

Plaats en Datum Den Haag, 3 november 2008
Betreft Vragenlijst ss Rotterdam
Ons kenmerk 08-WWI-B-044

Namens de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie leg ik u naar aanleiding van uw brief van donderdag 30 oktober jl. en de openbaarmaking van de brief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van 25 april 2008 'Stichting Woonbron', de brief van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) van 28 maart 2008 'Woonbron en de ss Rotterdam' en de samenvatting van het onderzoeksrapport van Deloitte van 28 maart 2008 over de ss Rotterdam, onderstaande vragen ter beantwoording aan u voor.
Namens de commissie verzoek ik de vragen uiterlijk dinsdag 4 november a.s. te 12.00 te beantwoorden.

1. Waarom wordt in de brief een zo nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen ambtelijke verantwoordelijkheid enerzijds en ministeriële betrokkenheid anderzijds?
2. Wat is de reden om hier niet zuiver staatsrechtelijk, de minister is verantwoordelijk, te redeneren?
3. Is er wel sprake geweest van voortdurende, directe ministeriële betrokkenheid gedurende het hele proces vanaf tenminste medio 2007?
4. Waaruit blijkt die betrokkenheid en kan dit nauwkeuriger worden aangegeven dan op dit moment gebeurt in de voorliggende brief?
5. In de brief (pagina 2) wordt aangegeven: 'direct na aankoop bleek de bouwsom te zijn gestegen van € 25 tot € 40 miljoen'. Op welke wijze en op welk moment hebben de externe toezichthouders het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en u hier kennis van gekregen?
6. Hebben de in vraag 5 genoemde externe toezichthouders direct actie ondernomen nadat zij kennis kregen van deze forse stijging?
7. Welke stappen zijn op dat moment gezet door u en door het CFV?
8. Mocht door beide externe toezichthouders geen actie zijn ondernomen, kunt u dan voor beiden aangeven waarom dit niet is gedaan?

**Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Plein 2
Den Haag**

**Postbus 20018
2500 EA Den Haag**

**Tel: 2311
Fax: 3433**

E-mail: cie.vwwi@tweedekamer.nl

9. De jaarstukken 2007 doen de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonbron spreken van een 'gecompliceerde operatie die met veel tegenslagen te kampen heeft gehad'. Heeft de Raad van Commissarissen de in vraag 5 genoemde externe toezichthouders onverwijld en via een apart schrijven geïnformeerd, of hebben beide toezichthouders deze opvatting van de RvC uit het jaarverslag 2007 moeten lezen?
10. Mocht er sprake zijn van het indirect, dus via het jaarverslag, informeren van de toezichthouders, wat is uw opvatting dan over de handelswijze van de RvC en welke directe en/of indirecte maatregelen hebben beide toezichthouders vervolgens jegens de RvC genomen, dan wel gaan zij alsnog nemen?
11. Mochten beide toezichthouders wel direct zijn geïnformeerd, kan dan precies worden aangegeven welke acties door beide toezichthouders vervolgens zijn genomen?
12. Op 3 december 2007 (pagina 3) geeft het bestuur van Woonbron opdracht aan Deloitte om te onderzoeken of Woonbron de herontwikkeling van de ss Rotterdam voldoende in zijn greep had. Het CFV bericht u op 28 maart 2008 (zie betreffende brief) gemotiveerd dat vragen met betrekking tot de onafhankelijkheid van Deloitte zijn te stellen. Uit uw brief blijkt niet dat deze kritische kanttekening van het CFV tot enige actie van uw kant heeft geleid. Kunt u daar een verklaring voor geven?
13. Waarom heeft u niet per direct een second-opinion laten doen?
14. Bent u van opvatting dat het uiteindelijke onderzoeksrapport van Deloitte de toets van de kritiek zoals zou kunnen spreken uit de brief van het CFV, gezien de rol van Deloitte als 'huisaccountant' van Woonbron, van 28 maart 2008 kan doorstaan?
15. Is hier bovendien sprake van een voldoende professionele benadering van zowel de bestuurder van Woonbron, de opdrachtgever, als van het betreffende onderzoeksbureau, de opdrachtnemer?
16. Uw brief verwijst naar een memo van een accountmanager van uw ministerie van 20 februari 2008 (pagina 3), waarin gesproken wordt van mondelinge informatie van de bestuurder van Woonbron waaruit blijkt dat de kosten oplopen tot circa € 140 miljoen. Uit de brief zou de conclusie kunnen worden getrokken dat u op dat moment niets heeft gedaan. Kunt u deze conclusie bevestigen en uw antwoord met argumenten onderbouwen?
17. Mocht er wel concrete actie op dat moment door u zijn ondernomen, waarom vermeldt de brief dit dan niet en waaruit bestond die actie?
18. Waarom is kort na 20 februari niet de voltallige Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen door u ontboden?
19. Waarom zijn door u geen maatregelen genomen ten aanzien van beide geledingen?
20. Op 28 maart 2008 stuurt het CFV een brief naar u met een vijftal invalshoeken van waaruit als financieel toezichthouder is gekeken is naar het forensisch rapport van Deloitte Forensic and Dispute Services. Op drie van de vijf invalshoeken is het oordeel negatief, op één punt kan niet tot een oordeel worden gekomen en op

- één punt is het oordeel matig. Uit niets blijkt dat u op deze punten passende actie heeft ondernomen. Waarom is dit niet gebeurd?
21. Waarom was u gezien de kwalificaties van het CFV op de vijf invalshoeken niet doordrongen van de noodzaak?
 22. Geven de kwalificaties bij de vijf invalshoeken op zich geen reden om in te grijpen zowel bij de Raad van Bestuur als bij de Raad van Commissarissen?
 23. Waarom is dit niet gebeurd?
 24. Pas op 22 juli 2008 dreigt u richting de bestuurder van Woonbron met het aanstellen van een toezichthouder ex artikel 43 van het BBSH. U doet dit overigens om voortgang in het proces te houden (pagina 4) Waarom is niet op 29 maart 2008 een toezichthouder ex artikel 43 van het BBSH aangesteld?
 25. Daarnaast maakt het CFV nog een vijftal buitengemeen kritische kanttekeningen, 'meer algemene opmerkingen bij de gang van zaken', (pagina 3) in de brief van 28 maart 2008. Bij deze zeer kritische kanttekeningen wordt meerdere malen de suggestie van nader onderzoek gedaan. Heeft u wel kennisgenomen van deze punten?
 26. Hoe kwalificeert u deze vijf punten en hoe beoordeelt u de urgentie van het door het CFV aanbevolen nader onderzoek?
 27. Waaruit blijkt dat u op basis van deze punten concreet, per punt aangegeven, actie heeft ondernomen?
 28. Mocht er echter geen actie zijn ondernomen op deze vijf punten, dan wel op één of meerdere van deze punten, dan graag per punt een motivering van de keuze.
 29. U schrijft (pagina 4) dat zij verantwoordelijk is voor het goed functioneren van het corporatiestelsel en voor het externe toezicht op de woningcorporaties. Hierbij is ook het BBSH van belang. Het CFV kan op 28 maart 2008 niet tot een oordeel komen of op het terrein van verbindingen door Woonbron wordt voldaan aan de eisen van het BBSH. Nergens blijkt uit uw brief dat u zich hierover een oordeel heeft gevormd. Waarom heeft u dat niet gedaan?
 30. Waarom is vervolgens geen gerichte actie op dit punt ondernomen?
 31. Kunt u nu wel haar oordeel op dit punt geven en is zij bereid dit oordeel gepaard te laten gaan met de aankondiging van noodzakelijke maatregelen?
 32. Op 9 juni 2009 is er een breed overleg waaraan zelfs de gemeente Rotterdam, als mede-achternvanger voor borging door het WSW, deelneemt. (pagina 3) De conclusie kan toch slechts zijn dat hier sprake is van een acute financiële crisis, die de voortgang van Woonbron als sociale verhuurder in gevaar brengt?
 33. Wilt u uw antwoord op de voorgaande vraag voorzien van een uitgebreide, inhoudelijke, dus zorgvuldig op basis van feiten onderbouwde reactie?
 34. U schrijft dat Woonbron ter overbrugging van het liquiditeitsvraagstuk een kort-geldfaciliteit zou regelen met een consolidatieverklaring van het WSW (pagina 4). Is dit tekenend voor de ernst van de situatie op dat moment en is inhoud gegeven aan het voornemen?
 35. U schrijft (pagina 4) dat Woonbron voor het einde van 2008 haar aandeel in de ss Rotterdam zal terugbrengen tot 20% of zoveel minder het volkshuisvestelijk

- proportionele aandeel bedraagt door verkoop aan andere investeerders. Gaat dit ook werkelijk en tijdig gebeuren?
36. Welke sancties staan u ter beschikking om te handelen als dit niet gebeurt?
37. Tot nu toe heeft u geen enkele mogelijke en in één geval ook aangekondigde mogelijke sanctie geëffectueerd. Ligt hierin een bepaalde bestuurlijke overweging en zal de minister dus ook op dit punt niet optreden?
38. U schrijft (pagina 4) dat een regiegroep is ingesteld om de voortgang van het werken naar de eindsituatie nadrukkelijk te volgen. Het voorzitterschap van deze regiegroep berust bij Woonbron. Wilt u bevestigen dat dit juist is?
39. Kunt u motiveren waarom zij met deze werkwijze heeft ingestemd?
40. Is deze keuze niet een volstrekte miskenning van de ernst van de situatie?
41. Kunt u bevestigen, dat uit het accepteren van de keuze van het bureau voor het forensisch onderzoek, maar ook uit het ogenschijnlijk niet ingrijpen op basis van de vijf invalshoeken uit de brief van het CFV van 28 maart 2008 en met het instemmen van voorzitterschap van Woonbron van de regiegroep blijkt dat Woonbron nog steeds leidend is in het voorliggende dossier?
42. U schrijft dat de voorzitter van de raad van bestuur u heeft verzekerd dat de bijzondere projectsteun voor de veertig prachtwijken niet zal worden aangewend. Nergens blijkt dat deze afspraak, net als andere cruciale afspraken, schriftelijk is vastgelegd.
43. Past deze werkwijze is de verscherpte meldings- en instemmingsprocedure, die u in uw brief (pagina 5) aankondigt?
44. Heeft u overigens de raad van bestuur van Woonbron erop gewezen dat het volstrekt ongepast is om, zoals uit de brief van het CFV van 28 maart 2008 aan u blijkt, dat men heeft overwogen de bijzondere projectsteun geheel of gedeeltelijk aan te wenden voor dekking van een ontstaan tekort?
45. Kunt u uw oordeel geven over vergroting van het draagvlak voor deze heffing bij de collega woningcorporaties in het licht van dit soort voorgenomen bestedingen?
46. U schrijft (pagina 4) dat de waarde van het commercieel bezit van Woonbron onderpand zal zijn voor de lening die noodzakelijk is om de voorfinanciering door Woonbron te beëindigen. Wat is de verhouding tussen de waarde van het commercieel bezit versus het sociaal bezit?
47. Is deze afspraak over en weer schriftelijk bevestigd conform de verscherpte meldings- en instemmingsprocedure?
48. Waarom heeft u gezien het vernietigende rapport van het CFV (op 3 van de vijf criteria scoort ze slecht, een matig en een criteria geen oordeel) niet meteen besloten een bewindvoerder aan te stellen?
49. Had het aanstellen van een bewindvoerder in het voorjaar van 2008 er toe kunnen leiden dat het project qua kosten minder ver uit de hand was gelopen?
50. U schrijft in uw brief van 30 oktober 2008 dat het CFV zich nadrukkelijk zorgen maakt over de mate waarin het bestuur van Woonbron het project tot een goed

- einde kon brengen. Is “nadrukkelijk zorgen” niet een erg eufemistische formulering gezien de brief van het CFV?
51. In de brief van CFV wordt geconcludeerd dat het vanuit governance-gedachten ongewenst is dat leden van de raad van bestuur zijn aangesteld als lid van de directie of als commissaris bij een verbinding. Deelt u deze opvatting? Wat is daarover in de Aedes-gedragscode over opgenomen?
Klopt het dat ook bij veel andere verbindingen van corporaties leden van de Raad van Bestuur ook lid zijn van de directie of Raad van Commissarissen van een deelneming? Indien u dat ook ongewenst vindt is dit dan al eens aan de orde gesteld in overleg met Aedes?
52. In 2001 heeft het CFV een rapport geschreven over “verbindingen woningcorporaties 2001”. De belangrijkste conclusie was dat het inschatten van financiële risico’s van verbindingen bij woningcorporaties niet adequaat kan op basis van de verslaggeving van woningcorporaties en dat via regelgeving een meer toereikende verantwoording zou moeten worden bewerkstelligd”. Wat is er door uw ministerie sinds 2001 met deze conclusies gedaan?
In 2007 spreekt het CFV haar bezorgdheid uit over de kwaliteit van de verantwoording over verbindingen. En uit het sectorbeeld woningcorporaties verslagjaar 2006 blijkt dat de resultaten uit verbindingen structureel negatief zijn (€ 8 per woning bij een groeiend volume van ruim € 800 miljoen). Welke acties heeft u n.a.v. deze signalen ondernomen? En had dit het uit de hand lopen van het ss Rotterdam project kunnen voorkomen?
53. Het CFV heeft met vier accountantsbureaus de bepalingen over de verslaglegging van verbindingen in jaarverslagen in het BBBH en BW verder ingevuld. Deze bijlage is echter niet verplicht. Bent u voornemens deze bijlage alsnog verplicht te stellen?
54. De commissie Schilder heeft geconcludeerd dat het extern toezicht op een aantal punten tekort schiet, o.a. op gebied van efficiency. Klopt het dat CFV alleen een oordeel mag vellen over de vermogenspositie van een woningcorporatie en geen signalen af mag geven over uit de hand lopende projecten zolang de financiële continuïteit van een corporatie niet in gevaar komt? Is dat de reden dat het CFV geen oordeel mag vellen over dit soort verbindingen zolang de financiële continuïteit van een woningcorporatie niet in het geding is?
55. Op welke manier is CFV na het gesprek van 10 maart betrokken bij afhandelen van deze zaak?
56. Wie heeft initiatief genomen voor gesprek van 1 februari tussen CFV en lid raad van bestuur Woonbron?
57. In brief van 28 maart 2008 stelt CFV dat dit een eerste reactie is. Is daarna er nog vervolg reactie van CFV gekomen?
58. Wat is uw oordeel over de rol die de accountant gespeeld heeft?
59. Krijgt u de accountantverslagen en managementletters bij het jaarverslag? Waren die bij de jaarverslagen 2005 en 2006 niet al reden voor verhoogde aandacht en aanvullende actie? En waren die bekend toen uw ministerie over de jaarstukken 2005 een positief prestatieoordeel gaf over de plannen met het schip?

- Citaat uit de accountantverslagen: "de administratieve organisatie, de administratieve procedures en de systemen van risicobeheersing zijn ontoereikend en behoeven verbetering".
60. Bij punt c van brief CFV van maart staat dat het proportioneel deelnemen en de woonbestemming snel zijn verlaten. Volgens het CFV is de belangrijke vraag of uw ministerie dit wist nog niet beantwoord op 28 maart. In hoeverre was uw ministerie hiervan op de hoogte gesteld. Zo ja, wanneer?
61. Wat was reden van Woonbron om de accountant te verbieden de adviseurs te interviewen? Heeft u dat alsnog opgedragen n.a.v. brief CFV van 28 maart?
62. Welke actie is door uw ministerie ondernomen direct n.a.v. memo van 20 februari? En welke actie direct n.a.v. gesprek met CFV?
63. Was het bestuurlijk overleg met het CFV van 28 maart regulier overleg? En is er tussen 20 februari en 28 maart op initiatief van uw ministerie overleg geweest met het CFV?
64. Op welke datum is de boot gekocht (pagina 2)? Dus wanneer was duidelijk dat bouwsom gestegen was met zo'n € 25 tot € 40 miljoen?
65. Op 13 april 2005 heeft directeur Woonbron uw ministerie gemeld dat ze de boot gingen kopen. Wanneer is businessplan overhandigd aan uw ministerie? Was dat voor of na de aankoop?
- Bent u bekend met de uitspraak van de voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonbron beperkt het project ss Rotterdam op geen enkele manier de investeringsruimte van de woningcorporatie? Hoe moet tegen die achtergrond worden begrepen dat het WSW in haar brief van 25 april de noodklok luidt over de financiële positie van Woonbron?
- Klopt het dat het CFV Woonbron kwalificeert als C corporatie, dus eigenlijk te rijk? Hoe moet ik dat begrijpen tegen het achtergrond dat er in de zomer van 2008 een overeenkomst is gesloten ter overbrugging van het liquiditeitsprobleem? Volgens de Raad van Bestuur heeft het hele project ss Rotterdam een tenminste sluitende business case, zoals ook door de accountant met goedkeuring van het jaarverslag 2007 is bevestigd. Deelt u deze stelling? Wat is het oordeel van het CFV hierover?
66. In de exploitatiefase moest het aandeel proportioneel zijn aan kerntaak. Welke kerntaak en hoe is bepaald dat dat 20% is?
67. In het jaarverslag is het bedrag voor de ss Rotterdam opgehoogd van € 6 miljoen in 2005 naar € 25 miljoen in 2006. Hoe is dat gewogen in het positief oordeel van uw ministerie?
68. Hoe realistisch schat u de kans in dat er een koper gevonden wordt voor 80% van het schip? Is daar in de gesprekken aandacht aan besteed?
69. Wat was de taakopdracht van de regiegroep? Hoe verhoudt zich dat tot de toezichthoudende taken van het WSW, uw ministerie en het CFV? Ligt hier een schriftelijk document aan ten grondslag? En waarom zat Woonbron deze regiegroep voor? En waarom neemt uw ministerie dat vanaf 17 november over?
70. Woonbron heeft commercieel bezit van € 500 miljoen. Om wat voor vastgoed gaat dat? Moeten ze dit gedeeltelijk verkopen voor 1 januari om aan de eis van 20% te

- voldoen? Wat betekent dat voor de opbrengstprijis nu alle kopers weten dat Woonbron voor 1 januari een deel van dit bezit moet afstoten?
Welke percentage van het vermogen van Woonbron is commercieel vastgoed?
Hoe hoog ligt dat percentage op sectorniveau? Klopt het dat als maatschappelijk vastgoed te typeren vastgoed als scholen, woon-zorgcomplexen etc. geen onderdeel van dit commercieel vastgoed uitmaakt?
Als het verkoopverlies van de af te stoten 80% van de ss Rotterdam gefinancierd moet worden uit de verkoop van het commercieel vastgoed, gaat dit dan niet nog steeds ten koste van het maatschappelijk vermogen van de woningcorporatie?
Heeft het WSW het commercieel vastgoed geborgd?
71. U schrijft in haar brief van 30 oktober 2008 dat het projectmanagement bij Woonbron en de verantwoording van de Rederij BV niet optimaal is en dat “dit heeft ook het toezicht van de Raad van Commissarissen bemoeilijkt”. Is deze niet optimale situatie volgens u een verzachtende omstandigheid voor het optreden van de Raad van Commissarissen of is die gebrekkige verantwoording en projectmanagement juist de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen?
72. Wat is uw oordeel over het optreden van de Raad van Commissarissen van Woonbron in deze zaak? Kunt u onderscheid maken tussen de periode voor november 2007 en daarna? En wat is uw oordeel over het optreden van het CFV en WSW?
73. Zijn de verliezen op dit project sinds maart 2008 verder toegenomen? Had bijvoorbeeld het benoemen van een bewindvoerder tot een ander resultaat geleid?
74. Is er een verslag van het gesprek van 13 april 2005, waarbij de directeur van Woonbron het voornemen om de ss Rotterdam aan te kopen en te herontwikkelen meldde bij de DG-Wonen van het ministerie VROM? Zo ja, kan dit aan de Kamer beschikbaar worden gesteld? Kan het overhandigde businessplan aan de Kamer beschikbaar worden gesteld?
75. Heeft de DG-Wonen voordat hij akkoord ging met deze nevenactiviteit ruggespraak gepleegd met de minister van VROM? Zo ja, wat was het standpunt van de minister?
76. Heeft de DG-Wonen voorwaarde(n) verbonden aan zijn instemming met deze nevenactiviteit (bijvoorbeeld de maximale omvang van de investering, maximaal aandeel van Woonbron in de investering, het vooraf door een externe partij laten uitvoeren van een risico-analyse, aard van de toekomstige activiteiten op het schip, aantoonbare relatie met de kernactiviteiten van de corporatie)? Zo ja, welke?
77. Wanneer en langs welke weg is uw ministerie geïnformeerd over de stijging van de investering van € 6 miljoen naar € 25 tot € 40 miljoen? Bent u geïnformeerd over deze ontwikkeling? Zo ja, wanneer?

78. Wanneer en langs welke weg is uw ministerie geïnformeerd over het afhaken van de commerciële partij die aanvankelijk voor 50% risicodragend zou participeren in het project?
79. Bent u geïnformeerd over deze ontwikkeling? Zo ja, wanneer?
80. Wat wordt bedoeld met de zinsnede uit uw brief van 30 oktober jl. “.... hetgeen overigens is toegestaan”? Is het voor 100% risicodragend investeren in een cruiseschip per definitie toegestaan in het BBSH en zo ja, waaruit blijkt dat? Of is het verhogen van de mate van risicodragende betrokkenheid van 50% naar 100% expliciet toegestaan door uw ministerie? Zo ja, door wie is dit toegestaan, is hierover vooraf ruggespraak gepleegd met u en zijn aan deze toestemming nadere voorwaarden verbonden? Zo ja, welke?
81. “De Raad van Commissarissen (RvC) van Woonbron heeft voor de verwerving van het schip haar goedkeuring gegeven.” Waarvoor heeft de RvC precies toestemming gegeven? Slechts voor de verwerving of voor de complete herontwikkeling? Op grond van welke gegevens heeft de RvC deze toestemming gegeven? Heeft de RvC voorwaarden verbonden aan deze toestemming?
82. “Ik constateer dat hiermee ambtelijk niet is gehandeld volgens de daarvoor geldende procedurevoorschriften.” Wordt de naleving van de procedurevoorschriften, in het bijzonder voor de meldingsplicht inzake nevenactiviteiten, steekproefsgewijs gecontroleerd? Zo ja, wat heeft deze controle sinds 2005 aan inzichten opgeleverd?
83. “Inhoudelijk is zowel in het gesprek van de toenmalige DG als in de daarop volgende toetsing op mijn ministerie vastgesteld dat de deelname van Woonbron past binnen de brede zorg voor het wonen door woningcorporaties, i.c. het BBSH, mits de deelname van Woonbron in het eigendom van de SS Rotterdam vanaf de exploitatiefase (dat wil zeggen na de herontwikkeling van het schip) proportioneel zou zijn aan haar kerntaken, dus aan de functies van het schip die passen binnen het werkdomein op grond van het BBSH.”
- Kunt u inzicht geven in de inhoudelijke toetsing? Op grond van welke criteria is vastgesteld dat de herontwikkeling van een cruiseschip past binnen de brede zorg voor het wonen van woningcorporaties? Welke beoogde functies van het schip (congresfunctie, short-stay/hotelfunctie, foyer de jeunesse functie, eventuele andere functies) voldeden aan deze criteria? Hoeveel procent van de investering had betrekking op functies die voldeden aan de criteria inzake de brede zorg voor het wonen van woningcorporaties? Is bij de toetsing afgewogen welk maatschappelijk rendement op het gebied van de brede zorg voor het wonen in Rotterdam-Zuid/Katendrecht alternatieve investeringen voor eenzelfde bedrag zouden opleveren? Is door uw ministerie de term ‘proportioneel’ gekwantificeerd? Zo nee, waarom niet?
- Bent u vooraf geconsulteerd over de inhoudelijke beoordeling? Bent u achteraf geïnformeerd over de uitkomsten van de inhoudelijke beoordeling?
84. “Na de mondeling verleende instemming met de plannen van Woonbron heeft, zoals te doen gebruikelijk, monitoring plaatsgevonden van de uitvoering via de ingediende jaarstukken van de corporatie.” Is monitoring via de jaarstukken onder

- alle omstandigheden gebruikelijk? Zo nee, wanneer niet? Wat zijn de procedurevoorschriften terzake? Is na het bekend worden van de stijging van de investering van €6 miljoen naar €25 tot €40 miljoen overwogen om de monitoring te intensiveren, de corporatie onder verscherpt toezicht te plaatsen, een bewindvoerder te benoemen en de toestemming voor het project in te trekken?
85. “De jaarstukken over 2005 van Woonbron vermelden de aankoop met de bedoeling het schip in 2006 te verbouwen tot onder meer woonplekken voor studenten.” Wat wordt bedoeld met “...tot onder meer woonplekken voor studenten”? Zijn dit de eerder genoemde 50 hutten foyers de jeunesse? Zo ja, voldoet deze omschrijving aan de zorgvuldigheidsvereisten voor een jaarverslag van Toegelaten Instellingen (de 50 hutten vormen immers slechts een zeer beperkt deel van de totale investering)?
86. Wanneer zijn de jaarstukken 2007 van Woonbron op uw ministerie ontvangen? Is de melding van de ‘gecompliceerde situatie’ rond de ontwikkeling van de ss Rotterdam in het jaarverslag 2007 aanleiding geweest voor enige actie van de zijde van het ministerie?
87. Op welke tegenslagen doelde de RvC in het jaarverslag 2007?
88. Welke informatie over de voortgang van het project heeft de RvC op welk moment ontvangen tussen het moment waarop zij toestemming gaf voor de aankoop en de verschijning van het jaarverslag 2007?
89. Is uw ministerie, anders dan via de jaarstukken, vóór 20 februari 2008 door de directie van Woonbron dan wel door (een van de leden van) de RvC op eigen initiatief geïnformeerd over de voortgang van het project? Zo ja, op welke momenten, op welke wijze, kunnen schriftelijke stukken ter inzage gegeven worden?
90. Heeft uw ministerie na het geven van het groene licht aan het project en vóór 20 februari 2008 het project actief gevolgd? Zo ja, waaruit blijkt dit en heeft dit geleid tot nieuwe inzichten dan wel vervolgacties?
91. Wat voor actie heeft de accountmanager VROM ondernomen toen deze op 20 februari geïnformeerd werd over het oplopen van de kosten tot € 140 miljoen? Wanneer bent u geïnformeerd over deze ontwikkeling? Is er een formele procedure voor de afhandeling van dergelijke meldingen? Is na deze melding overwogen om Woonbron direct onder verscherpt toezicht te plaatsen dan wel een bewindvoerder aan te stellen? Wat zijn de criteria om een woningcorporatie onder verscherpt toezicht te stellen en/of een bewindvoerder te benoemen?
92. Wat heeft uw ministerie tussen 20 februari en 20 maart (het verzenden van een brief aan Woonbron) aan acties ondernomen om de omvang van het probleem vast te stellen en na te gaan of ingegrepen moest worden?
93. Is na ontvangst van de brief d.d. 28 maart 2008 van het CFV overwogen om Woonbron onder verscherpt toezicht te plaatsen dan wel een bewindvoerder aan te stellen? Zo nee, waarom niet? Wanneer bent u geïnformeerd over deze brief?
94. Is na de ontvangst van de brief d.d. 25 april 2008 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) overwogen om Woonbron onder verscherpt toezicht te

- plaatsen dan wel een bewindvoerder aan te stellen? Zo nee, waarom niet?
Wanneer bent u geïnformeerd over deze brief?
95. In antwoord op schriftelijke vragen van de leden Jansen/Poppe d.d. 29 april 2008 antwoordde u op 6 juni: “De financiële consequenties van de voorfinanciering hebben de aandacht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting, die mij hierover informeren. Waarom heeft u bij de beantwoording niet gemeld dat het WSW u op 25 april bericht had dat zij Woonbron onder verhoogd toezicht geplaatst hadden en op korte termijn overleg met haar wilde voeren om de financiële positie van Woonbron zeker te stellen? Waarom heeft u bij de beantwoording niet gemeld dat het CFV haar op 28 maart op vijf invalshoeken gerapporteerd had over het project, waarbij op drie invalshoeken het oordeel negatief, op één invalshoek het oordeel matig en op een invalshoek het oordeel ‘niet te beoordelen’ werd uitgesproken?
96. Was u aanwezig bij het gesprek op 7 mei 2008? Zo nee, is voor het gesprek ruggespraak gehouden met u over de te volgen lijn? Wanneer bent u geïnformeerd over de uitkomsten van het gesprek? Is er een verslag van het gesprek en zo ja, kan dit ter inzage gegeven worden aan de Kamer?
97. “Na het hiervoor genoemde gesprek op 7 mei jl. met de Raad van Bestuur en een lid van de Raad van Commissarissen heeft de bestuurder van Woonbron, de heer Kromwijk gemeld dat de Raad van Commissarissen heeft besloten dat Woonbron zich ten aanzien van de ss Rotterdam zal beperken tot haar eigen kerntaak, te weten het volkshuisvestelijke deel en dat het eigendom van tenminste 80% (of zoveel meer als correspondeert met het niet-volkshuisvestelijk proportionele deel) zal worden verkocht voor het einde van 2008.”
98. Wat wordt bedoeld met het volkshuisvestelijk proportionele deel? Welke onderdelen betreft het? Wanneer was bij het ministerie van VROM bekend dat het volkshuisvestelijke deel van het project hooguit 20% bedraagt?
99. Wanneer was bij uw ministerie bekend dat er sprake was van een liquiditeitsprobleem?
100. Wat betekent de verplichting dat Woonbron voor het eind van dit jaar een niet door het WSW geborgde (commerciële) lening moet hebben aangetrokken ten behoeve van het zeker stellen van haar liquiditeit voor de rentelasten van de corporatie? Zijn er afspraken gemaakt over de minimale/maximale omvang van de lening? Zo ja, welke?
101. “Op 22 juli jl. heb ik, om in dit proces de vereiste urgentie te onderstrepen, aan de voorzitter van de Raad van het bestuur van Woonbron aangegeven dat indien voornoemde afspraken en voorwaarden niet zouden worden nagekomen door Woonbron, ik voornemens ben een toezichthouder ex artikel 43 van het BBSH aan te stellen.” Welke ontwikkeling tussen 7 mei en 22 juli heeft aanleiding gegeven voor genoemde brief? Indien daar geen bijzondere ontwikkeling aan ten grondslag lag, waarom is genoemde brief niet op 8 mei verzonden?
102. “Met Woonbron is evenwel overeengekomen dat de voorfinanciering van (het commerciële deel van) de investering uiterlijk eind 2008 zal worden omgezet in leningen waarvoor niet het sociale bezit maar uitsluitend het ‘commerciële’ bezit

van Woonbron onderpand zal zijn. Het sociale bezit wordt dus niet bezwaard met een last in relatie tot het commerciële deel van de ss Rotterdam. De waarde van het commerciële bezit van Woonbron bedraagt circa een half miljard euro.” Wat wordt in deze context verstaan onder ‘commercieel bezit’? Waaruit bestaat dit commerciële bezit? Wordt er wettelijk onderscheid gemaakt tussen sociaal bezit en commercieel bezit bij toegelaten instellingen, of is er in beide gevallen sprake van maatschappelijk gebonden bezit? Zo ja, waaruit bestaat dit onderscheid? Zo nee, wat is de feitelijke betekenis van het gebruik van het commerciële deel van het bezit als onderpand voor leningen ten behoeve van de s.s. Rotterdam – in termen van risicobeperking op vermogensverlies?

103. “Overigens heeft de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Kromwijk, mij verzekerd dat de door Woonbron te ontvangen bijzondere projectsteun voor de veertig prachtwijken niet zal worden aangewend voor dit project.” Wat is de feitelijke betekenis van deze verzekering? Het maatschappelijk vermogen van woningcorporaties is toch niet gecompartmenteerd?
104. Met hoeveel loopt het exploitatietekort op gedurende iedere maand dat het schip ongebruikt aan de kade ligt? Is in de exploitatieopzet een aanloopverlies verdisconteerd? Zo ja, hoe groot?
105. “Ik constateer dat vanaf de periode waarin door Woonbron tot aankoop van het schip werd overgegaan tot begin mei 2008, het projectmanagement bij Woonbron en de verantwoording van de Rederij BV aan Woonbron niet optimaal zijn geweest.” Waarop baseert u de kwalificatie ‘niet optimaal’?
106. “Van belang is of tegenover de investeringen ook hogere opbrengsten staan. De raad van bestuur van Woonbron heeft aangegeven dat hiervan nog steeds sprake is, hetgeen door de accountant bij de beoordeling van de jaarstukken over 2007 is goedgekeurd.” Heeft uw ministerie zich op enige wijze – bijvoorbeeld via extern, onafhankelijk advies - laten vergewissen van het realiteitsgehalte van de steeds hogere geprognosticeerde opbrengsten van het project?

Brief CFV:

107. Heeft het CFV na het gesprek van 1 februari contact opgenomen met het ministerie van VROM? Wanneer?
108. “Met een (volgens het forensisch rapport) totaal opgerekte exploitatie-uitkomst van €118 miljoen zou dit op een verlies van €39 miljoen kunnen uitkomen.” Heeft u aan het CFV, dan wel aan een andere onafhankelijke partij, verzocht om na te gaan hoe hoog het maximale verlies zou kunnen uitkomen bij een realistische exploitatie-uitkomst?
109. “Op het moment van aankoop was op grond van beschikbare informatie al een worst case scenario te schetsen van €50 miljoen.” Heeft uw ministerie tijdens het gesprek over het voornemen tot aankoop op 13 april 2005 dan wel op enig later moment verzocht om een onderbouwing van de businesscase met een risico-analyse?
110. “Investeringsoverschrijdingen zijn meerdere malen gerechtvaardigd door het opwaarderen van de businesscase.” Is uw ministerie sinds april 2008 op enig

moment (mondeling, telefonisch, per brief, via het jaarverslag) geïnformeerd over het wijzigen van de projectdefinitie/programma van eisen en de business case? Zo ja, op welk(e) moment (en)? Is bij die gelegenheid/gelegenheden door uw ministerie verzocht om een onderbouwing van de nieuwe businesscase met een risico-analyse en is door uw ministerie onderzocht of de nieuwe projectdefinitie nog paste binnen de criteria voor toelaatbare nevenactiviteiten? Zo nee, heeft Woonbron hiermee gehandeld conform de wettelijke voorschriften?

111. “Het proportioneel deelnemen en de woonbestemming zijn later al snel verlaten. De belangrijkste vraag is in hoeverre het ministerie hiervan (en van de financiële consequenties) op de hoogte is gesteld.” Is uw ministerie hiervan op de hoogte gesteld? Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, is dit strijdig met de wettelijke voorschriften?
112. “Stelselmatig is uitgegaan van de meest gunstige scenario’s, terwijl onvoldoende rekening is gehouden met worst case scenario’s.” Zijn er wettelijke voorschriften, bindende richtlijnen van de brancheorganisatie dan wel interne richtlijnen van Woonbron met betrekking tot deugdelijkheid van financieel beleid, projectorganisatie e.d.? Is bovenbeschreven gang van zaken in overeenstemming met deze richtlijnen?
113. “Aparte aandacht vraagt de verwevenheid van functies (leden van de Raad van Bestuur worden aangesteld als lid van de directie of als commissaris bij een verbinding) wat vanuit de governance gedachte als ongewenst moet worden beschouwd.” Heeft u op grond van deze melding nagegaan of voor alle verbindingen van Woonbron een eind is gemaakt aan deze verwevenheid? Zo ja, wanneer? Heeft u op grond van deze melding nagegaan of bij andere woningcorporaties sprake is van een vergelijkbare verwevenheid? Heeft u op grond van deze melding woningcorporaties geïnstrueerd om een einde te maken aan eventuele verwevenheid van functies?
114. Het CFV maakt vijf algemene opmerkingen over de rapportage van Deloitte. Wat heeft u gedaan met deze opmerkingen? Zijn er een of meer van de volgende mogelijke vervolgacties (een second opinion door een onafhankelijk forensisch onderzoeksbureau, het uitbreiden van het forensisch onderzoek met interviews met de adviseurs en Eurobalance, nader onderzoek naar de facturen en mogelijke fraude, nader onderzoek naar de ontwikkeling van de business case en het realiteitsgehalte van het voortdurend verhogen van de geraamde inkomsten) ingezet en zo ja, wanneer?
115. “Op diverse momenten lijken de commissarissen last te hebben van rolvervaging.” Wat heeft u gedaan met deze opmerking? Wat zijn uw bevoegdheden om op te treden in geval van een problematisch functionerende RvC? Heeft u gebruik gemaakt van een van deze bevoegdheden?
116. “Opvallend is nu echter wel dat in de prognose-informatie over 2008 en volgende jaren Woonbron niets opgenomen heeft. (...) Dat is opvallend omdat over 2007 al voor ca. €100 miljoen is geïnvesteerd en naar de verwachting van Woonbron zelf, nog een investering van tientallen miljoenen euro’s noodzakelijk is. Daarnaast is van belang dat de inzet van de dPi waarin bovenstaande leemten

zijn geconstateerd, wel voorzien is van een bestuursverklaring.” Met welke wettelijke voorschriften is deze gang van zaken in strijd? Is het bewust afgeven van een valse prognose een mogelijk strafbaar feit? Welke actie(s) heeft u op grond van deze melding ondernomen?

117. “Daarnaast is er de aannemelijkheid om er dekking tegenover te plaatsen van 1/3 van de netto-opbrengst van de solidariteitsheffing die minister Vogelaar organiseert, en daarmee ca. €5 miljoen euro.” Wat is het verschil in financiële termen tussen bovenomschreven door Woonbron gesuggereerde dekking en een indirecte dekking, doordat de ontvangst van de solidariteitsheffing ten behoeve van de Vogelaarwijken elders op de begroting geld vrijmaakt ten behoeve van de tekorten bij de ss Rotterdam (waterbedeffect)?
118. “Opgemerkt wordt dat de corporatie gekozen heeft voor een, binnen de wet- en regelgeving passende, minimale variant voor wat betreft de verantwoording over haar verbindingen.” Het CFV wijst ook in een bijlage bij de brief op het tekortschietende wettelijk kader voor de controle op verbindingen. Wat heeft u gedaan met dit advies? Heeft u regels gepubliceerd dan wel in voorbereiding om deze maas in de wet te dichten? In het laatste geval: welke en op welke termijn verwacht zij dat deze van kracht worden?
119. Wat is de bevoegdheidsverdeling tussen u en de minister van VROM met betrekking tot de VROM-Inspectie?

Samenvatting rapport Deloitte:

120. Kan de rapportage van Deloitte, Fase I van 6 december 2007, over het uiteindelijke waarschijnlijke kostenniveau van het project ss Rotterdam en de haalbaarheid van de opleverdatum aan de Kamer ter beschikking worden gesteld? Heeft respectievelijk uw ministerie, het CFV en/of WSW deze rapportage opgevraagd en ingezien? Zo ja, wanneer waren ze beschikbaar, welke conclusies zijn hieruit getrokken en welke acties ondernomen? Zo nee, waarom is dit rapport niet opgevraagd?
121. Kunnen de tussenrapportages over enkele vragen uit Fase II, waaronder de tussenrapportage over de claims van concessiehouders van 10 januari 2008, aan de Tweede Kamer ter beschikking worden gesteld? Zijn deze tussenrapportages reeds opgevraagd en ingezien door respectievelijk uw ministerie, het CFV en/of WSW? Zo ja, wanneer waren deze beschikbaar, welke conclusies zijn eruit getrokken en welke acties zijn ondernomen? Zo nee, waarom zijn deze tussenrapportages niet opgevraagd?

Hoogachtend,

Drs. M.J. van der Leeden

De griffier van de algemene commissie voor Wonen, Wijken
en Integratie

DCO Internationaal en Ruimtelijk beleid
Commissie VROM

Betreft

Vragenlijst ss Rotterdam