. Op basis van de continuïteitsbeoordeling zal het CFV het verscherpt toezicht bij Stadgenoot voortzetten.

Stichting Ymere

Nadere beoordeling van het CFV in het kader van het solvabiliteitsoordeel 2012 leidde tot diverse aandachtspunten. Deze hebben betrekking op de kwaliteit van de financiële verantwoording die in combinatie met het resultaat over jaar 2011 en de ontwikkeling van het door het CFV berekende volkshuisvestelijk vermogen, de omvang en de geprognosticeerde ontwikkeling van de leningportefeuille en het resultaat van de groepsmaatschappijen (projectontwikkeling) leiden tot zorg over de financiële continuïteit van de corporatie en het daarmee onder verscherpt toezicht stellen van Ymere. De corporatie dient een plan van aanpak op te stellen gericht op verbetering van bovengenoemde vier punten. Over de voortgang van de genoemde aandachtspunten wordt het CFV periodiek geïnformeerd. Ook door het WSW wordt Ymere op bovenstaande punten intensief gevolgd.

Stichting Portaal

Medio 2012 is de liquiditeitspositie van deze corporatie zwaar onder druk komen te staan vanwege aanzienlijke liquiditeitsrisico's vanuit de derivatenportefeuille. Uit de stresstesten bleek dat er sprake was van een onvoldoende buffer om een rentedaling van 1%-punt te kunnen opvangen. Op 13 juni 2012 heeft het CFV Portaal onder verscherpt toezicht gesteld en een herstelplan gevraagd dat voorziet in verbetering van de liquiditeitspositie en maatregelen inzake beleid en risicobeheer rond derivaten. Portaal werkt aan de uitvoering van de herstelmaatregelen. Inmiddels zijn toereikende maatregelen genomen met betrekking tot de liquiditeitsbuffer (bij -1%-punt). Op basis van recente regelgeving dient de liquiditeitsbuffer met ingang van 1 oktober 2012 een zodanige omvang te hebben dat een rentedaling van 2%-punt kan worden opgevangen. Het

CFV voert op dit moment een nieuwe stresstest uit onder corporaties met peildatum 31 december 2012 waarbij wordt getoetst of corporaties voldoende buffer hebben om de effecten van een rentedaling van 2%-punt op te vangen. Het verscherpt toezicht voor Portaal blijft vooralsnog aan de orde.

Stichting Wooninvest

Wooninvest heeft medio 2012 een beroep moeten doen op borging van tijdelijke liquiditeitssteun van het WSW vanwege de liquiditeitsrisico's uit de derivatenportefeuille die zich door de sterke rentedaling openbaarden. Zonder tijdelijke liquiditeitssteun kon Wooninvest niet aan de margin-callverplichtingen vanuit de derivatenportefeuille voldoen. Uit de stresstesten bleek dat Wooninvest over een onvoldoende buffer beschikte om een rentedaling van 1%-punt te kunnen opvangen. Het CFV heeft deze corporatie hierop onder verscherpt toezicht gesteld en een herstelplan gevraagd dat voorziet in de oplossing van de liquiditeitsproblematiek en maatregelen inzake beleid en risicobeheersing rond derivaten.

Het ingediende herstelplan is beoordeeld en goedgekeurd door het CFV. Wooninvest heeft toereikende maatregelen genomen met betrekking tot de liquiditeitsbuffer (bij -1%-punt). Net als Portaal moet Wooninvest inmiddels ook een rentedaling van 2%-punt kunnen opvangen. Het verscherpt toezicht blijft vooralsnog gehandhaafd totdat aan alle gestelde eisen wordt voldaan. Bij het WSW is Wooninvest bij Bijzonder Beheer ondergebracht en wordt de voortgang van de maatregelen in het herstelplan nauwlettend in de gaten gehouden.

Stichting Woningbouw Slochteren (SWS)

Met mijn brief van 28 november 2012 (29 453, nr. 281) heb ik u recentelijk geïnformeerd over de stand van zaken bij SWS. SWS is in financiële problemen gekomen als gevolg van projectmatige tegenvallers. De corporatie is door het CFV per 7 november 2012 onder verscherpt toezicht geplaatst. Het WSW heeft SWS laten weten ultimo 2012 een lening te borgen ad € 2,5 miljoen en daarvoor de benodigde faciliteringsruimte vrij te geven. Overigens geldt voor € 1,0 miljoen van dat bedrag dat dat alleen aan de orde is als SWS uit de deelneming Vierwaarde BV stapt, zodat vooralsnog sprake is van borging van € 1,5 miljoen. Bestedingsdoel van de te borgen lening is (het afdekken van) het eerder door SWS benoemde liquiditeitstekort. Als voorwaarde aan voornoemde borging is door het WSW verbonden dat de corporatie zich maximaal moet inspannen zo spoedig als mogelijk een (of meerdere) fusiepartner(s) te vinden en een concreet fusiebesluit te nemen. Dit principebesluit is door SWS genomen maar aan mij is nog geen concreet fusieverzoek voorgelegd.

Woonstichting 't Heem

Het CFV heeft in de loop van 2012 vastgesteld dat 't Heem het project Abdij Koningsoord niet in de prognosegegevens van 2010 en 2011 heeft opgeven. Om die reden en mede gelet op de financiële consequenties die voortvloeien uit dit project, is het niet mogelijk om een continuïteitsoordeel over de financiële positie van woningstichting 't Heem af te geven. Het CFV heeft zich daarom in 2012 onthouden van een continuïteitsoordeel. Daarnaast is het eerder afgegeven continuïteitsoordeel 2011 ingetrokken. Gelet op de ontstane situatie valt 't Heem onder verscherpt toezicht. Daaraan heeft het CFV de maatregel verbonden dat woningstichting 't Heem, alvorens zij juridische verplichtingen aangaat, deze ter goedkeuring moet voorleggen aan het CFV en het WSW.

Woonstichting Goed Wonen

Woonstichting Goed Wonen onderzoekt de mogelijkheden van ontwikkeling van Havenlande in Lage Zwaluwe. Gelet op de omvang en inhoud van het project achtte het CFV de daarmee gepaard gaande financiële risico's te groot voor Goed Wonen. Omdat nog niet duidelijk is op welke wijze dit project wordt gecontinueerd, was het niet mogelijk om in 2012 een continuïteitsoordeel voor Goed Wonen af te geven en heeft het CFV woningstichting Goed Wonen onder verscherpt toezicht geplaatst. Daaraan heeft het CFV de maatregel verbonden dat Goed Wonen, alvorens juridische verplichtingen worden aangegaan in zulke investeringsprojecten, deze ter goedkeuring dient voor te leggen aan het CFV en het WSW.

Wooninvesteringsfonds (Wif)

Uit het solvabiliteitsonderzoek bleek in 2012 dat de vermogenspositie en de financierbaarheid van het Wif als gevolg van dalende aantal woningverkoop en dalende verkoopprijzen onder druk zijn komen te staan. Ook heeft het CFV geconcludeerd dat het huidige beoordelingskader niet goed aansluit op de bijzondere doelstelling en activiteiten van Wif en onvoldoende specifiek is om de geldende financieringsafspraken van het Wif in beeld te brengen. Het CFV heeft het Wif onder verscherpt toezicht gesteld en verzocht een plan van aanpak op te stellen. Op basis van de voorwaarden en afspraken beoordeelt het CFV momenteel de financiële vooruitzichten van het Wif. Daarnaast mag het Wif de komende jaren zonder toestemming van het Fonds geen rente (vaste en variabele) op de certificaten vergoeden of certificaten aflossen.

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

Het CFV heeft geconstateerd dat ZVH in de voorliggende prognoseperiode een vrij omvangrijk programma nieuwbouw huur en nieuwbouw koop opvoert. Daarnaast heeft het CFV geconcludeerd dat de financiële positie broos is mede als gevolg van de relatief omvangrijke leningenportefeuille. Gezien de smalle marges dringt het CFV aan op een consequente uitvoering van eerder overeengekomen herstelmaatregelen waaronder het beheersen van de onderhoudsuitgaven en netto bedrijfslasten, het uitvoeren van het huurbeleid inclusief huurharmonisatie, het realiseren van de voorgenomen aantallen verkoop en het verder verkleinen van de leningenportefeuille. Het verscherpt toezicht wordt daarmee gecontinueerd. Het WSW heeft een nieuw herstelplan geëist, dat de komende maanden zal worden opgeleverd.

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam

Het CFV heeft AWW Monnickendam onder verscherpt toezicht geplaatst als gevolg van een zwakke vermogenspositie, een verhoudingsgewijs (zeer) grote projectenportefeuille (Daeb en niet-Daeb) en een kwalitatief matige financiële aansturing en beheer. De corporatie geeft sinds najaar 2011 uitvoering aan diverse overeengekomen herstelmaatregelen. Bij de continuïteitsbeoordeling 2012 kwamen de resultaten van de herstelmaatregelen nog onvoldoende tot uitdrukking. Het CFV maakt zich onverminderd zorgen over de financiële continuïteit van deze corporatie en blijft aandringen op het consequent uitvoeren van alle overeengekomen maatregelen uit het herstelplan (oktober 2011). De lopende monitoringafspraken die met het CFV zijn gemaakt, blijven onverkort van kracht. Het WSW maakt zich vooral zorgen over de hoogte van de kasstromen en heeft een herstelplan gevraagd. Naar aanleiding van de uitkomsten uit het herstelplan zullen passende maatregelen worden getroffen.

Wooncorporatie Kennemerhave

Naar aanleiding van het solvabiliteitsoordeel 2011 in november 2011, is Kennemerhave onder verscherpt toezicht geplaatst en geeft zij uitwerking aan een vijftal herstelmaatregelen (bouwstenen) teneinde de vermogenspositie te versterken. Eén van de maatregelen betreft het opstellen van een nieuwe reële bedrijfswaarde van verhuureenheden in lijn met het door het bestuur vastgestelde en de door de raad van commissarissen goedgekeurde (nieuwe) strategische voorraadbeleid en de meerjarenbegroting 2012.

Daarnaast heeft Kennemerhave begin 2012 haar uitgangspunten voor het toekomstig huurprijsbeleid inclusief huurharmonisatie, reductie onderhoudsuitgaven en de gematigde ontwikkeling van de netto bedrijfslasten geformuleerd. Kennemerhave heeft het verkoopbeleid en de verkoopportefeuille vastgesteld en ook is de meerjarenbegroting met daarin het lagere niveau van onderhouds- en verbeteruitgaven door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Het CFV tekent hierbij aan dat het nieuwe onderhouds- en huurprijsbeleid, alsmede de voorgenomen verkoop van bestaand bezit de komende jaren verder moet worden geïmplementeerd en consequent moet worden uitgevoerd. Het CFV handhaaft om deze redenen het verscherpt toezicht.

Stichting Veron

Op 30 januari 2013 heeft het CFV stichting Veron onder verscherpt toezicht geplaatst, omdat Veron vooralsnog onvoldoende in staat is om maatregelen te treffen die moeten voorkomen dat de financiële continuïteit vanaf 2014 is gewaarborgd. Veron zelf ziet een zelfstandig voortbestaan niet langer als een optie. Het verscherpt toezicht houdt in dat Veron binnen twee weken een herstelplan dient op te stellen, waarin wordt ingegaan op de mogelijkheden van fusie en alternatieve scenario's waarin het sociale bezit behouden blijft. Tevens dient een gedetailleerde liquiditeitsbegroting voor de jaren 2013–2017 onderdeel uit te maken van het herstelplan. Na vaststelling van het herstelplan dient Veron maandelijks over de voortgang te rapporteren aan het CFV.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok