gemeente Zoetermeer

> Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

Ministerie van Binnenlandse Zaken
t.a.v. de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Bezoekadressen
Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer
Stadhuisplein 1
2711 EC Zoetermeer

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Datum
17 juni 2022

Uw kenmerk

Ons kenmerk
2022-022947

Bijlagen

Onderwerp: Zienswijze gemeente Zoetermeer ten aanzien van de splitsing van Vestia en toelating van de op te richten corporatie tot ons werkgebied

Geachte heer de Jonge,

Op 29 maart 2022 ontvingen wij van Vestia het verzoek (met kenmerk AS/MD) aan het college van B&W van de gemeente Zoetermeer om een zienswijze in te dienen op het splitsingsplan dat zij ons toestuurde. In deze brief zullen wij u onze zienswijze geven op drie aspecten rondom de splitsing van Vestia. In de eerste plaats het splitsingsplan, die de gemeente beoordeelt op de volkshuisvestelijke meerwaarde, financiële continuïteit en governance van de te vormen woningcorporatie. In de tweede plaats de toetreding van de nieuw te vormen corporatie tot het stelsel van toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. Ten derde, de gevraagde herverdeling van de achtervangpositie van de leningen van Vestia over de vijf gemeenten; Rotterdam, Den Haag, Delft, Zoetermeer en Zuidplas. Tot slot, deelt de gemeente Zoetermeer in deze zienswijze een aantal wensen en bedenkingen mede aan Vestia en de toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW).

Het splitsingsplan
De gemeente Zoetermeer heeft kennisgenomen van het splitsingsplan van Vestia. Allereerst zijn er met betrekking tot de splitsing twee hoofdpunten: transparante splitsing en daarmee samenhangend een eerlijke verdeling van bezittingen en schulden en de (toekomstige) borgbaarheid van de entiteit Delft / Zoetermeer. De gemeente staat verder in de zienswijze stil bij drie onderdelen: de volkshuisvestelijke meerwaarde, financiële continuïteit en governance voor de nieuw op te richten woningcorporatie in Delft en Zoetermeer.

Zienswijze gemeente Zoetermeer
De gemeente Zoetermeer geeft een positieve zienswijze over de splitsing, omdat de splitsing de volkshuisvesting ten goede zal komen in Zoetermeer. Daarbij tekent de gemeente aan dat ze geen oordeel kon vormen over de transparantie van de splitsing en de governance van de toekomstige corporatie. De gemeente Zoetermeer gaat ervan uit dat Vestia deze punten nog nader zal toelichten en heeft hiervoor een schriftelijk verzoek bij Vestia ingediend. Daarnaast gaan wij ervan uit dat deze onderdelen ook door de Aw/WSW in hun beoordeling van het splitsingsplan worden betrokken. Wij worden graag geïnformeerd over de uitkomst daarvan.

Verder heeft de gemeente zorgen over de ontwikkeling van de financiële ratio's waarmee de borgbaarheid van de toekomstige corporatie samenhangt. Deze zijn op basis van het splitsingsplan veel minder gunstig dan eerder gedacht.

Tot slot, merkt de gemeente op dat er geen zekerheden in de prognoses zijn ingebouwd, waardoor de toekomstige corporatie gevoelig zal blijven voor macro-economische krachten.

Hierna volgt per thema een oordeel op het splitsingsplan.
Transparante splitsing
Een belangrijk onderdeel waarop wij de splitsing beoordelen is de verdeling van de bezittingen en schulden van het huidige Vestia. Deze verdeling moet eerlijk zijn, zodat alle te vormen corporaties volkshuisvestelijke prestaties kunnen leveren. Vestia operationaliseert dit door te sturen op dezelfde financiële ratio's bij de drie entiteiten. Wij missen in het splitsingsplan een inzicht in deze ratio's voor de entiteiten in Rotterdam en Den Haag alsmede het onderliggende volkshuisvestelijke beleid in Rotterdam en Den Haag waarop de ratio's gebaseerd zijn.
De gemeente Zoetermeer onthoudt zich daarom van een oordeel over de transparantie van de splitsing.

Volkshuisvestelijke meerwaarde
De gemeente Zoetermeer is betrokken bij de totstandkoming van het portefeuilleplan 2022-2031 voor Delft en Zoetermeer. Daarbij is de gemeente zich bewust dat niet alle volkshuisvestelijke wensen zijn ingerekend. Vestia heeft er namelijk voor gekozen om de huidige begroting als uitgangspunt te nemen. Dat betekent dat de gemeente, huurderraad Vestia en de toekomstige corporatie in Zoetermeer de komende jaren door middel van prestatieafspraken afspraken moeten maken over hoe beschikbare financiële ruimte voor de volkshuisvesting wordt ingezet. Verder geeft een toelichting op de volkshuisvestelijke meerwaarde van de splitsing en welke volkshuisvestelijke aandachtspunten wij zien bij het splitsingsplan.

1. De leningruil levert op korte termijn ruimte voor volkshuisvestelijk beleid bij Vestia. Zij zet de 28 mln. euro structureel die door de leningruil beschikbaar is gekomen in voor inflatievolgend huurbeleid, een hoger onderhoudsbudget en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De gemeente Zoetermeer ziet hier volkshuisvestelijke meerwaarde, ondanks dat de verhoogde budgetten geen directe link hebben met de splitsing.
2. De toekomstige corporatie zal sterker lokaal gebonden zijn dan huidig Vestia.
3. De toekomstige corporatie zal verkoopopbrengsten in overig Nederland in kunnen zetten voor nieuwbouwprojecten in Delft en Zoetermeer.
4. Na de splitsing ontstaat mogelijk een woningcorporatie die weer zelfstandig en op een redelijk niveau kan gaan bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Deze meerwaarde hangt sterk samen met de borgbaarheid van de woningcorporatie (zie het kopje financiële continuïteit).

Op basis van het splitsingsplan tekent de gemeente Zoetermeer de volgende volkshuisvestelijke kanttekeningen aan.

1. Het is onduidelijk welke investeringen voor volkshuisvestelijk beleid na 2032 zijn ingerekend door Vestia en hoe die de financiële ratio's beïnvloeden. Ook na 2032

zal de toekomstige corporatie aan bijvoorbeeld de energietransitie (CO_2 neutraal in 2050) en nieuwbouw onrendabele investeringen moeten doen.
2. Ten aanzien van de beschikbaarheid van de DAEB-portefeuille in Zoetermeer zegt Vestia dat ze zich niet aan de huidige prestatieafspraak (minimaal 70% toewijzen aan de primaire doelgroep) zal houden. De beschikbaarheid van portefeuille ontwikkelt zich verder ongunstig waardoor de opgave voor beschikbaarheid voor een groter deel bij Vidomes en De Goede Woning terechtkomt. De gemeente Zoetermeer vindt deze opstelling niet passen bij een zelfstandige corporatie en roept Vestia op om meer middelen beschikbaar te stellen voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
3. De portefeuille in Zuidplas wordt voor tweederde verkocht. Het overige deel blijft in exploitatie en wordt toegekend aan de toekomstige corporatie in Delft en Zoetermeer. Vestia zal voor de resterende portefeuille volkshuisvestelijk beleid moeten voeren, maar dit beleid is niet gespecificeerd. Het is onduidelijk of de 15 mln. euro die Vestia heeft ingerekend voor de resterende 800 woningen voldoende is. Wanneer dit niet het geval is en er moet meer in Zuidplas geïnvesteerd worden dan gaat dit ten koste van de investeringscapaciteit in Delft en Zoetermeer.

Oordeel

De gemeente Zoetermeer oordeelt positief over de volkshuisvestelijke meerwaarde van de splitsing. Na de splitsing ontstaat een woningcorporatie die zich weer als een woningcorporatie kan gaan gedragen. Dit positieve oordeel hangt echter sterk samen met de borgbaarheid en de governance van de toekomstige corporatie.

Financiële continuïteit

De financiële continuïteit van een woningcorporatie wordt beoordeeld door toezichthouder WSW, die vervolgens bepaald of de corporatie toegang krijgt tot het borgingstelsel. Deze toegang is essentieel voor een corporatie om de volkshuisvestelijke taken uit te kunnen voeren. Het huidige Vestia kan door de omvang van de leningenportefeuille (3,9 mrd. euro nominaal) geen nieuwe geborgde leningen meer aantrekken. Het WSW hanteert hiervoor een maximale omvang van 3,5 mrd per corporatie. Tevens is het huidige Vestia door de omvang van de leningportefeuille en de eigenschappen ervan (langlopend en met hoge rentepercentages) een systeemrisico. De splitsing heeft als financiële voordelen dat het systeemrisico wordt verkleind en dat er drie kleinere corporaties ontstaan die wel uitzicht hebben op borging.

Vestia geeft aan dat de splitsing binnen vijf jaar weer zicht geeft op borgbaarheid, waardoor de corporatie extra kan bijdragen aan de volkshuisvesting. De gemeente Zoetermeer heeft om een aantal redenen twijfels bij die lezing:

1. In het splitsingsplan worden verschillende lezingen gegeven over het moment van borgbaarheid.
2. Voor de borgbaarheid van een woningcorporatie wordt door WSW ook getoetst aan de financiële ratio's van de DAEB- en niet-DAEB-tak afzonderlijk. Wanneer die wordt bezien voldoen de dekkingsratio van de DAEB-tak en de ICR van de niet-DAEB-tak niet voor 2031. Dit is sinds 23 februari 2022 bekend bij de gemeente Zoetermeer.
3. Vestia geeft aan met BZK en de toezichthouders Aw en WSW aan een oplossing te werken. Op moment van schrijven van de zienswijze is er echter geen oplossing bekend voor het vraagstuk van ad.2. Tevens heeft de gemeente

Zoetermeer noch van Vestia noch van BZK of WSW een schriftelijke bevestiging dat het afwegingskader van het WSW voor Vestia niet zou gelden of schriftelijke bevestiging van een andere oplossing.

4. De samenvatting van de zienswijze geeft niet de vereiste splitsing weer (geconsolideerd, DAEB, niet-DAEB) en trekt alleen conclusies op geconsolideerd niveau terwijl o.a. borgbaarheid (ook) bepaald wordt door de ratio's op DAEB en niet-DAEB.
5. Vestia houdt bij de beoordeling van de ratio's ten opzichte van de harde grenswaarden geen rekening met een 'vluchtstrook' (= een eigen opslag op de norm van het Aw / WSW om onvoorziene omstandigheden te kunnen absorberen). De gemeente Zoetermeer raadt Vestia een vluchtstrook aan, gezien de huidige grote economische onzekerheden (b.v. de hoge inflatie) gecombineerd de lange termijn waarop borgbaarheid bereikt wordt. Overigens heeft Vestia op geconsolideerd niveau wel een vluchtstrook aangebracht in de ICR (1,5 in plaats van 1,4).
6. Uit de geleverde gevoeligheidsanalyse blijkt dat er 16% kans is dat de geprognotiseerde dekkingsratio van de DAEB-tak in 2031 niet wordt behaald. Wij missen in de splitsingsplan risicomanagement (zoals een vluchtstrook) dat rekenschap geef van deze hoge overschrijdingskansen.

Vestia Delft/Zoetermeer is volgens de splitsingsaanvraag op 1-1-2023 niet borgbaar en zal dat op basis van de splitsingsaanvraag voor langere tijd ook niet worden. De financiële situatie bij corporatie is zeer gevoelig voor schommelingen in de marktwaarde van het vastgoed en de renteontwikkeling.

<u>Oordeel</u>
De gemeente Zoetermeer ziet in het splitsingsplan binnen prognoses een combinatie van drie risicofactoren: de prognoses zijn onzeker omdat ze ver in de toekomst rijken, Vestia heeft op de prognoses geen vluchtstrook of bandbreedten opgenomen en de prognoses hebben een relatief grote kans hebben om niet uit te komen. De gemeente Zoetermeer oordeelt op basis van de beschikbare informatie uit de splitsingsaanvraag dat Vestia Delft/Zoetermeer na splitsing financieel solide is, maar dat er relatief grote risico's bestaan waardoor de entiteit langere tijd nog niet borgbaar is. Dat zal onvermijdelijk ten koste gaan van de volkshuisvesting in de gemeente Zoetermeer. De gemeente vraagt

- Een standpunt van de minister met betrekking tot de mogelijkheid van een beoordeling van de borgbaarheid van de rechtsopvolger van Vestia op basis van geconsolideerde ratio's zodat de borgingmogelijkheid door het WSW rond 2025 mogelijk wordt in plaats van 2031 of later.
- Van (de rechtsopvolger van) Vestia, de minister van VRO, het college van B&W in Delft en het WSW om over de ontwikkeling van de financiële situatie van de entiteit Delft Zoetermeer regelmatig overleg te voeren. Wanneer de borgbaarheid en daarmee de volkshuisvestelijke prestaties van de entiteit in gevaar zijn, verwacht de gemeente Zoetermeer dat de genoemde partijen gezamenlijk tot oplossingen komen, die de volkshuisvesting ten goede komen en de financiële en systeemrisico's niet vergroten.

Governance
Naast de ambities en middelen zijn de mensen van de nieuw te vormen corporatie in Delft en Zoetermeer minstens zo belangrijk. Er is namelijk een bestuur, RvC en bedrijf nodig dat met overgave kan inzetten voor de volkshuisvestelijke opgaven. Het

splitsingsvoorstel bevat geen informatie over de governance van de nieuwe woningcorporatie.

Oordeel
De gemeente onthoudt zich van een oordeel over de governance. Wij vragen bij Vestia en de minister van VRO aandacht voor het ontbreken van dit onderdeel. Het menselijke kapitaal is een van de belangrijkste onderdelen van een woningcorporatie. Het is opmerkelijk dat het onderwerp governance geen onderdeel uitmaakt van het splitsingsvoorstel.

Toetreding van de nieuwe entiteiten tot het stelsel
Door de splitsing van Vestia ontstaat 3 nieuwe corporaties. Om deze organisaties optimaal te kunnen laten functioneren als woningbouwcorporatie moeten ze worden toegelaten als instelling zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet en Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV) artikel 5, lid 1. Op die manier kunnen zij geborgde leningen aangaan en een maatschappelijke taak op zich nemen die geldt als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB), waardoor regels voor bijvoorbeeld staatssteun anders zijn.

De gemeente merkt op dat Vestia enkele van de wettelijk voorgeschreven documenten voor de toelating niet heeft meegeleverd op 29 maart 2022, zoals een authentiek afschrift van de akte van oprichting van de stichting, een bewijs van inschrijving in een openbaar register, een akte van oprichting of een notariële akte waarin de statuten zijn opgenomen en het reglement van de stichting.

De gemeente Zoetermeer heeft vanwege de voorziene volkshuisvestelijke meerwaarde een positieve grondhouding tot de toelating van de toekomstige corporatie in Zoetermeer. Echter, onthoudt de gemeente Zoetermeer zich nu van een oordeel omdat de aanvraag niet aan alle vormeisen voldoet. Wij hebben Vestia verzocht om de genoemde documenten alsnog aan te leveren.

Herverdeling van de achtervangposities
De splitsing wordt aangegrepen om de achtervangposities van de diverse gemeenten te herverdelen op zo'n manier dat de bedragen waarvoor de gemeente in de achtervang borg staat, overeenkomen met de waarde van het bezit van Vestia in die gemeente. Dat houdt in dat de gemeenten Rotterdam en Den Haag in hun achtervangpositie afnemen en de gemeenten Delft, Zoetermeer en Zuidplas groeien.

Voor het praktisch vertalen van de voorziene groei in de achtervang zijn wij nog in afwachting van door Vestia aan te dragen gegevens.

De gemeente Zoetermeer heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de herverdeling van achtervangposities op basis van de door het WSW aangegeven proportionele verdeling. Bij het vaststellen van de zienswijze vraagt het college de gemeenteraad ook een besluit te nemen over de toename van de achtervangpositie, zodat het college van B&W een afspraak kan maken over de herverdeling.

Onafhankelijke beoordeling van de cijfers
Uit de splitsings- en toelatingsaanvraag heeft de gemeente niet op kunnen maken dat de cijfers door een onafhankelijke partij zijn beoordeeld. De gemeente Zoetermeer hecht er waarde dat Vestia dat alsnog laat doen.

Betrokkenheid van de gemeenteraad
Deze zienswijze is ter besluitvorming voorgelegd aan de Zoetermeerse gemeenteraad. Haar opmerkingen, wensen en bedenkingen zijn meegenomen in deze definitieve zienswijze.

Tot slot
Wij hopen dat met deze positieve zienswijze we de uitvoering van dit plan dichterbij hebben gebracht en kijken uit naar de hernieuwde samenwerking met de opvolger van Vestia in Delft en Zoetermeer.

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
B.J.D. Huykman	drs. M.J. Bezuijen