

RIS308416

Schriftelijke vragen: Vervolg vragen verkoop 60 panden Staedion aan Administratiekantoor Du Chatenier

Indieners: Peter Bos, Haagse Stadspartij-Pieter Grinwis, ChristenUnie-SGP en Mariëlle Vavier, GroenLinks

Datum: 8 april 2021

Aan de voorzitter van de gemeenteraad,

Op 22 maart 2021 beantwoordde het college onze vragen over de verkoop door Staedion van 60 panden in de Haagse binnenstad aan het Administratiekantoor Du Chatenier (RIS307466).

Overeenkomstig art. 30 van het Reglement van Orde stellen wij de volgende vervolgvragen.

1. In antwoord op vraag 3 stelt het college dat een deel van de verkochte panden oorspronkelijk afkomstig is vanuit de WOM Stationsbuurt waarin de gemeente mede aandeelhouder is. Uit het kadaster zou blijken dat Staedion de volgende adressen, mede verkregen uit de WOM, in eigendom heeft:

Amsterdamse Veerkade 7, 7A-B, 9 en 9A;

Repelaerstraat 26, 45 en 72;

Spinozastraat 46 en 48;

Van Limburg Stirumstraat 15A, 17, 19 en 19A, 21, 25, 27 en 27 A-B-C, 29, 39, 41, 41A, 43, 43A, 45, 45A, 47, 131 en 133;

Paviljoensgracht 28;

Stille Veerkade 2, 2A-B-D, 4A-B, 5A-B, 6A-B-C, 7, 26A-B-C, 30, 30A-B, 42, 44, 46;

Wagenstraat 120, 123 (M, M atelier, L, L atelier), 125, 125A.

Zijn al deze 60 panden verkregen van de WOM? Zo nee, welke niet?

2. Zijn er behalve deze 60 panden in het verleden nog meer panden verkocht door de WOM aan Staedion? Zo ja, om welke adressen gaat het?
3. In antwoord op vraag 5 stelt het college:

*De WOM is een ontwikkelingsorganisatie en geen beheerorganisatie. Na opknappen van de panden zijn deze conform regels WOM naar Staedion gegaan.*

Om welke regels gaat het precies en waar zijn deze regels te vinden?

4. Wat zeggen deze regels over de verkrijgende partij? Is dat de Vereniging Staedion of worden ook andere entiteiten genoemd?
5. In antwoord op vraag 7 stelt het college dat de panden indertijd tegen getaxeerde marktwaarde zijn verkocht van de WOM aan Staedion Vastgoed Holding BV. De portefeuille is in een geheel voor 12,3 mln euro verkocht aan Du Chatenier.

Voor welke getaxeerde marktwaarde zijn de WOM-panden destijds verkocht aan Staedion Vastgoed Holding BV?

6. Het college heeft op 27 september 2016 ingestemd met de verkoop van 105 complexen van de Wijkontwikkelingsmaatschappij aan Staedion en/of aan een aan Staedion gelieerde entiteit (RIS295105) voor een bedrag van € 17,5 mln. Welke van deze complexen zijn aan Staedion verkocht, welke aan de aan Staedion gelieerde entiteit en om welke entiteit gaat het hier?
7. Volgens het Jaarverslag Staedion 2016 zijn er binnen de verbindingenstructuur door N.V. Stedelijk Belang voor een waarde van circa € 17,6 miljoen 208 verhuureenheden aangekocht van de Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Oude Centrum (WOM). Gaat het hier om dezelfde transactie als in vraag 6? Zo nee, waarom niet?
8. Wat was de boekwaarde van de 105 verkochte complexen op het moment van verkoop in 2016 en hoe hoog bedroeg de door de WOM behaalde boekwinst?
9. In antwoord op vraag 7 stelt het college dat de panden zijn verkocht door de WOM aan Staedion Vastgoed Holding BV. Uit het jaarverslag van Staedion zou blijken dat de panden in 2016 zijn verkocht aan Stedelijk Belang N.V. Hoe zit het nu precies?
10. Het college heeft op 16 april 2019 ingestemd met de verkoop van 28 complexen van de Wijkontwikkelingsmaatschappij aan Staedion en/of aan een aan Staedion gelieerde entiteit (RIS302358) voor een bedrag van € 10,5 mln. Welke van deze complexen zijn aan Staedion verkocht, welke aan de aan Staedion gelieerde entiteit en om welke entiteit gaat het hier?
11. Waarom is van deze aankoop door Staedion niets te vinden in het jaarverslag 2019 van Staedion?
12. Wat was de boekwaarde van de 28 verkochte complexen op het moment van verkoop in 2019 en hoe hoog bedroeg de door de WOM behaalde boekwinst?
13. Waarom heeft het college bij deze verkooptransacties -als aandeelhouder van de WOM- niet geborgd dat de complexen alleen aan de toegelaten instelling Stichting Staedion en niet aan de vastgoedholding verkocht zouden mogen worden?

14. In 1992 heeft de gemeente de N.V. Woningbeheer opgericht met als doel o.a. het beheer van het Aangekocht Bezit van de gemeente en de verkoop van delen aan de Haagse woningbouwverenigingen en aan particulieren. De raad stemde daarbij in met de hoofdlijnen van het ondernemingsplan van Woningbeheer met een takenpakket, bestaande uit de exploitatie van het aangekocht bezit, de overdracht van delen van het aangekocht bezit aan sociale verhuurders en aan particulieren.

In het Raadsvoorstel "Overdracht Aangekocht Bezit" (RIS016013) werd m.b.t. het takenpakket van de NV Woningbeheer onderscheid gemaakt tussen de exploitatie van het Aangekocht Bezit, de overdracht van delen van het Aangekocht Bezit aan sociale verhuurders en van de andere delen van het AB aan particulieren. In verband daarmee werd het Aangekocht Bezit ingedeeld in 3 compartimenten:

Compartiment 1:

bestaat uit panden die moeten worden gesloopt, verbeterd of waarvan de exacte ingreep nog niet bekend is;

Compartiment 2:

bestaat uit complexen verbeterde woningen, die behouden dienen te blijven voor de (sociale) huurwoningenvoorraad en die in beginsel worden aangeboden aan de corporaties;

Compartiment 3:

panden, waarvoor geen plannen bestaan voor sloop of (ingrijpende) verbetering en waarvoor complexgewijze exploitatie in de sociale huursector niet voor de hand ligt. Deze panden zullen door Woningbeheer worden aangeboden aan particulieren.

Kan het college aangeven welke van de 60 verkochte panden tot het Aangekocht Bezit behoorden en in welk Compartiment van de N.V. Woningbeheer de panden destijds zijn ingedeeld? Zo nee, waarom niet?

15. De gemeenteraad heeft in haar vergadering op 23 februari 2006 het concept-besluit inzake oprichting Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt/Oude Centrum CV en tijdelijke financiering overdracht vastgoed besproken (RIS134960). Na deze beraadslaging heeft het college op 28 februari 2006 besloten het vastgoed van Woningbeheer NV en NV Stedelijk Belang in de Stationsbuurt en het Oude Centrum onder te brengen in de daartoe op te richten commanditaire vennootschap.

De WOM is een samenwerkingsverband tussen de gemeente en Staedion in de vorm van een commanditaire vennootschap, bestuurd door een BV. Woningbeheer, Stedelijk Belang en de gemeente brachten in totaal 323 verhuureenheden in en Staedion 35 verhuureenheden. Dit zijn voornamelijk woningen, maar er zitten ook bedrijfsruimten en winkels bij.

Kan het college aangeven welke van de 60 panden afkomstig waren van Woningbeheer, welke van Stedelijk Belang en welke van de gemeente, bij de inbreng in 2006 in de WOM?

16. Het college besloot op 3 juni 2008 om de aandelen van de Gemeente Den Haag in NV Stedelijk Belang (99,8%) te verkopen aan Woningcorporatie Staedion. In een commissiebrief van de wethouder BW over Verkoop aandelen Stedelijk Belang NV (RIS 155798) d.d. 10 juni 2008 stelt het college:

*Staedion gaat de aandelen van NV Stedelijk Belang onderbrengen in een aparte vennootschap. (..) Het college heeft geen bezwaar tegen het onderbrengen van NV Stedelijk Belang in een aparte BV, mits de moedermaatschappij (Vereniging Staedion) borg staat voor deze BV. Wel geldt een verbod op doorverkoop van de aandelen en/of onderliggende activa van bovengenoemde BV naar een derde. Eenzelfde verbod geldt ook voor de verkoop van Staedion aan derden met uitzondering van de genoemde BV. Deze voorwaarde geldt voor zolang de Winkel- en Starterspanden CV en de Wijkontwikkelingsmaatschappij bestaan.*

Is het juist dat met de aparte BV de Staedion Vastgoed Holding B.V. wordt bedoeld? Zo nee, waarom niet?

17. Betekent dit dat doorverkoop of verkoop van panden van de WOM door Staedion en/of Staedion Vastgoed Holding BV verboden is? Zo nee, waarom niet?
18. In welk document is het verbod op doorverkoop van onderliggende activa contractueel vastgelegd?
19. Kan het college dit document naar de raad sturen?
20. In antwoord op vraag 8 stelt het college dat Staedion Vastgoed Holding BV een verbinding is van Stichting Staedion die buiten de Woningwet valt. Echter in de Woningwet staat het volgende:

*Artikel 45, lid 1: De toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhoudster zijn en (..) zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.*

*Lid 2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling of door een met haar verbonden onderneming:*

- a. doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden (..), alsmede (..) vervreemden (..) van haar zodanige woongelegenheden (..).*

Is het juist dat volgens dit wetsartikel het vervreemden van woongelegenheden door Staedion Vastgoed Holding BV wel degelijk binnen de Woningwet valt? Zo nee, waarom niet?

21. Per 1 juli 2015 heeft de corporatiesector te maken met de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling. Per 1 januari 2017 moesten de statuten, reglementen, organisatie en werkzaamheden in lijn zijn met de nieuwe Woningwet. Deze wet bepaalt dat woningcorporaties hun DAEB-activiteiten moeten scheiden van niet-DAEB activiteiten. Zowel bij een administratieve scheiding als bij een juridische splitsing moet de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vooraf instemmen met de voorstellen van de corporatie. Corporaties moeten voor 1 januari 2017 een (ontwerp)voorstel indienen bij de Aw. Op welke wijze heeft Staedion haar DAEB-activiteiten gescheiden van haar niet-DAEB activiteiten?
22. Met ingang van 1 januari 2017 moeten alle toegelaten instellingen over een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd reglement beschikken. In december 2016 heeft de Aw het financieel reglement van Staedion goedgekeurd. Het reglement is op 1 januari 2017 in werking getreden. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgesteld voor beleggingen en derivaten. Het reglement heeft mede betrekking op verbonden ondernemingen zoals dochters (meerderheidsbelang) en samenwerkingsvennootschappen waarin de toegelaten instelling volledig aansprakelijk vennoot is.

Kan het college dit reglement naar de raad sturen? Zo nee, waarom niet?

23. Volgens Artikel 67, lid 1 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) brengt de toegelaten instelling in de niet-daeb-tak onder:

*d. de met haar verbonden ondernemingen, (..).*

Is het juist dat Staedion Vastgoed Holding B.V. is ondergebracht in de niet-daeb tak van de toegelaten instelling? Zo nee, waarom niet?

24. De definitie van “niet-daeb tak” luidt volgens het BTIV:

*administratief afzonderlijk ingericht deel van de toegelaten instelling, dat werkzaamheden verricht die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;*

Is het juist dat Staedion Vastgoed Holding B.V. onderdeel is van de niet-daeb tak van de toegelaten instelling? Zo nee, waarom niet?

25. Uit het antwoord op vraag 8 blijkt dat 33 woningen werden verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Volgens het college behoorden zij tot het niet-Daeb bezit en maakten deze woningen dus geen deel uit van de kernvoorraad, het Daeb-gedeelte, conform de prestatieafspraken tussen Staedion en gemeente Den Haag.

De definitie van kernvoorraad luidt volgens de in 2019 gesloten “Raamovereenkomst Wonen 2019-2024” met woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente (RIS303208) als volgt:

*Aantal zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen in Den Haag met een actuele netto huurprijs onder de liberalisatiegrens of die vanwege een algemene of inkomensafhankelijke huurverhoging een huur hebben boven de liberalisatiegrens maar na mutatie weer een sociale huurprijs krijgen (deze worden apart gemonitord). Deze woningen worden verhuurd door een in Den Haag actieve woningcorporatie en kunnen zich zowel in de DAEB als niet-DAEB tak van een corporatie bevinden.*

Nu Staedion Vastgoed Holding B.V. is ondergebracht in de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling behoren de sociale woningen van deze holding wel degelijk tot de kernvoorraad. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?

26. Volgens de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht om (bewoonde) gereguleerde woningen bij verkoop aan te bieden aan de zittende huurders. Uit het antwoord op vraag 8 blijkt dat 33 woningen worden verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Zo geldt voor de woongelegenheden Stille Veerkade 6A een huur van ca. € 580,- per maand. De huurder van deze woning had de woning graag zelf willen kopen, maar kreeg van Staedion geen enkele kans. Wat vindt het college van deze handelswijze?

27. Staedion heeft volgens het jaarverslag 2019 twee DAEB-woningen verkocht voor € 2,1 miljoen. Om welke woningen gaat het, aan wie zijn deze verkocht en waarom hebben de minister en het college hier toestemming voor verleend?

28. In het Jaarverslag 2019 van Staedion staat ook het volgende:

*De verkopen zijn in lijn met het in 2015 ingezette beleid om de verkoop van sociale (DAEB) huurwoningen stop te zetten, met uitzondering van enkele solitaire woningen. Deze beleidswijziging heeft te maken met de toenemende druk op de sociale huurvoorraad in Den Haag.*

Kan het college bij Staedion opgehelderd krijgen waarom er toch 33 sociale woningen zijn verkocht aan een belegger?

29. Artikel 16, lid 1 van de Woningwet luidt:

*Aan de goedkeuring van Onze Minister, op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling, zijn, (..) onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:*

*a. het vervreemden van onroerende zaken (..);*

Heeft de Minister goedkeuring verleend van de verkoop van de 60 panden door Staedion? Zo nee, waarom niet?

30. Hoeveel woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bezit Staedion Vastgoed Holding B.V. momenteel?

31. Welke garanties zijn er dat Staedion de huurprijs van deze woningen onder de liberalisatiegrens houdt?

32. De bijdrage van woningcorporaties aan de volkshuisvesting wordt vastgelegd in prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden ondertekend door de gemeente, de corporaties en de huurdervertegenwoordiging. Woningcorporaties moeten een overzicht met de voorgenomen werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente opstellen. Bij het overzicht hoort de beoogde bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid voor de komende 5 jaar. Dit wordt ook 'het bod' genoemd. Het bod is het startpunt voor het maken van de prestatieafspraken. De corporatie moet de partijen uitnodigen voor een overleg over het bod.

Artikel 44a, lid 1 van de Woningwet luidt:

*De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 15 december volgend op de in artikel 44, eerste lid, bedoelde datum aan Onze Minister, aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en aan de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet, toekomen:*

*a. een overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften ingericht overzicht omtrent de onderwerpen, bedoeld in artikel 43, eerste lid, welk overzicht mede betrekking heeft op de met haar verbonden ondernemingen;*

*b. indien van toepassing: de op grond van artikel 44, tweede lid, gemaakte afspraken en*

*c. een bestuursverklaring bij de gegevens die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in onderdeel a.*

*Lid 2: Onze Minister beoordeelt het overzicht en doet zijn oordeel aan de toegelaten instelling toekomen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent die beoordeling.*

Artikel 43 van de Woningwet, lid 1 luidt:

*De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is kunnen afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren en heeft mede betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen.*

*Lid 2: De toegelaten instelling voert overleg over het overzicht met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet.*

*Lid 3: Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze van bepaling van de indicatie, bedoeld in het eerste lid.*

Artikel 39, lid 1 van het BITV luidt:

*De toegelaten instelling neemt in het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, in elk geval op:*

- b. haar voornemens met betrekking tot de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder in elk geval haar voornemens met betrekking tot vervreemding van haar woongelegenheden (..).*

Uit artikel 44a Woningwet blijkt zonneklaar dat het bod van de corporatie mede betrekking dient te hebben op de met haar verbonden ondernemingen. En artikel 39 van het BTIV maakt duidelijk dat voornemens tot vervreemding van woongelegenheden daarin gemeld dienen te worden.

Heeft Staedion de afgelopen jaren op enigerlei wijze de verkoop van woongelegenheden door de verbonden onderneming in het bod met betrekking tot de prestatieafspraken naar voren gebracht bij het college, de huurdersorganisatie en/of de minister? Zo nee, waarom niet?

33. Is het college met ons van mening dat dit wel had gemoeten? Zo nee, waarom niet?
34. Wat is de sanctie op het overtreden van deze regels?
35. Is het college bereid om deze gang van zaken te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties of op een andere wijze dit onwettige gedrag van Staedion aan de kaak te stellen? Zo nee, waarom niet?
36. Volgens de prestatieafspraken voor 2020 had Staedion ten tijde van het bod (1-7-'19) nog 120 woningen op de verkooplijst staan en verwachtte Staedion in 2020 2 tot 5 sociale huurwoningen te verkopen en 15-20 geliberaliseerde woningen te verkopen. Staedion zou uiterlijk 28 februari 2021 rapporteren over de behaalde resultaten en dit zou in het eerste kwartaal van 2021 tripartite worden besproken. Is dit inmiddels gebeurd en is daarbij ook gesproken over de verkoop van onroerend goed door Staedion Vastgoed Holding B.V.? Zo nee, waarom niet?
37. Is het college bereid om bij het vaststellen van de prestatieafspraken ook toe te zien op de activiteiten van verbonden ondernemingen en daar afspraken over te maken met de corporaties? Zo nee, waarom niet?
38. Waarom zijn er in de prestatieafspraken met de corporaties voor 2021 geen afspraken gemaakt over de verkoop van woningen?
39. In antwoord op vraag 21 stelt het college:

*De huurdersvereniging (HVS) is door Staedion geïnformeerd over de verkoop en haar vragen zijn beantwoord. Overigens hoefde de HVS volgens het college formeel niet om advies te worden gevraagd omdat Staedion Vastgoed Holding BV niet bij deze verkoop onder de Woningwet valt.*

Voor huurders van een woning in het bezit van een dochtermaatschappij van een toegelaten instelling is het overlegkader van de Wet op het overleg huurders verhuurder van toepassing. Hiermee worden de belangen van huurders geborgd.

Artikel 5, lid 1 van deze wet luidt:

*De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 3, tweede lid, niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig artikel 4, de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.*

Waarom is er geen schriftelijk advies uitgebracht door de HVS?

40. Volgens een woordvoerder van Staedion zijn de 60 objecten verkocht zodat er geïnvesteerd kan worden in de sociale voorraad van de woningcorporatie. Kan het college aangeven op welke wijze de verkoopopbrengst van de vastgoedholding door Staedion wordt ingezet voor de sociale voorraad? Zo nee, waarom niet?
  
41. In antwoord op vraag 25 stelt het college dat de evaluatie WOM SOC in het voorjaar 2021 aan de raad wordt aangeboden. Is het college bereid om daar in op te nemen aan welke partijen alle panden zijn verkocht die ooit in het bezit zijn geweest van de WOM en hoeveel daarvan nog steeds tot de sociale voorraad behoren? Zo nee, waarom niet?

Peter Bos,  
Haagse Stadspartij

Pieter Grinwis  
ChristenUnie-SGP

Mariëlle Vavier  
GroenLinks