



# Den Haag

**Datum**

13 juli 2021

**Onderwerp**

Antwoord van het college op de vervolgvragen van mevrouw Vavier en de heren Bos en Grinwis, luidend: 'Verkoop 60 panden Staedion aan Administratiekantoor Du Chatenier'

**BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN****Ons kenmerk**

DSO/10132334  
RIS308416

De raadsleden mevrouw Vavier, de heer Bos en de heer Grinwis hebben op 8 april 2021 een brief met daarin 41 vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht.

Overeenkomstig artikel 30 van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, beantwoordt het college deze vragen als volgt.

- 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 Den Haag medeaandeelhouder 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 geleverde 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?*

Ja, alle bovengenoemde adressen zijn door NV Stedelijk Belang bij de oprichting van de WOM in 2008 ingebracht en vervolgens bij de 1<sup>e</sup> Tranche in 2016 weer teruggeleverd.

- 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?*

Staedion heeft op 1 januari 2016 (RIS295105) en op 1 januari 2019 (RIS302358) panden uitgenomen uit de WOM. Voor de volledigheid zijn de volledige overzichten van Tranche 1 en Tranche 2 bijgevoegd (bijlagen Uitname Tranche 1 en Uitname Tranche 2).

- 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?*

Met deze regels wordt de WOM CV-overeenkomst bedoeld. In artikel 9 "Bijzondere besluiten" zijn de regels omtrent een uitname opgenomen (bijlage: Bepalingen 14 april 2010 WOM CV).

4. *Wat zeggen deze regels over de verkrijgende partij? Is dat de Vereniging Staedion of worden ook andere entiteiten genoemd?*

Er zijn geen beperkingen omtrent de verkrijgende partij opgenomen. Het besluit tot verkoop kan slechts worden genomen op voorstel van de gemeente Den Haag en/of van Staedion met meer dan twee derde van de in een vergadering van de raad van vennoten uitgebrachte stemmen, waarin alle vennoten, Staedion en de gemeente Den Haag aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

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?*

De getaxeerde marktwaarde staat opgenomen in de bijlagen bij vraag 2. De waarde zijn vastgelegd per kadastrale eenheid (een kadastrale eenheid bestaat uit 1 of meerdere adressen).

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?*

Alle 105 complexen zijn verkocht aan NV Stedelijk Belang of Staedion Vastgoed Holding BV. Op 18 december 2017 zijn NV Stedelijk Belang en Staedion Vastgoed Holding BV gefuseerd (bijlage: fusiedocument "KM-BEL-02017121815570 fusie SVGH – SB").

7. *Volgens het Jaarverslag Staedion 2016 zijn er binnen de verbindingsstructuur door NV 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?*

Ja, dit betreft dezelfde transactie.

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?*

De WOM hanteert voor de boekwaarde van vastgoed als grondslag de actuele waarde (waarde in het economisch verkeer), zijnde de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Aan het eind van elk boekjaar wordt het vastgoed van de WOM door een externe makelaar getaxeed. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden als "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" verwerkt ten gunste of ten laste van het jaarresultaat van de WOM.

De uitname door Staedion geschiedde, conform de WOM-overeenkomst, eveneens voor de actuele waarde (waarde in het economisch verkeer). De boekwaarde van de 105 verkochte complexen bedroeg op het moment van verkoop € 17.511.333. De door de WOM behaalde boekwinst was 0.

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 NV Hoe zit het nu precies?*

NV Stedelijk Belang en Staedion Vastgoed Holding BV zijn gefuseerd. Zie beantwoording vraag 6.

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?*

Deze zijn alle 28 verkocht aan Staedion Vastgoed Holding.

11. *Waarom is van deze aankoop door Staedion niets te vinden in het jaarverslag 2019 van Staedion?*

Het jaarverslag van Stichting Staedion heeft betrekking op de geconsolideerde gegevens, inclusief o.a. Staedion Vastgoed Holding BV en WOM CV. Voor de geconsolideerde gegevens wordt een interne overdracht – zoals in dit geval tussen Staedion Vastgoed Holding BV en WOM CV - geëlimineerd en is derhalve niet zichtbaar in zowel de cijfers als de toelichting. Op geconsolideerd niveau is er namelijk niks gewijzigd.

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?*

De WOM hanteert voor de boekwaarde van vastgoed als grondslag de actuele waarde (waarde in het economisch verkeer), zijnde de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Aan het eind van elk boekjaar wordt het vastgoed van de WOM door een externe makelaar getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden als “Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen” verwerkt ten gunste of ten laste van het jaarresultaat van de WOM.

De uitname door Staedion geschiedde, conform de WOM-overeenkomst, eveneens voor de actuele waarde (waarde in het economisch verkeer). De boekwaarde van de 28 verkochte complexen bedroeg op het moment van verkoop € 10.545.000. De boekwinst op het moment van de uitname was derhalve 0. (Zie eveneens het antwoord op vraag 8).

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?*

Stichting Staedion is geen vennoot van WOM CV en nimmer vennoot geweest. Het vastgoed in de WOM is bij de oprichting van de WOM ingebracht door NV Stedelijk Belang en Staedion Vastgoed Holding BV. Uitname vindt plaats door de inbrenger.

14. *In 1992 heeft de gemeente Den Haag de NV Woningbeheer opgericht met als doel o.a. het beheer van het Aangekocht Bezit van de gemeente Den Haag 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 NV Woningbeheer de panden destijds zijn ingedeeld? Zo nee, waarom niet?*

Van de in vraag 1 opgenomen adressen waren er geen ingedeeld in C1. De volgende adressen waren ingedeeld in compartiment C2 en C3:

<u>Adres</u>	<u>EIG</u>	<u>Comp</u>
AMSTERDAMS VEERKD 9 A	WOB	C2
PAVILJOENSGR 28	WOB	C2
STILLE VEERKD 2 D	WOB	C2
STILLE VEERKD 26 A	WOB	C2
STILLE VEERKD 26 B	WOB	C2
STILLE VEERKD 26 C	WOB	C2
STILLE VEERKD 30 A	WOB	C2
STILLE VEERKD 4 A	WOB	C2
STILLE VEERKD 4 B	WOB	C2
STILLE VEERKD 6 A	WOB	C2
STILLE VEERKD 6 B	WOB	C2
STILLE VEERKD 6 C	WOB	C2
AMSTERDAMS VEERKD 7	WOB	C3
AMSTERDAMS VEERKD 7 A1	WOB	C3
AMSTERDAMS VEERKD 7 A2	WOB	C3
REPELAERSTR 26	WOB	C3
REPELAERSTR 45	WOB	C3
REPELAERSTR 72	WOB	C3
STILLE VEERKD 30	WOB	C3
STILLE VEERKD 46	WOB	C3

De overige in vraag 1 genoemde adressen waren bij de inbreng van het aangekocht bezit in Woningbeheer niet ingedeeld in C1, C2 of C3 of zijn later door Woningbeheer zelf aangekocht.

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 Den Haag en Staedion in de vorm van een commanditaire vennootschap, bestuurd door een BV. Woningbeheer, Stedelijk Belang en de gemeente Den Haag 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 Den Haag, bij de inbreng in 2006 in de WOM?*

Woningbeheer behoorde niet tot de inbrengers. Alleen NV Stedelijk Belang, Staedion Vastgoed Holding BV en de gemeente Den Haag hebben adressen ingebracht. De feitelijke inbreng in de WOM vond plaats op 20 juni 2008. Voordat de inbreng in de WOM plaats vond heeft NV Stedelijk Belang een aantal adressen van Woningbeheer overgenomen. Dit vanwege het feit dat Woningbeheer werd geliquideerd en daarom van rechtswege geen inbrenger meer kon worden van de WOM. Alle in vraag 1 genoemde adressen, behoudens Wagenstraat 120, 123 (M, M- atelier, L, L- atelier), 125 en 125A, zijn door NV Stedelijk Belang overgenomen van Woningbeheer en zijn dus (indirect) afkomstig van Woningbeheer.

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 BV wordt bedoeld? Zo nee, waarom niet?*

Ja, wanneer hier wordt verwezen naar artikel 34 van de koopovereenkomst van 23 mei 2008, dan heeft dit artikel uitsluitend betrekking op de aandelen en niet op het vastgoed c.q. de activa. Dit artikel had tot doel niet andere aandeelhouders te verwelkomen zonder akkoord van bestaande aandeelhouders. Het had geen betrekking op het vastgoed c.q. de activa in Stedelijk Belang.

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?*

Nee, zie antwoord vraag 16.

18. *In welk document is het verbod op doorverkoop van onderliggende activa contractueel vastgelegd?*

Een dergelijk document is ons niet bekend. Bij de levering in 2020 zijn door betrokken juristen en de notaris geen belemmeringen geconstateerd.

19. *Kan het college dit document naar de raad sturen?*

Nee, zie antwoord op vraag 18.

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?*

Staedion Vastgoed Holding BV is inderdaad een verbonden onderneming van Stichting Staedion (de toegelaten instelling). In artikel 45 van de Woningwet staat welke activiteiten een toegelaten instelling mag uitvoeren. Die bepalingen gelden grotendeels ook voor verbonden ondernemingen. Zo mag een toegelaten instelling woningen vervreemden, een verbonden onderneming mag dit ook. De toegelaten instelling mag die woningen in beginsel alleen verkopen na toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties (art. 27 lid 1 sub a Woningwet). Dit geldt niet voor Staedion Vastgoed Holding BV. Het wetsartikel dat deze goedkeuringsprocedures voorschrijft (art. 27 lid 1 sub a Woningwet) geldt namelijk alleen voor toegelaten instellingen, en dus niet voor de verbonden onderneming.

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?*

Staedion heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB-activiteiten. Dat betekent dat binnen de toegelaten instelling een onderscheid is gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten. Artikel 67 Btiv beschrijft welke activiteiten de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak moet onderbrengen. Staedion Vastgoed Holding BV is een andere rechtspersoon dan de toegelaten instelling. De aandelen die Staedion in Staedion Vastgoed Holding BV houdt zijn bij de administratieve scheiding ondergebracht in de niet-DAEB-tak van Staedion. Daarmee heeft Staedion voldaan aan art. 67 Btiv.

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 interntoezicht 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?*

Nee, dit is een intern beleidsdocument van Staedion en is ook niet in bezit van de gemeente Den Haag.

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 BV is ondergebracht in de niet-daeb tak van de toegelaten instelling? Zo nee, waarom niet?*

Zie antwoord bij vraag 21.

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 BV-onderdeel is van de niet-daeb tak van de toegelaten instelling? Zo nee, waarom niet?*

Zie antwoord bij vraag 21.

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 Den Haag (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 BV 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?*

Nee, de aandelen van Staedion in de Staedion Vastgoed Holding BV zijn ondergebracht in de niet-DAEB tak. Staedion telt de woningen in de holding niet mee voor de kernvoorraadafspraken en ze zijn ook niet meegeteld in de startsituatie (zie bijlage 9.1 op pagina 39 van de Raamovereenkomst RIS303208).

26. *Volgens de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht om (bewoonde) geregeerde 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?*

Een groot deel van de portefeuille is kadastraal niet gesplitst en dus niet afzonderlijk te verkopen. Hier had Staedion wel voor kunnen kiezen, wat de voorkeur van het college had gehad. Het college had hier met een positieve zienswijze aan mee kunnen werken. In zijn algemeenheid heeft het de voorkeur van het college als huurders de kans krijgen hun eigen woning te kopen of gezamenlijk een wooncoöperatie op te richten.

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?*

In het verslag staat het volgende:

#### Verkopen

In 2019 zijn 2 DAEB en zijn 7 niet-DAEB woningen verkocht. 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. Daarnaast zijn er 10 parkeergelegenheden verkocht en 1 bedrijfsonroerendgoed (BOG) object in Den Haag. Dit is terug te vinden in de volgende tabel:

Verkopen	Aantal	Bedrag
DAEB woningen (Den Haag)	2	€ 2,1 miljoen
Niet-DAEB woningen (Den Haag / Delft)	7	€ 0,4 miljoen
Bedrijfsonroerendgoed (Den Haag)	1	€ 0,04 miljoen
Parkeergelegenheden (Den Haag)	10	€ 0,1 miljoen
Totaal	20	€ 2,7 miljoen

Verder heeft Staedion in 2019 de grondpositie in de Beatrixkwartier verkocht ter waarde van € 21,5 miljoen.

In deze toelichting zijn de bedragen van DAEB en niet-DAEB abusievelijk omgedraaid. Bij DAEB had € 0,4 miljoen moeten staan bij niet-DAEB € 2,1 miljoen.

De minister wordt om toestemming gevraagd, niet het college. Het college wordt alleen om een zienswijze gevraagd, de minister neemt dit mee in haar oordeel. Voor nieuwe verkopen wordt, conform de Woonagenda, geen positieve zienswijze afgegeven door het college. Wel zijn er bestaande afspraken voor 'gespreid bezit' van woningcorporaties waar de verkopen onderdeel van uitmaken, zie ook de uitleg van Staedion in het jaarverslag.



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?*

De verkochte woningen zijn geen DAEB-woningen maar zijn onderdeel van de Staedion vastgoed Holding BV die op zijn beurt onderdeel is van de niet-DAEB-tak van Staedion. Woningen in de niet-DAEB-tak hebben meestal een geliberaliseerde huur, maar dit hóeft niet, ze kunnen ook een sociaal huurcontract hebben. De eis van het Rijk is dat de gehele niet-DAEB-tak rendabel is.

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?*

Nee, goedkeuring was niet nodig omdat de woningen geen onderdeel waren van de toegelaten instelling.

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

Op 24 mei 2021 heeft Staedion Vastgoed Holding BV 124 woningen in bezit die verhuurd zijn met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van €752,33.

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

Als een woning met een sociaal contract verhuurd is, zal de huur voor de zittende huurder onder de maximale huurprijs blijven. Er zijn geen garanties dat de woningen na mutatie niet een hogere huur krijgen. Staedion volgt hierbij de Woningwet en het woningwaarderingstelsel.

32. *De bijdrage van woningcorporaties aan de volkshuisvesting wordt vastgelegd in prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden ondertekend door de gemeente Den Haag, de corporaties en de huurdervertegenwoordiging. Woningcorporaties moeten een overzicht met de voorgenomen werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente Den Haag opstellen. Bij het overzicht hoort de beoogde bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid voor de komende 5jaar. 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 haarwoongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurdersverhuurder, 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 medebetrekking 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 BITV 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?*

Nee, zoals aangegeven in antwoord 25 hebben Staedion en de gemeente Den Haag de woningen uit de Staedion Vastgoed Holding BV niet meegeteld in de kernvoorraadafspraken. In de prestatieafspraken wordt een afspraak gemaakt over de omvang van kernvoorraad. Deze afspraak wordt gestand gedaan.

33. *Is het college met ons van mening dat dit wel had moeten? Zo nee, waarom niet?*

Het had de voorkeur van het college gehad wanneer Staedion het voornemen tot verkoop gemeld had ook al is dit volgens de prestatieafspraken niet verplicht. Hierover zullen tevens met de andere corporaties in het Bestuurlijk Overleg nadere afspraken over worden gemaakt.

34. *Wat is de sanctie op het overtreden van deze regels?*

Er is geen sanctie voor het niet volgen van de richtlijnen van het Rijk in de Woningwet en de BtIV. Uitgangspunt is dat partijen er samen uitkomen. Geschillen rond het maken van prestatieafspraken kunnen worden voorgelegd aan de minister.

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?*

Nee, het college is het met de vragenstellers eens dat het de voorkeur had gehad als Staedion de voorgenomen verkoop had gemeld aan het college. Of dat nu wettelijk vereist is of niet. Het college heeft zich hierover uitgesproken richting Staedion. Zie ook beantwoording vraag 27 en vraag 29.

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 BV? Zo nee, waarom niet?*

De Tripartite gesprekken over de monitoring op de Raamovereenkomst lopen nog. Er wordt niet gesproken over verkoop van woningen door Staedion Vastgoed Holding BV. Zie verder beantwoording vraag 25.

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?*

Nee, bij het vaststellen van de Raamovereenkomst is niet uitgegaan van het opnemen van de woningen in verbonden ondernemingen (tenzij expliciet vermeld). Wel wil het college in vervolg geïnformeerd worden over voornemens van de verbonden ondernemingen. Het college kan formeel niets veranderen aan deze voornemens, maar hier wel over in gesprek gaan met de betreffende corporatie.

38. *Waarom zijn er in de prestatieafspraken met de corporaties voor 2021 geen afspraken gemaakt over de verkoop van woningen?*

We dienen uit te gaan van de afgesloten Raamovereenkomst. We maken hierin een afspraak over de totale kernvoorraad die gehaald moet worden. De corporaties hebben hierin de vrijheid om deze afspraak naar eigen inzicht te behalen.

Zie ook beantwoording vraag 27.

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?*

Op basis van de vraag heeft bij navraag de voorzitter van de HVS aangegeven dat de HVS uitgebreid geïnformeerd is over het voornemen tot verkoop, maar zij geen reden zagen hierop schriftelijk advies uit te brengen.

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?*

Staedion Vastgoed Holding BV had een schuld aan Stichting Staedion. Met de verkoopopbrengst is deze schuld afgelost. Stichting Staedion zal deze middelen gebruiken voor investeringen in nieuwbouw en renovatie (niet specifiek gealloceerd).

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
DSO/10132334

41. *In antwoord op vraag 25 stelt het college dat de evaluatie WOM SOC in het voorjaar 2021aan de raad wordt aangeboden. Is het college bereid om daarin 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?*

De gemeente Den Haag heeft geen inzicht in de huurprijzen van deze woningen.

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen