

Hoofdlijn volkshuisvestelijke en financiële splitsing

Juni 2021

Inleiding

Het splitsen van Vestia is een onderdeel van de structurele oplossing voor Vestia. Splitsen is een ingrijpende maatregel die nodig is om het risico voor het borgingssysteem aanzienlijk te verkleinen. In 2012 hebben we gezien hoe een financieel probleem van een grote corporatie schadelijke gevolgen heeft voor de hele sector. Op dit punt moeten we nu pijnlijke beslissingen nemen voor een meer robuuste oplossing. Daarbij staat het volkshuisvestelijk belang voorop en niet het voortbestaan van Vestia. Belangrijke voorwaarde die wij stellen is dat de drie lokale corporaties: Rotterdam, Den Haag en Delft/Zoetermeer perspectief hebben om als sobere en efficiënte corporaties verder te gaan met meer speelruimte dan het huidige Vestia. Om volkshuisvestelijk meer te kunnen betekenen is het van belang dat de nieuwe corporaties binnen afzienbare tijd borgbaar zijn en kunnen investeren in aankoop en (uitbreidings)nieuwbouw.

Proces

Om een indruk te krijgen wat splitsen betekent, is geanalyseerd wat splitsen volkshuisvestelijk en financieel betekent. Deze analyse is input voor de besluitvorming over de voortgang van de structurele oplossing zoals gepland in juni 2021. Het betreft een eerste opzet om te onderzoeken hoe splitsing vorm kan worden gegeven en wat de uitdagingen zijn. Bij een positief besluit over de structurele oplossing wordt een formeel splitsingstraject gestart. Lokale belanghebbenden (huurdersorganisaties en gemeenten) spelen hierbij een belangrijke rol, net zoals de eigen organisatie. Dit traject start direct na positieve besluitvorming over de structurele oplossing en leidt tot een splitsingsaanvraag in het voorjaar van 2022, beoordeling door ILT-Aw en start van de drie nieuwe entiteiten op 1 januari 2023.

Volkshuisvestelijke ruimte door structurele oplossing

Het realiseren van de structurele oplossing en splitsing betekent in de praktijk voor Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer dat:

- een inflatievolgend huurbeleid wordt gevoerd voor DAEB-woningen;
- de komende tien jaar meer middelen beschikbaar komen voor onderhoud ;
- een groter jaarlijks budget beschikbaar is om in te zetten voor kwetsbare doelgroepen;
- er ruimte komt voor aankoop en uitbreidingsnieuwbouw door vastgoed buiten de kerngemeenten te verkopen.

Zonder structurele oplossing en splitsing moet Vestia verder bezuinigen om de financiële situatie te verbeteren, brengt het de volkshuisvesting in haar werkgebied te grote schade toe en blijft het risicoprofiel van Vestia zo hoog dat het een bedreiging vormt voor het borgstelsel.

Uitgangspunten splitsing

De splitsing gaat uit van de huidige volkshuisvestelijke en financiële situatie. De laatste ontwikkelingen zijn verwerkt zoals de huurbevrozing en compensatie, de nieuwe marktwaardering, een mogelijke overeenkomst over de overname van investeringsprojecten met Mooiland en het beleid om investeringen in uitbreidingsnieuwbouw te financieren vanuit de verkoopopbrengsten van Overig Nederland.

Vervolgens is het vastgoed en alle hieraan gerelateerde zaken, toegewezen aan de Rotterdam, Den Haag en Delft/Zoetermeer. Vastgoed uit Overig Nederland en de maatwerkgemeenten is in deze stap in een restentiteit ondergebracht.

In de volgende stap is de financiële situatie van de drie lokale entiteiten in beeld gebracht. Het vastgoed uit Overig Nederland en de leningen zijn zodanig verdeeld dat er drie corporaties ontstaan met uitzicht op borgbaarheid binnen een afzienbare tijd. Gezien de verschillende volkshuisvestelijke en financiële startposities heeft iedere corporatie eigen uitdagingen, maar er ontstaan sobere en efficiënte corporaties met uitzicht op borgbaarheid binnen afzienbare termijn en het aan-/verkoopbeleid zorgt voor extra mogelijkheden voor nieuwbouw.

Uitkomsten splitsing

Rotterdam

Vestia Rotterdam is een corporatie met circa 25.000 woningen waarvan circa 19.000 woningen onderdeel zijn van de DAEB portefeuille. De overige woningen - ongeveer 5.000 - zijn onderdeel van de niet-DAEB portefeuille. De omvang van de voorraad blijft op basis van het huidige ingerekende beleid nagenoeg gelijk. De gemeente streeft naar verkleining van de sociale voorraad.

Vestia heeft voldoende woningen ter beschikking, maar ziet op termijn druk ontstaan op beschikbaarheid van betaalbare woningen (huur < hoge aftoppingsgrens). De kwaliteit is acceptabel vooral als gevolg van veel renovaties in 1980-2000. Er zijn voor de komende tien jaar ruim 5.000 woningverbeteringen gepland. Er zijn grootschalige herstructureringen in Tweebos in uitvoering. Voor Schiebroek geldt dat Vestia de herstructureringsopgave vooralsnog niet zelf kan uitvoeren. Hiervoor zijn gesprekken met collega-corporaties opgestart. Het aan-/verkoop beleid maakt het mogelijk om 700 uitbreidingsnieuwbouw (sociale huur) aan de portefeuille toe te voegen de komende 10 jaar. In 2030 heeft ruim 70% van de DAEB woningen een slechter energielabel dan label B.

Rotterdam is een sobere en efficiënte corporatie die vanaf de start (1 januari 2023) aan de continuïteitsratio's voldoet en vanaf 2026 aan de discontinuïteitsratio's. Het onrendabele deel van de investeringsopgave in Rotterdam kan volledig afgedekt worden door de operationele kasstromen. De volkshuisvestelijke inzet voor zover nu in beeld past goed bij de volkshuisvestelijke agenda van de Gemeente Rotterdam en voldoet aan vele afspraken en doelstellingen. Alleen op duurzaamheid en omvang van de beoogde nieuwbouwbehoefte blijft het achter. Wel is er in algemene zin spanning op de woningmarkt door krapte in het sociale segment en samen met de huurdersorganisaties agenderen wij dit bij de gemeente.

Den Haag

Vestia Den Haag is een corporatie met circa 18.000 woningen waarvan ruim 16.000 woningen onderdeel zijn van de DAEB portefeuille. De omvang van de voorraad blijft op basis van het huidige ingerekende beleid nagenoeg gelijk. Den Haag kan voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen aanbieden.

De voorraad is kwalitatief verouderd en het verbeteren van portiekwoningen uit de jaren '50-'60 is een grote uitdaging. Vestia heeft 4.400 verbeteringen gepland de komende 10 jaar. De herstructurering van Den Haag Zuidwest vindt binnen een wijkontwikkelmaatschappij (WOM) plaats. Aan-/verkoop beleid maakt het mogelijk ongeveer 500 sociale huurwoningen toe te voegen. Duurzaamheid blijft achter. In 2030 heeft 60% van de DAEB woningen een label dat slechter is dan B.

Den Haag is een sobere en efficiënte corporatie die vanaf de start (1 januari 2023) aan de continuïteitsratio's voldoet en vanaf 2025 aan de discontinuïteitsratio's. De relatief grote investeringsopgave in Den Haag zorgt ervoor dat het onrendabele deel van de investeringen niet volledig afgedekt kan worden door de operationele kasstromen. Dit zou betekenen uitbreidingsnieuwbouw pas in de tweede helft van de planningsperiode mogelijk wordt (afhankelijk van de renteontwikkeling). We gaan met de toezichthouders in gesprek hierover omdat het tekort op

het duurzaam verdienmodel op te lossen is. Mooiland neemt naar verwachting een aantal projecten in Den Haag over, waardoor de investeringsdruk voor Vestia Den Haag iets afneemt, terwijl de volkshuisvestelijke opgave wel wordt uitgevoerd. Wij zijn Mooiland zeer dankbaar voor deze bijdrage.

Delft/Zoetermeer

Vestia Delft/Zoetermeer bestaat uit twee gemeenten met gedifferentieerd beleid. De totale portefeuille is 11.200 woningen waarvan ruim 8.000 onderdeel zijn van de DAEB portefeuille. De niet-DAEB portefeuille is dus aanzienlijk. Delft wenst differentiatie, terwijl Zoetermeer uitbreiding van het sociale segment nastreeft.

In Zoetermeer levert Vestia een beperkte bijdrage aan beschikbaarheid van woningen onder de lage aftoppingsgrens. Op basis van het huidige beleid daalt dit naar circa 40% in 2030. Dit legt druk op de andere twee corporaties die bezit hebben in Zoetermeer. In Delft kan worden voldaan aan de afspraken in het woonakkoord. Wel zien we dat de beschikbaarheid van “betaalbare woningen” (huur < hoge aftoppingsgrens) op termijn onder druk komt te staan.

Het bezit in Delft/Zoetermeer is kwalitatief op orde, waarbij Zoetermeer een jonge portefeuille heeft. In totaal zijn er 3.550 verbeteringen gepland. In Delft is een herstructurering gepland (Indische buurt), waar Vestia beperkt aan kan bijdragen. Als gevolg van het aan/verkoopbeleid is uitbreiding van 300 sociale huurwoningen de komende 10 jaar mogelijk. In 2030 heeft ruim 60-65% van de DAEB woningen een slechter energielabel dan label B.

Delft/Zoetermeer is een sobere en efficiënte corporatie die vanaf de start (1 januari 2023) aan de continuïteitsratio's voldoet en vanaf 2024 aan de discontinuïteitsratio's. De grote niet DAEB voorraad zorgt voor gezonde kasstromen. Het onrendabele deel van de investeringsopgave (inclusief uitbreidingsinvesteringen) in Delft/Zoetermeer kan volledig afgedekt worden door de operationele kasstromen.

De huidige achtervangpositie van Delft/Zoetermeer blijft achter ten opzichte van de waarde van het vastgoed. Dit zet de financiële kengetallen, waaronder de cruciale dekkingsratio van vooral Rotterdam onder druk. Om splitsing mogelijk te maken dient de achtervangpositie van Delft/Zoetermeer te worden vergroot. Hieraan zijn geen kosten verbonden. Ook neemt het risicoprofiel niet perse toe door de grotere portefeuille, omdat het totale risico van Vestia afneemt indien de structurele oplossing wordt gerealiseerd.

Conclusies

De eerste analyses tonen aan dat het mogelijk is om zo te splitsen dat drie sobere en efficiënte corporaties ontstaan met uitzicht op borgbaarheid binnen een afzienbare tijd en volkshuisvestelijk meer speelruimte dan het huidige Vestia (onder andere door goedkeuren aan/verkoopbeleid).

De uitdaging voor Rotterdam is dat de dekkingsratio later voldoet dan bij de andere twee, waardoor Rotterdam pas in 2026 terugkeert naar een reguliere situatie (datum rente afhankelijk).

De uitdaging voor Den Haag is dat er onvoldoende middelen zijn voor het uitvoeren van het volledige investeringsprogramma, zolang niet wordt voldaan aan de dekkingsratio. Goedkeuring van het aan/verkoopbeleid komt hierdoor mogelijk onder druk te staan en daarmee de uitbreidingsnieuwbouw in de eerste helft van de planningsperiode.

De uitdaging in Delft/Zoetermeer is dat een hogere achtervangpositie door de gemeente geaccepteerd dient te worden. Daarnaast staat de betaalbare voorraad hier onder druk.

Daarnaast zijn er vele generieke (duurzaamheid, beperkte bijdrage herstructurerings etc) en specifieke uitdagingen voor de lokale corporaties. Echter, de conclusie is dat splitsing mogelijk is op een dusdanig wijze dat de volkshuisvesting en de borging hier baat bij hebben.