

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst
de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum: 3 maart 2014

Betreft: consultatie-versie van de novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen

Geachte heer Blok,

De NEPROM geeft graag gehoor aan uw uitnodiging om te reageren op de consultatie-versie van de novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen. De NEPROM verenigt diverse actoren vanuit het belang van de professionele opdrachtgever in de gebouwde omgeving: pur sang ontwikkelaars, bouwers, beleggers, corporaties en andere ontwikkelende ondernemingen. Vanuit dat belang geven wij onze visie op de inperking van het werkterrein en de wijze van functioneren van toegelaten instellingen.

De NEPROM heeft in 2000 bij het openstellen van het lidmaatschap voor corporaties als voorwaarde gesteld dat zij het streven naar gelijke concurrentieverhoudingen voor ontwikkelaars en corporaties bij projectontwikkeling onderschrijven. Dat uitgangspunt is voor ons nog steeds richtinggevend in deze discussie.

Hoewel wij ons realiseren dat voorraadbeheer en projectontwikkelingsactiviteiten nauw verbonden zijn, spreken wij ons - vanwege de specifieke belangen waar wij voor staan - niet uit over het bestaande, niet-daeb-bezit van corporaties, maar slechts over de ontwikkeling van nieuwe niet-daeb huur- en koopwoningen.

Duidelijkheid

Wij vinden het van groot belang dat nu tempo wordt gemaakt met de besluitvorming over het werkterrein van de corporaties en dat er een einde komt aan de al te lang durende onduidelijkheid. Wanneer helder wordt vastgelegd wat de taken zijn van corporaties en onder welke condities ze dienen te functioneren, dan weten alle partijen waar ze aan toe zijn en kunnen ze weer investeren. Wij vrezen dat wanneer het momentum nu niet wordt benut om duidelijkheid te scheppen, het werkterrein van corporaties speelbal blijft van politieke belangen, waardoor corporaties en marktpartijen verlamd blijven.

Behoud maatschappelijk bestemd vermogen

Wij vinden het van belang dat het maatschappelijk bestemd vermogen binnen de corporatiesector behouden blijft voor het verhuren van woningen aan huishoudens in de lagere inkomenscategorieën. Investerings in niet-daeb-activiteiten brengen financiële risico's met zich mee.

In de afgelopen jaren is gebleken dat dat zowel bij commerciële marktpartijen als bij corporaties tot aanzienlijke verliezen kan leiden. Veel marktpartijen zijn daardoor failliet gegaan. Bij de corporaties zijn de verliezen ten koste gegaan van het maatschappelijk bestemd vermogen. Wij vinden het van groot belang dat de ordening van het speelveld van corporaties zodanig plaatsvindt dat verliezen op commerciële activiteiten (niet-daeb) niet meer afgewenteld kunnen worden op het maatschappelijk bestemd vermogen.

Marktconformiteit

Wij kunnen ons goed vinden in het uitgangspunt van de novelle dat commerciële activiteiten van corporaties tegen marktconforme condities ondernomen dienen te worden. Wij stellen vast dat zeker onder de grotere corporaties, die op professionele wijze invulling geven aan het opdrachtgeverschap, dit uitgangspunt ook breed gedeeld wordt.

Er is ook veel draagvlak voor het objectief toetsbaar maken van die marktconformiteit. Er mag geen ruimte meer zijn voor corporaties om – mochten zij om welke reden dan ook daartoe verleid worden – commerciële investeringen onder niet-marktconforme condities te laten plaatsvinden. Wij vinden de novelle op dat punt nog onvoldoende duidelijk. Wij doen in deze brief voorstellen die er op gericht zijn om de marktconformiteit van de commerciële activiteiten beter te garanderen.

Wij zijn van mening dat er voor corporaties in een beperkt aantal herstructureringsbuurten en -wijken met grote maatschappelijke problemen een belangrijke opgave ligt. Daar kan de ontwikkeling van koopwoningen en niet-daeb huurwoningen een noodzakelijk onderdeel van uitmaken. Wij vinden het goed verdedigbaar dat voor dergelijke investeringen afwijkende criteria worden gehanteerd ten aanzien van de te behalen rendementen. Wij hebben met instemming kennis genomen van het voorstel van Aedes om daar als voorwaarde aan te verbinden dat eerst zeker gesteld moet worden dat commerciële partijen niet bereid zijn om daar te investeren.

Administratief afscheiden of juridisch splitsen?

Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van koopwoningen en niet-daeb huurwoningen door corporaties – uitgezonderd in herstructureringswijken - plaats dient te vinden vanuit een juridisch afgesplitste entiteit, omdat in die constructie beter gegarandeerd kan worden dat er daadwerkelijk marktconform wordt geopereerd. Veel corporaties hebben reeds jarenlang ervaring met afgesplitste juridische activiteiten als het gaat om projectontwikkeling, alleen of in samenwerking met andere ontwikkelaars.

We realiseren ons dat er een nauwe relatie ligt tussen de ontwikkeling van nieuwe niet-daeb huurwoningen en de portefeuille met bestaande niet-daeb huurwoningen, die de corporatie reeds bezit. Over het algemeen zal de wens van corporaties zijn om die niet-daeb huurwoningen vanuit één organisatie te beheren en ook de exploitatie vanuit één juridische entiteit te laten plaatsvinden. Hierbij is de vraag aan de orde of de marktconformiteit voldoende gegarandeerd

kan worden bij exploitatie binnen een administratief afgescheiden tak binnen de corporatie, of dat daar een juridische afsplitsing voor noodzakelijk is.

Hoe deze afweging ook uitvalt, nadrukkelijke voorwaarde hierbij is dat deze woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (op dit moment ongeveer 700 euro) marktconform en zonder borging gefinancierd en geëxploiteerd dienen te worden. Ze moeten een marktconform rendement opleveren, anders kunnen corporaties hogere grondprijzen en hogere bouwkosten accepteren of grotere woningen realiseren dan commerciële ontwikkelaars, omdat corporaties met geen of een lagere winst op de ontwikkeling en ook met een lager rendement na de aankoop genoeg kunnen nemen dan commerciële partijen. Alle betrokkenen binnen de NEPROM zijn het eens over de noodzaak van marktconformiteit, zowel wat betreft financiering als wat betreft de te behalen rendementen.

Niet-daeb investeringen in herstructureringsbuurten en -wijken

De NEPROM hecht groot belang aan gemengde wijken, met verschillende inkomensgroepen, met huurwoningen en koopwoningen, met goedkope en dure woningen en met sociale huurwoningen en vrijesector huurwoningen. Hiervoor zijn investeringen door commerciële marktpartijen, corporaties en particulieren noodzakelijk.

Er is echter een beperkt aantal probleebuurtten en -wijken waar commerciële marktpartijen en particulieren tijdelijk niet bereid zijn om te investeren, omdat zij daar niet het (door hun aandeelhouders) vereiste rendement kunnen behalen.

In deze buurten en wijken, met een eenzijdige bevolkingsopbouw, een verouderde woningvoorraad en omvangrijk corporatiebezit, doen zich vaak (grote) maatschappelijke problemen voor. Door grootschalige herstructurering en vernieuwing kan de vervalspiraal gestopt worden en herstel plaatsvinden. Een belangrijk onderdeel daarvan is het aantrekken van middeninkomens door relatief laaggeprijsde koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen. Commerciële marktpartijen zijn daartoe doorgaans niet bereid. Corporaties vaak wel, omdat daarmee bijgedragen wordt aan het waardebehoud van hun bezit aldaar en omdat zij vanuit hun doelstellingen een bijdrage willen leveren aan de leefbaarheid van de stad. Wij vinden het gerechtvaardigd dat corporaties wordt toegestaan om in die wijken (met minimaal 70% corporatiebezit) tijdelijk koopwoningen en niet-daeb huurwoningen te ontwikkelen en te bouwen, tegen een lager rendement dan waarmee commerciële marktpartijen genoeg nemen.

Het gaat nadrukkelijk om een beperkt aantal probleemwijken en -buurten en om tijdelijke situaties. Voorwaarde voor opname op de lijst is dat commerciële marktpartijen op dat moment niet bereid zijn om daar te investeren. Na verloop van tijd moeten de probleemwijken de weg weer omhoog gevonden hebben, waardoor ook weer investeringen vanuit de markt tot stand komen. Op dat moment is het corporaties niet langer toegestaan om nog vanuit de administratief afgescheiden tak koopwoningen en niet-daeb huurwoningen in deze wijken te ontwikkelen. Het nieuwe niet-daeb-bezit van corporaties in deze, op dat moment voormalige, probleemwijken dient vervolgens (bijvoorbeeld in een periode van maximaal vijf jaar) toe te groeien naar een reguliere, marktconforme exploitatie, teneinde nieuwe marktinvesteringen in deze wijken niet te frustreren.

Wij vinden het noodzakelijk dat periodiek een lijst wordt opgesteld met probleemwijken en -buurten waar dit gedurende een bepaalde periode wordt toegestaan. Dat geeft corporaties en commerciële marktpartijen vooraf zekerheid. Hierin gaan wij verder dan de novelle, waarin elke situatie steeds weer apart wordt beoordeeld en getoetst, met als risico voortdurende onduidelijkheid, het oprekken van wettelijke mogelijkheden en voortdurend politiek getouwtrek.

De lijst dient te worden opgesteld door gemeenten in nauw overleg met corporaties en marktpartijen, en beoordeeld en vastgesteld door de minister. Het moet gaan om helder en eenduidig afgebakende buurten en wijken van een stad; het kan dus niet gaan om complete stadsdelen en ook niet om uitleglocaties of transformatielocaties.

Wanneer aan deze condities is voldaan, dan behoeven naar onze overtuiging – en daarin wijken wij af van de novelle - géén verdere beperkingen aan de ontwikkeling van nieuwe koopwoningen en niet-daeb huurwoningen door corporaties in deze probleemwijken te worden gesteld. Wat ons betreft is het dan voldoende om vanuit het WSW en de financiële toezichthouder te toetsen of de corporatie hiermee geen onverantwoorde risico's loopt.

Niet-daeb investeringen vanuit een juridisch afgesplitste entiteit

Het nieuwe regime zal zijn dat corporaties in alle gevallen nieuwe koopwoningen en niet-daeb huurwoningen vanuit een juridisch afgescheiden entiteit zullen ontwikkelen, uitgezonderd de herstructureringsgebieden. Omdat er altijd een zekere verwevenheid zal blijven bestaan tussen de moeder-corporatie en de commerciële dochter, is het essentieel is dat de condities waaronder de commerciële dochter dient te werken objectief toetsbaar gedefinieerd worden en dat controle en toezicht daarop mogelijk zijn.

Voorkomen moet worden dat vanuit de moeder de commerciële dochter wordt gesubsidieerd. Dergelijke regels dienen te gelden zolang een corporatie meer dan 50% van de aandelen van een commerciële dochter, een controlerend belang, in bezit heeft.

Afgezien van het (eenmalig) beschikbaar stellen van eigen vermogen bij het opstarten van een commerciële dochter, mag het corporaties wat ons betreft niet worden toegestaan om andere leningen te verstrekken aan de dochter of om garanties af te geven.

Wij vinden dat er een bandbreedte dient te worden vastgesteld waarbinnen het eigen vermogen van de dochter zich dient te bevinden. Ook dienen er – binnen bandbreedtes - eisen gesteld te worden aan het te behalen rendement op het eigen vermogen van de commerciële dochter. De financiële toezichthouder dient hierop toe te zien. Het vereiste rendement op het eigen vermogen hangt af van het risicoprofiel van de activiteiten van de dochter, maar dient altijd marktconform te zijn.

Wij vinden ook dat er nadere regels gesteld dienen te worden aan het uitkeren van het behaalde rendement aan de moedercorporatie, zodat de verstrekking van vermogen vanuit de corporatie aan de commerciële dochter na verloop van tijd beperkt wordt.

Naast financiering van de dochter is ook de verkoop van (her te ontwikkelen) commercieel vastgoed of gronden van de corporatie aan de commerciële dochter aan de orde. Ook dat dient tegen marktconforme condities plaats te vinden (bijvoorbeeld op basis van taxatie), die nader moeten worden uitgewerkt. De commerciële dochter mag niet tegen een te lage prijs grondposities of vastgoed van de moeder verwerven, omdat daarmee de markt voor commerciële partijen wordt verstoord en er maatschappelijk bestemd vermogen uit de sector weglekt. Ook dienen er marktconforme condities te gelden voor de verkoop van nieuw ontwikkelde sociale huurwoningen door de dochter aan de moeder-corporatie.

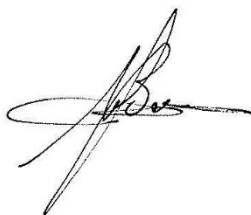
In het licht van bovenstaande dienen eisen gesteld te worden aan de (transparantie van de) jaarverslagen van de corporatie en van de commerciële dochterondernemingen. Dat betekent in elk geval inzicht bieden in financiële stromen, rendementen, transactiepreizen en gevolgde procedures.

Nadat de financiële banden tussen moeder en dochter geheel zijn doorgesneden of nadat commerciële partijen een aandelenbelang van minimaal 50% in de commerciële dochter hebben verworven, kunnen bovengenoemde eisen worden gematigd of komen te vervallen. De markt doet dan zijn werk.

Afsluitend

Wij vertrouwen er op hiermee een constructieve bijdrage te leveren aan deze discussie. Mocht daar behoefte aan zijn, dan zijn wij graag bereid een nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,



Wienke Bodewes
voorzitter NEPROM

c.c.: Alg. Commissie voor Wonen en Rijksdienst, Tweede Kamer