Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Hogere achtervangpositie Vestia 2022-096759
Auteur	Paul Seitzinger +31793469732 P.Seitzinger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	31 januari 2022
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Vaststellen zienswijze splitsing en toelating Vestia d.d. 13 juni 2022
Samenvatting	De afgelopen jaren is er intensief gewerkt aan het mogelijk maken van de splitsing van Vestia. Het beoogde doel is een borgbare corporatie te creëren die weer kan bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente Zoetermeer, c.q. voldoende betaalbare en goed onderhouden woningen, en de energietransitie. De gemeente Zoetermeer heeft daartoe intensief samengewerkt met Vestia en andere gemeenten Delft, Zuidplas, Den Haag en Rotterdam. Dit resulteert op 1 januari 2023 in de splitsing van Vestia in drie corporaties Hef Wonen, Hof Wonen en Stedelink. De laatste wordt actief in Zoetermeer, Delft en Zuidplas. De gemeente Zoetermeer heeft hiertoe een positieve zienswijze afgegeven. De splitsing van Vestia is behandeld in de commissie van 7 juni en de gemeenteraad van 13 juni 2022. De gemeenteraad heeft ingestemd met een verhoging van de achtervang met € 169 mln. voor Vestia (na 1 januari 2023 Stedelink) en geen wensen en bedenkingen uitgesproken over de zienswijze. Sinds 1 september jongstleden is de inhoud van de splitsingsaanvraag bekend bij de gemeente Zoetermeer. Deze wijkt op een punt substantieel af van de aanvraag zienswijze (van april 2022): de gevraagde toename van de achtervangpositie is € 64 mln. hoger. Daarom is het noodzakelijk om ook voor deze toename uw toestemming te vragen.
Bijlagen	1. Brief Vestia achtervang kerngemeente Zoetermeer 2. Memo Vestia over achtervang

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Hogere achtervangpositie Vestia
2022-096759

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2022

besluit

1. In te stemmen met een toename van de achtervangpositie van Vestia (na 1 januari 2023: Stedelink) met 64 mln.

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 30 januari 2023

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Inleiding
De afgelopen jaren is er intensief gewerkt aan het mogelijk maken van de splitsing van Vestia. De gemeente Zoetermeer heeft daartoe intensief samengewerkt met Vestia en andere gemeenten: Delft, Zuidplas, Den Haag en Rotterdam. Dit resulteert op 1-1-2023 in de splitsing van Vestia in drie corporaties Hef Wonen, Hof Wonen en Stedelink. De laatste wordt actief in Zoetermeer, Delft en Zuidplas. De gemeente Zoetermeer heeft hiertoe een positieve zienswijze afgegeven.

De splitsing is technisch toegelicht op 24 mei 2022. Daarna is het onderwerp behandeld in de commissie van 7 juni en de gemeenteraad van 13 juni 2022. De gemeenteraad heeft toen ingestemd met een verhoging van de achtervang met € 169 mln. voor Vestia (na 1-1-2023 Stedelink) en geen wensen en bedenkingen uitgesproken over de zienswijze. Vestia heeft vervolgens een splitsingsaanvraag ingediend bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) en Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw).

De leningen van woningcorporaties worden in heel Nederland geborgd door het WSW met een gemeente als achtervanger. Dat is gebruikelijk omdat corporaties hierdoor tegen gunstige voorwaarden kunnen lenen.

Sinds 1 september jongstleden is de inhoud van splitsingsaanvraag bekend bij de gemeente Zoetermeer. Deze wijkt op een punt substantieel af van de aanvraag zienswijze (van april 2022): de gevraagde toename van de achtervangpositie is € 64 mln. hoger. Vestia heeft ons niet tijdig geïnformeerd over de hogere achtervangpositie en/of onderschat dat hier in Zoetermeer een raadsbesluit voor nodig is. Het college vindt het noodzakelijk om voor deze toename uw toestemming te vragen.

Toelichting op de toename van 64 mln.
De verschuiving wordt verklaard doordat het WSW en de belastingdienst een gelijke dekkingsratio voor alle gemeenten als voorwaarde hebben gesteld om te stemmen met de splitsing. Het WSW stelt dit als voorwaarde voor haar instemming met de splitsing. De belastingdienst geeft het als voorwaarde om geen overdrachtsbelasting in rekening te brengen aan Vestia/Stedelink bij de splitsing van Vestia. De voorwaarden van het WSW en de belastingdienst zorgen voor een hogere achtervangpositie dan waartoe de raad juni 2022 heeft besloten. Waar Zoetermeer juni jongstleden heeft besloten tot 169 mln. nominaal extra achtervang voor Vestia, is deze in het splitsingsvoorstel € 233 mln. De dekkingsratio neemt daardoor toe van 60,0% in juni naar 62,7% nu. Deze is daardoor meer in lijn met die van andere gemeenten.

Toelichting bij het besluit
Het college vindt het dus nodig om uw toestemming te vragen voor de nieuwe situatie: de achtervang neemt met € 64 mln. meer (het verschil tussen 233 en 169 mln.) toe dan gecommuniceerd is in het voorjaar van 2022. Het is noodzakelijk een goed politiek-bestuurlijk proces te doorlopen. De huidige omstandigheden zijn onvoorzien.

Proces nu en na dit raadsbesluit
Voorgaande is gecommuniceerd met Vestia en de andere gemeenten. Alle gemeenten denken uiterlijk tot 1 maart 2023 nodig te hebben om de noodzakelijke besluiten te nemen. Uitgaande dat u dit voorstel aanneemt, zal het college een maatwerkachtervangovereenkomst sluiten met Vestia, het WSW en de 4 kerngemeenten, Zuidplas, Rotterdam, Den Haag, en Delft. De splitsing wordt op 1-1-2023 geëffectueerd.

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

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. In te stemmen met een toename van de achtervangpositie van Vestia (na 1 januari 2023: Stedelink) met € 64 mln.

Argumenten
1.1. De belangrijkste redenen waarom de gemeente Zoetermeer een positieve zienswijze heeft over de splitsing blijven overeind.
Op 17 juni 2022 heeft u om de volgende argumenten besloten geen wensen en bedenkingen uit te spreken over de positieve zienswijze van het college:
- De splitsing van Vestia zorgt ervoor dat de opvolger in Zoetermeer (Stedelink) weer kan investeren in de volkshuisvesting.
- Vestia heeft op de korte termijn door de leningruil extra financiële ruimte voor volkshuisvestelijk beleid.
- De splitsing van Vestia zorgt voor een zo eerlijk mogelijke verdeling van bezittingen, schulden en woningbezit over de drie woningcorporaties.
- Het risicoprofiel van de corporatiesector verbetert.

Deze argumenten staan ook na het splitsingsvoorstel van september 2022 overeind. De financiële situatie is tussen april en september 2022 zelfs verbeterd, aangezien de vastgoedwaarden en rentestand zich (voor Vestia) positief hebben ontwikkeld.

1.2. Het besluit is noodzakelijk om de splitsing van Vestia zo gunstig mogelijk uit te voeren.
De verhoging van de achtervang is in de splitsingsaanvraag van september 2022 (€ 233 mln.) € 64 mln. groter ten opzichte van april 2022 (€ 169 mln). Een aanvullend raadbesluit is daarom noodzakelijk. Zonder dit besluit kan Zoetermeer niet de volledige verhoging (van € 233 mln.) van de achtervang op zich nemen. Deze toename van de achtervang is noodzakelijk omdat Vestia anders overdrachtbelasting moet betalen. Dat zou een goede uitvoering van de splitsing in de weg staan.

1.3. Zo voorkomen we dat Rotterdam in de achtervang staat voor Zoetermeers vastgoed.
De achtervang is op dit moment scheef verdeeld tussen de gemeenten. In het raadsbesluit van 13 juni 2022 heeft Zoetermeer al ingestemd met een hogere achtervangpositie. Het voorstel vraagt om goedkeuring voor een overgang van € 64 mln. achtervang van gemeente Rotterdam naar gemeente Zoetermeer. Achtervang is indirect gekoppeld aan het vastgoed van een corporatie. Zonder het besluit ontstaat de situatie dat gemeente Rotterdam in de achtervang staat voor Zoetermeers vastgoed. Dat is niet wenselijk aangezien het herverdelen van de achtervang juist een voorwaarde van het WSW en gemeente Rotterdam is om in te stemmen met de splitsing van Vestia.

1.4. Het besluit zorgt niet voor hogere risico's voor de gemeente Zoetermeer.
Een toename van de achtervang met € 64 mln. levert geen noemenswaardig risico op voor de gemeente Zoetermeer. In de gemeentelijke begroting presenteert het college een risicoparagraaf. Het risico dat er ooit beroep wordt gedaan op de gemeente Zoetermeer als achtervanger wordt ingeschat op zeer laag (<1% kans). Een toename van de achtervang verandert daar niets aan. Mocht er toch een beroep op de gemeente als achtervanger worden gedaan, dan is het risico nog beperkt. De gemeente zou dan renteloze leningen moeten

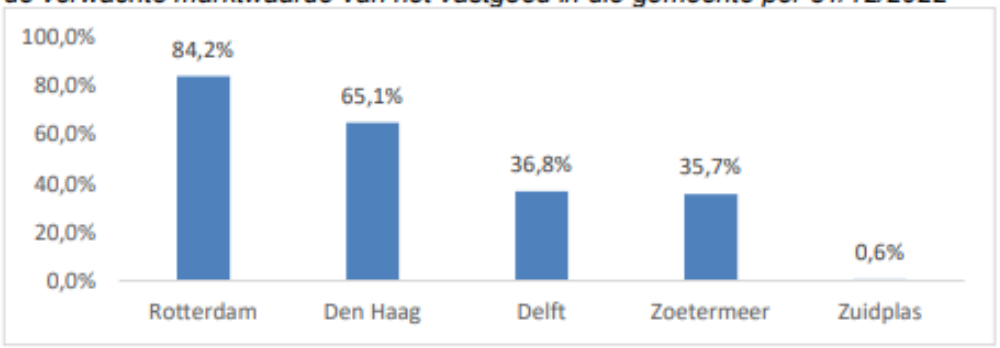
verstrekken aan het WSW die op een later moment worden terugbetaald. Het risico rust dus op het rentedeel van deze leningen.

Kanttekeningen
Geen.

Financiën
Toename van bedrag in de achtervang leidt niet tot financiële gevolgen
Indien een Zoetermeerse corporatie niet meer aan haar financiële verplichtingen kan 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). 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.

Op 31 december 2022 is de marktwaarde van de leningen als volgt verdeeld.
Figuur 1: Marktwaarde leningen waarvoor de gemeenten in de achtervang staan gedeeld door de verwachte marktwaarde van het vastgoed in die gemeente per 31/12/2022



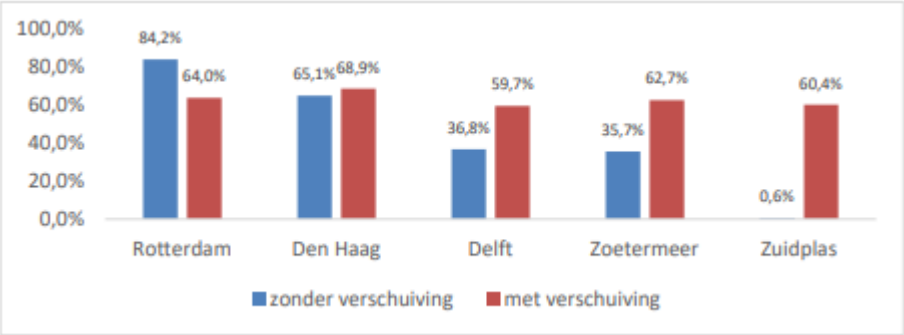
In de gemeente Rotterdam staat eind 2022 vastgoed met aan verwachte waarde van ruim € 4,4 miljard en staat de gemeenten in de achtervang voor leningen met een marktwaarde van € 3,6 miljard. In de gemeente Zoetermeer is de waarde van het vastgoed € 1,4 miljard en de waarde van de leningportefeuille € 500 miljoen. Deze situatie is in het verleden onder meer gegroeid omdat de gemeenten Rotterdam en Den Haag hebben geholpen tijdens de Vestia crisis door in de achtervang te gaan staan voor leningen waarmee de derivaten zijn afgekocht (staat dus geen vastgoed tegenover). De ontstane situatie is onwenselijk en door de splitsing zelfs onhoudbaar:

1) Proportionele verdeling van de achtervang is redelijk. Het nieuwe achtervangsysteem dat in augustus 2021 is geïntroduceerd, leidt automatisch op termijn tot proportionele aanspraak achtervang;

2) De nieuwe corporaties krijgen in gelijke mate leningen mee ten opzichte van de waarde van het vastgoed. Ten eerste, omdat dit een verantwoorde manier van splitsen is. Ten tweede, omdat de belastingdienst eist dat de passiva worden toegerekend aan de bij de taakoverdracht overgedragen activa, wil Vestia bij splitsing een succesvol beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting. Een dergelijke toerekening vindt plaats op basis van evenredigheid, waarbij de passiva op marktwaarde worden gewaardeerd en deze naar rato worden toegerekend aan de activa die betrekking hebben op overgedragen taak;

3) Als de leningen proportioneel zijn verdeeld over de entiteiten, moet ook de achtervang proportioneel worden verdeeld. Zo niet, dan zou de gemeente Rotterdam in de achtervang komen te staan voor leningen van Stedelink, een corporatie met een werkgebied buiten de Rotterdamse gemeentegrens. Dit is niet acceptabel voor de gemeente Rotterdam, maar ook niet voor WSW. WSW vindt het noodzakelijk dat de achtervang van de leningen van de lokale corporaties ondergebracht is bij de betreffende kerngemeente. In hun reactie op de zienswijze aanvraag hebben alle kerngemeenten de noodzaak voor een proportionele achtervangpositie onderschreven.

4)



Figuur 2: Dekkingsratio per gemeente, voor en na de splitsing (n.b. de dekkingsratio wordt berekend door de marktwaarde van de leningen te delen door marktwaarde van het vastgoed)

Na het verschuiven van alle achtervangposities onder de gemeenten wordt de dekkingsratio van alle gemeenten ongeveer gelijk. De scheefheid is bijna helemaal weggewerkt. De verschuiving werkt ook door op de nominale waarde van de leningen, zie figuur 3.

Figuur 3: wijziging achtervangpositie per gemeente

	Leningen (nominale waarde, miljoenen)	Leningen (marktwaarde, miljoenen)
Rotterdam	-€ 536	-€ 875
Den Haag	+€ 50	+€ 115
Delft	+€ 203	+€ 278
Zoetermeer	+€ 233	+€ 375
Zuidplas	+€ 50	+€ 107

Als gevolg van de nieuwe achtervangovereenkomst stijgt het totaal bedrag van de achtervang. Deze achtervang zou sowieso de komende jaren stijgen als gevolg van het raadsbesluit van 17 juni 2022 en de nieuwe methodiek van toedelen waartoe door WSW en VNG is besloten. De raad van Zoetermeer heeft met de nieuwe methodiek ook ingestemd, alleen dan wel met de ingroei variant: bij nieuwe leningen en herfinanciering. In het geval van Vestia is strikt genomen geen sprake van een formele herfinanciering, maar wordt – op uitdrukkelijke eis van WSW aan Vestia in het kader van de totale saneringsoperatie van Vestia – de nieuwe methodiek

toegepast, omdat die toepassing passend is, gelet op alle maatregelen die door de verschillende partijen zijn genomen.

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
Stedelink 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 nieuwe corporatie heeft meer budget ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen waaronder senioren.

Rapportage en evaluatie
Na het besluit sluit het college een maatwerkachtervangovereenkomst af met Vestia. Zij informeert u wanneer deze overeenkomst is vastgesteld.