# memo

**Van** Vestia

**Aan** Belanghebbenden

**Datum** Maart 2022

**Betreft** Volkshuisvestelijke meerwaarde

**Contactgegevens**
Postadres
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Bezoekadres
Watermanweg 50
3067 GG Rotterdam

telefoon: 088 124 24 24
internet: www.vestia.nl

---

**Inleiding**
De splitsing van Vestia draagt bij aan het volkshuisvestelijk belang. De meerwaarde van splitsen staat centraal in de zienswijze van de gemeenten op de splitsing en toelating Deze notitie beschrijft de volkshuisvestelijke meerwaarde van de splitsing en toont aan dat andere ingrepen niet leiden tot een vergelijkbare volkshuisvestelijke inzet door Vestia. De notitie gaat niet over de huidige invulling van onze prestaties en doelstellingen[1], maar om het verschil dat ontstaat door de structurele oplossing in vergelijking tot niet splitsen en geen leningruil.

**Sterke lokale binding**
Door de splitsing ontstaan drie lokale corporaties die elkaar niet beïnvloeden op het gebied van de invulling van de volkshuisvestelijke opgaven. De nieuwe corporaties hebben sterke lokale binding en kunnen zich volledig focussen op de uitdagingen in de eigen gemeenten. Er ontstaan compacte organisaties die makkelijker bereikbaar en aanspreekbaar zijn.

Naast de sterkere lokale binding wordt de volkshuisvestelijke meerwaarde van de structurele oplossing besproken op basis van twee onderdelen.

1. Splitsing leidt tot extra mogelijkheden doordat de nieuwe entiteiten eerder financieel gezond zijn en weer financierbaar worden (*zie paragraaf 1*).
2. De leningruil zorgt direct voor extra mogelijkheden (*zie paragraaf 2*)

**1. Middellange termijn extra mogelijkheden splitsing**
Vestia heeft momenteel een geborgd nominaal leningvolume van meer dan € 3,5 miljard. Dit is een kritische grens in het beoordelingskader van WSW. Als gevolg hiervan komen wij alleen in aanmerking voor herfinanciering, *zelfs als wij aan alle financiële ratio's voldoen*. Door de splitsing zakt het borgingsvolume per corporatie ruim onder deze kritische grens. Hierdoor is het mogelijk dat de lokale corporaties, zodra weer aan de ratio's wordt voldaan, borgbaar worden.

[1] Zie hiervoor bijlage 3, portefeuilleplan

De leningportefeuille mag uitgebreid worden, waarmee de volkshuisvestelijke inzet kan worden vergroot.

In de huidige meerjarenbegroting worden geen uitbreidingsleningen aangetrokken, ondanks de verwachting dat de lokale corporaties gedurende deze periode weer aan alle financiële ratio's gaan voldoen. De lokale corporaties kunnen dit pas inrekenen vanaf het moment dat WSW hen weer borgbaar verklaart. Hierdoor is het voordeel van de splitsing, dat de entiteiten financierbaar worden, niet zichtbaar in de begroting. Om de potentie van dit voordeel zichtbaar te maken, geven wij hier een indicatie van de extra investeringsruimte ten opzichte van de huidige inzet. De bedragen zijn indicatief en de ruimte ontstaat alleen als de lokale entiteiten gedurende de komende planningsperiode borgbaar worden[2]:

- Entiteit Rotterdam: € 300 miljoen
- Entiteit Den Haag: € 260 miljoen
- Entiteit Delft/Zoetermeer: € 270 miljoen

Kortom, door splitsing ontstaat uitzicht op borgbaarheid en de mogelijkheid om in de toekomst de leningportefeuille uit te breiden ten behoeve van volkshuisvestelijke investeringen. Zonder splitsing hebben wij deze mogelijkheid niet, zelfs niet als wij weer aan alle financiële ratio's voldoen. De splitsing zorgt dus voor een aanzienlijke verbetering van het volkshuisvestelijke perspectief voor de lokale stakeholders op middellange termijn.

## 2. Korte termijn extra mogelijkheden als gevolg van de leningruil

De structurele oplossing bestaat onder meer uit de onderling verbonden splitsing en leningruil. De sector toonde zich bereid leningen met ons te ruilen, waardoor ons jaarlijkse resultaat met € 28 miljoen verbetert. Hierdoor ontstaat direct een jaarlijkse extra financiële ruimte van € 28 miljoen voor volkshuisvestelijk beleid. Deze extra middelen worden als volgt ingezet.

### 2.1. Inflatievolgend huurbeleid

Doordat onze kasstroompositie verbetert, is het mogelijk om een gematigder huurbeleid te voeren. Ten tijde van het Herijkt verbeterplan (HVP) gingen we uit van een huurverhoging in 2021 en 2022 van inflatie + 0,5%. Door de structurele oplossing kunnen wij, net als andere corporaties, weer een inflatievolgend huurbeleid uitvoeren voor onze DAEB-woningen[3]. Dit zorgt ervoor, dat de verhouding prijs/kwaliteit voor onze woningen meer in balans komt. Voor de niet-DAEB-woningen zal ons huurbeleid, ook in de komende vijf jaar, inflatie + 0,5% zijn.

### 2.2. Bijzondere doelgroepen

De afgelopen jaren moesten wij altijd nee verkopen op vragen over extra inzet voor bijzondere doelgroepen. De structurele oplossing maakt het mogelijk om circa € 5 miljoen per jaar te bestemmen om extra invulling te geven op het gebied van bijzondere of kwetsbare doelgroepen. We zetten hierbij onder meer in op de inzet van seniorenmakelaars om

[2] Achtergrond indicatieve berekening: berekening van de leningruimte op basis van een maximale LTV van 75% en een maximale dekkingsratio van 60% op de geconsolideerde begroting. De laagste van de twee wordt gebruikt. De ICR kan de extra rentelasten dragen. De extra leningruimte wordt 100% onrendabel ingezet. Aangezien de dekkingsratio de meest knellende ratio is voor Vestia beperkt deze ratio ook ruimte om extra leningen aan te trekken. De dekkingsratio is lastig te voorspellen en daarmee zijn de genoemde bedragen onzeker. Uitbreiding van de leningportefeuille is onderhavig aan goedkeuring van WSW.

[3] Door de motie huurbevriezing en de MG-circulaire kon deze ruimte dit jaar niet worden benut.

doorstroming te bevorderen en op voorzieningen om senioren langer thuis te laten wonen. Ook zetten we in op het aftoppen van huurprijzen ten behoeve van spreiding van kwetsbare doelgroepen en het huisvesten van statushouders. Tenslotte kan dit budget gebruikt worden om de leefbaarheid in specifieke complexen te verbeteren. De verdeling is op basis van gewogen verhuureenheden gemaakt:

- Rotterdam € 2,3 miljoen
- Den Haag € 1,7 miljoen
- Delft/Zoetermeer € 1,0 miljoen

### 2.3. Extra onderhoudsbudget

Door de structurele oplossing komt er meer ruimte voor het uitvoeren van onderhoud. De extra ruimte per jaar loopt op van € 10 miljoen in 2021, € 15 miljoen in 2022 naar € 21 miljoen in 2023. In 2026 wordt het budget structureel met € 20 miljoen verhoogd.

Het grootste deel van het extra geld voor onderhoud wordt (na een ingroeiperiode) beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van planmatig onderhoud. Hierbij kan worden gedacht aan cyclisch onderhoud, zoals schilderwerk, het vervangen van daken en andere onderhoudswerkzaamheden aan de schil van de woning. Om de kwaliteit van het bezit te monitoren wordt jaarlijks bij éénderde van de portefeuille een conditiemeting uitgevoerd. Hierbij worden de elementen van het gebouw technisch beoordeeld. Dit leidt tot een conditiescore van 1 tot 6, waarbij het gebouw bij een conditiescore hoger dan 3 niet voldoet aan onze kwaliteitscriteria en onderhoud noodzakelijk is.

Per nieuwe entiteit is de verdeling van het meerjarige extra budget voor planmatig onderhoud (€ 18 miljoen[4]) als volgt:

| Bedragen in miljoenen | Verdeling | Gemiddelde jaarschijf 2022-2031 | Extra budget |
|---|---|---|---|
| RD | 49% | € 29,1 | € 8,7 |
| DH | 27% | € 15,9 | € 4,8 |
| DZ | 17% | € 10,3 | € 3,0 |
| Overig NL | 7% | € 4,3 | € 1,7 |
| | 100% | € 59,6 | € 18,2 |

Alle entiteiten krijgen een verhoging van het budget voor planmatig onderhoud van 45%. In de tabel is het vastgoed uit overig Nederland apart weergegeven, zodat zichtbaar is wat het extra planmatig onderhoud betekent voor het vastgoed in de kerngemeenten. In de huidige MJOB (2022-2031) voldoet het totaal beschikbare budget aan de onderhoudsbehoefte die we prognosticeren op basis van (onder andere) de conditiescores. Dit houdt in dat we meerjarig aan onze kwaliteitsdoelstellingen kunnen voldoen. Wanneer de structurele oplossing niet doorgaat, is bovenstaand extra budget niet beschikbaar en is onze onderhoudsbehoefte groter dan het beschikbare budget.

Om de hoogte van het onderhoudsbudget te kunnen beoordelen is een benchmark opgesteld op de onderhoudskasstromen van vergelijkbare corporaties[5]. Het totale onderhoud (planmatig

[4] Gemiddeld per jaar over een periode van tien
[5] De benchmark is gebaseerd op de jaarrekeningstukken 2021 van de 100 grootste corporaties. Ons onderhoud betreft nominale bedragen op basis van een 10-jaars gemiddelde per entiteit voor toedeling van vastgoed uit Overig NL op basis van MJB22-31. De verschillende doorsnedes zijn gemaakt op basis van de opgenomen cijfers. Dus de corporaties Zuid Holland, bevat alleen de corporaties in Zuid Holland die tot de grootste 100 corporaties behoren.

en dagelijks onderhoud) is gesplitst naar entiteit. De bedragen verschillen, omdat het planmatig onderhoud per entiteit is toegekend op basis van behoefte[6]. Alle entiteiten krijgen wel dezelfde proportionele verhoging van het planmatig onderhoud budget.

Voor de benchmark vergelijken wij ons onderhoudsniveau per entiteit op basis van verschillende categorieën: regio, grootte en gemiddeld bouwjaar van de portefeuille. Hieruit concluderen wij dat ons onderhoudsniveau met het extra budget voor onderhoud in lijn ligt met collega-corporaties.

| Per gewogen vhe * € 1 (prijspeil 2022) | | Corporaties Zuid-Holland | XL corporaties | L corporaties | Bouwjaar jaren '70 |
|---|---|---|---|---|---|
| RD | € 2.098 | € 1.994 | € 1.808 | € 1.942 | € 1.985 |
| DH | € 1.834 | | | | |
| DZ | € 1.762 | | | | |

Nominale bedragen op basis van tien-jaarsgemiddelde

### 2.4. Nieuwbouw

Eind 2019 gaf het WSW aan dat wij de verkoopopbrengsten van het bezit in overig Nederland uitsluitend mogen inzetten voor het aflossen van leningen. Daarmee werd een streep gezet door onze plannen voor aankoop en ook voor nieuwbouw in de vier kerngemeenten. Wanneer wij gesplitst zijn, krijgen wij de gelegenheid om met verkoopopbrengsten van het bezit in overig Nederland" extra nieuwbouw uit te voeren in de kerngemeenten.
Daarnaast kunnen we, wanneer de nieuwe entiteit weer borgbaar is, ook extra investeren in nieuwbouw.

In de huidige doorrekening kunnen daarmee de volgende aantallen nieuwbouw worden gerealiseerd (2023-2031)[7].

| | Aantal | Marktwaarde |
|---|---|---|
| RD | 764 | € 191 miljoen |
| DH | 580 | € 141 miljoen |
| DZ | 328 | € 83 miljoen |

**Conclusies**

De splitsing is onderdeel van onze structurele oplossing. Deze structurele oplossing leidt tot een aanzienlijke volkshuisvestelijke meerwaarde:

- Corporaties met een sterke lokale focus en binding
- *Financierbaar door splitsing*: de lokale corporaties zijn sneller borgbaar en kunnen hun leningportefeuille in de toekomst uitbreiden. Hierdoor ontstaat volkshuisvestelijke investeringsruimte die zonder splitsing niet beschikbaar zou zijn. Zelfs niet als aan de financiële ratio's wordt voldaan. Hierdoor zijn de lokale corporaties sneller een volwaardige, volkshuisvestelijke, lokale partner, dan zonder de structurele oplossing. Er komt ruimte voor extra volkshuisvestelijke inzet bovenop de huidige plannen. Het is aan

[6] Behoefte wordt bepaald op basis van conditiescore, onderhoudskwaliteit, prioriteren en sturen op risico's en dagelijks onderhoud. Daarnaast is het onderhoudsbedrag afhankelijk van gegevens van de woning, zoals bijvoorbeeld het aantal $m^2$.
[7] Verkoop en nieuwbouw is proportioneel verdeeld op basis van gewogen verhuureenheden.

de nieuwe entiteiten om dit met de lokale belanghebbenden te bespreken, zodra er sprake is van 100% financieel herstel en WSW ons borgbaar heeft verklaard.

- *Leningruil:* jaarlijks € 28 miljoen meer beschikbaar, dat zal worden besteed aan matigen van sociale huren, budget voor speciale doelgroepen en extra onderhoud. Daarnaast krijgen wij toestemming voor extra nieuwbouw in de kerngemeenten met behulp van verkoopopbrengsten.