

Vergaderjaar 2020–2021

29 453

Woningcorporaties

Nr. 526

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 december 2020

Zoals toegezegd in het WGO 9 november, informeer ik u hierbij over de financiële positie van Vestia en de inzet van alle betrokken partijen, inclusief mijzelf, om te komen tot de duurzame oplossing voor problematiek bij Vestia.

Sinds 2012 is Vestia een saneringscorporatie. De afgelopen jaren heeft Vestia grote stappen gezet om haar financiële positie te verbeteren en te voldoen aan haar volkshuisvestelijke opgaven. Op basis van haar Herijkt verbeterplan 2019–2021, waarover ik u vorig jaar informeerde (Kamerstuk 29 453, nr. 496), gaat Vestia extra woningen betaalbaar maken, meer geld uitgeven aan verduurzaming en investeren in de verbetering van haar bezit. Tevens zijn recent koopovereenkomsten getekend voor de overdracht van al het bezit van Vestia in Pijnacker, Barendrecht en Westland. Na volgend jaar eindigt de saneringsperiode van Vestia. Ook daarna zal Vestia echter te maken hebben met omvangrijke en langlopende leningen, die zorgen voor financiële krapte bij Vestia. Vestia kan hierdoor maar beperkt bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeenten waar ze actief is en dat gaat ten koste van de huurders. Dat is zorgelijk, juist omdat Vestia actief is in een regio waar de opgaven groot zijn en waar bij corporaties vanaf 2024 tekorten ontstaan in de investeringscapaciteit om aan hun volkshuisvestelijke opgaven te voldoen. Bovendien zorgt de financiële situatie bij Vestia voor bredere risico's in het borgstelsel voor corporaties.

Ik vind het daarom belangrijk dat er volgend jaar een structurele oplossing op tafel komt, zodat Vestia haar volkshuisvestelijke opgave kan vervullen. De sector heeft middels de Adviescommissie Vestia (ACV) het initiatief genomen om tot een duurzame oplossing te komen. Zij zal hierover in februari 2021 met voorstellen komen. Die oplossing zal inzet van alle betrokken partijen vergen. De goede stappen die we met elkaar zetten in de maatwerkgemeenten om bezit van Vestia over te dragen aan andere corporaties geven het vertrouwen dat alle partijen ook kunnen en willen bijdragen aan een oplossing.

In deze brief zal ik nader ingaan op de financiële positie van Vestia, het proces om te komen tot een duurzame oplossingsrichting en de overdrachten in de maatwerkgemeenten.

Financiële positie Vestia

Ondanks de stevige maatregelen die in het kader van de sanering zijn genomen, is afgelopen periode het financieel herstel van Vestia niet gerealiseerd. Dit komt doordat Vestia een zeer grote ongebalanceerde leningenportefeuille heeft die grotendeels op één moment (rond 2060) in de verre toekomst afloopt. Deze leningen hebben relatief hoge rentepercentages en lange looptijden. Dit komt deels voort uit de wijze waarop er een einde is gemaakt aan de derivatencontracten waardoor Vestia in de problemen kwam. De leningenportefeuille zorgt voor hoge uitgaven aan rentelasten en financiële krapte.

Dit heeft tot gevolg dat Vestia geen nieuwe middelen kan aantrekken en daardoor beperkt kan investeren in de zuidelijke randstad, een regio met een grote opgave en beperkte middelen. In de rapportage opgaven/middelen is te zien dat deze regio een tekort aan investeringscapaciteit van € 10 miljard heeft voor het realiseren van de opgave tot 2035 (Kamerstuk 29 453, nr. 520). Dit probleem wordt bemoeilijkt doordat Vestia nauwelijks kan bijdragen aan de opgave, doordat zij geen nieuwe financiering kan aantrekken en alle investeringen uit de kasstromen moeten komen. Dit uit zich in beperkte ruimte om te investeren in de opgave voor het woningtekort en verduurzaming, juist in een regio met een grote opgave en beperkte middelen.

Bovendien is Vestia ten opzichte van andere corporaties extra kwetsbaar voor externe ontwikkelingen zoals de renteontwikkeling en verandering in het beleid. Hierdoor moet Vestia steeds moeilijkere keuzes maken in de besteding van de beperkte middelen in haar bestaande voorraad. Vorig jaar informeerde ik u reeds over de beperkte ruimte die Vestia had om te investeren onder het Herijkt Verbeter Plan (HVP). Deze ruimte wordt gefinancierd uit de middelen die Vestia uit haar operationele kasstroom realiseert. Deze kasstromen komen verder onder druk te staan onder andere door aanhoudende vragen over de staat van het onderhoud. Vestia heeft de wens uitgesproken om extra onderhoud te plegen en de noodzaak hiervan wordt ook onderbouwd met nieuwe conditiemetingen. Vooruitlopend op een duurzame oplossing is ervoor zover mogelijk extra onderhoud ingerekend zowel in de begroting 2021 als in de prognoses die zijn opgesteld voor het uitwerken van een structurele oplossing voor Vestia. De extra uitgaven voor onderhoud worden hierin gedekt door de inzet van in 2020 ontvangen middelen uit schikkingen van de rechtszaken die Vestia voerde tegen de accountants over hun rol in de derivatenproblematiek. De financiële ruimte bij Vestia staat echter niet alleen onder druk door onderhoud maar ook door externe ontwikkelingen zoals veranderende regels (o.a. het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging en het niet doorgaan van de verlaging van het toptarief in de VPB). Een duurzame oplossing zou de druk om scherpe keuzes te maken kunnen verzachten en Vestia onder andere in staat stellen om de geambieerde onderhoudsbehoefte en het doelgroepenbeleid in te vullen.

Naast de problemen met de volkshuisvestelijke opgaven van Vestia, zorgt de financiële positie van Vestia ook voor een risico in het borgstelsel voor corporaties. Vestia drukt door de grote omvang en de hoge marktwaarde van haar leningenportefeuille, als gevolg van de hoge rentepercentages en de lange looptijden van de leningen, zwaar op de kapitaalspositie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Als gevolg van de risicoconcentratie heeft deze kapitaalspositie impact op de investeringsca-

paciteit van de gehele sector. Dit vind ik onwenselijk. De financiële problemen omtrent de positie van Vestia binnen het borgstelsel hebben te maken met de verhouding van de marktwaarde van de geborgde schuld ten opzichte van het onderpand van WSW. Daarom spreek ik hierover met WSW en dit beweegt mij er eveneens toe om partijen te ondersteunen in het komen tot een duurzame oplossing bij Vestia. Over bredere maatregelen die worden genomen om de risico's in het borgstelsel te beperken zal ik uw Kamer nader informeren verder in het eerste kwartaal van 2021.

Proces om te komen tot een duurzame oplossingsrichting

De financiële krapte bij Vestia heeft naast directe gevolgen voor de corporatie, dus ook bredere financiële en volkshuisvestelijke consequenties. Daarmee is het oplossen hiervan niet enkel een opgave van Vestia. Dit raakt ook haar huurders, de (gemeenten in de) regio, de corporatiesector, het borgstelsel van woningcorporaties middels het WSW en de brede volkshuisvesting. Daarom ben ik blij dat Aedes de ACV aangesteld heeft om samen met Vestia te werken aan oplossingsrichtingen die op draagvlak zouden kunnen rekenen bij alle betrokken partijen. De oplossing zal immers inzet van alle betrokken partijen vergen, ook van het Rijk. Net als bij de maatwerk gemeenten wil ik me inspannen om deze oplossing tot stand brengen.

Voor het vinden van een duurzame oplossing voor Vestia zijn voor mij enkele randvoorwaarden van belang. Een oplossing moet ervoor zorgen dat er een oplossing komt voor zowel de financiële krapte bij Vestia, voor de wijze waarop Vestia drukt op het borgstelsel en voor verbetering van de volkshuisvestelijke opgaven in de regio waar Vestia actief is. Daarbij is het voor mij van belang dat deze oplossing op draagvlak kan rekenen in de sector, bij de sectorpartijen en bij de gemeenten. De situatie bij Vestia is uitzonderlijk en daarom is het voor mij van belang dat deze situatie duurzaam opgelost wordt.

De ACV verwacht in februari haar bevindingen te presenteren binnen de sector. De komende tijd zal ik verder het gesprek aangaan met de relevante partijen waaronder in ieder geval Vestia, WSW, ACV, Aedes en de Autoriteit woningcorporaties. Al deze partijen zal immers gevraagd worden om bij te dragen aan een oplossing. Ik streef ernaar om met deze partijen afspraken te maken over de hoofdlijnen voor een duurzame oplossing en deze oplossing tot stand te brengen. Tevens spreek ik over deze uitdagingen met de betrokken gemeenten. Ik zal u over de voortgang informeren nadat de ACV haar bevindingen heeft gepresenteerd in het eerste kwartaal van volgend jaar.

Oplossing voor woningen van Vestia in de maatwerk gemeenten

In de maatwerk gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Barendrecht, Westland, Brielle, Bergeijk en Zuidplas bezit Vestia een aandeel van meer dan 20% van de totale sociale voorraad. Op 12 mei van dit jaar heb ik u middels een brief (Kamerstuk 29 453, nr. 517) geïnformeerd over de intentieverklaringen die ik heb ondertekend met alle betrokken bestuurders van gemeenten, provincies, de aldaar werkzame woningcorporaties en Aedes. De inzet daarbij is om het bezit van Vestia over te laten nemen door lokaal werkzame corporaties. In totaal gaat het daarbij om ca. 10.000 woningen. Inmiddels is in drie gemeenten, te weten Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Westland met dank aan de inzet van alle betrokken partijen overeenstemming bereikt over de verkoop van het bezit van Vestia aan andere corporaties. De daarbij betrokken corporaties zijn Patrimonium Barendrecht, Havensteder en Wooncompas (voor Barendrecht), Staedion (voor Pijnacker-Nootdorp), en Arcade, Wonen Midden-Delftland, Wonen

Wateringen en de Wassenaarsche Bouwstichting (voor Westland). In de overige drie gemeenten is het proces nog gaande en worden in de eerste helft van volgende jaar (tussen-) resultaten verwacht.

De overname van woningen in de maatwerkgemeenten laat zien dat de corporatiesector kan en wil bijdragen aan het realiseren van oplossingen voor de problematiek van Vestia. Ook het Rijk levert haar bijdrage: in mijn eerder aangehaalde brief van 12 mei 2020 heb ik aangegeven dat ik de mogelijkheden voor een vrijstelling van de overdrachtsbelasting zal onderzoeken en op 4 december jl. heb ik u geïnformeerd over het besluit om de vrijstelling van de overdrachtsbelasting te verlenen voor woningcorporaties in gevallen waar er sprake is van sanering (Kamerstuk 29 453, nr. 525). Ik ben daarbij ook ingegaan op de daarbij geldende voorwaarden. De situatie zoals die bij Vestia in de maatwerkgemeenten speelt voldoet in principe aan deze voorwaarden en alle transacties in de maatwerkgemeenten zullen dus kunnen profiteren van deze vrijstelling.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren