

Vergaderjaar 2020–2021

29 453

Woningcorporaties

Nr. 539

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 juli 2021

Vestia is een grote en belangrijke corporatie die zorgt voor betaalbare woonruimte voor tienduizenden huurders, met name in Zuid-Holland. In 2011 kwam Vestia in de financiële problemen vanwege hun omvangrijke derivatenportefeuille. De afgelopen tien jaar is Vestia daarom gesaneerd en zijn grote stappen gezet om de financiële positie te verbeteren. Om te zorgen dat Vestia na de sanering ook weer een grotere volkshuisvestelijke bijdrage kan leveren is een duurzame oplossing voor de grote en dure lening portefeuille nodig waarmee Vestia nog steeds kampt. Om te komen tot een duurzame oplossing voor Vestia wordt intensief samengewerkt tussen corporaties en betrokken overheden.

Op 30 juni jl. heb ik samen met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Vestia en Aedes het akkoord¹ getekend om verder te gaan met de uitvoering van de structurele oplossing voor Vestia waarover ik uw Kamer eerder informeerde.² Deze oplossing valt op hoofdlijnen uiteen in twee delen. Er wordt van de sector een vrijwillige bijdrage gevraagd in de vorm van een leningruil met Vestia met het doel de rentelast in totaal met € 28 miljoen per jaar te verlagen. Concreet betekent dit dat andere corporaties een marktconforme, laagrentende langlopende lening ruilen tegen een langlopende lening met hoge rentelast van Vestia. Daarnaast splitst Vestia zich in drie lokale corporaties voor respectievelijk Rotterdam, Den Haag en Delft/Zoetermeer (de zogenaamde kerngemeenten). Door de leningruil en de splitsing kan Vestia volkshuisvestelijk meer doen en drukt zij minder zwaar op het borgstelsel. Deze oplossing is door de sector zelf aangedragen en er is grote bereidheid van corporaties om bij te dragen. Naast het bezit in de kerngemeenten bezit Vestia nog een groot aantal woningen in de maatwerkgemeenten Brielle, Bergeijk en Zuidplas en heeft Vestia nog ca. 5.000 woningen en een aandeel zorgvastgoed in overig

¹ Zie hiervoor de bijlage. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

² Zie hiervoor Kamerbrieven van december en februari jongstleden (Kamerstuk 29 453, nrs. 526 en 529).

Nederland. Het eigendom van de woningen buiten de kerngemeenten zal worden verdeeld over de drie gesplitste corporaties. Woningen in overig Nederland kunnen op termijn overgedragen worden aan lokaal werkzame corporaties of derden.

De afgelopen maanden is door de betrokken partijen hard gewerkt aan de uitwerking van een duurzame oplossing, met als mooi resultaat dat zij allen vertrouwen hebben in het slagen van deze oplossing en zich hiervoor onverminderd blijven inzetten. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft als toezichthouder ook het vertrouwen in de structurele oplossing uitgesproken³. Ook de VNG staat positief tegenover de oplossing, evenals de huurdersorganisatie en de besturen van de kerngemeenten van Vestia (Delft, Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer) die dat met een intentieverklaring⁴ hebben laten weten.

Met deze brief schets ik de achtergrond van de leningruil en splitsing voor Vestia en breng ik uw Kamer op de hoogte van de stand van zaken en de te nemen vervolgstappen. Ook onderstreep ik nogmaals het belang van de structurele oplossing die partijen gezamenlijk gaan realiseren. Ook uw Kamer heeft eerder onder meer in het debat op 8 maart jl. het belang van een oplossing voor Vestia benadrukt (Kamerstuk 35 517, nr. 72). In deze brief ga ik ook in op de moties die naar aanleiding daarvan zijn aangenomen.

Kernpunten problematiek Vestia

Zoals hierboven beschreven heeft Vestia de afgelopen jaren grote stappen gezet om haar financiële positie te verbeteren. Het is de verwachting dat de saneringsperiode binnen afzienbare tijd (uiterlijk volgend jaar maar kan op aanvraag eerder) eindigt. Ook daarna heeft Vestia echter te maken met omvangrijke en langlopende leningen met hoge rente, die zorgen voor financiële krapte. De reden daarvoor is dat Vestia een zeer grote ongebalanceerde leningenportefeuille heeft, die grotendeels op één moment (rond 2060) tegelijkertijd afloopt. Deze leningen hebben relatief hoge rentepercentages en lange looptijden, voortkomend uit de manier waarop destijds een einde is gemaakt aan de derivatencontracten waardoor Vestia in de problemen kwam. De leningenportefeuille zorgt voor hoge uitgaven aan rentelasten en daarmee financiële krapte. Vestia kan hierdoor maar beperkt investeren in de nieuwbouw en verduurzaming van woningen in haar gebied en daardoor maar beperkt bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeenten waar ze actief is. Dit gaat ten koste van de huurders. Bovendien zorgt de financiële situatie bij Vestia voor bredere risico's in het borgstelsel voor corporaties. Dit alles was aanleiding om samen met de sector aan een duurzame oplossing voor Vestia te werken.

Duurzame oplossing en randvoorwaarden

Op 4 februari jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd over de duurzame oplossing voor Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 529) die op initiatief van de sector tot stand is gekomen. Ik heb hierover gesproken met alle betrokken partijen, waaronder het WSW, de Aw, Aedes en Vestia. Het verdient een groot compliment dat de sector dit initiatief heeft genomen en dat er dankzij de onverminderde inzet van alle betrokken partijen voldoende perspectief is ontstaan voor de realisatie en positieve beoordeling van de structurele oplossing zoals omschreven in het bestuurlijk akkoord⁵.

³ Deze is terug te vinden op de site van de Autoriteit Woningcorporaties.

⁴ Zie hiervoor de website van de huurdersvereniging van Vestia: Verklaring Huurdersraad over de splitsing van Vestia – Huurdersraad Vestia.

⁵ Zie hiervoor de bijlage. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Leningruil

Vestia heeft een langlopende leningenportefeuille met een lange gemiddelde looptijd en een hoge rentelast. Eén van de elementen van de structurele oplossing is een leningruil waarbij dure leningen van Vestia worden overgenomen door andere corporaties en Vestia marktconforme, goedkopere, leningen ontvangt van de ruilende corporaties. Mede namens Aedes en Vestia heb ik een bestuurlijk regisseur leningruil aangewezen die de leningruil verder heeft onderzocht, uitgewerkt en begeleid. Het rapport dat door deze regisseur leningruil is opgesteld heeft geleid tot vertrouwen bij en perspectief voor alle partijen.⁶ Het rapport beschrijft hoe de leningruil haalbaar is binnen de voorwaarden die door de corporatiesector en Vestia zijn gesteld: de rentekasstroom wordt met € 28 miljoen per jaar verminderd bij Vestia, de bijdrage van de deelnemende corporaties is maximaal € 14 per jaar per verhuureenheid en de leningruil kan op sectorniveau zonder kostenverhogende fiscale consequenties worden uitgevoerd, mits de leningruil voor het einde van dit jaar wordt gerealiseerd.

Splitsing

Het huidige Vestia wordt per 1 januari 2023 opgesplitst in drie lokale corporaties die aansluiten op een lokaal werkgebied: Rotterdam, Den Haag en Delft/Zoetermeer. Hiermee krijgen de corporaties een lokaal werkgebied en wordt de totale omvang van de risico's verkleind. Daarnaast wordt door de splitsing en de leningruil het doel bereikt om het risico voor het borgingssysteem aanzienlijk te verkleinen. Doordat de drie lokale woningcorporaties minder zwaar op het borgingsstelsel drukken, wordt het risico voor het borgstelsel verkleind. De splitsing en leningruil zorgen ervoor dat de nieuwe corporaties volgens de prognose voldoen aan de continuïteitsratio's en binnen enkele jaren na de splitsing weer borgbaar zullen zijn.

Door deze oplossing ontstaan drie nieuwe corporaties die vanaf hun splitsing een bijdrage kunnen leveren aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven, binnen een redelijke termijn weer financieel gezond en zelfstandig borgbaar zijn, en een aanvaardbaar risicoprofiel voor de sector hebben. Samen met de andere partijen hecht ik groot belang aan deze doelen van de oplossing en blijf ik me daarom samen met hen inzetten voor het realiseren van de oplossing en de beoogde doelen daarvan. De mogelijkheden die er komen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en een meer gematigd huurbeleid zijn van groot belang voor huurders van Vestia en is grote stap voorwaarts ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd zullen de nieuwe corporaties gekenmerkt worden door financiële soberheid.

Uitvoering motie van het lid Beckerman

In de door uw Kamer aangenomen motie (Kamerstuk 35 517, nr. 61) wordt het kabinet verzocht er zorg voor te dragen dat de leningruil voortvarend wordt geïmplementeerd, hiertoe onder andere (maar niet uitsluitend) de leningruil fiscaal neutraal plaats te laten vinden en in kaart te brengen of en op welke wijze het kabinet zelf financieel bij kan dragen. Hier heb ik uitvoering aan gegeven middels het bestuurlijk akkoord waar ik u via deze brief informeer en de fiscale behandeling zoals bevestigd is door de Belastingdienst.⁷ Een volgend kabinet kan verder bijdragen door

⁶ Zie hiervoor de bijlage bij het bestuurlijk akkoord. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

⁷ Zie hiervoor het rapport van de bestuurlijk regisseur leningruil in de bijlage. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

maatregelen te nemen om het tekort aan middelen t.o.v. de opgave in de regio waar Vestia actief is op te lossen. Om de besluitvorming daarover te ondersteunen, heb ik voorbeeldpakketten uitgewerkt waarmee de maatschappelijke opgaven en daarvoor beschikbare middelen landelijk en regionaal ook op de (middel)lange termijn in balans kunnen worden gebracht. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Kerngemeenten Vestia

De kerngemeenten zijn onderdeel van de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam. Op 3 juli 2020 heb ik uw Kamer geïnformeerd dat als corporaties naar behoefte investeren, vanaf 2024 in verschillende regio's financiële tekorten zullen ontstaan (Kamerstuk 29 453, nr. 520). In de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is het tekort aan middelen het grootst en ontstaat dit het eerst: vanaf 2024. Zoals in eerdere Kamerbrieven genoemd, heeft dit kabinet de afgelopen periode erop ingezet om corporaties beter in staat te stellen hun bijdrage te leveren aan verschillende maatschappelijke opgaven. Voor de eerstvolgende jaren betekent dit dat corporaties kunnen blijven investeren. Om ervoor te zorgen de maatschappelijke opgaven en daarvoor beschikbare middelen ook op de (middel)lange termijn in balans zijn, zal het volgend kabinet verdergaande keuzes moeten maken.

Met het oog hierop heb ik twee voorbeeldpakketten uitgewerkt (Kamerstuk 29 453, nr. 532). De voorbeeldpakketten zorgen voor balans tussen opgaven en middelen. Uit het pakket «lastenverlichting», dat opties bevat voor het vergroten van de middelen, bleek dat generieke maatregelen, zoals een verlaging van de verhuurderheffing in veel regio's voldoende effect heeft, maar dat met name voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam aanvullende maatregelen nodig zijn om de opgaven op het gebied van verduurzaming, herstructurering, leefbaarheid en nieuwbouw volledig op te kunnen pakken.

Projectsteun en subsidies zoals het Volkshuisvestingsfonds (VHF) en verduurzamingssubsidies kunnen in dat kader een bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven. Bij de nadere invulling van deze instrumenten speelt enerzijds de vraag hoe deze het best op de regio gericht kunnen worden en anderzijds dat voor corporaties en/of gemeenten met beperkte middelen niet alle instrumenten even goed werken. De opzet van projectsteun sluit hier in principe bij aan. Bij andere opties, zoals een vervolg op het VHF geldt dat naar de voorwaarden gekeken zal moeten worden indien wenselijk is dat dit bijdraagt aan de (regionale) balans tussen opgaven en middelen. Over de uitkomsten van het huidige VHF en eventuele conclusies die daaruit getrokken kunnen worden informeer ik uw Kamer separaat.

Met projectsteun worden middelen verstrekt aan corporaties die zelf onvoldoende investeringsruimte hebben voor hun opgave. Het kan sterk gericht worden op de regio's waar middelen het hardst nodig zijn, zoals de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam. Omdat projectsteun binnen de staatssteunkaders voor corporaties valt en de Woningwet daarvoor de grondslag bevat, zou dit instrument met beperkte aanpassingen in regelgeving vormgegeven kunnen worden: een vlotte uitwerking en afspraken over de inzet kunnen op korte termijn investeringszekerheid bieden. Daarbij is van belang op te merken dat de te leveren projectsteun wordt opgebracht door de corporatiesector zelf. Omdat de heffing eenzelfde financieel effect heeft als de verhuurderheffing, zou het tarief in de verhuurderheffing met eenzelfde bedrag verlaagd moeten worden. Daarmee wordt voldoende vermogen in de sector gecreëerd om de projectsteunheffing te kunnen dragen. Daarnaast

vergt het een effectieve verdeling van de opgaven tussen corporaties binnen eenzelfde regio, ook indien een deel van die opgaven buiten de gemeenten liggen waar een corporatie nu al werkt.

Proces maatwerkgemeenten

Vestia heeft ook nog bezit in andere gemeenten in Nederland. In de maatwerkgemeenten heeft of had 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 met als doel om de woningen 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 het bezit overgedragen aan andere lokale woningcorporaties waarbij afspraken gemaakt zijn voor het behouden van woningen voor de volkshuisvesting. De daarbij betrokken corporaties zijn Patrimonium Barendrecht, Havensteder en Wooncompas (voor Barendrecht), Staedion (voor Pijnacker-Nootdorp), en Arcade, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen en de Wassenaarsche Bouwstichting (voor Westland).

Ik verwacht dat later dit jaar ook in de overige drie maatwerkgemeenten afspraken over overdracht worden gemaakt. In Brielle is op 30 juni een intentieverklaring gesloten om de overdracht mogelijk te maken. Ik heb daarbij een adhesie verklaring getekend om deze te ondersteunen. Ook in Bergeijk hebben de partijen elkaar op hoofdlijnen gevonden en zijn de gesprekken over de overdracht in een vergevorderd stadium. In Zuidplas wordt nog hard gewerkt om overeenstemming te bereiken over de inzet van alle betrokken partijen. Met de overdracht van woningen in de maatwerkgemeenten laat de corporatiesector zien dat zij kan en wil bijdragen aan het realiseren van oplossingen voor de problematiek van Vestia. Ook het Rijk levert zijn bijdrage: op 4 december jl. heb ik u geïnformeerd over het besluit om vrijstelling van overdrachtsbelasting te verlenen bij taakoverdracht 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 gebruik kunnen maken van deze vrijstelling.

Een van de moties die uw Kamer bij de behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de wet (Kamerstuk 35 517) heeft aangenomen motie (Kamerstuk 35 517, nr. 60) verzoekt de regering om in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn om voor huurders van huidige Vestia-woningen de prijs-kwaliteitverhouding te verbeteren door de woningcorporaties die de huurwoningen overnemen, financieel te ondersteunen bij ofwel extra onderhoud aan de Vestia-woningen of het bieden van huurverlaging aan de betreffende huurders. Ik geef uitvoering aan deze motie middels de leningruil, de splitsing en de overname van woningen van Vestia door andere corporaties in de maatwerkgemeenten, welke deels al heeft plaatsgevonden. Hierdoor krijgen de huurders van de overgenomen woningen meer perspectief op een gematigd huurbeleid en meer onderhoud en wordt een deel van deze woningen teruggebracht naar het DAEB-segment, waardoor de sociale woningvoorraad in de betreffende gemeenten in omvang toeneemt.

Tot slot

De structurele oplossing van de problematiek bij Vestia zal ook een bijdrage leveren aan het meer kunnen investeren in onderhoud en het voeren van een gematigd huurbeleid. Dat laat onverlet dat de regio waarin Vestia werkzaam is (Rotterdam/Den Haag/Midden-Holland) afstevent op een tekort aan middelen t.o.v. de opgave op korte termijn (2024). We zien nu al de gevolgen hiervan op de voorgenomen investeringen. Om dit op te lossen zijn aanvullende maatregelen nodig. Het is aan een volgend kabinet om deze keuzes te maken.

Sociale huisvesting is een belangrijke pijler in de Nederlandse woningmarkt, zodat ook mensen met een smalle beurs goed en prettig kunnen wonen. Vestia verhuurt duizenden van deze sociale huurwoningen en wil haar rol als verhuurder goed invullen, nu en in de toekomst. Met dank aan de sector zelf ligt er nu een oplossing, waarmee Vestia dat weer op een manier kan doen die iedereen, inclusief Vestia zelf, graag wil. Samen met Aedes, WSW, Aw en Vestia zet ik mij in voor het verder uitwerken en realiseren van die oplossing.

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