

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

3717

Vragen van de leden **Jansen** (SP) en Van Bochove (CDA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *participatie van de woningcorporaties Domijn en Woonplaats in de uitbreiding van stadion Grolsch Veste in Enschede*. (Ingezonden 16 juni 2009)

1

Hebben de woningcorporaties Domijn en Woonplaats bij u gemeld dat ze gaan deelnemen in de uitbreiding van stadion Grolsch Veste¹ in Enschede? Zo ja, heeft u toestemming gegeven voor deze nevenactiviteit? Zo ja, op grond van welke argumenten? Zo ja, welke voorwaarden heeft u aan uw toestemming verbonden? Zo nee, wat is uw standpunt over dit bouwinitiatief?

2

Hoe groot is de beoogde investering van beide woningcorporaties in het project? Hoe wordt deze investering gefinancierd? Hoe wordt de financiering geborgd? Is er sprake van (gedeeltelijke) borging met het bezit aan huurwoningen en zo ja, acht u dit acceptabel?

3

Wat zijn de beoogde maatschappelijke baten van dit project, hoe verhouden deze zich tot de kerntaken van de woningcorporaties en de doelgroep van beleid? Zijn er door beide

woningcorporaties alternatieve investeringsopties onderzocht die een meer directe relatie hebben met de wijkaanpak, de kerntaken en de doelgroep?

4

Vindt u de participatie in een stadion, gelegen op een bedrijventerrein, een toelaatbare nevenactiviteit voor woningcorporaties? Zo nee, wat gaat u doen om dit voornemen terug te draaien?

¹ Aedes-magazine 11/2009, pag.61; gesproken wordt over 7.700 m² bedrijfsruimte in de westvleugel van de Grolsch Veste, bedoeld voor regionale voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs en sport, met als beoogde gebruikers: het ROC van Twente, supportersverenigingen FC Twente, de organisatie FC Twente, een medische kliniek, fysiotherapiepraktijk en kinderopvang.

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 4 september 2009)

1

De woningcorporaties Domijn en Woonplaats hebben betreffende investering niet vooraf gemeld. Er heeft derhalve ook geen procedure plaatsgevonden die heeft geleid tot een positieve of negatieve beslissing. In de MG 2001-26 is omschreven wat nevenactiviteiten zijn en wanneer deze gemeld moet worden. Volgens de letter van deze MG hadden de activiteiten van Domijn en Woonplaats gemeld moeten worden. MG 2001-26 dateert echter alweer van een aantal jaren geleden en sinds de

verschijning van deze MG heeft het denken over en het handelen ten aanzien van nevenactiviteiten de nodige wijzigingen ondergaan. Met name het ontwikkelen, bouwen en beheren van maatschappelijk vastgoed worden reeds enige tijd gezien als een kernactiviteit van corporaties. Zoals reeds aangekondigd in mijn brief van 12 juni 2009 zal het begrip maatschappelijk vastgoed nader worden omschreven, waarbij ik heb aangetekend het belangrijk te vinden dat voor maatschappelijk vastgoed staatssteun beschikbaar blijft. Bij twijfel leggen corporaties bepaalde vormen van maatschappelijk vastgoed ter goedkeuring aan mij voor (een museum, een voormalige tramremise), in andere gevallen is het evident dat er sprake is van maatschappelijk vastgoed en vindt er geen melding (meer) plaats (denk aan brede scholen of buurtcentra). In het geval van de Grolsch Veste had melding vooraf plaats moeten vinden. Achteraf stel ik vast dat betreffende activiteiten beschouwd kunnen worden als (het realiseren van) maatschappelijk vastgoed. Het gaat hier niet om een uitbreiding van een voetbalstadion, het gaat hier om een ontwikkeling onder een tribune. In het bouwplan is plaats voor een ROC en de Cruijff Academy. Beide instellingen bieden scholing. Naast het vastgoed voor deze twee onderwijsinstellingen wordt er op het

gebied van gezondheid een sporttraumatisch centrum gerealiseerd voor de brede sport. De vrij te verhuren ruimtes worden ingevuld door een Obesitasruimte, een fysiotherapie praktijk en een kinderdagverblijf. Qua grondoppervlak bestaat 20% van de beschikbare ruimte uit kantoorruimte, hetgeen ik uit het oogpunt van proportionaliteit ten opzichte van de kerntaak aanvaardbaar acht.

2

De beoogde investering van beide woningcorporaties bedraagt circa € 17,4 miljoen in totaal (circa € 8,7 miljoen per woningcorporatie). 60% van de financiering van dit project wordt geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), omdat het gaat om maatschappelijk vastgoed. Voor ongeveer 20% van het project geldt dat als er een gemeentelijke verklaring wordt afgegeven, ook voor dat deel tot borging zal worden overgegaan. Het commerciële deel (20%) zal niet worden geborgd. Ik acht bovenbeschreven wijze van borgen acceptabel.

3

Beide corporaties werken nauw samen met FC Twente in de wijken Twekkelerveld (deze wijk ligt op enkele honderden meters van het Twente Stadion en de beide corporaties hebben daar een zeer aanzienlijk woningbezit) en Velve Lindenhof in het kader van Scoren in de Wijk. Meer dan 80% van alle investeringen van Domijn en Woonplaats betreft het bouwen en verhuren of verkopen van woningen (huisvesting van huishoudens met een lager inkomen). Met de gemeente Enschede zijn prestatie-afspraken gemaakt en voor de wijk Velve Lindenhof is een Charter getekend. De investeringen in het maatschappelijk vastgoed zijn een aanvulling op bovengenoemde investeringen. De beoogde maatschappelijke baten zijn gelegen in de realisatie van vastgoed dat overwegend gebruikt wordt door maatschappelijke instellingen. Het gemeentebestuur van de gemeente Enschede bevestigt – volgens beide corporaties – dat het gaat om een maatschappelijke voorziening die van grote waarde is voor de stad. Deze voorziening levert een waardevolle bijdrage aan de

samenleving als het gaat om sociale stijging, het voorkomen van drop-outs en ongewenste schooluitval, juist omdat er sprake is van een unieke combinatie van onderwijs, sport en gezondheidszorg. Het is nadrukkelijk de bedoeling om de hier aangegeven combinatie van voorzieningen in te zetten ten behoeve van de leerlingen van het ROC, om mede op die wijze vroegtijdige schooluitval te voorkomen. Gelet op de locatie van de voorzieningen wordt uiteraard ook de positie en de werkwijze van FC Twente gebruikt ten behoeve van deze doelstelling. Dergelijke overwegingen zijn voor zowel Domijn als De Woonplaats (naast andere overwegingen) meegenomen in de afweging om tot een investeringsbesluit te komen.

4

Ik beschouw de investeringen door Domijn en Woonplaats onder de tribune van de Grolsch Veste als investeringen in maatschappelijk vastgoed en derhalve acceptabel.