

Vergaderjaar 2019–2020

29 453

Woningcorporaties

Nr. 496

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 december 2019

Met deze brief informeer ik u over het herijkt verbeterplan van Vestia en de reactie van de gemandateerd saneerder WSW hierop. Woningcorporatie Vestia heeft op 10 oktober zijn herijkt verbeterplan ingediend bij de saneerder. Op 9 december heeft de saneerder daarop zijn reactie gegeven.

Naar oordeel van de saneerder heeft Vestia in de afgelopen jaren grote, betekenisvolle stappen gezet in haar financieel herstel. Op dit moment is de verwachting dat Vestia aan het einde van de saneringsperiode (2022) voldoet aan de voor continuïteit relevante financiële ratio's. Wel blijft Vestia een te grote leningenportefeuille behouden en is de realisatie van de strategie en het financieel herstel van Vestia aan een aantal risico's onderhevig. Hierdoor zal Vestia gedurende een lange periode blijvend scherpe keuzes in haar volkshuisvestelijke opgave en verduurzamingsopgave moeten maken. Dit kan spanning opleveren met de gewenste opgave in de regio, omdat Vestia een minder grote bijdrage kan leveren dan regionaal mogelijk gewenst is. In dit kader heb ik eerder Hamit Karakus aangesteld om oplossingen aan te dragen voor de volkshuisvestelijke opgave in de zogenaamde maatwerkgemeenten. In deze brief informeer ik u ook over zijn voortgang en mijn aandacht voor de regionale opgave.

Achtergrond

Over de achtergrond van de lopende sanering van Vestia en de daartoe genomen besluiten bent u bij de kamerbrief met het Kamerstuk 29 453, nr. 482 laatstelijk geïnformeerd. Vestia kwam in 2011 en 2012 in steeds grotere financiële problemen door een omvangrijke en complexe derivatenportefeuille. Ter ondersteuning van de beëindiging van de derivatencontracten is op 7 augustus 2012 door de toenmalige verantwoordelijke voor de sanering van woningcorporaties, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), het besluit genomen om saneringssteun te verlenen aan Vestia van € 675 mln en bijkomende juridische kosten, in de vorm van een renteloze lening.

In aansluiting op het saneringsbesluit is in de jaren 2013–2014 het zogenaamde verbeterplan opgesteld en goedgekeurd, met daarin de maatregelen die uiteindelijk moeten leiden tot duurzaam financieel herstel van Vestia per augustus 2022. Onderdeel van deze goedkeuring was dat het verbeterplan periodiek zou worden herijkt. Dit omdat de uitwerking van het verbeterplan in hoge mate afhankelijk is van externe ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van de rentestand, overheidsbeleid en sectorale ontwikkelingen zoals het sociaal huurakkoord. In het herijkt verbeterplan dat Vestia op 10 oktober jl. bij de saneerder heeft ingediend, heeft het deze ontwikkelingen verwerkt. Ook de vervanging van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde is verwerkt. Sinds begin 2019 hanteren de toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en burger Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de beleidswaarde voor de corporatiesector in het toezicht en borgingsbeleid.

Herijkt verbeterplan / voortgang in sanering Vestia

In het herijkt verbeterplan beschrijft Vestia hoe het de laatste jaren van haar huidige saneringsperiode invult. Het geeft tevens een doorkijk voor tien jaar om ook te bezien hoe de positie van Vestia zich daarna ontwikkelt.

Vestia heeft in de periode 2012–2018 conform de afspraken in het verbeterplan stappen gezet in haar financieel herstel.

- Vestia verkocht meer dan 24.000 woningen en ander vastgoed aan collega-corporaties, marktpartijen en particulieren conform de uitgangspunten uit het verbeterplan voor in totaal € 1,66 miljard.
- Vestia loste sinds 2012 meer dan € 2,6 miljard aan leningen af.
- Vestia zette in op het optimaliseren van de huuropbrengst binnen de kaders van wet- en regelgeving, zoals onder meer passend toewijzen.
- Vestia verminderde het aantal formatieplaatsen van 1.149 FTE in 2012 naar minder dan 700 FTE in 2018.
- Als gevolg van het derivatendebacle voerde Vestia diverse juridische procedures, hetgeen in totaal € 235 miljoen opleverde.

Deze ingrepen hebben ertoe geleid dat Vestia op grond van haar verbeterplan naar verwachting eind 2021 voldoet aan de vermogens- en kasstroomratio's van WSW en Aw voor financiële continuïteit op geconsolideerd niveau. Vestia voldoet echter nog niet aan de discontinuïteitsratio die met ingang van komend jaar zal worden gehanteerd door Aw en WSW-borger in het verticaal toezicht. In deze ratio wordt de marktwaarde van de leningen afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed. Ook blijft Vestia een leningenportefeuille behouden met een erg grote omvang. De rentebetalingen hiervan zorgen voor druk op de operationele kasstromen, waardoor de financiële positie van Vestia aandacht blijft behoeven.

Vestia is voornemens in de komende jaren de volgende herijkte strategie te voeren:

- Circa 1.300 extra huurwoningen (in de steden Delft, Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer) worden onder de eerste aftoppingsgrens gebracht, zodat Vestia een grotere bijdrage de komende jaren kan leveren aan een betaalbare voorraad.
- Een inflatievolgend huurbeleid met in 2021 en 2022 0,5% boven inflatie in gemeenten waar Vestia veel investeert in renovatie, verduurzaming, nieuwbouw en herstructurering (Rotterdam, Den Haag en Delft).
- De komende tien jaar investeert Vestia € 886 miljoen in de verbetering van bestaand bezit. Tevens wordt het onderhoudsbudget voor vooral het binnenwerk van woningen verhoogd met € 7,8 miljoen per jaar.

- No regret duurzaamheidsmaatregelen bij onderhoud en renovatie voor het aardgasloos maken van woningen voor 67 miljoen.
- Lopende herstructureringen waarvoor reeds verplichtingen zijn aangegaan, zoals in kader van Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, worden uitgevoerd binnen haar jaarlijkse investeringsvolume van ca. € 150 miljoen. Voor nieuwe herstructureringen zal met collega-corporaties naar gewenste oplossingen moeten worden gezocht.

Hoewel Vestia in haar herijkt verbeterplan aangeeft een grotere bijdrage te kunnen leveren aan betaalbaarheid en investeringen in de regio, zal het vanwege haar noodzakelijke financiële herstelbeleid, scherpe keuzes moeten blijven maken. Dit betekent dat Vestia op een aantal vlakken niet zal kunnen voorzien in alle door (lokale) stakeholders gewenste volkshuisvestelijke bijdragen. Hiervoor onderzoekt Vestia de mogelijkheid om ondersteuning te ontvangen van collega-corporaties, bijvoorbeeld in de vorm van een taakoverdracht. In dit kader onderzoekt Vestia ook de mogelijkheid om circa 10.000 woningen in de zogenaamde maatwerk gemeenten (gemeenten waar Vestia meer dan 20% van de sociale woningvoorraad bezit en een beleid voert om haar aandeel te verkleinen: Brielle, Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk) te verkopen aan collega-corporaties. Dit sluit aan bij het reeds in gang gezette traject van Hamit Karakus als bestuurlijk regisseur, waartoe ik in samenspraak met de regio opdracht heb gegeven.

Vestia heeft bij de indiening van haar herijkt verbeterplan geen aanvullende saneringsaanvraag ingediend, omdat de verwachting is dat zij in 2021 aan de vermogens- en kasstroomratio's van WSW en Aw voor financiële continuïteit zal voldoen. Aan het eind van de saneringsperiode zal definitief worden bezien of een nieuwe saneringsaanvraag aan de orde is. Op dat moment zal tevens worden bezien of de verleende sanerings-subsidie van € 675 mln en bijkomende juridische kosten wordt omgezet in een gift of dat Vestia in staat is om deze geheel of gedeeltelijk terug te betalen. Vestia ziet hiervoor vooralsnog geen mogelijkheden, vanwege haar financiële situatie.

Reactie saneerder

Voor zijn reactie op het herijkt verbeterplan heeft de gemandateerde saneerder de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in zijn hoedanigheid als borgingsvoorziening geraadpleegd ten aanzien van de door Vestia voorgestelde aanpassingen. Beide hebben een positieve zienswijze afgegeven op de herijkte strategie van Vestia.

De Aw heeft aangegeven dat aan de ene kant geldt dat strakke financiële sturing en een strikt prudent financieel beleid noodzakelijk is en blijft voor het bereiken van structureel financieel herstel. Aan de andere kant geeft de Aw aan dat het voortgezet herstelbeleid het volkshuisvestelijk presteren van Vestia onder druk zet. Ondanks de volkshuisvestelijke druk in de regio waar Vestia actief is, ziet de saneerder echter geen financiële ruimte om Vestia een nog grotere volkshuisvestelijke bijdrage te laten leveren dan voorgesteld in het herijkt verbeterplan. Als gevolg van de lange en relatief dure leningenportefeuille blijft Vestia kwetsbaar voor externe ontwikkelingen en financiële tegenvallers.

WSW (borgingsvoorziening) heeft aangegeven niet bereid te zijn nieuwe financieringen voor Vestia te borgen en geen zekerheden te willen vrijgeven ten behoeve van financiering door andere partijen, vanwege de te kwetsbare en risicovolle financiële situatie en het niet voldoen aan de discontinuïteitsratio. De saneerder stelt op basis hiervan vast dat Vestia

langjarig geen aanvullende financiering zal kunnen aantrekken. Dit heeft de consequentie dat Vestia haar uitgaven en investeringen zal moeten dekken uit haar operationele kasstromen en desinvesteringen, zoals verkopen van woningen. De saneerder hecht er daarom aan dat de ruimte in de operationele kasstromen optimaal worden benut ten behoeve van de lange termijn continuïteit van het DAEB-bezit.

Verder constateert de saneerder op basis van de benchmark van Aw en WSW, dat op het gebied van verduurzaming Vestia significant achterblijft ten opzichte van vergelijkbare corporaties. Daarbij geeft de saneerder aan dat de financiële ruimte van Vestia om een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave in Nederland beperkt is en dat mogelijke wettelijke verplichtingen ten aanzien van de geformuleerde nationale doelstellingen ten aanzien van CO₂-reductie een risico zouden kunnen vormen voor het financieel herstel van Vestia. Omdat uit onderzoek van WSW blijkt dat meer corporaties niet in staat zijn om invulling te geven aan de nationale geformuleerde ambities ten aanzien van verduurzaming¹, is in de herijkte strategie van Vestia rekening gehouden met de beperkte verduurzamingsopgave die Vestia wel aankan. Op basis van deze plannen heeft in 2028 46% van de woningvoorraad van Vestia energielabel B of hoger.

Al met al heeft de saneerder geoordeeld dat de strategie uit het herijkt verbeterplan Vestia in staat stelt op lange termijn haar DAEB-activiteiten voort te zetten, mits hierbij duidelijke keuzes worden gemaakt. Met de voorgestelde wijzigingen van het verbeterplan zal Vestia naar verwachting aan het einde van de saneringsperiode voldoen aan de voor continuïteit van Vestia relevante financiële ratio's op geconsolideerd niveau. Wel blijft Vestia een te omvangrijke leningenportefeuille houden en worden in het herijkt verbeterplan een aantal risico's geschetst met betrekking tot de realisatie van de strategie en het financieel herstel van Vestia. De saneerder heeft in dit kader de herijkte strategie van Vestia goedgekeurd, waarbij ze aan die goedkeuring een aantal voorwaarden heeft verbonden. De uitvoering van het herijkt verbeterplan en de hieraan gestelde voorwaarden worden de resterende saneringsperiode (2019–2021) gemonitord door de gemandateerd saneerder, WSW (borgingsvoorziening) en Aw.

Voortgang bestuurlijk regisseur / volkshuisvestelijke opgave

In juli 2019 heb ik u per brief (Kamerstuk 29 453, nr. 490) geïnformeerd over het rapport van de bestuurlijk regisseur Vestia, Hamit Karakus. Hamit Karakus is begin 2019 gevraagd om als bestuurlijk regisseur concrete, werkbare oplossingsrichtingen tussen gemeenten en woningcorporaties te verkennen in de maatwerkgemeenten. Het doel hierbij was om te komen tot afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in deze gemeenten op het gebied van sociale woningbouw. Hamit Karakus heeft in zijn rapport geadviseerd om, conform de ingezette strategie van Vestia, het Vestiabezit in deze maatwerkgemeenten aan lokale corporaties over te dragen. Daarbij stelde hij voor om een bestuurlijke tafel per maatwerkgemeente te organiseren. Aan deze tafels werken partijen aan concrete afspraken.

¹ Bij de kamerbrief van 9 november 2019 (Kamerstuk 32 847, nr. 441) bent u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid op sectorniveau, om woningen in de DAEB-tak van corporaties naar gemiddeld label A in 2030 te brengen. Daarbij heb ik aangegeven te onderzoeken hoe de investeringscapaciteit van de corporatie-sector aansluit bij de volkshuisvestelijke ambities uit het regeerakkoord, de Nationale woonagenda en het Klimaatakkoord (motie van het lid Ronnes c.s., Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52). De resultaten van dit onderzoek verwacht ik voor de zomer van 2020 (Kamerstuk 32 847, nr. 578).

Begin september heb ik Hamit Karakus de opdracht verleend om de bestuurlijke tafels te organiseren en voor te zitten. Ik heb Hamit Karakus verzocht om per maatwerkgemeente een (coalitie van) lokale corporatie(s) aan Vestia aan te dragen, die het bezit van Vestia in de betreffende maatwerkgemeente kan en wil kopen tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat en die tevens invulling kan en wil geven aan de volkshuisvestelijke opgave in de betreffende maatwerkgemeente. Daarbij heb ik aan de regio aangegeven welke faciliterende maatregelen uit het rapport van Hamit Karakus (vrijstelling overdrachtsbelasting, vrijstelling saneringsheffing, vrijstelling markttoets en ophoging interne financiering niet- DAEB-tak) ik hiervoor kan nemen binnen huidige wet- en regelgeving ten behoeve van de lokale afspraken. Naar verwachting zal Hamit Karakus in het voorjaar van 2020 over de voortgang rapporteren.

Tot slot

Vestia staat voor een grote opdracht waarin het langjarig werkt aan financieel herstel, terwijl ze haar volkshuisvestelijke taken uitvoert. Ondanks dat Vestia in de komende jaren een grotere volkshuisvestelijke bijdrage zal kunnen leveren, zal het volledige financieel herstel nog enige tijd vergen. Dit kan spanning opleveren met de verduurzamingsambitie en de volkshuisvestelijke wensen in de regio. Er zal dan een groter beroep moeten worden gedaan op andere corporaties in de regio. Zo blijkt uit het herijkt verbeterplan dat de financiële ruimte van Vestia om een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave in Nederland beperkt is en dat Vestia op een aantal vlakken niet of niet volledig zal kunnen voorzien in nieuwe, door (lokale) stakeholders gewenste volkshuisvestelijke investeringen, waaronder wijkherstructureringsprojecten opgenomen in de woondeal Zuidelijke Randstad. Ook de Aw heeft in dit kader een toezichtsignaal aan mij afgegeven.

Ik vind dit belangrijke signalen en ik werk hieraan door de regionale opgaven in diverse trajecten op te pakken. Zo heb ik Hamit Karakus aangesteld om oplossingen aan te dragen voor de volkshuisvestelijke wensen in de maatwerkgemeenten en voer ik samen met de zuidelijke Randstad de woondeal uit. Daarnaast breng ik momenteel de volkshuisvestelijke opgaven en corporatiemiddelen van alle woningmarktregio's in kaart. Hierin zie ik ook hoe de haalbaarheid van gewenste regionale volkshuisvestelijke investeringen kan worden vergroot. Onlangs heb ik uw kamer geïnformeerd dat dit onderzoek voor de zomer 2020 gereed is.

Ook heb ik voor de regio's, waaronder de zuidelijke Randstad, woningbouwimpulsgelden beschikbaar gesteld voor de bouw van betaalbare woningen en geldt er een aftrekmogelijkheid in de verhuurderheffing voor betaalbare nieuwbouw. Verder zal ik naar aanleiding van de constatering uit het herijkt verbeterplan, in het licht van de afspraken uit de woondeal Zuidelijke Randstad, nader overleg voeren over de regionale opgave met de Vestia-kerngemeenten (Delft, Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer). Ook is er periodiek overleg met de Vestia-maatwerkgemeenten (Brielle, Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk) over de voortgang van het traject van de bestuurlijk regisseur. Het financieel herstel van Vestia vraagt veel van ons allemaal, maar met de serieuze inzet van alle partijen, zie ik dat dit de best haalbare weg is om te begaan.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer