

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

2824

Vragen van de leden **Nijboer** (PvdA) en **Smeulders** (GroenLinks) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *gevolgen van de saneringsopdracht van corporatie Vestia voor huurders in Bergeijk* (ingezonden 10 april 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 28 mei 2019). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2559.

Vraag 1

Bent u bekend met de negatieve gevolgen van de saneringsopdracht voor huurders van Vestia in Bergeijk?^{1 2 3 4}

Antwoord 1

Ik ben bekend met de berichtgeving rondom Vestia in Bergeijk.

Vraag 2

Bent u bekend met het achterstallig onderhoud, gebrekkige communicatie en minachting van de huurders waarmee huurders in Bergeijk worden geconfronteerd? Deelt u de mening dat de saneringsopdracht van Vestia niet mag leiden tot negatieve gevolgen voor huurders? Zo ja, bent u bereid om Vestia hierop aan te spreken?

Antwoord 2

De operationele activiteiten van een corporatie vallen onder de verantwoordelijkheid van de corporatie zelf. Wanneer bewoners ontevreden zijn over de werkzaamheden van hun corporatie dienen zij hierover in eerste instantie met de corporatie zelf in overleg te treden. Wanneer er onvoldoende opvolging geven wordt aan eventuele klachten, kunnen bewoners zich tot de Huurcommissie wenden, die hier een uitspraak over kan doen. Dat Vestia een saneringscorporatie is ontslaat haar in ieder geval niet van haar verantwoordelijkheid om de kwaliteit van haar bezit op peil te houden, dat betekent ook

¹ <https://www.ed.nl/kempen/bergeijkse-huurders-vestia-zijn-het-zat~a183841d/>

² <https://www.ed.nl/kempen/duidelijkheid-over-vestia-huizen-bergeijk-dit-kwartaal~a6462805/>

³ <https://www.ed.nl/bergeijk/rijk-beslist-of-huren-bij-aantal-vestia-woningen-bergeijk-stijgen~aa0bbcc2/>

⁴ <https://www.woonbond.nl/nieuws/gemeenten-opstand-tegen-liberaliseren-huurwoningen-vestia>

het doen van regulier onderhoud. Dit maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van het vastgestelde verbeterplan van Vestia. In het verbeterplan van Vestia is opgenomen dat Vestia het reguliere (instandhoudings)onderhoud moet doen en hier zijn middelen voor gereserveerd. Wel is het zo dat voor Vestia geen tot zeer beperkte financiële ruimte is om verbeteronderhoud te plegen (nieuwe badkamers, keukens, grootschalige isolatie). Deze afspraken uit het verbeterplan worden gemonitord door de gemandateerd saneerder, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), in samenspraak met de Autoriteit Woningcorporaties.

Deze monitoringscommissie heeft hierover het volgende aangegeven: in de monitoring van Vestia is het onderhoud van de woningen een belangrijk onderwerp. Vestia onderhoudt haar woningen en heeft in 2017 een integraal extern onderzoek laten doen naar de conditie van het volledige bezit. Hier valt Bergeijk ook onder. De uitkomsten van de conditiemeting zijn vertaald naar de meerjarenbegroting waarvoor Vestia haar onderhoudsbudget heeft. Uit de extern gevalideerde en objectieve meting komt geen beeld dat er grootschalig achterstallig onderhoud is bij Vestia. De staat van het bezit is gemiddeld genomen vergelijkbaar met het corporatiebezit in Nederland.

Vraag 3

Hoe kijkt u aan tegen de overname van Vestia-woningen in Bergeijk door woningcorporatie Woningbelang? Hoe vindt u het dat overname onmogelijk lijkt doordat Vestia bij de verkoop van de woningen (met achterstallig onderhoud) geen verlies mag lijden?

Antwoord 3

Er loopt momenteel een onderzoek in Bergeijk waarbij wordt bekeken op welke wijze een transactie tussen Vestia en andere woningcorporaties tot stand kan komen. Dit is één van de varianten waar aan gewerkt wordt die er toe moet leiden dat Vestia zich kan richten op hun kernwerkgebied. Als voorwaarde geldt inderdaad dat Vestia het bezit in dat geval tegen minimaal de marktwaarde dient te verkopen, zodat de financiële positie van Vestia niet wordt verslechterd. De marktwaarde van het vastgoed betreft de commerciële waarde van het vastgoed waartegen ook commerciële partijen bereid zijn het vastgoed over te nemen. Conform de voorschriften van het NRV (Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs) zijn taxaties van de marktwaarde al gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud, indien dit aanwezig is. Aan de marktwaardering liggen ficties ten grondslag dat de woningen bij mutatie kunnen worden verkocht of worden verhuurd tegen markthuren. De lagere beleidswaarde van corporaties gaat uit van de fictie dat woningen verhuurd blijven tegen zogenaamde streefhuurprijzen (huurprijzen bepaald op basis van het beleid van de woningcorporatie). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde betreft de onrendabele top, waarmee corporaties worden geconfronteerd bij overname van het Vestia-bezit. Deze onrendabele toppen bestaan echter ook als corporaties regulier woningen aankopen of nieuw bouwen. Hiertoe krijgen corporaties onder meer staatssteun in de vorm van leningen waarvoor Rijk en gemeenten het achtervangrisico dragen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat de saneringsopdracht van Vestia niet mag leiden tot een afname van het aantal sociale huurwoningen in Bergeijk en andere gemeenten? Zo ja, bent u bereid om hiertegen maatregelen te nemen?

Antwoord 4

De sanering van een corporatie is gericht op het kunnen voortzetten van de minimaal noodzakelijke volkshuisvestelijke activiteiten. Goed bestuur en de beschikbaarheid van toereikende financiële middelen zijn daarbij de voorwaarden om de volkshuisvestelijke activiteiten uit te kunnen voeren. De minimaal noodzakelijk volkshuisvestelijke prestaties van Vestia zijn gebaseerd op hetgeen nodig is om voldoende gereguleerde huurwoningen in stand te houden waaraan niet op een andere wijze tegemoet kan worden gekomen. Deze prestaties zijn vastgelegd in het verbeterplan van Vestia, welke in 2014 is vastgesteld en door de toenmalig saneerder (i.c. het CFV) na de zienswijze van WSW is goedgekeurd. De afspraken uit dit goedgekeurde verbeterplan worden gemonitord door de gemandateerd saneerder, het WSW, in samenspraak met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en kunnen worden

bijgesteld na verloop van tijd door de gemandateerd saneerder, zolang dit past binnen de sanering en de gemaakte afspraken. Zo is bij het besluit van de Aw op het definitieve scheidingsvoorstel Vestia daeb – niet daeb bepaald dat, gezien de toenmalige situatie, Vestia in vergelijking met het eerder goedgekeurde verbeterplan ruim 8.200 woningen (in totaal) meer in het gereguleerde segment (DAEB) moest houden. Dit betroffen woningen die Vestia overeenkomstig het verbeterplan aanvankelijk zou liberaliseren. De zogenaamde maatwerkgemeenten wensten echter dat aanvullend nog bijna 4.600 woningen extra gereguleerd zouden blijven. De Aw heeft in haar besluit op het scheidingsvoorstel echter geconstateerd dat het niet in het brede volkshuisvestelijke belang was om hieraan tegemoet te komen, omdat de geleidelijke afname van het aantal gereguleerde Vestia-woningen ook door andere corporaties in de betreffende woningmarktregio's kunnen worden opgevangen met bij de doelgroep passende nieuwbouw. Het in stand houden van het (volledige) Vestia-DAEB-bezit draagt ook niet bij aan het realiseren van duurzaam financieel herstel. Wel heb ik Hamit Karakus, in afstemming met de Vestiamaatwerkgemeenten en de provincie Zuid-Holland, aangesteld als bestuurlijk regisseur om oplossingen aan te dragen voor de volkshuisvestelijke opgave in de maatwerkgemeenten. Naar verwachting zal deze eind juni / begin juli zijn advies uitbrengen.

Vraag 5

Vindt u het ook onwenselijk dat bij corporatie Vestia financiën belangrijker worden geacht dan de volkshuisvestelijke taak? Zo ja, bent u bereid maatregelen te nemen?

Antwoord 5

Zie vraag 4.

Vraag 6

Hoe kijkt u naar de opstelling van de Autoriteit Woningcorporaties die Vestia goedkeuring gegeven heeft voor hun plan om honderden sociale woningen in de commerciële tak onder te brengen? Zou de volkshuisvestelijke taak van Vestia voor de Autoriteit Woningcorporaties een belangrijker rol moeten spelen dan de financiën en het uitvoeren van de saneringsopdracht?

Antwoord 6

De beoordeling van de scheidingsvoorstellen tussen de DAEB-tak en niet-DAEB-tak van de corporaties is door mij gemandateerd aan de Autoriteit Woningcorporaties. Bij deze beoordeling heeft de Aw, conform het daartoe vastgestelde beoordelingskader zowel het financiële belang en het volkshuisvestelijk belang gewogen. Indien de financiële situatie van een corporatie van dien aard is, dat deze een saneringsaanvraag moet doen, vindt ook een weging plaats van het volkshuisvestelijke belang. Dit gebeurt door de gemandateerd saneerder, WSW, waarbij deze de zienswijze van de Aw betreft. Sanering is gericht op het continueren van de minimaal noodzakelijke DAEB-activiteiten, tegen de laagst mogelijke financiële kosten. Voor de vaststelling hiervan worden ook de zienswijzen van de betreffende gemeenten en de huurdersorganisaties betrokken. Bij een saneringsbesluit wordt ook getoetst of het continueren van noodzakelijke DAEB-activiteiten, waarvoor een eventuele heffing aan andere corporaties moet worden opgelegd, evenredig is. Hierbij worden de effecten op de sector als geheel (inclusief het borgstelsel), de effecten bij betalende corporaties als de lokale volkshuisvestelijke omstandigheden betrokken.