

Vergaderjaar 2012–2013

29 453

Woningcorporaties

Nr. 302

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 maart 2013

Bij brief van 22 maart jl. heeft uw Kamer mij verzocht haar vóór het VAO woningcorporaties van 27 maart te informeren over de betrokkenheid van pensioenfondsen bij het woonakkoord. Uit nader overleg blijkt dat de gewenste informatie betrekking heeft op de vragen van dhr. Monasch gesteld in het AO woningcorporaties van 7 maart jl. Ik vat deze vragen – ook op basis van het concept-verslag van het AO – als volgt samen: Is waardering van het bezit tegen marktwaarde in plaats van afschrijving in 50 jaar een middel om institutionele beleggers te betrekken bij investeringen in de sociale woningbouw? Is de onrendabele top geen mythe, met name omdat een gemiddeld huis in Nederland 110 jaar staat en geen 50 jaar? Daarbij wordt gerefereerd aan het complex «De Passie» in Katendrecht van woningcorporatie WoonCompas en het Spoorwegpensioenfonds (SPF) en Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer (SPOV).

Wat betreft de waardering van woningbezit merk ik op dat corporaties binnen de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, meerdere keuzemogelijkheden hebben voor de waardering van hun vastgoed. Door het CFV wordt gerekend met de «volkshuisvestelijke exploitatiewaarde» (bedrijfswaarde) van een complex, waarbij uit prudentiële overwegingen wordt gerekend met een exploitatielooptijd van 50 jaar. Wel kunnen opwaartse herwaarderingen van het complex plaatsvinden op basis van looptijdverlengende investeringen. Bij verkoop van bestaande huurwoningen worden bij deze methodiek doorgaans forse boekwinsten gerealiseerd.

Ik deel de opvatting van dhr. Monasch dat het (voor het nemen van investeringsbeslissingen) wenselijk is dat corporaties op eenduidige wijze hun vastgoed waarden tegen een reële marktwaarde in verhuurde staat. In de AMvB bij de herziene Woningwet zal dit voorschrift worden opgenomen en uitgewerkt. De financieel toezichthouder zal haar toezichtsnormen hierop dienen aan te passen.

Wat betreft het project «De Passie» merk ik tenslotte op dat dit project naast 135 (sociale) huurwoningen ook scholen en een parkeergarage omvat. Omdat de corporatie geen WSW-borging kon krijgen voor de financiering van dit project heeft zij gezocht naar andere financieringsalternatieven en deze gevonden bij SPF/SPOV. Na realisatie van het project wordt het overgedragen aan SPF/SPOV, waarbij de corporatie geen eigenaar meer is en alleen het beheer blijft doen. In principe is projectontwikkeling voor derden niet toegestaan voor corporaties. In dit specifieke geval is door het departement wel toestemming verleend, onder meer omdat het DAEB-vastgoed betreft en het project oorspronkelijk voor de corporatie zelf was ontwikkeld. Voor alle duidelijkheid, het gaat hier dus niet om financiering door pensioenfondsen van corporatiebezit, maar om bezit waarvan zij uiteindelijk zelf eigenaar wordt.

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