Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen zienswijze splitsing en toelating Vestia
Zaakid	2022-022947
Auteur	Paul Seitzinger +31793469732 P.Seitzinger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	13 juni 2022, in verband met de gestelde deadline door Vestia van 17 juni 2022
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsmemo Afdoening toezegging 311: Ontwikkelingen in achtervang Vestia Raadsmemo Stand van zaken plannen om Vestia te splitsen in 3 woningcorporaties Raadsvoorstel Kadernota garantstellingen
Samenvatting	Woningcorporatie Vestia is van plan om met ingang van 1-1-2023 te splitsen in drie woningcorporaties. Een van deze woningcorporaties zal werkzaam worden in de gemeenten Zoetermeer, Delft en Zuidplas. Vestia vroeg vanwege artikel 53, lid 3 van de Woningwet 2015 een zienswijze aan bij het college van B&W. De gemeente Zoetermeer velt in de zienswijze een oordeel over de volkshuisvestelijke meerwaarde, financiële continuïteit en governance van de nieuw te vormen woningcorporatie in Delft, Zoetermeer en Zuidplas. Achtervang is een onderdeel van waarborgstelsel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De splitsing van Vestia houdt in dat de bestaande achtervangposities van de deelnemende gemeenten opnieuw worden verdeeld. Voor de gemeente Zoetermeer betekent dit dat de achtervangpositie voor de opvolger van Vestia zal toenemen. Daar staat tegenover dat voor deze opvolger het risico lager is. Het college stelt aan de gemeenteraad voor om geen wensen en bedenkingen te uiten op de positieve zienswijze over de splitsing en toelating van Vestia en in te stemmen met een toename van de achtervangpositie. Wanneer de gemeente Zoetermeer geen positieve zienswijze afgeeft, betekent dit niet automatisch dat de splitsing van de baan is.
Bijlagen	1. Zienswijze gemeente Zoetermeer 2. Brief WSW met betrekking tot de achtervang 3. Begrippenlijst splitsing Vestia 4. Aanvraag zienswijze gemeente Zoetermeer

	5. Samenvatting zienswijze aanvraag Zoetermeer 6. Notitie volkshuisvestelijke meerwaarde splitsing 7. Notitie transparante splitsing 8. Meerjarenbegroting Delft en Zoetermeer 9. Portefeuillestrategie Delft en Zoetermeer

Raadsbesluit 2022-022947

Raadsvoorstel Vaststellen zienswijze splitsing en toelating Vestia

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 april 2022

besluit

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het voorgenomen besluit van het college inzake het versturen van een positieve zienswijze omtrent de splitsing en toelating Vestia, waarvan de hoofdpunten zijn:
   a) een positieve beoordeling van toekomstige volkshuisvestelijke prestaties en financiële continuïteit van de nieuwe woningcorporatie.
   b) de toelating van de nieuwe woningcorporatie tot de Zoetermeerse woningmarkt; en
   c) een aantal kanttekeningen bij de zienswijze omtrent de volkshuisvestelijke prestaties, borgbaarheid van de nieuwe corporatie en governance; en
2. In te stemmen met een toename van de achtervang van circa € 169 mln. nominaal.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 13 juni 2022

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Achtergrond: 10 jaar saneringscorporatie Vestia
Stichting Vestia (hierna: Vestia) is één van de woningcorporaties die werkzaam zijn in de gemeente Zoetermeer. Vanaf eind 2011 werd duidelijk dat Vestia aanzienlijke financiële problemen heeft. Die problemen bedreigen zelfs de continuïteit van de juridische entiteit Vestia en daarmee de primaire doelstelling van de woningcorporatie. Daardoor zijn alle huidige en mogelijk toekomstige huurders van Vestia geraakt

In september 2011 werd openbaar dat Vestia forse financiële problemen had. Om deze financiële problemen te keren, stelt Vestia in 2014 het (Nieuw) Verbeterplan 2014 – 2021 vast. Daarbij wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de rentestand het grootste risico is bij de realisatie van dit verbeterplan.

In 2018 constateert Vestia dat de marktrente aanzienlijk lager is dan de rente op de leningportefeuille en dat Vestia daarom geen herstel in 2021 verwacht. In de periode 2014 - 2021 stuurt Vestia - op last van toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit Woningcorporaties (Aw) - op de financiën en nauwelijks op volkshuisvesting. Zo verhoogt Vestia de huren maximaal, liberaliseert[1] huurwoningen bij mutatie en beperkt (ver-) nieuwbouw. Hierdoor neemt de sociale voorraad af en betalen huurders van Vestia hogere huren in vergelijking met huurders van andere woningcorporaties.

Deze situatie is voor Vestia en alle andere betrokken partijen, waaronder de gemeente Zoetermeer, onhoudbaar. In 2019 stelt met ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie een Bestuurlijk Regisseur aan in de persoon van de heer Karakus. In 2019 brengt de Bestuurlijk Regisseur aanbevelingen uit. Hoofdlijn van de aanbevelingen is dat Vestia zich concentreert op de kerngemeenten Zoetermeer, Delft, Rotterdam en Den Haag en het bezit in andere gemeente afstoot. Hiermee wordt Vestia kleiner en kan ze de verkoopopbrengsten inzetten voor de volkshuisvesting in de kerngemeenten.

Inmiddels is er geen gevaar meer dat Vestia failliet zal gaan. De corporatie heeft voldoende middelen om de lopende rekeningen te betalen. Het grote probleem is de omvang van de leningenportefeuille, die circa 3,9 mrd. EUR bedraagt. Vestia overschrijdt hierdoor de beleidsgrens van het WSW, die stelt dat Vestia maximaal 3,5 mrd. EUR aan leningen mag hebben. WSW en Aw zijn verder van mening dat Vestia alle verkoopopbrengsten moet inzetten voor het afbouwen van de leningenportefeuille. Hierdoor dreigt de situatie dat Vestia niet mag investeren in de volkshuisvesting en maximale opbrengsten moet genereren met het bestaande bezit nog 10 jaar voort te duren.

Vanaf dit moment is het duidelijk dat er een structurele oplossing moet komen voor Vestia. Daarom stelt Aedes in 2019 op verzoek van Vestia een Sectoradviescommissie (SAC) Vestia in. Opdracht van de SAC Vestia is het uitbrengen van een advies aan het Algemeen Bestuur van Aedes als het daadwerkelijk tot een tweede saneringsaanvraag van Vestia komt. De SAC Vestia ondersteund de adviezen van de Bestuurlijk Regisseur. De commissie adviseert in januari 2021 uiteindelijk een tweeledige oplossing voor Vestia: een leningruil met andere woningcorporaties en de splitsing van Vestia in kleinere woningcorporaties.

Begin 2021 presenteren de samenwerkende partijen Aedes, Vestia, BZK, WSW een afsprakenset om het Vestia-probleem op te lossen. Één van de onderdelen uit de afsprakenset

[1] Bij liberalisatie worden sociale huurwoningen na verhuizing verhuurd in de vrije sector.

is dat Vestia splitst in drie corporaties met de primaire werkgebieden Zoetermeer / Delft, Rotterdam en Den Haag. Verder wordt afgesproken om steun op te halen in de corporatiesector voor een leningruil. Hierbij ruilt Vestia leningen met een lange looptijd en rentepercentage voor leningen met een marktconforme rente. Het resultaat is een jaarlijkse besparing van € 28 mln. structureel.

Achtergrond: op naar een structurele oplossing, de splitsing van Vestia
Vestia is van plan om met ingang van 1-1-2023 te splitsen in drie woningcorporaties. Een van deze woningcorporaties zal werkzaam worden in de gemeenten Zoetermeer, Delft en Zuidplas. Vestia heeft vanwege artikel 53, lid 3 van de Woningwet 2015 een zienswijze aangevraagd bij het college van B&W. De gemeente Zoetermeer velt in de zienswijze een oordeel over de volkshuisvestelijke meerwaarde, financiële continuïteit en governance[2] van de nieuw te vormen woningcorporatie in Delft, Zoetermeer en Zuidplas. Het college heeft daarom een positieve zienswijze vastgesteld over de splitsing van Vestia.

De gemeente Zoetermeer moet uiterlijk 17 juni de zienswijze opsturen naar Vestia. Het college geeft de gemeenteraad graag de mogelijkheid om haar wensen en bedenkingen mee te geven op de zienswijze inzake de splitsing van Vestia. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om een positieve of negatieve zienswijze op de splitsing te geven. Als het college een negatieve zienswijze afgeeft dat betekent dat niet automatisch dat de splitsing niet doorgaat, omdat de toezichthouder Aw gemotiveerd mag afwijken.

Context: nieuw beleid omtrent nieuwe achtervangposities
Tot slot heeft de gemeente Zoetermeer in de kadernota garantstellingen omschreven hoe zij omgaat met achtervangposities. Deze kadernota is najaar 2021 voor het laatst aangepast zodat het college een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW kon afsluiten. De aanleiding: nieuw beleid van het WSW gericht op het bestrijden van een ongelijke verdeling van achtervangposities (zie argument 2.1). Dit nieuwe beleid is alleen van toepassing op nieuwe leningen.

Dat nieuwe beleid heeft een direct verbinding met de splitsing, omdat er bestaande achtervangposities worden herverdeeld tussen gemeenten Delft, Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer. Deze gemeenten moeten tot een onderlinge afspraak komen over de herverdeling, die een voorwaarde is voor de splitsing (zie argument 2.2.). Het WSW heeft aan Vestia en het college van B&W laten weten dat wanneer (in kader van de splitsing) “geborgde leningen over gaan van de verkopende corporatie naar de kopende corporatie, de betreffende leningen vallen onder het nieuwe achtervangregime’’ (bijlage 3).

Over de omvang van de over te dragen achtervangposities tussen de gemeenten is nog geen goede informatie beschikbaar. De uitvraag staat uit bij Vestia. Pas later in het jaar kunnen afspraken worden gemaakt met Vestia over de leningen die aan Zoetermeer worden overdragen ter borging.

Beoogd effect
Een corporatie te creëren die weer kan bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente Zoetermeer, namelijk voldoende betaalbare en goed onderhouden woningen, en de energietransitie.

[2] Met governance wordt het bestuur, interne toezicht en controle en de slagvaardigheid van de organisatie bedoeld.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het voorgenomen besluit van het college inzake het versturen van een positieve zienswijze omtrent de splitsing en toelating Vestia, waarvan de hoofdpunten zijn:
   a) een positieve beoordeling van toekomstige volkshuisvestelijke prestaties en financiële continuïteit van de nieuwe woningcorporatie.
   b) de toelating van de nieuwe woningcorporatie tot de Zoetermeerse woningmarkt; en
   c) een aantal kanttekeningen bij de zienswijze omtrent de volkshuisvestelijke prestaties, borgbaarheid van de nieuwe corporatie en governance; en
2. In te stemmen met een toename van de achtervang van circa € 169 mln. nominaal.

Argumenten

1.1 De splitsing van Vestia zorgt ervoor dat de opvolger in Zoetermeer weer kan investeren in de volkshuisvesting.

De splitsing lost het probleem op dat het huidige Vestia niet mag investeren. De leningenportefeuille van Vestia bedraagt circa € 3,9 miljard nominaal. Dit overschrijdt de maximale beleidsgrens van € 3,5 miljard die het WSW heeft ingesteld voor corporaties van die omvang. Het WSW verbiedt het huidige Vestia daarom om te investeren. Daar ze eerst de leningportefeuille moet afbouwen. De splitsing zorgt er voor dat er drie kleinere woningcorporaties ontstaan met kleinere leningportefeuilles. Het moment dat Vestia weer borgbaar wordt, komt door de splitsing dus eerder. Vestia kan tevens, zodra er weer geleend en investeerd kan worden, gaan bijdragen aan de volkshuisvesting in Zoetermeer, door nieuwe woningen te bouwen, bestaande te renoveren en betaalbaarder te verhuren. Dat zorgt voor volkshuisvestelijke winst op de middelange termijn.

1.2 Vestia heeft op de korte termijn door de leningruil extra financiële ruimte voor volkshuisvestelijk beleid.

De leningruil, die eind 2021 is geëffectueerd, zorgt ervoor dat Vestia extra geld heeft voor inflatievolgend huurbeleid, onderhoud, huisvesting van bijzondere doelgroepen en nieuwbouw door verkoop uit overig Nederland. Vestia heeft de volkshuisvestelijke meerwaarde van de leningruil en de splitsing uitgewerkt in de notitie volkshuisvestelijke meerwaarde (zie bijlage 6). Zonder leningruil en splitsing was er geen ruimte geweest voor extra volkshuisvestelijk beleid. Vestia zou daarentegen moeten bezuinigen op lopende projecten, waaronder renovaties van de Molenstraat en de Schilderbuurt/Dichtersbuurt in Zoetermeer.

1.3 De splitsing van Vestia zorgt voor een zo eerlijk mogelijke verdeling van bezittingen, schulden en woningbezit over de drie woningcorporaties.

Vestia heeft als uitgangspunt voor een eerlijke verderling van bezittingen, schulden en woningbezit gekozen dat alle drie de entitieten op ongeveer hetzelfde moment borgbaar zijn. Uit de stukken blijkt dat Vestia verwacht dat Delft/Zoetermeer, Rotterdam en Den Haag rond hetzelfde moment weer borgbaar zijn, namelijk in 2025.

1.4 Het risicoprofiel van de corporatiesector verbetert.

Vestia vormt op dit moment door de grote omvang van de leningenportefeuille een systeemrisico. Wanneer Vestia door een onvoorziene omstandigheid failliet zou gaan, dan zorgt de omvang van de leningportefeuille er mogelijk voor dat het hele borgingstelsel failliet gaat. Dit systeemrisico wordt door Vestia te splitsen beperkt, doordat het risico wordt verdeeld over drie corporaties. Het risico dat de drie toekomstige corporaties vormen voor het borgingsstelsel is dus beheersbaarder dan het risico dat het huidige Vestia vormt.

2.1 De achtervang van Vestia is nu ongelijk verdeeld tussen de gemeenten.

De achtervangpositie van Vestia bij de gemeente Zoetermeer is laag in vergelijking met het vastgoed in de gemeente. Deze situatie is te verklaren doordat 1) de gemeente Zoetermeer tot augustus 2021 een beleid van gelimiteerde achtervang voerde, 2) gemeenten Den Haag en

Rotterdam tijdens de reddingsoperatie van 2011/2012 grote achtervangposities hebben afgesloten. In onderstaand overzicht zijn de achtervangposities per 14-9-2020 te zien. Hieruit wordt duidelijk dat de marktwaarde van het vastgoed van Zoetermeer hoger is dan de marktwaarde en nominale waarde van schuld, terwijl de marktwaarde schuld in Rotterdam en Den Haag juist hoger is dan de marktwaarde van het vastgoed.

gemeente	marktwaarde verh staat 31-12-2019	vastgoed na alle transacties	schuld obv 14-9-20 na alle transacties	marktw schuld 14-9-20 na alle transacties	schuld als % vastgoed NA	mw schuld als % vastgoed NA
Rotterdam	3.593.943.603	3.593.943.603	1.923.794.634	5.043.438.036	54%	140%
den haag	2.172.650.496	2.172.650.496	980.544.740	2.521.093.990	45%	116%
Zoetermeer	1.017.375.201	1.017.375.201	225.000.000	566.395.154	22%	56%
Delft	879.062.387	879.062.387	230.120.000	529.366.947	26%	60%
Nieuwkoop	88.386.712	88.386.712	4.719.000	13.016.036	5%	15%
Capelle aan den IJssel	54.344.929	54.344.929	3.000.000	9.009.211	6%	17%
Tilburg	49.485.157	49.485.157	15.173.000	42.237.637	31%	85%
Maassluis	37.269.298	37.269.298	20.000.000	54.493.573	54%	146%
	7.892.517.783	**7.892.517.783**	**3.402.351.374**	**8.779.050.585**	**43%**	**111%**

Na de splitsing zullen schulden en achtervangposities opnieuw verdeeld worden op basis van de marktwaarde van het vastgoed. Dat zal ervoor zorgen dat het bedrag aan leningen waarvoor de gemeente Zoetermeer achtervanggemeente is zal toenemen.

2.2 Het herverdelen van de achtervang is een voorwaarde voor het splitsen van Vestia.
Het WSW stelt in de brief in de bijlage 3 dat het herverdelen van de achtervang een voorwaarde is voor de splitsing van Vestia. Het WSW heeft hiervoor twee argumenten: 1) wanneer er niets gebeurt zou het nog 40 jaar duren voordat de achtervang opnieuw verdeeld is, 2) gedurende die 40 jaar kan het voorkomen dat een gemeente wordt aangesproken voor een corporatie die geen bezit heeft in de gemeente. Het WSW beoordeelt deze situatie als onwenselijk. Een besluit van de gemeenteraad over het laten toenemen van de achtervang wordt door het WSW daarom onlosmakelijk verbonden aan de splitsing van de corporatie.

<u>Kanttekeningen</u>

1.1 Het moment dat Vestia Delft Zoetermeer weer leningen kan aantrekken is afhankelijk van de ontwikkeling van financiële ratio's waar de gemeente Zoetermeer geen invloed op heeft.
De belangrijkste ratio die nu nog niet voldoet, de dekkingsratio, is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde vastgoed en marktwaarde van de schulden. Wanneer de marktwaarden zich in de verkeerde richting ontwikkelen kan dat zorgen voor een tegenvaller in het moment van borgbaarheid. De gemeente Zoetermeer heeft hier geen invloed op, want de marktwaarde van de schulden is in hoge mate gekoppeld aan de hoogte van de rentestand en de marktwaarde van het vastgoed aan de recente marktomstandigheden op de woningmarkt.

1.2 Het moment dat Vestia Delft & Zoetermeer weer leningen kan aantrekken is afhankelijk van de visie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op de financiële risico's van Vestia Delft & Zoetermeer, waar de gemeente Zoetermeer geen invloed op heeft.
Het WSW bepaalt met haar beleid Vestia en de toekomstige corporaties borgbaar zijn. Of zij inderdaad borgbaar zijn, heeft grote consequenties voor de volkshuisvesting in Zoetermeer. Immers als de toekomstige corporatie in Delft en Zoetermeer niet borgbaar is, kan ze geen nieuwe leningen aantrekken en is er geen ruimte voor volkshuisvestelijk beleid. Vestia heeft op 23 februari jongstleden laten weten dat het WSW de borgbaarheid van de DAEB- en niet-DAEB-tak afzonderlijk gaat beoordelen. De consequenties van die afzonderlijke beoordeling zijn dat het tot 2030 duurt voordat Vestia weer borgbaar is en leningen kan aantrekken ten behoeve

van investeringen in Zoetermeer. Daarmee vervalt het belangrijkste argument voor de splitsing. Het college van B&W heeft geen invloed op het beleid van het WSW, terwijl de borgbaarheid nodig is voor het bekostigen van volkshuisvestelijk beleid in de gemeente. Uiteraard heeft het college haar ongenoegen kenbaar gemaakt over een situatie waarin Vestia Delft Zoetermeer niet borgbaar is. Het ministerie van BZK, het WSW en Vestia werken aan een oplossing. Echter, het college van B&W heeft geen schriftelijke bevestiging van een uitkomst en heeft ook geen invloed op de oplossing.

1.3 De manier van verdelen is niet de enige manier hoe bezittingen, schulden en woningbezit verdeeld kan worden.

De gemeenten Den Haag, Delft, Rotterdam en Zoetermeer hebben door Brink een onderzoek laten doen naar de financiën achter de splitsing. Brink hanteerde een andere manier van verdelen dan Vestia. Zij stelde namelijk de volkshuisvestelijke meerwaarde van elke entiteit centraal, terwijl Vestia een gelijk tijdstip van borgbaarheid van de drie toekomstige corporaties centraal stelt. Daarbij komt Brink tot de conclusie dat alle entiteiten voldoende middelen hebben om hun volkshuisvestelijke opgaven in te vullen.

1.4 Deelportefeuille Zuidplas

Op het moment van schrijven heeft Vestia woningbezit in Pijnacker-Nootdorp, Bergeijk, Westland en Barendrecht verkocht aan andere corporaties. Alleen in de gemeente Zuidplas en Brielle wordt nog over de verkoop onderhandeld. Vestia heeft aangegeven dat zij er niet in slaagt om gehele portefeuille in Zuidplas te verkopen. Vermoedelijke blijven er circa 800 woningen over die onderdeel worden van de portefeuille Delft/Zoetermeer. Vestia heeft op dit moment geen volkshuisvestelijk beleid ingerekend voor Zuidplas. Het college zal hier in de zienswijze aandacht voor vragen.

2.1 Het precieze bedrag waarmee de achtervangpositie toeneemt is nog onzeker.

Het is onduidelijk wanneer de verkopen in drie gemeenten precies geëffectueerd worden. De verkopen hebben invloed op de toename van achtervangpositie in Zoetermeer. Bij het verkopen van vastgoed verkoopt ook direct achtervangposities mee. De totale schulden van Vestia slinken daardoor. Wanneer de portefeuilles voor 1-1-2023 juridisch worden geleverd, zal de toename van de achtervang in Zoetermeer kleiner zijn. De toename van de achtervangpositie is in ieder geval niet groter dan € 169 miljoen. Dit bedrag is gebaseerd op het VNG-voorstel uit 2020, waarbij werd voorgesteld om de achtervangposities direct te verdelen op basis van marktwaarde vastgoed. Het voorstel is daarom dat de gemeenteraad het college van B&W mandaat geeft om de achtervangpositie van Vestia tot maximaal 169 miljoen te laten toenemen.

Financiën

Toename van bedrag in de achtervang leidt niet tot financiële gevolgen

Indien Zoetermeerse corporaties niet meer aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen, staat de gemeente garant voor deze financiële verplichtingen. Voor deze corporaties zijn er twee garantiestelsels van toepassing: Gemeentegarantie en het Waarborgstelsel van WSW. Achtervang valt onder het waarborgstelstel van WSW. Het WSW regelt de afhandeling van de financiële verplichtingen. De gemeente staat in deze systematiek garant als achtervanger. Een achtervanger verstrekt dan een renteloze lening aan het WSW om de financiële verplichtingen te kunnen afhandelen. De kans dat het WSW aanspraak op de achtervangers zal doen, wordt geclassificeerd als zeer laag.

Een achtervanger is de laatste verantwoordelijke in het WSW-borgingsproces (volgorde aansprakelijkheid: corporatie zelf, WSW (circa € 0,5 miljard), rijkoverheid en gemeenten). Indien het fondsvermogen van het WSW niet toereikend is, wordt de hele corporatiesector aangeslagen voor het bijstorten in het WSW vermogen. En als dat op korte termijn ook onvoldoende soelaas biedt, kan het onderpand van de noodlijdende corporatie, de aangesloten woningbouwverenigingen (circa € 3,1 miljard) en de achtervangers worden aangesproken. De aanspraak bij de achtervangers is verdeeld over 50% rijk en 50% deelnemende gemeenten

(met een onderverdeling van 25% over alle gemeenten en 25% voor de gemeenten waarin de betreffende woningbouwvereniging actief is. De achtervang krijgt vorm in het verplicht verstrekken van renteloze leningen aan het WSW. Die leningen worden weer afgelost, zodra het fondsvermogen op peil is. Het totaal van de geborgde restantschuld door WSW bedraagt € 80 miljard.

De nieuwe achtervangovereenkomst en de herverdeling van de achtervang leiden tot mutaties in de Zoetermeerse achtervang. Dit komt in de volgende tabellen tot uitdrukking.

Indicatieve herverdeling achtervang (in miljoenen euro's)

	Nominale waarde leningen	Marktwaarde leningen
Rotterdam	-€ 400	-€ 795
Den Haag	+€ 60	+€ 90
Delft	+€ 132	+€ 268
Zoetermeer	+€ 158	+€ 319
Zuidplas	+€ 50	+€ 117

Leeswijzer: In bovenstaande tabel staat de verwachte nominale en marktwaarde toename van de achtervangpositie. Deze cijfers zijn afkomstig van Vestia.

Stap 5 na overheveling per kerngemeente[1] (in miljoenen euro's)

	MW vastgoed	NW leningen	MW leningen	Dekkingsratio
Delft	€ 1.144	€ 360	€ 723	63,2%
Den Haag	€ 2.899	€ 1.161	€ 2.077	71,6%
Rotterdam	€ 4.327	€ 1.499	€ 2.823	65,2%
Zoetermeer	€ 1.376	€ 398	€ 825	60,0%
Zuidplas	€ 175	€ 50	€ 117	67,0%

Leeswijzer: In bovenstaande tabel staat de marktwaarde (MW) van het vastgoed, nominale waarde (NW) van de leningen, marktwaarde van de leningen en de verwachte dekkingsratio van april 2022. De cijfers die Vestia heeft aangeleverd zijn echter nog indicatief. Daarom gaat het college van B&W voorlopig uit van de toename achtervang zoals de VNG heeft geprognotiseerd.

De VNG heeft de gemeente Zoetermeer onderstaand overzicht gegeven met de verwachte mutaties in de achtervang wanneer alle leningen onder de nieuwe systematiek (verdelen naar rato van marktwaarde vastgoed) vallen. Als er nu geen sprake zou zijn van een splitsing van Vestia, doet deze situatie zich pas over enkele decennia voor, namelijk wanneer alle bestaande leningen zijn geherfinancierd.

Tabel. Impact (bij benadering) beoogde herverdeling reeds bestaande achtervangposities (bedragen x €1.000) per corporatie voor Gemeente Zoetermeer

Gemeentenaam	Corporatie	Achtervangpositie per 31/12/2019	Toename (+) cq. afname (-) achtervangpositie door beoogde herverdeling
Gemeente Zoetermeer	Stichting Vestia	€ 269.907	€ 169.454
Gemeente Zoetermeer	Wooninvest	€ -	€ 4.962
Gemeente Zoetermeer	Vidomes	€ 171.689	€ 63.418
Gemeente Zoetermeer	Stichting Mooiland	€ -	€ 14.557
Gemeente Zoetermeer	De Goede Woning	€ 36.000	€ -5
Totaal		€ 477.595	€ 252.386

Als gevolg van de nieuwe achtervangovereenkomst stijgt het totaal bedrag van de achtervang Deze achtervang zou sowieso de komende jaren stijgen als gevolg van de nieuwe methodiek van toedelen waartoe door WSW en VNG is besloten. De raad van Zoetermeer heeft ingestemd met de nieuwe methodiek voor zover het nieuwe leningen en herfinanciering betreft. In het

geval van Vestia is strikt genomen geen sprake van een formele herfinanciering. Toch wordt de nieuwe methodiek hier toegepast omdat deze het meest passend is, gelet op alle maatregelen die door de verschillende partijen zijn genomen. Dit is ook de uitdrukkelijke eis van WSW aan Vestia in het kader van de totale saneringsoperatie van

Opgemerkt wordt dat het borgstelsel van het WSW zelf veel robuuster is geworden. Deze robuustheid is vooral gericht op de inrichting en toepassing van de risicobeheersing. Door Vestia te splitsen in drie corporaties wordt het systeemrisico voor de corporatiessector beheersbaarder. Met de nieuwe afspraken zijn nu ook betere en juridisch goed afdwingbare afspraken gemaakt over de bijdragen van de corporatiesector zelf bij de opbouw, inzet en eventueel aanvullen van het garantievermogen van de WSW. De robuustere vorm van de eerste stappen in het borgstelsel maken dat de kans op aanspreken van gemeenten voor hun achtervang (nog) kleiner is geworden.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
De opvolger van Vestia heeft na de splitsing meer investeringskracht, waardoor het bestaande bezit gerenoveerd en verduurzaamd kan worden. De investeringskracht ontstaat doordat de nieuwe corporatie weer leningen kan aantrekken. De splitsing is daarom positief voor de verduurzamingsopgave.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De opvolger van Vestia heeft na de splitsing meer investeringskracht, waardoor er nieuwe toegankelijke huurwoningen woningen voor gehandicapte inwoners gebouwd kunnen worden. De investeringskracht ontstaat doordat de nieuwe corporatie weer leningen kan aantrekken. De splitsing is daarom positief voor de verduurzamingsopgave. Ook heeft de nieuwe corporatie meer budget ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen waaronder senioren.

Rapportage en evaluatie
Over het besluit wordt verder niet actief gerapporteerd door het college. De actieve rol in de splitsing van de gemeente is namelijk uitgespeeld na het uitbrengen van de zienswijze. De gemeente Zoetermeer blijft op de hoogte van de splitsing en informeert u wanneer de splitsing geëffectueerd is.

Planning

Datum	Actie
28 maart 2022	Ontvangen aanvraag zienswijze door Vestia
19 april	Collegebesluit zienswijze
20 april voor 15 uur	Verwerken opmerkingen + aanleveren bij Griffie (vanaf nu is de zienswijze openbaar)
10 mei	Behandeling Praesidium
7 juni	Voorgestelde behandeling in commissie
13 juni	Voorgestelde behandeling in gemeenteraad