



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Rapport Kanaleneiland



Rapport Kanaleneiland

Rapport van de Autoriteit woningcorporaties n.a.v. de inbreng van woningen van Mitros en Portaal in GEM Kanaleneiland beheer B.V. (met WOM status) en achtereenvolgens de doorverkoop van een deel van de woningen aan Aventicum/Kanaleneiland BV en van Aventicum/Kanaleneiland B.V. aan Capreit.

Maart 2018

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500 Utrecht
Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Inhoud

	Colofon	5
	Inleiding	9
1	Aanleiding en vorm van de aanpak van herstructurering in Kanaleneiland	10
2	De (financiering van) de gezamenlijke grondexploitatie	12
3	Het verzoek om goedkeuring van verkoop van 451 sociale huurwoningen van Portaal en Mitros aan de WOM/GEM voor deze Kanaleneiland Beheer C.V.	14
4	De (door-)verkoop van 208 woningen door GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. aan Aventicum (Kanaleneiland B.V.)	17
5	De doorverkoop van 251 woningen van Aventicum aan Capreit II B.V.	20
6	Conclusies op een rij en het (voorlopig) resultaat van de herstructurering Kanaleneiland	21
Bijlage:	Inbreng door corporaties in GEM/KEC en de doorverkoop van een deel van dit bezit	23

Inleiding

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een nader onderzoek gestart naar aanleiding van publiciteit in o.a. Follow the Money en het AD/Utrechts Nieuwsblad, rondom de (door)verkoop van diverse woonblokken met voormalig bezit van de woningcorporaties Stichting Mitros en Stichting Portaal, in de wijk Utrecht Kanaleneiland. Hierbij werd verondersteld dat een aanzienlijk bedrag aan maatschappelijk bestemd vermogen is vermorst.

In dit onderzoek is gekeken naar:

1. de rechtmatigheid van de inbreng van sociale huurwoningen door de corporaties Mitros en Portaal in de GrondExploitatieMaatschappij Kanaleneiland Centrum (lees GEM/KEC) en;
2. het risico van mogelijke weglek van maatschappelijk bestemd vermogen als gevolg van de doorverkoop van diverse woonblokken door de verbinding GEM/KEC aan de particuliere belegger, marktpartij Aventicum.

De betrokkenheid van de Aw in deze casus is tweërlei. In de eerste plaats toetst de Aw verkoopvoornemens van woningcorporaties aan wet- en regelgeving en verleent de Aw een vergunning voor verkoop, indien aan de wettelijke voorwaarden is voldaan. In de tweede plaats houdt de Aw toezicht op het beleid en beheer van toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen (cf. artikel 61 van de Woningwet). In dat kader heeft de Aw als extern toezichthouder toegang tot informatie bij de corporaties die voor de goede taakuitvoering van belang kan zijn. De Aw heeft geen wettelijke basis om het handelen (beleid en beheer) van verbindingen waarin woningcorporaties een minderheidsbelang hebben, zoals de GEM/KEC en van marktpartijen en/of commerciële beleggers in vastgoed, te beoordelen.¹

Om de betrokkenheid van marktpartijen te duiden wordt in het onderzoek ingegaan op de opzet en idee achter de herstructurering van de wijk Kanaleneiland en de in dit geval gekozen aanpak en organisatie van de Wijkontwikkelingsmaatschappij GEM/Kanaleneiland Centrum.

Omdat daarbij een zekere mate van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen wordt verondersteld, wordt ook grofweg (op hoofdlijnen) aandacht besteed aan de doorverkoop van de verbinding GEM/KEC aan de particuliere belegger Aventicum en vervolgens van Aventicum aan Capreit II B.V.

Daarbij heeft de Aw zich moeten baseren op informatie uit externe openbare bronnen of informatie die de Aw desgevraagd heeft verkregen van partijen (corporaties) die participeren in de GEM/KEC.

Het onderzoek kent de volgende inhoud:

1. de noodzaak en gekozen organisatie bij aanpak van de probleemwijk Utrecht/Kanaleneiland;
2. de financiering van de gezamenlijke grondexploitatie;
3. de verkoop van 451 sociale huurwoningen door Mitros en Portaal aan de GEM/KEC;
4. de doorverkoop van diverse woonblokken door GEM/KEC aan Aventicum;
5. de doorverkoop van 208 koopwoningen door Aventicum aan Capreit II B.V.;
6. conclusies op een rij en het voorlopig resultaat van de herstructurering van de wijk Utrecht Kanaleneiland.

¹ Dit laat onverlet dat de Aw wel toeziet op weglek maatschappelijk bestemd vermogen en in dat kader o.a. op zaken als kapitaalbreng van de TI in een deelneming, het beleid van de TI inzake verbindingen (actueel verbindingenstatuut en periodiek evaluatie) en via de Jaarstukken van de TI op het resultaat in deelnemingen.

1 Aanleiding en vorm van de aanpak van herstructurering in Kanaleneiland

Voor de wijk Kanaleneiland was er een langlopende volkshuisvestelijke ambitie om van de (voorheen) probleemwijk een gemengde wijk te maken, met een divers woningaanbod voor verschillende inkomensgroepen. Het in 2005 door de gemeente Utrecht vastgestelde vernieuwingsplan voor Kanaleneiland bestond uit algehele sloop/nieuwbouw met als uitgangspunten het realiseren van een gemengde wijk door het bieden van een gevarieerd woonprogramma (laag tot hoog prijsniveau), dat nieuw perspectief biedt voor bewoners uit de wijk en hogere inkomensgroepen aantrekt.

In het kader van stedelijke vernieuwing zijn in het hele land zogenaamde WijkOntwikkelings-Maatschappijen (lees WOM) opgericht². In een WOM participeren corporatie(s), gemeente en marktpartijen, waarbij de WOM voor eigen rekening en risico zorgdraagt voor de ontwikkeling van herstructureringswijk. In de meeste WOM's is sprake van een gezamenlijke grondexploitatie in een zogenaamde GrondExploitatieMaatschappij (lees GEM).

Om te komen tot herstructurering van de wijk Kanaleneiland hebben de gemeente Utrecht, de corporaties Stichting Mitros en Stichting Portaal en de projectontwikkelaar Heijmans Vastgoed B.V. (voorheen Proper Stok) in 2006 een samenwerkingsovereenkomst (lees SOK) gesloten. De samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op de herontwikkeling van een zestal vlekken (of deelgebieden) in de wijk Kanaleneiland.

Begin 2008 hebben deze partijen gezamenlijk de GrondexploitatieMaatschappij Kanaleneiland Centrum (GEM/KEC) opgericht. Een samenwerkingsverband in de vorm van een grondexploitatieMaatschappij is bedoeld om risico's in de, complexe, herstructurering in de wijkaanpak en potentiële (financiële) risico's in de projectontwikkeling te beheersen en te verkleinen. Met het oog de op aansprakelijkheidsbescherming dragen deelnemende partijen een (groot) deel van hun zeggenschap over aan de GEM/KEC. De gekozen constructie bevordert verder de noodzakelijke slagvaardigheid voor de uitvoering van de herstructurering van de wijk Kanaleneiland.

De GEM/KEC is in augustus 2008 goedgekeurd als WOM door het toenmalig ministerie van VROM. Daarmee zijn de deelnemende partijen onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van overdrachtsbelasting bij inbreng van bezit in de WOM.

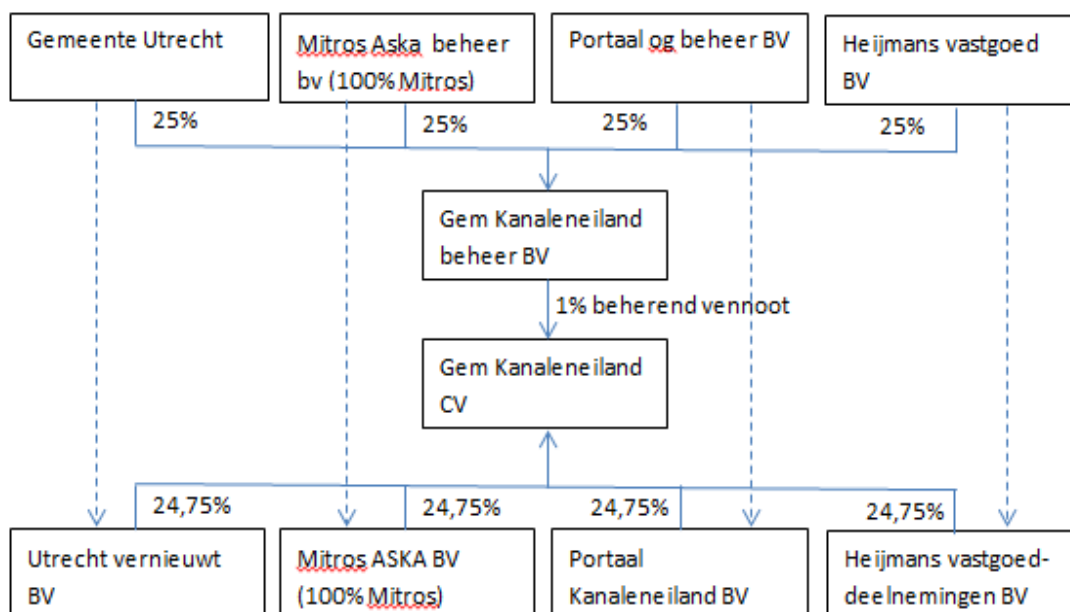
De Governance van de GEM/Kanaleneiland Centrum

Een GEM kan verschillende juridische vormen hebben (Vof, B.V., C.V./B.V.). Vanwege met name aansprakelijkheidsbescherming wordt veelal gekozen voor een C.V./B.V. constructie. Ook de GEM/KEC heeft de vorm van een C.V./ B.V. constructie en bestaat derhalve uit de GrondexploitatieMaatschappij Kanaleneiland C.V. en GEM/Kanaleneiland Beheer B.V.

De vier deelnemende partijen in de GEM/KEC: Mitros en Portaal, de gemeente Utrecht en Heijmans Vastgoed, zijn ieder voor 24,75% aandeelhouder in de

² Een WOM is een in Nederland gevestigd lichaam dat bevordering van stedelijke herstructurering ten doel heeft en dat is opgericht om uitvoering te geven aan een herstructureringsplan. Een WOM is door de minister van BZK aangewezen op voordracht van het college van BenW. Voor aanwijzing tot WOM is het noodzakelijk dat er een door de gemeenteraad vastgesteld herstructureringsplan is. Ook moet het te herstructureren gebied op de kaart begrensd zijn. Bron Evaluatie WOM regeling Minister BZK d.d. 15 maart 2017. Pag 1.

GEM/KEC C.V. De GEM/KEC wordt bestuurd door de beherend vennoot GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. Mitros, Portaal, Gemeente Utrecht en Heijmans zijn ook ieder voor 25% aandeelhouder in Kanaleneiland Beheer B.V. De dagelijkse aansturing van de GEM/KEC (met WOM status) ligt in handen van de directeur van de beherend vennoot GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. (zie organogram).³



De corporaties (en de gemeente) zijn zogenaamde *stille vennoot* binnen de GEM/KEC en tevens aandeelhouder binnen de beheer B.V. Portaal en Mitros hebben in het kader van het onderzoek aangegeven dat de rol van de aandeelhouders en van de vennoten met name financieel gestuurd was en is. De aandeelhouders, vennoten keuren elk jaar de Jaarrekening goed en verlenen décharge. Zoals eerder aangegeven is een dergelijke structuur primair ingegeven vanuit het oogpunt van risicobeheersing en risicobeperking; de aandeelhouders zijn zogenaamde 'stille vennoten' en de verantwoordelijkheid voor het beheer ligt bij een ander: in dit geval GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. Vanuit die rol hebben de deelnemers geen inhoudelijke bemoeienis met de besluitvorming binnen de GEM/KEC. De woningcorporaties Portaal en Mitros hebben aangegeven dat de directeur van GEM/Kanaleneiland beheer B.V. voor rechtshandelingen met betrekking tot registergoederen door de GEM geen voorafgaande goedkeuring behoeft van de aandeelhouders/vennoten. Op grond van de statuten van de GEM/KEC is Kanaleneiland Beheer B.V. zelfstandig bevoegd besluiten te nemen over onder meer aan- en verkooptransacties (en op grond van het directiereglement van Kanaleneiland Beheer B.V. is de directeur zelfstandig bevoegd bij dit soort transacties). Wel kent de GEM/KEC een zogenaamde Stuurgroep, waarin deelnemende partijen worden geïnformeerd over voorgenomen transacties en de diverse ontwikkelingen (Mitros en Portaal hebben desgevraagd ook aangegeven dat alle vier de partijen door de directeur van Kanaleneiland beheer B.V. voorafgaand zijn geïnformeerd over de vervolgttransactie van de GEM/KEC Kanaleneiland beheer B.V. aan Aventicum).

³ Na de opheffing van diverse verbindingen m.i.v. eind 2017 is de stichting Mitros direct aandeelhouder en vennoot in plaats van respectievelijk Mitros ASKA B.V. en Mitros ASKA Beheer B.V.

2 De (financiering van) de gezamenlijke grondexploitatie

De GEM Kanaleneiland C.V. heeft € 4.000.000 aan eigen vermogen. De deelnemende partijen hebben ieder € 990.000 aan kapitaal ingebracht. De andere € 40.000 komt van Kanaleneiland Beheer B.V. Iedere partij heeft daarmee € 1.000.000 aan kapitaal ingebracht en iedere partij is voor een gelijk deel gerechtigd/aansprakelijk voor de winst/verlies binnen de GEM.

De gezamenlijke grondexploitatie in de GEM /KEC bestaat uit een totaalpakket aan afspraken, zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Kort samengevat zijn in de SOK tussen de vier betrokken partijen afspraken gemaakt over wat elke partij *inbrengt* in de GEM/KEC (geld, kennis, grond of woningen) en wat elke partij daarvoor terug *ontvangt*.

De GEM/KEC draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het in exploitatie brengen van alle zes de deelgebieden, velden van het plangebied Kanaleneiland Centrum en alles wat daar bij komt kijken: i.c. planontwikkeling, sloop, bouwrijp maken, verbetering en het realiseren van nieuwbouw. De gemeente verkrijgt (na bewerking) het volle en onbezwaarde eigendom van het openbaar gebied. Eventuele meerkosten, respectievelijk meeropbrengsten (als gevolg van bewerking van de gronden/gebouwen binnen de GEM) komen ten laste, respectievelijk ten gunste van de grondexploitatie en worden op basis van het 25%-principe verevend. Partijen hebben ingestemd met een basis grondexploitatie uit 2013, die jaarlijks wordt geactualiseerd. De meest recente actualisatie (Jaarverslag GEM/KEC 2016) sluit in 2020 op ca. € 80.000 positief; ofwel is globaal sluitend.

Bij de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) in jaar 2006 werd (nog) uitgegaan van een positief sluitende grondexploitatie op basis van sloop en nieuwbouw (ook voor de deelgebieden 4, 5 en 6). Voorts was overeengekomen dat ten behoeve van het sluitend maken/houden van de grondexploitatie de samenwerkende partijen een aantal afspraken maken met betrekking tot de gronden in het plangebied. Er was een algemene inbrengverplichting van alle gronden/gebouwen opgenomen in de GEM, van waaruit planvorming, sloop, bouwen woonrijp plaatsvond. De gemeente brengt de ontwikkelpotentie van vlek 1 en 3 in voor een beperkt bedrag. En de gemeente brengt de ontwikkelpotentie van de vlek 6 van het winkelcentrum om niet in. Corporaties brengen (een deel van) hun bezit in. De GEM KEC kan woningen, die door de corporatie worden ingebracht verkopen met een renovatieverplichting.

Naast de kapitaalbijdrage was in de Samenwerkingsovereenkomst bepaald dat de beide corporaties circa 450 sociale huurwoningen op erfpacht voor bepaalde tijd in het (oorspronkelijke) sloop/nieuwbouw deel van het plan 'om niet' in zouden brengen bij de GEM/KEC. Tegenover het 'om niet' inbrengen door de corporaties stonden een aantal baten ten gunste van de corporaties.

Ten eerste is in de eerste uitgifteovereenkomst (tussen GEM en de corporaties) afgesproken dat :

"in het kader van de grondinbreng door de corporaties, de corporaties geen grondwaarde zijn verschuldigd voor 140 sociale huurwoningen, te realiseren in Vlek 1 en Vlek 3".

De GEM/KEC draagt daarnaast zorg voor de uitplaatsingskosten van (de huurders van) alle bestaande sociale huurwoningen. Ook hadden de corporaties de mogelijkheid meer markt woningen te realiseren en deze (tijdelijk) in de sociale huur

aan te bieden. De Aw constateert dat het bij het inbrengen van de 450 sociale huurwoningen de facto ging om een grondruil in combinatie met bijbehorende afspraken (zie verder paragraaf 3).

Voor de financiering van de gebiedsontwikkeling heeft de GEM in 2008 een krediet afgesloten bij de BNG ten behoeve van de gebiedsontwikkeling in het centrumgebied. Als gevolg van de financiële crisis verliep de uitvoering van de herstructurering, i.c. de gebiedsontwikkeling minder voorspoedig dan gewenst en was verlenging van de kredietovereenkomst in 2015 noodzakelijk.

In de periode 2009 – 2015 zijn op functieveranderingslocaties, d.i. deelgebied 1 en 3 in Kanaleneiland Centrum, vele sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen (waaronder appartementen en eengezinswoningen) gerealiseerd door de woningcorporaties Mitros en Portaal en door marktpartijen als Heijmans en Vesteda. In 2013 kwam het deel van het gebied in beeld waar oorspronkelijk sloop/nieuwbouw van woningen gepland was: dit betrof vlek of deelgebied 4, 5 en 6. Volgens de gemeente e.a. partijen in de GEM/KEC waren de oorspronkelijke plannen van sloop/nieuwbouw uit het Masterplan Kanaleneiland - als gevolg van de verslechterde woningmarkt in de jaren 2011-2013 - niet langer binnen aanvaardbare financiële randvoorwaarden te realiseren.

De gemeenteraad is daarop in 2014 geïnformeerd over de voorgenomen koerswijziging in de planontwikkeling: van sloop/nieuwbouw naar renovatie, ingrijpende woningverbetering van betreffende blokken. In het verlengde van het voornemen om voor de deelgebieden 4, 5 en 6 uit te gaan van grotendeels renovatie, hebben de binnen de GEM/KEC participerende partijen op 28 november 2014 een Akkoord op Hoofdlijnen (AOH) gesloten, waarin nadere proces- en uitvoeringsafspraken zijn gemaakt.

In het kader van de stedelijke vernieuwing van Kanaleneiland hebben woningcorporaties, gemeente en marktpartijen de GEM/KEC opgericht om een gezamenlijke grondexploitatie vorm te geven. Deze GEM is door de rijksoverheid goedgekeurd als WOM. Partijen hebben de zeggenschap over woningen, financiën, grond en aanpak overgedragen aan de GEM/Kanaleneiland beheer B.V. en dragen gezamenlijk het risico voor de aanpak van de wijk Kanaleneiland. De aanpak van de wijk Kanaleneiland beoogt de realisatie van een gemengde wijk met een gedifferentieerd woningaanbod, waarbij het eenzijdige aanbod van sociale huurwoningen deels wordt vervangen door duurdere vrije sector huurwoningen en koopwoningen.

3 Het verzoek om goedkeuring van verkoop van 451 sociale huurwoningen van Portaal en Mitros aan de WOM/GEM voor deze Kanaleneiland Beheer C.V.

In jaar 2015 en 2016 (voor en na de invoering van de Woningwet per 1/7/2015) heeft de ILT - en later de Autoriteit woningcorporaties in oprichting (Aw) - in zeven tranches van de corporaties Mitros en Portaal een fasegewijze verzoek om goedkeuring (instemming) voor de verkoop van in totaal 451 woningen van Mitros en Portaal aan de GEM Kanaleneiland C.V. ontvangen.

Naast een toelichting op de financiële aspecten van levering is in de aanvraag door corporaties aangegeven dat de GEM/ KEC - in lijn met het bijgestelde Akkoord op Hoofdpijnen - de woningen tegen marktconforme voorwaarden aan een marktpartij kan doorverkopen. De opbrengsten van een (door)verkoop komen ten gunste van de grondexploitatie van de GEM/KEC. De corporaties hebben daarbij tevens aangegeven dat de GEM/KEC de woningen die door de corporaties zijn ingebracht, alleen kan doorverkopen met een renovatieverplichting. Daarbij is verwezen naar de SOK met daarin de documenten en vereisten voor de beoogde woningkwaliteit, niveau van verbetering.

Tegenover het inbrengen van de woningen door Portaal en Mitros in de GEM/KEC ontvangen de corporaties op vier onderdelen een direct voordeel van de samenwerkingsafspraken. Deze vier voordelen van de samenwerkingsafspraken betreffen:

- De corporaties betalen geen afkoopsom erfpacht aan de gemeente, welke zij wel verschuldigd waren als gevolg van afkoop eeuwig durende bestaande erfpachtrecht;
- De GEM draagt zorg voor de uitplaatsingskosten van alle sociale bestaande sociale huurwoningen;
- Iedere corporatie neemt 70 percelen grond ten behoeve van sociale huurwoningen om niet af van de GEM;
- De gemeente betaalt aan Mitros en Portaal een subsidie als bijdrage in het onrendabele deel voor 70 gebouwde parkeerplaatsen.

De voordelen van deze compenserende maatregelen vertegenwoordigen een waarde van in € 5.5 mln. per corporatie bij een inbreng van 228 vhe (zie onderstaande tabel 1).

Tabel 1: waarde van compenserende maatregelen per corporatie

Post	Saldo per corporatie (€) bij 228 woningen
Geen afkoop erfpachtconversie	850.000
Gem draagt zorg voor betaling uitplaatsingskosten	1.650.000**
Mitros en Portaal nemen allebei 70 appartementen in de sociale huur om niet af uit de GEM	1.560.000
Gemeente betaalt subsidie als bijdrage in onrendabele deel bebouwd parkeren	1.480.000
Totaal	5.540.000
Per woning	24.300

De door Portaal en Mitros ingebrachte woningen zijn - d.d. 5 december 2014 - getaxeerd tegen een marktwaarde van € 14.9 mln. door een onafhankelijke taxateur MVGM en gevalideerd door NWWI.

Hieronder is in tabel/overzicht 2A en 2B voor Mitros en Portaal inzichtelijk gemaakt hoe de marktwaarde van de woningen bij inbreng in de GEM/KEC zich verhoudt tot de waarde van de door Mitros en Portaal ontvangen tegenprestaties.

Tabel 2A. Overzicht goedkeuring overdracht van woningen Mitros naar GEM/KEC

Besluitdatum	Woningen	Marktwaarde Inbreng woningen	Waarde tegenprestaties
3-3-2015	10	€ 437.000	€ 243.000
3-3-2015	48	€ 1.512.000	€ 1.166.400
3-3-2015	56	€ 1.918.000	€ 1.360.800
5-4-2016	114	€ 3.815.420	€ 2.770.200
Totaal Mitros	228	€ 7.682.420	€ 5.540.400

Tabel 2B. Overzicht goedkeuring overdracht van woningen Portaal naar GEM/KEC

Besluitdatum	Woningen	Marktwaarde Inbreng woningen	Waarde tegenprestaties
26-11-2015	62	€ 2.005.200	€ 1.506.600
16-02-2016	113	€ 3.822.353	€ 2.745.900
19-01-2016	48	€ 1.467.682	€ 1.166.400
Totaal Portaal	223	€ 7.295.235	€ 5.418.900
Totaal Mitros en Portaal	451 ⁴	€ 14.977.655	€ 10.959.300

De van toepassing zijnde wet en regelgeving

Woningverkoop van corporaties worden getoetst aan de regelgeving die geldt op het moment dat een corporatie goedkeuring aanvraagt bij de ILT en later de ILT-Aw. Dat gold ook voor de fasegewijze aanvraag voor de in 2015 en 2016 aan de GEM/KEC verkochte woningen.

Voor de vervreemding (verkoop) van corporatiewoningen aan derden, anders dan voor eigen bewoning, is op grond van de Woningwet voorafgaande goedkeuring nodig. Nadere regels en criteria waren voor 1 juli 2015 vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector (en vanaf 1 juli 2015 in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Bij verkooptransacties waar langdurige planvorming aan voorafgaat, kunnen in het verleden gemaakte financiële (prijs)afspraken worden meegewogen in de toetsing aan het volkshuisvestelijk belang. Die ruimte biedt zowel de oude als de huidige wet- en regelgeving.

Over de inbreng c.q. overdracht van de woningen door Mitros en Portaal zijn de financiële afspraken reeds in 2006 vastgelegd in de SOK. Gezien het grote tijdsverloop tussen de (prijs)afspraken zoals vastgelegd in de SOK en de daadwerkelijke levering van de woningen, lag het in de rede de aanvraag te toetsen aan het destijds vigerende prijs criterium in het Bbsh (art. 11c).

⁴ In de eerste raming werd nog uitgegaan van $(228 \text{ VHE} \times 2) = 456$ woningen. In werkelijkheid zijn: $228 + 223 = 451$ woningen overgedragen ($451 \times € 24.300$) wat uitkomt op een bedrag van € 10.959.300, zoals in 2A+B is uitgewerkt.

Omdat de overeengekomen inbreng- c.q. verkoopprijs (kolom 4 van tabel 2A + B) lager was dan 90% van de taxatiewaarde vrij van huur en gebruik (kolom 3 van tabel 2A+B), was ontheffing op grond van artikel 11c Bbsh vereist. De ILT (Aw i.o.) kan ontheffing verlenen als het belang van de volkshuisvesting daarmee gediend is. De ILT (Aw i.o.) heeft in haar afweging om in te stemmen met de overdracht van respectievelijk 228 (Mitros) en 223 (Portaal) woningen meegenomen dat:

- de doelstelling van de WOM GEM/KEC inherent is aan de volkshuisvestelijke meerwaarde in casu de herstructurering van Kanaleneiland;
- de betreffende corporatie in de GEM/KEC voor een kwart zelf deelneemt en tezamen met een andere toegelaten instelling en de gemeente driekwart daarvan uitmaakt en;
- de corporaties een aantal afspraken in de samenwerkingsovereenkomst geborgd hebben, waaronder een globaal sluitende grondexploitatie.

De ILT (Aw i.o.) heeft goedkeuring verleend aan de fasegewijze verkoop van corporatiewoningen omdat de verkoop voldeed aan de toen vigerende wet- en regelgeving en in het belang van de volkshuisvesting was.⁵ De goedkeuring door de ILT (Aw i.o.) was gebaseerd op de bij de aanvraag vereiste documenten, in het bijzonder de taxatierapporten en de koopovereenkomst met de tussen partijen overeengekomen contractuele verplichtingen (waaronder in dit geval de renovatieplicht op het niveau van SPvE) en de te leveren (tegen)prestaties van GEM/KEC aan de corporaties.

De ILT (Aw i.o.) heeft in haar besluit aan een eventuele doorverkoop van de GEM/KEC geen verdere voorwaarden gesteld, anders dan de tussen partijen overeengekomen contractuele prestaties die ten grondslag lagen aan de inbreng van de woningen in de GEM/KEC.

Alleen voor de vervreemding van de woningen door de beide corporaties aan de GEM/KEC was goedkeuring nodig. Eventuele teruglevering aan de corporaties of een doorverkoop door de GEM/KEC aan een andere partij behoeft geen goedkeuring van de Aw.

Zoals hierboven aangegeven hadden de corporaties Portaal en Mitros bij hun aanvraag aangegeven dat de GEM/KEC de woningen alleen tegen marktconforme voorwaarde aan een marktpartij zou mogen verkopen, waarbij de (meer)opbrengsten aan de grondexploitatie van de GEM zouden toekomen.

De inbreng van het bezit van 451 sociale huurwoningen (plangebied 4-5) door Portaal en Mitros in de GEM/KEC was onderdeel van de herstructurering van de wijk Kanaleneiland en paste in de opzet van de Grondexploitatie maatschappij. De inbreng is goedgekeurd door de ILT (Aw i.o.) en is conform vigerende wet- en regelgeving.

Er is geen sprake van een inbreng van het sociale bezit 'om niet'. Tegenover een inbrengwaarde van bijna € 15 mln. stond een waarde van de diverse compenserende maatregelen ter grootte van bijna € 11 mln. De ILT (Aw i.o.) heeft, gezien het lokale volkshuisvestelijke belang, toestemming verleend voor de verkoop tegen minder dan de getaxeerde marktwaarde.

⁵ Ook de huidige Woningwet (art 15 BTiV) biedt de mogelijkheid om het volkshuisvestelijke belang te laten meewegen bij het nemen van besluiten over goedkeuring.

4 De (door-)verkoop van 208 woningen door GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. aan Aventicum (Kanaleneiland B.V.)

Voorafgaand

Zoals in de inleiding aangegeven heeft de Aw geen wettelijke bevoegdheid voor het goedkeuren van transacties van een samenwerkingsverband of verbindingen waarin corporaties via dochterondernemingen participeren met andere (private of publieke) partijen.

De Aw had geen rol bij de (door-)verkoop van woningen door GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. aan Aventicum (Kanaleneiland B.V.). En ten overvloede wordt opgemerkt dat er ook geen informele afstemming over de doorverkoop heeft plaatsgevonden.

De Aw houdt ook geen toezicht op het beleid en beheer van de GEM/KEC.

Onderstaande beschrijving van omstandigheden en feiten is afkomstig uit openbare bronnen of verkregen uit informatie van betrokken partijen in de GEM/KEC.

Een belangrijke afweging in deze 'casus', die ook geleid heeft tot vragen vanuit de Tweede Kamer en in de gemeenteraad Utrecht betreft de keuze voor inbreng door de corporaties in de GEM/KEC in plaats van het ontwikkelen en/of ingrijpende woningverbetering in eigen beheer. Om vervolgens de woningen te splitsen (gemeente) waarna (door-)verkoop van de GEM/KEC aan derden, commerciële beleggers kon plaatsvinden. Aan deze keuze lagen verschillende overwegingen ten grondslag.

In de 1^{ste} plaats en zoals in paragraaf 1 aangegeven, was het bij het besluit tot aanpak van de wijk Kanaleneiland uitdrukkelijk de bedoeling om een wijk met meer woningdifferentiatie te verkrijgen. Om deze reden wilden de samenwerkende partijen meer koopwoningen en duurdere vrije sector huurwoningen toevoegen. Op 1 juli 2015 is de Woningwet in werking getreden en mochten corporaties in geval van herstructurering, niet zonder markttoets, vrije sector huurwoningen en koopwoningen (woningen niet-DAEB) op erfpachtgrond ontwikkelen.

In de 2^{de} plaats beschikte de GEM/KEC ook niet over de (financiële) middelen om de woningen na aanpassing van het Masterplan via het Akkoord op Hoofdlijnen (in jaar 2014) ook zelf te laten renoveren. En op basis van de Woningwet mogen corporaties m.i.v. 1 juli 2015 niet langer zonder toestemming bijstortingen doen in een verbinding, waarmee extra funding van de GEM/KEC vanuit de corporaties niet aan de orde was.

In de 3^{de} plaats wilde de samenwerkende partijen in de GEM/KEC de risico's van ingrijpende woningverbetering van de sociale woningen naar duurdere vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen zoveel mogelijk bij de marktpartijen laten. De GEM/KEC was en is niet in het leven geroepen om sociale huurwoningen in eigen beheer en voor eigen risico ingrijpend te renoveren en te transformeren naar vrije sector huurwoningen of koopwoningen. In kringen van particuliere beleggers bleek in de jaren 2015-2016 nog weinig belangstelling voor aankoop van de vier blokken in vlek 4 en 5 met in totaal 208 woningen. Pas na lang en intensief zoeken bleek (op dat moment) Aventicum de enige geïnteresseerde partij, waarbij Aventicum aanvullende voorwaarden formuleerde (zie hieronder).

Om bovenstaande drie redenen heeft de GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. besloten om een deel van de eerder door Mitros en Portaal ingebrachte woningen – ter

grootte van vier blokken met 208 appartementen⁶ - te verkopen aan de commerciële belegger Aventicum/Kanaleneiland B.V.

Voorts is ook zonder tussenkomst van de andere partijen binnen GEM/KEC een overeenkomst gesloten tussen (de aannemer, ontwikkelmaatschappij) Heijmans en Aventicum voor uitvoering van de renovatieplicht van de woningen.

Prijs en condities/voorwaarden bij doorverkoop

Ten aanzien van de gerealiseerde prijs bij (door)verkoop is in de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen van de gemeente Utrecht het volgende opgenomen:

*"...overeengekomen werd dat Aventicum (Kanaleneiland B.V.) in twee tranches zou afnemen van de GEM voor een bedrag van € 8.864.294, te vermeerderen met index en door GEM betaalde overdrachtsbelasting. Feitelijk bedrag komt daarmee uit op circa € 9,1 miljoen."*⁷

De taxatiewaarde van de betreffende transactie (grondslag herontwikkelswaarde) bedroeg peildatum 15 april 2015 € 8.397.408 minus ca € 900.000 voor in de taxatie begrepen maar niet in de transactie opgenomen kluswoningen.

*"DTZ Zadelhoff geeft in haar rapport aan dat (i) de woningen slecht zijn qua staat van onderhoud en afwerking, (ii) de ligging matig is en (iii) de omgeving eveneens matig is."*⁸

Aan de (door)verkoop aan Aventicum (Kanaleneiland B.V.) heeft de GEM/KEC voor deze Kanaleneiland Beheer B.V. nadere voorwaarden gesteld. In de koopovereenkomst d.d. 11 maart 2016⁹ en de akte van levering d.d. 24 november 2016 is een zogenaamd kettingsbeding opgenomen, waarin Aventicum (Kanaleneiland B.V.) wordt verplicht om:

- a. de woningen te renoveren (conform het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE)) tot minimaal label B (dit was gelijk aan wat tussen gemeenten en corporaties was afgesproken);
- b. de renovatie af te ronden voor 1 december 2019 en;
- c. de woningen niet te verkopen voor 1 september 2017.

De GEM/Kanaleneiland beheer B.V. moe(s)t toezien op het naleven van deze voorwaarden. Aan het niet nakomen van deze afspraken was een boete verbonden ter grootte van € 4.432.146,80.

Aan Aventicum zijn anderszins geen nadere voorwaarden opgelegd met betrekking tot exploitatie en het gebruik. De gemeente heeft richting de raad aangegeven dat Aventicum niet beperkt wilde worden in de privaatrechtelijke bestemming. Daarmee was Aventicum bereid om een prijs, koopsom te betalen (ter grootte van € 9.1 mln) die was gebaseerd op koopwoningen waarbij de koopsom hoger was dan taxatiewaarde (grondslag herontwikkelswaarde) zoals berekend door DTZ. Ook Portaal en Mitros geven aan dat verdere aanvullende voorwaarden zoals langdurig verbod op vervreemding of maximering van de huur niet in de koopovereenkomst terecht zijn gekomen omdat de kopende partij Aventicum zoveel mogelijk "vrij over het gekochte wilde kunnen beschikken".

⁶ De overige woningen die door Portaal en Mitros zijn ingebracht in de GEM, zijn deels verkocht als kluswoningen, het merendeel is verkocht aan Heijmans en doorontwikkeld tot particuliere koop.

⁷ Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2018 nr 8 d.d. 30 januari 2018 pag. 6

⁸ Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2018 nr 8 d.d. 30 januari 2018 pag. 6

⁹ In artikel 12.1. van de koopovereenkomst is opgenomen dat de te verrichten renovatie moet voldoen aan de kwaliteiten zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (d.d. 17-3-2015). Dat SPvE is vertaald in technische eisen die zijn getoetst bij de verlening van de omgevingsvergunning (door de gemeente).

In haar brief aan de raad d.d. 30 januari heeft het college verklaard dat:
"Omdat (de particuliere belegger) Aventicum vrij over de woningen wilde kunnen beschikken, is in de overeenkomst van 2016 opgenomen dat de eigenaar de mogelijkheid heeft om de woningen na september 2017 per stuk te kunnen verkopen. Zoals gebruikelijk is daarom opgenomen dat ieder appartementsgebouw kadastraal in appartementsrechten zou worden gesplitst."¹⁰

Bij het afgeven van de splitsingsvergunning aan Aventicum/Kanaleneiland B.V. is door de gemeente wel de verplichting opgenomen dat de appartementen aan de omgevingsvergunning moesten voldoen. De gemeente heeft hier in het kader van haar publiekrechtelijke taken op toegezien.

Niveau en toetsing woningverbetering

De ingrijpende woningverbetering van de vier blokken is uitgevoerd door uitvoerder en tevens partner in de GEM/KEC Heijmans. Voor de Aw is onbekend welk bedrag de uitvoerder Heijmans aan de woningverbetering; inclusief energieprestatie, per woning, verhuureenheid heeft uitgegeven. Desgevraagd hebben Portaal en Mitros aangegeven dat gezien de staat van onderhoud van de woningen (*slecht vóór* renovatie) en het gewenste eindniveau (*kwalitatief goed na* verbetering) cf. het Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE), een gemiddelde investeringsbedrag van groter dan € 75.000 per woning aannemelijk is.

Bij de oplevering van de woningen door Heijmans is door Aventicum (Kanaleneiland B.V.) getoetst of de renovatie conform de technische eisen/omgevingsvergunning is uitgevoerd. Vervolgens heeft de gemeente bij oplevering getoetst of voldaan is aan de omgevingsvergunning en dat het afgesproken niveau van woningverbetering tot minimaal label B is bereikt.

Voor drie van de vier door Aventicum gekochte blokken heeft de gemeente inmiddels een voltooiingverklaring afgegeven. Deze drie blokken voldoen na renovatie aan de geformuleerde technische eisen uit het SPvE en omgevingsvergunning.

Voor het vierde en laatste blok is nog geen voltooiingverklaring. Deze controle kan pas worden uitgevoerd zodra de woningen (complex) gereed wordt gemeld door de aannemer.

Zowel de gemeente als de corporaties Portaal en Mitros geven aan dat voor zover de renovatie van de betreffende appartementen is voltooid, er is voldaan aan de gestelde voorwaarden in de koopovereenkomst en akte van transport bij (door)verkoop van GEM/Kanaleneiland beheer B.V. aan Aventicum.

Bij de verkoop van het vastgoed door de GEM/Kanaleneiland beheer B.V. aan de marktpartij Aventicum is de renovatieverplichting voor de woningen, die moet resulteren tot de gewenste hogere kwaliteit (en zoals vastgelegd in het SPvE) en daarmee hogere maximale huurprijs, doorgelegd aan de marktpartij. Toetsing van het gerealiseerde niveau is een verantwoordelijkheid van de gemeente in het kader van de verleende omgevingsvergunning.

¹⁰ Brief van het college van BenW van de gemeente Utrecht aan de gemeenteraad d.d. 30 januari 2018 pag. 4 en beantwoording van schriftelijke raadsragen 2018 nr. 8 pag. 7.

5 De doorverkoop van 251 woningen van Aventicum aan Capreit II B.V.

De Aw is niet bekend met de overwegingen waarom de buitenlandse belegger Aventicum heeft besloten om haar bezit in Utrecht, Den Haag en Amsterdam in de verkoop te doen. Ten tijde van de onderhandelingen tussen de GEM en Aventicum (2015) was hiervan volgens partijen nog geen sprake. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantrekken van de woningmarkt en de waardeontwikkeling van vastgoed eerst na jaar 2015 medio 2016 heeft plaatsgevonden. Eind 2017 heeft Aventicum haar bezit in Nederland, waaronder de 251 appartementen¹¹ in de wijk Kanaleneiland doorverkocht aan een Canadese belegger Capreit II B.V. Capreit II B.V., die in Utrecht op meerdere plekken actief is, heeft voor de vier appartementcomplexen met in totaal 251 woningen circa € 51 miljoen betaald¹². Dit is omgerekend om en nabij de € 203.000,- per woning.

Partijen geven aan dat GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. toestemming heeft gegeven voor doorverkoop van de appartementen door Aventicum (Kanaleneiland B.V.) aan Capreit II B.V. Bij deze goedkeuring heeft GEM/Kanaleneiland Beheer B.V. expliciet opgemerkt en aangetekend dat de renovatie nog niet volledig is voltooid. Daarmee blijft Aventicum (Kanaleneiland B.V.) volledig aansprakelijk en staat zij garant voor het tijdig nakomen van de resterend renovatieverplichting. Richting Mitros en Portaal heeft de directeur GEM Kanaleneiland beheer B.V. tevens aangegeven dat de GEM zal controleren dat alle verplichtingen van Aventicum (Kanaleneiland B.V.) ook daadwerkelijk volledig zullen worden nagekomen. Dat zal waarschijnlijk gebeuren door het bestuderen en beoordelen van de officiële stukken die enerzijds tussen Heijmans en Capreit zijn gewisseld in het kader van de oplevering en anderzijds van de stukken die door de gemeente zijn opgemaakt naar aanleiding van de door de gemeente uitgevoerde controle in het kader van de naleving van de omgevingsvergunning.

Voor wat betreft de rol van Heijmans Vastgoed B.V. wordt door Portal en Mitros aangegeven dat Portaal en Mitros geen inzicht hadden in de contracten die zijn overeengekomen tussen Heijmans en Aventicum. Heijmans heeft voor wat betreft de renovatie van de betreffende vier blokken een contract afgesloten met Aventicum/Kanaleneiland B.V. en niet met de GEM/Kanaleneiland beheer B.V. Partijen geven aan dat Heijmans in de Stuurgroep op diverse momenten wel melding heeft gemaakt van de voortgang van de onderhandelingen tussen Aventicum en Heijmans en eventueel conflicterende belangen.

De Aw heeft geen rol bij de doorverkoop van Aventicum (Kanaleneiland B.V.) aan Capreit II B.V.

Bij de doorverkoop van de 251 woningen door Aventicum aan Capreit II berust de verantwoordelijkheid voor de renovatieverplichting voor de woningen, die moet resulteren tot de gewenste hogere kwaliteit (en zoals vastgelegd in het SPvE) onverminderd bij Aventicum. Toetsing van het gerealiseerde niveau is een verantwoordelijkheid van GEM/Kanaleneiland beheer B.V. en de gemeente in het kader van de verleende omgevingsvergunning.

¹¹ Dit is de 208 woningen inclusief het aantal woningen zoals gerealiseerd in de plint van de appartementcomplexen.

¹² Zie begeleidende brief college bij beantwoording schriftelijke raadvragen 2018 nr. 8 d.d. 30 januari 2018.

6 Conclusies op een rij en het (voorlopig) resultaat van de herstructurering Kanaleneiland

De Aw komt naar aanleiding van het nader onderzoek naar (1) de rechtmatigheid van de inbreng van sociale huurwoningen door de corporaties Stichting Mitros en Stichting Portaal in de GEM/KEC en (2) het risico van mogelijke weglek van maatschappelijk bestemd vermogen als gevolg van de doorverkoop van diverse woonblokken door de verbinding GEM/KEC, tot de volgende zes bevindingen.

- A. Om uitvoering te geven aan de stedelijke vernieuwing van de wijk Kanaleneiland hebben de woningcorporaties Mitros en Portaal, de gemeente Utrecht en de marktpartij Heijmans de GEM/KEC opgericht om de gezamenlijke grondexploitatie vorm te geven. Deze GEM is door de rijksoverheid goedgekeurd als WOM. Partijen hebben daarbij de zeggenschap over woningen, financiën, grond en aanpak overgedragen aan GEM/Kanaleneiland beheer B.V. en partijen dragen gezamenlijk het risico voor de aanpak van de herstructurering van de wijk Kanaleneiland. De aanpak van de wijk Kanaleneiland beoogt het tot stand brengen van een gemengde wijk met een gedifferentieerd woningaanbod, waarbij het eenzijdige aanbod van sociale huurwoningen deels wordt vervangen door duurdere vrije sector huurwoningen en koopwoningen .
- B. De inbreng van het bezit van 451 sociale huurwoningen door Portaal en Mitros in de GEM/KEC was onderdeel van de herstructurering van de wijk Kanaleneiland en paste in de opzet van de Grondexploitatie maatschappij. De inbreng is goedgekeurd door de Aw en is conform de vigerende wet- en regelgeving. Er is geen sprake van een inbreng van het sociale bezit 'om niet'. Tegenover een inbrengwaarde van bijna € 15 mln. stond een waarde van de diverse compenserende maatregelen ter grootte van bijna € 11 mln. De Aw heeft, gezien het lokale volkshuisvestelijke belang (lees: de voortgang van de herstructurering van de wijk Kanaleneiland), toestemming verleend voor de verkoop (inbreng) tegen minder dan de getaxeerde marktwaarde. De compenserende maatregelen zijn bijna volledig door de GEM/KEC aan de corporatie Mitros en Portaal geleverd. Alleen Portaal heeft nog de waarde van 19 percelen grond (waarde ca 0.4 mln.) te ontvangen.
- C. Bij de (door)verkoop van vier blokken door GEM/KEC aan de marktpartij Aventicum is de renovatieverplichting voor de woningen, die moet resulteren tot de gewenste hogere kwaliteit en daarmee hogere maximale huurprijs, doorgelegd aan de marktpartij. Toetsing van het gerealiseerde kwaliteitsniveau na renovatie is een verantwoordelijkheid van de GEM/Kanaleneiland beheer B.V. en de gemeente in het kader van de verleende omgevingsvergunning.

De (door)verkoop door GEM/KEC aan Aventicum heeft geleid tot vragen over mogelijke weglek van maatschappelijk bestemd vermogen. In reactie kan worden gesteld dat het evident lijkt dat Aventicum een aanzienlijke winst heeft gemaakt op het door haar geïnvesteerde bedrag in de aankoop van 208 voormalig sociale huurwoningen en de ingrijpende verbetering (renovatie) van deze woonblokken naar 251 koopappartementen. Maar daarmee kan nog niet worden geconcludeerd dat ook sprake is van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen van de corporaties Mitros en Portaal. De corporaties Mitros en Portaal hebben in samenwerking met de gemeente Utrecht en diverse marktpartijen waaronder Heijmans inhoud gegeven aan de herstructurering van de wijk Kanaleneiland. De realisatie van koopwoningen en vrije sector huurwoningen (niet-DAEB) is daarbij door marktpartijen opgepakt, e.e.a. in lijn met de nieuwe Woningwet per 1/7/2015. Tegelijkertijd werden

daarmee de risico's van de projectontwikkeling en realisatie van woningen in het duurdere en middensegment belegd bij particuliere beleggers of marktpartijen.

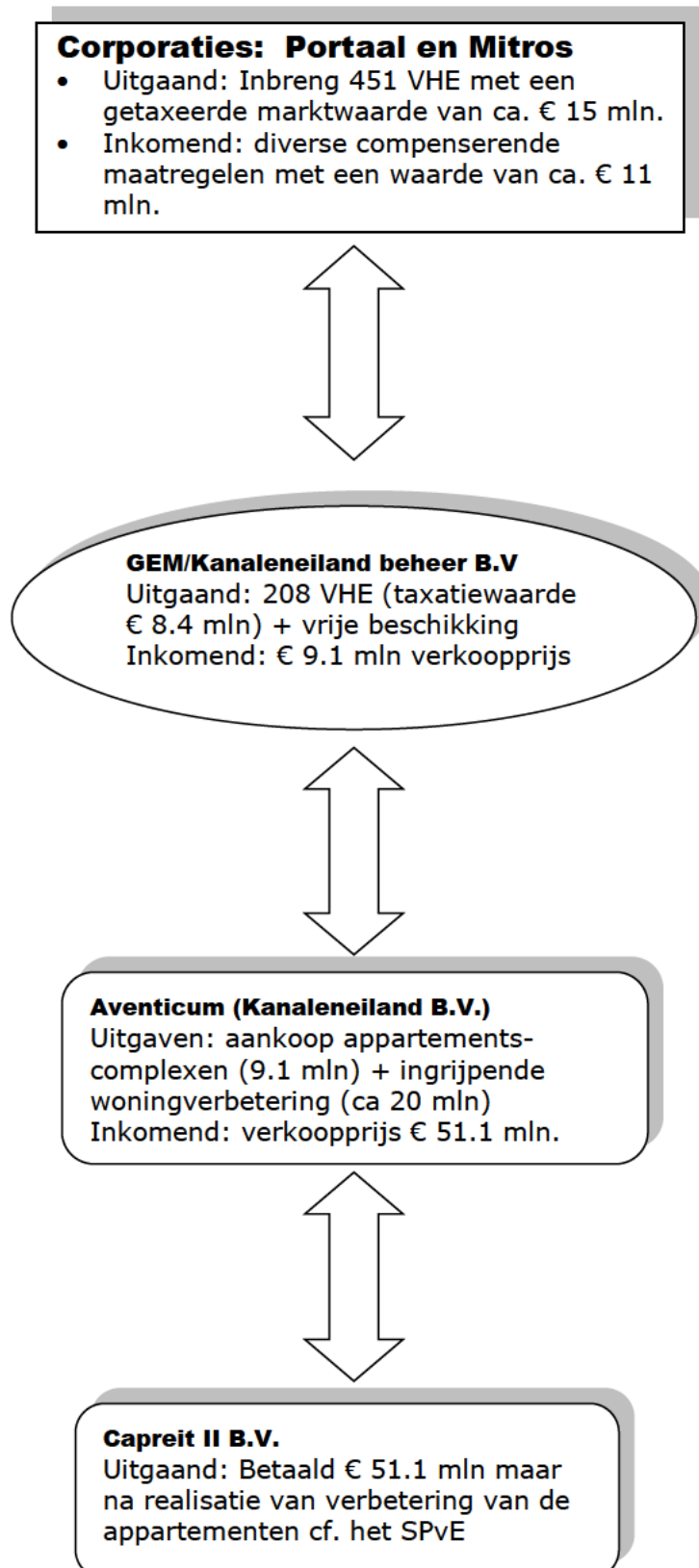
- D. Er kan nu worden geconstateerd dat de investering door de marktpartij Aventicum profijtelijk is gebleken. Naast de investering ter grootte van de aankoopprijs (€ 9.1 mln) en kosten van de ingrijpende woningverbetering (ruwe conservatieve schatting van ca. > € 20 mln.) heeft de particuliere belegger Aventicum bij de verkoop 258 koopappartementen voor € 51.1 mln. aan Capreit II allereerst voordeel genoten van de door Aventicum bedongen gunstige voorwaarden bij aankoop van de diverse appartementscomplexen in slechte staat. Aventicum wilde bij aankoop van de woonblokken niet beperkt worden in de privaatrechtelijke bestemming van het bezit. De door de gemeente afgegeven splitsingsvergunning (splitsing in appartementsrechten) heeft zeker een positief effect gehad op de waardeontwikkeling van de door Aventicum te realiseren koopappartementen. Tegelijk en aannemelijk belangrijker heeft Aventicum voordeel genoten van diverse niet-voorziene en externe omstandigheden. De commerciële belegger heeft zeker profijt gehad van een krachtig herstel van de Nederlandse economie (2016-2017) en het aantrekken van de woningmarkt landelijk, maar in het bijzonder in de gemeente Utrecht. De waardeontwikkeling van het bezit van Aventicum in de wijk Utrecht Kanaleneiland is daarbij nog eens versterkt door de naderende voltooiing van de herstructurering.

Met deze laatste constatering is de vraag gerechtvaardigd of wellicht ook andere partijen zoals de wijk, de huurders, eigenaar-bewoners en de in de wijk actieve woningcorporaties Mitros en Portaal profijt hebben gehad van het herstel van de woningmarkt en de herstructurering van de wijk Kanaleneiland.

- E. Nu de herstructurering van de wijk Kanaleneiland z'n voltooiing nadert, kan worden geconcludeerd dat de investeringen door de diverse partijen daadwerkelijk heeft bijgedragen aan het tot stand komen van een gemengde wijk met een meer gedifferentieerd woningaanbod. Volgens de samenwerkende partijen in de GEM/KEC en op basis van de ontwikkeling van diverse leefbaarheidsindicatoren is reeds sprake van een aanzienlijke en aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in de aandachtswijk Utrecht/Kanaleneiland.
- F. Door de economische groei en het krachtige herstel van de woningmarkt (in Utrecht), en mede als gevolg van de bijna gerealiseerde herstructurering van de wijk Kanaleneiland, is sprake van een aanzienlijke waardestijging van het sociaal bezit/vastgoed (materieel vast activa in exploitatie) in Utrecht. Deze waardestijging geldt ook voor het resterend en recentelijk gerealiseerde sociaal bezit van de corporaties Mitros en Portaal in de wijk Kanaleneiland. Mitros en Portaal geven desgevraagd aan dat de eigen vastgoedportefeuille in de wijk Kanaleneiland een (niet-gerealiseerde) waardestijging materieel vast activa in exploitatie over de jaren 2015-2017 kent van bij benadering tussen de 20% (bij reguliere exploitatie) en 45% (na woningverbetering).

Tot slot: het eindresultaat van het GEM/KEC wordt eerst vastgesteld nadat de herstructurering van de deelgebieden vier en vijf is voltooid. De grondexploitatie is in 2017 geactualiseerd en sluit (in 2020) op ca € 80.000 positief. Dit is globaal sluitend. Op basis van de goedgekeurde Jaarrekening 2016 van de GEM/KEC C.V. (d.d. juli 2017) voorziet de Aw geen aanzienlijke financiële risico's. De schuldpositie is bijna volledig afgebouwd en het commanditair kapitaal bedraagt € 4 mln. Dit is gelijk aan de kapitaalbreng van de vier aandeelhouders. Een eventuele winst of verlies wordt in gelijke mate gedeeld tussen de vier deelnemende partijen of aandeelhouders.

Bijlage: Inbreng door corporaties in GEM/KEC en de doorverkoop van een deel van dit bezit



Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

<https://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties>
Maart 2018