

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

2207

Vragen van het lid **Monasch** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de verkoop van al het sociale woningbezit van het Wooninvesteringsfonds* (ingezonden 2 april 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 6 mei 2015).

Vraag 1

Klopt het dat de juridische bezwaren van onder andere de gemeente Delft ervoor zorgen dat de verkoop van Round Hill niet voor 31 maart 2015 kan worden afgerond?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat op uiterlijk 31 maart 2015 het Wooninvesteringsfonds (WIF) bijna 300 miljoen euro moet afbetalen aan zijn banken en dat die datum niet gehaald wordt nu er een bezwaarprocedure loopt? Welke opties heeft het WIF om nu toch aan haar betalingsverplichting te voldoen?

Antwoord 2

De bestaande financiering van de woningportefeuille van het WIF liep af op 31 maart 2015. De verkoop van de portefeuille is niet gerealiseerd in verband met de lopende bezwaarprocedure. Hiermee kunnen de verkoopopbrengsten niet worden ingezet voor aflossing. Inmiddels is met de verkopende partij, Round Hill, een akkoord bereikt over uitstel van levering en met de banken is een overbruggings-financiering afgesproken. De nieuwe uiterste leveringsdatum is 1 juli 2015.

Het WIF heeft kunnen herfinancieren voor een periode van 3 maanden.

Vraag 3

Kunt u aangeven hoe het WIF aan nieuwe financiering gaat komen? Heeft dit gevolgen voor het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of andere woningcorporaties?

Antwoord 3

De banken die de bestaande leningen hadden verstrekt, hebben (ongeborgde) overbruggingsfinanciering verstrekt voor 3 maanden (tot 1 juli 2015). Deze financiering heeft dus geen effect voor het CFV, het WSW of andere corporaties.

Vraag 4

Leidt de herfinanciering van het WIF met borging door het WSW tot een aanvaardbaar niveau van lasten zodat verkoop onnodig is om de continuïteit te waarborgen? Zou bij herfinanciering onder actuele voorwaarden saneringssteun nodig zijn om de continuïteit te waarborgen?

Antwoord 4

Het probleem is niet het lastenniveau dat voortkomt uit een eventuele financiering (geborgd of ongeborgd). Het probleem is dat er geen partijen waren tussen einde 2012 en het einde van 2014 die bereid waren WIF te herfinancieren vanaf 31 maart 2015. Corporaties/certificaathouders waren in die periode niet bereid aanvullend vermogen te storten om bankleningen mogelijk te maken. Verkoop was derhalve eind 2014 de enige oplossing om tot aflossing van de lening per 31 maart 2015 te komen.

Vraag 5

Bent u van mening dat het, vanwege het feit dat het WIF moet herfinancieren of zichzelf ontbinden, buitengewoon merkwaardig is dat het WSW tot nu toe nooit een verzoek voor borging van de herfinanciering heeft ontvangen? Vindt u dit een normale gang van zaken en kunt u toelichten waarom het bestuur van het WIF eenzijdig haar kaarten heeft gezet op verkoop in plaats van herfinanciering, dit tegen de expliciete wens in van een grote meerderheid van de certificaathouders?

Antwoord 5

De vraag bevat aannames en stellingnames over wat partijen al dan niet gedaan hebben en waartoe partijen al dan niet toe bereid zijn/waren. Ik beperk mijn reactie tot zaken die in relatie tot regelgeving voor woningcorporaties van belang zijn. De verkoop van de WIF-portefeuille is het resultaat van een traject van 2 jaar waarin is gezocht naar oplossingen voor het financieringsprobleem. Het uitblijven van reële financieringsvoorstellen, onder andere omdat er geen partijen bereid waren het eigen vermogen van het WIF aan te vullen, heeft vorig jaar geleid tot het onderzoeken van een eventuele verkoop. Toen eind november 2014 diende te worden besloten over een verkoop bleek dit de enige beschikbare oplossing om de financiering per 31 maart 2015 af te lossen.

Vraag 6

Kunt u aangeven hoe groot het boekverlies is dat de certificaathouders zullen leiden en welke financiële gevolgen dit heeft voor de vijf certificaathouders met de meeste certificaten?

Antwoord 6

Het boekverlies van de certificaathouders heeft geen relatie met de verkoop. Het vastgoed van het WIF is door de vastgoedcrisis sterk gedaald in waarde. Daarmee is de waarde van het WIF sterk gedaald en het eigen vermogen zoals ingebracht door certificaathouders ook sterk afgenomen. Het beperkte eigen vermogen van het WIF is ook de reden waarom het aantrekken van vreemd vermogen zo lastig is gebleken. De meeste certificaathouders hebben dan ook de afgelopen jaren afgeboekt op hun certificaten. In de openbare bijlage bij de jaarrekening van WIF wordt de nominale waarde van onder andere de 5 grootste certificaathouders gegeven. In de jaarrekeningen over 2013 van de certificaathouders staat de waarde van de WIF certificaten. Dit geeft het volgende beeld (bedragen *1.000 euro):

	Nominale waarde WIF-certificaten	Collegiale lening verstrekt aan WIF	Waardering volgens jaarrekening 2013
Woonbron	39.000		16.600

	Nominale waarde WIF-certificaten	Collegiale lening verstrekkt aan WIF	Waardering volgens jaarrekening 2013
Ressort Wonen	8.760		6.985
Vivare	6.565		0
Stichting Mooiland	6.049	1.500	1
Wst De Goede Woning	6.000		1.500

Gezien de actuele situatie ligt het in de lijn der verwachting dat corporaties in de jaarrekening 2014 de certificaten (verder) zullen afwaarderen. Het CFV houdt in zijn financiële beoordeling rekening met de WIF-certificaten. Het CFV verwacht dat corporaties door afwaardering van de certificaten niet in de problemen zullen komen.