

**Algemeen Overleg commissie WWI met minister Van der Laan over de financiële situatie van woningcorporaties, 3 februari 2010.**

Inbreng SP.

De financiële ontwikkeling bij de woningcorporaties is zorgwekkend. Ook uit het verslag van het financieel toezicht van het CFV blijkt dat de gemiddelde solvabiliteit in één jaar tijd met ruim 1% gedaald is naar 30,5%. Het aantal insolvable corporaties is verdubbeld naar 10 en het vermogenstekort van deze corporaties verviervoudigd naar €13 miljoen. En het meest verontrustende is dat de solvabiliteit volgens vier scenario's van het CFV tot 2017 verder gaat zakken naar 16 tot 25%. Volgens de SP is op grond van de analyse van het CFV de laagste waarde het meest waarschijnlijk, dat is de situatie dat de beheerlasten blijven stijgen en de verkopen tegenvallen.

Wij vinden het verbazingwekkend dat de minister van Wonen zo relativerend doet over deze prognoses, zeker als je bedenkt dat een solvabiliteit van 16% betekent dat een corporatie stevige problemen krijgt om vreemd vermogen aan te trekken, zelfs met borging van het WSW. Wat ons betreft is het urgent dat deze daling gestopt wordt, te meer omdat hij maar zeer ten dele veroorzaakt wordt door extra onrendabele investeringen ten behoeve van de kerntaken.

Wat zou er prioriteit moeten krijgen:

- het stabiliseren en vervolgens tot een redelijke waarde terugbrengen van de bedrijfslasten
- het herbevestigen van de kerntaken van de corporaties, waarvoor zij hun maatschappelijk vermogen met prioriteit inzetten: zet het mes in de nevenactiviteiten die weinig of niets met de kerntaak van doen hebben, kap met de commerciële avonturen die corporaties als Servatius en SGGB aan de bedelstaf gebracht hebben
- zorg ervoor dat corporaties beloond worden voor maatschappelijk wenselijk gedrag, door hun non-profitactiviteiten weer vrij te stellen van vennootschapsbelasting.

En nog een aanvullende vraag op het laatste punt: hoe is het mogelijk dat de staatssecretaris van Financiën, zonder enig overleg met de Kamer, op 9 december de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor corporaties op het terrein van ouderenhuisvesting per 1-1-2010 heeft afgeschaft? Was de minister van Wonen daarvan op de hoogte en zo ja, waarom heeft hij dan geen moord en brand geschreeuwd? Ik heb de staatssecretaris vorig jaar vragen gesteld over de fiscale vrijstelling en er toen voor gepleit dat juist alle projecten voor ouderenhuisvesting, ook bij algemene corporaties, onder deze regeling gebracht worden. Hoe is het mogelijk dat de staatssecretaris vervolgens als een dief in de nacht de regeling compleet afschaft?

De bedrijfslasten van corporaties hebben een relatie met de schaalgrootte: hoe groter, des te hoger. Verder hebben we ook al vaak aan de hand van de eigen bedrijfstakinformatie van Aedes aangetoond dat de grootste corporaties minder bouwen, meer slopen en meer verkopen. Het is dus bedroevend dat de fusiegolf gewoon doorgaat: ook in 2008 is het aantal corporaties weer met 25 gedaald naar 430. Waarom onderneemt de minister op dit punt nog steeds geen actie. Het CFV stelt letterlijk: "In de meeste gevallen hebben de fusiepartners de meerwaarde van fusie niet vertaald in kwantitatief meetbare doelstellingen. (...) Hierdoor zal het moeilijk zijn om in de toekomst verantwoording af te leggen over de mate waarin de doelstellingen en de

meerwaarde van de fusie bereikt zijn.” (sectorbeeld, pag.14). Waarom gaat de minister niet minstens eisen dat er voortaan wél meetbare doelstellingen geformuleerd worden, met als sanctie dat een fusie die na twee of drie jaar de beloofde meerwaarde niet waarmaakt weer ontbonden wordt. Op dit punt overwegen wij een motie in te dienen.

Veel corporaties leveren niet op tijd hun stukken in en sommige doen dat zelfs chronisch te laat. Dat is slecht en daar moet iets aan gebeuren. Maar de SP heeft er ook bij herhaling voor gepleit dat we de administratieve belasting van de aan te leveren informatie verminderen en de meerwaarde van de teruggeleverde analyses voor de corporaties te verhogen. Is er op dat punt het afgelopen jaar nog voortgang geboekt?

Er komt binnenkort nog een aparte rapportage over het integriteitsonderzoek, bij die gelegenheid zal de SP uitgebreider op dit aspect ingaan.

Nu beperk ik mij tot twee vragen:

- er is één minicorporatie met minder dan 500 woningen, waar de directeur in 2008 €140.000 verdiende; heeft de minister al een gericht integriteitsonderzoek gestart bij deze corporatie?
- hoe staat het met de ontwikkeling van de website waarop we per corporatie of per persoon de commissariaten kunnen opvragen? Is er al iets te zeggen wanneer die operationeel is?

Bij een vorig debat heeft de SP-fractie gewezen op een lek in de systematiek van het continuïteitsoordeel. Corporaties kunnen een C-oordeel (“veel liggend geld, te weinig actie”) ontlopen door op papier grote ambitie te tonen en die vervolgens niet waar te maken. In de CFV-systematiek ben je dan opeens A-corporatie. Wij hebben toen gezegd: kijk eens of je het continuïteitsoordeel niet kan baseren op de gerealiseerde plannen. Dat is nu uitgezocht en het kan volgens de minister niet. Dat mag, als de minister met een goed alternatief komt.

De realisatie-index is wat ons betreft niet effectief genoeg, omdat die geen consequentie heeft voor het continuïteitsoordeel. De logische vraag is dus: wat gaat de minister nu ondernemen om het gebakken lucht gehalte van de continuïteitsoordelen te verlagen? Hoeveel corporaties die volgens het sectorbeeld de A-status kregen zouden volgens de realisatie in 2008 eigenlijk de C-status gehad hebben?

Ik sluit af met de SP-criteria voor maatschappelijk vastgoed, waarop de minister in zijn brief van 15 januari gereageerd heeft. Wij constateren dat de minister het op hoofdlijnen aardig met ons eens is. De speelruimte zit hem vooral in de beoordeling van concrete projecten. Neem het recente voorbeeld van het Veemgebouw van Philips in Eindhoven, dat door corporatie Trudo is aangekocht. Dat veemgebouw krijgt blijkens de eigen publicaties van Trudo een grotendeels commerciële bestemming, maar desondanks is Trudo niet voor 33%, maar voor 100% eigenaar.

Afsluitend: de SP-fractie heeft waardering voor de goede toezichtrapportages van het CFV, en denkt dat het heel hard nodig is dat de minister van wonen alles uit de kast gaat halen om de toekomst van de sociale verhuurders, ook in financieel opzicht, veilig te stellen.