

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 127

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 juli 2009

In mijn brief van 12 juni jl. met voorstellen voor het corporatiestelsel (kamerstuk 29 453, nr. 118) heb ik aangekondigd u op korte termijn een overzicht toe te zenden van casuïstiek in de afgelopen 10 jaren met betrekking tot het werkdomein van de corporaties. Dit overzicht, dat een beeld geeft van de ontwikkeling in het activiteitenpakket van corporaties, treft u hieronder aan.

In de MG 1999–23 en de MG 2001–26 is aangegeven welke activiteiten naast de kerntaken volgens het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot het werkdomein van corporaties kunnen behoren. Onder deze zogenaamde nevenactiviteiten vallen diverse activiteiten, grofweg te onderscheiden in dienstverlenen en investeren.

Wat betreft dienstverlenen gaat het onder meer over makelen (niet-toegestaan), het al dan niet via een verbinding aanbieden van zorg of welzijn (niet-toegestaan), het tegen betaling verrichten van onderhoud aan woningen (wel toegestaan) enzovoort. Bij dienstverlenen zijn de belangrijkste criteria: de relatie met de kerntaken op het gebied van volkshuisvesting en beperking tot de eigen klantenkring. Het in dienst hebben van de bemensing van het postkantoor in een klein dorp is derhalve niet toegestaan, het in bezit hebben van het pand wel (een pand voor een voorziening ten behoeve van de leefbaarheid van het dorp).

Hieronder volgt een overzicht van de andere groep: investeren.

Investeren in vastgoed en andersoortig goed.

Bij de beoordeling of investeringen in nevenactiviteiten worden toegestaan zijn er op basis van de genoemde MG's twee belangrijke criteria: de relatie met de kerntaken van een corporatie op het gebied van volkshuisvesting en de financiële risico's die verbonden zijn aan de nevenactiviteit. Om inzicht te geven in hoe activiteiten al dan niet passen binnen deze criteria worden ze hieronder beschreven aan de hand van drie kenmerken:

het voorziene gebruik van het vastgoed, het doel dat de corporatie nastreeft met de activiteit en het financiële belang. Afgesloten worden met de beoordeling van de toelaatbaarheid van de activiteit. Onderstaande cases zijn een selectie van de zaken zoals die de afgelopen 10 jaar door corporaties zijn voorgelegd, waarbij met name is gekozen voor cases die exemplarisch zijn voor de ontwikkeling in de activiteiten van corporaties en/of in de beoordeling van deze activiteiten door het Rijk.

Aankoop van de panden van Oibibio in 1999.

- Het gebruik was 100% voor commerciële activiteiten. Doel was het verbeteren van de leefbaarheid van Amsterdam in een buurt die zich in een neerwaartse spiraal bevond. Het betreft derhalve een van de prestatievelden van het Bbsh, namelijk het bevorderen van de leefbaarheid in de wijk, zij het dat de corporatie slechts beperkt woningbezit in deze wijk heeft.
- De investering bedroeg circa € 17 miljoen, de gemeente heeft ca. € 340 000 bijgedragen
- Toegestaan (nu zou als voorwaarde worden gesteld dat het commerciële deel op termijn afgestoten zou moeten worden). De goedkeuring markeert de start van het zogenaamde interim-beleid in afwachting van de vaststelling van de Nota Wonen.

Woningbouw in Luik in 2000

- Realisatie van woningen, winkels en kantoren.
- Doel volgens de corporatie o.a. het bieden van woonruimte voor de overloop uit Maastricht.
- Er is een aanwijzing gegeven tot afstoten, onder andere omdat er geen functie is voor de Nederlandse woningmarkt

regionaal distributiecentrum ten behoeve van de thuiszorg met kantoorvoorziening te Blokzijl in 2000.

- 100% commercieel
- Op een bedrijfsterrein, geen volkshuisvestelijk belang
- De stichtingskosten bedragen circa € 550 000,-
- Afgewezen, bedrijfspanden buiten woonwijken kunnen geen taak zijn voor een corporatie

Bouw van een multifunctioneel centrum te Heeten in 2002.

- Gebruik door een peuteropvang, buitenschoolse opvang en een deel van een basisschool.
- Toegestaan, bijdrage aan de leefbaarheid in kleine kernen waar de corporatie bezit heeft en ten behoeve van de doelgroep.

Ontwikkelen en verhuren van een «Huisartsen Onder Een Dak» (HOED)-praktijk in 2003.

- Bijdragen aan de leefbaarheid van de buurt waar een substantieel deel van het corporatiebezit is gelegen en het voorzieningenniveau voor oudere bewoners van deze wijk op verzoek van de gemeente.
- Maximaal €110 000 van de corporatie als eenmalige bijdrage in de onrendabele top (waarbij de gemeente de andere helft van de onrendabele top betaalt).
- Toegestaan, als bijdrage aan de leefbaarheid.

Lloyd-hotel Amsterdam in 2003

- Het gebruik is grotendeels commercieel (hotel), een deel betreft cultuur
- Doel is herontwikkelen sterk verwaarloosd monument in een wijk met woningbezit van de corporatie, dat wil zeggen bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk
- Geraamde kosten ca. € 17 miljoen

- Na een aanvankelijke afwijzing (wegens commerciële functie) toegestaan vanwege aanpak leefbaarheid wijk door verbeteren «rotte» kies (nu zou als voorwaarde worden gesteld dat het commerciële deel op termijn afgestoten zou moeten worden).

Gevangenis in Rotterdam in 2003

- Bouw en verhuur van een gevangenis in Rotterdam
- Bijdragen aan maatschappelijk rendement door op korte termijn werk te maken van het oplossen van het cellentekort.
- Afgewezen als zijnde niet in het belang van de leefbaarheid van de wijk

Bouw van ouderenwoningen in Suriname in 2003

- De corporatie wil door de bouw van bejaardenwoningen in Suriname een bijdrage leveren aan de remigratie van Surinaamse ouderen en daarmee aan de doorstroming in Den Haag.
- Niet toegestaan, het bouwen en exploiteren van woningen in het buitenland is niet toegestaan

Campus Maastricht met sporthal in 2004

- Wonen, onderwijs en sport
- Maatschappelijke functie (sport) = leefbaarheid op stedelijk niveau
- Investering sporthal 27 miljoen, waarvan 24 miljoen onrendabel. Gemeente en Universiteit investeren risicodragend mee.
- Na aanvankelijke afwijzing (wijkoverstijgende functie) alsnog toegestaan tot 40% deelname (proportioneel tot huurders/wijkbelang) in BV, met uitsluiting van verdere financiële banden.

De ss Rotterdam in 2005

- Oorspronkelijk wonen, onderwijs, 60% commercieel (hotel enz.) samen met een marktpartij (momenteel 80% commercieel, zonder deelname van marktpartij)
- Herontwikkelen van een «bedrijfsverzamelgebouw» af te meren in Katendrecht, als landmark van belang in het kader van de wijk- en buurtaanpak
- Investerings uiteindelijk circa 200 miljoen Toegestaan, commerciële deel op termijn afstoten (zou niet meer kunnen in de verbinding zoals voorgesteld in de brief van 12 juni, wegens een te groot commercieel deel).

Warmtebedrijf Rotterdam in 2005

- Restwarmte van industrie gebruiken voor woningen en kantoren
- Aanleg en exploitatie infrastructuur voor duurzame energie voor (o.a.) huurwoningen, dat wil zeggen een algemeen én een huurdersbelang
- Aandeel beperkt tot € 1 miljoen (van totale aandelenkapitaal van € 100 mln.) = symbolisch bedrag ten opzichte van het aandeel huurwoningen
- Deelname toegestaan naar rato van het aandeel corporatiewoningen dat wordt aangesloten in een verbinding met anderen (voor de hele infrastructuur)

Citynet Amsterdam in 2005

- Aanleg glasvezel door meerdere corporaties en de gemeente
- Goedgekeurd als experiment (dus tijdelijk) met de «vrije dochter»

Aankoop Cambuur stadion in 2006 Commercieel (betaald voetbal), in het gebied eromheen zouden woningen worden gerealiseerd.

- Redding stadion in het kader van herontwikkeling wijk
- Financiële belang onbekend (maar groot exploitatie-risico)
- Afgewezen, noodzaak van aankoop voor het realiseren van kerntaak corporatie niet aangetoond.

Slotervaartziekenhuis Amsterdam in 2006

- Aankoop ziekenhuis door 2 corporaties en één zorginstelling voor wonen, care en cure
- Wonen en huisvesten van basis gezondheidszorg voor een aandachts-wijk valt onder de kerntaak leefbaarheid. Op de toelaatbaarheid van het in eigendom hebben van ruimten voor specialistische zorg is niet besloten, aangezien de melding voordien al werd ingetrokken.
- Financiële consequenties waren onduidelijk, de aanvraag is daarom ingetrokken.

Nedinsco Venlo in 2006

- Aankoop en verbouw van een industrieel rijksmonument tot museum.
- Herontwikkeling van een leegkomend gebouw op verzoek van de gemeente
- Verwacht exploitatietekort € 8 miljoen
- Afgewezen, wegens ontbreken van bezit van de corporatie in die wijk en derhalve niet vallend onder de kerntaak leefbaarheid

Aankoop Landgoed de Zonnestraal Hilversum in 2006

- Gebouwen bestemd voor wonen & zorg, een zorghotel en (15 tot 30%) commerciële activiteiten.
- Behoud van een monument voor wonen en zorg, dat wil zeggen grotendeels een kerntaak voor een corporatie Aankoopkosten ca. € 6,5 miljoen
- Toegestaan, commercieel gebruik is met circa 20% ondergeschikt aan de kerntaak

Museumpannen Leeuwarden in 2006

- Kruideniersmuseum (cultuur)
- Maatschappelijk functie ofwel leefbaarheid op stedelijk niveau
- Aankoopprijs circa 3 ton
- Na een aanvankelijke afwijzing, omdat de functie niet wijkgebonden was, alsnog toegestaan als vorm van maatschappelijk vastgoed

Beurs van Berlage in 2008

- Aankoop van de Beurs van Berlage samen met marktpartijen door een corporatie voor gebruik 30% cultuur en 70% commercieel, op verzoek van de gemeente
- Beoogd is een maatschappelijke functie, namelijk het huisvesten van een orkest, in een gebied waar de leefbaarheid verbeterd dient te worden. Dat wil zeggen een bijdrage aan de leefbaarheid op stedelijk niveau
- De deelname van de corporatie is beperkt tot het maatschappelijk deel met een investering van circa € 7,4 miljoen Toegestaan is een 25% deelname, zijnde proportioneel aan de maatschappelijke functie.

Annie MG Schmidthuis in 2009

- 85% cultuur (museum) en 15% commercieel Herontwikkelen monument in een woonwijk met een maatschappelijke functie, dat wil zeggen leefbaarheid op wijkniveau voor o.a. huurders van corporatiewoningen
- Stichtingskosten 7 miljoen
- Toegestaan als maatschappelijk vastgoed, met een beperkt commercieel deel ondergeschikt aan de kerntaak

Aankoop REM-eiland in 2009

- 33% eigen gebruik door corporatie, 67% commerciële functies
- Het is de bedoeling dat het REM-eiland wordt ingezet voor gebieds-promotie van een nieuwe woonwijk.

- Naar verwachting bedragen de totale investeringskosten € 2,5 à 3 miljoen bij een levensduur van 40 jaar
- Toegestaan, onder voorwaarde dat bij beëindiging van de promotie-activiteiten minimaal tweederde van het gebouw dat voor commerciële doeleinden wordt gebruikt wordt afgestoten.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat in de loop van tijd de definitie van aanvaard maatschappelijk vastgoed uitgebreid is. Waar in de MG 2001–26 nog met name gewezen wordt op het realiseren van vastgoed voor welzijnsactiviteiten (buurthuizen etc.) is vervolgens vastgoed voor onderwijs, eerstelijns gezondheidszorg, sport en tenslotte cultuur steeds meer geaccepteerd als een toegestane activiteit voor corporaties. Deze beweging is in lijn met het in de afgelopen jaren gegroeide besef dat voor een goed woon- en leefklimaat naast goede woningen ook goede voorzieningen op deze terreinen van belang zijn.

De koppeling met het eigen woningbezit van corporaties is daarbij steeds meer losgelaten.

Daarnaast zijn er steeds meer projecten gemeld waarbij, veelal op verzoek van de gemeente of andere lokale partijen, vastgoed wordt ontwikkeld voor diverse functies, zowel voor maatschappelijke als commerciële activiteiten. Gezien de aard en de omvang van deze projecten neemt het belang van het beheersen van de financiële risico's toe.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan