memo

Van Vestia

Aan Gemeente Zoetermeer

Datum Maart 2022

Betreft Samenvatting zienswijze aanvraag

Contactgegevens
Vestia
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Bezoekadres
Watermanweg 50
3067 GG Rotterdam

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

Inleiding

Als onderdeel van de structurele oplossing zoals voorgesteld door de Aedes Advies Commissie Vestia en breed onderschreven in bestuurlijk akkoorden[1], zijn wij voornemens ons te splitsen in drie lokale corporaties: Rotterdam (RD), Den Haag (DH) en Delft-Zoetermeer (DZ). Dit proces leidt tot drie nieuwe corporaties waarvan er één in uw gemeente actief wordt. Om onze splitsing en de toelating van de drie nieuwe corporaties te beoordelen wordt belanghebbende gemeenten gevraagd hun zienswijzen te geven. De Huurdersraad wordt om instemming met de splitsing gevraagd. Dit is in de Woningwet vastgelegd[2]. De ILT-Aw besluit namens de Minister en houdt bij haar besluitvorming rekening met deze zienswijzen. Een zienswijze aanvraag is vormvrij. Deze notitie beschrijft het belang van splitsing en de voordelen voor uw gemeente. In het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en van alle lokale belanghebbenden, hopen wij op uw positieve zienswijze op splitsing en toelating.

Doel splitsing

Het doel van de splitsing van Vestia is het verkleinen van het risico dat de organisatie vormt voor het borgstelsel en het weer financierbaar maken van Vestia ten behoeve van toekomstige volkshuisvestelijke inzet.

Onze omvang en onze financiële positie, maakt het WSW zeer gevoelig voor renteontwikkelingen. De 99% zekerheid dat er geen aanspraak wordt gedaan op de achtervang, is daarmee in gevaar. Ook de minister uitte zijn zorgen over het risico dat wij vormen voor het

[1] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2021/07/08/akkoord-structurele-oplossing-vestia-probleem https://www.vestia.nl/Media/4bb72c78-37d2-47e0-b94e-ce3e51856d7c/original/aedes-vestia-bzk-wsw_afspraken-vestia_4feb2021.pdf/

[2] Zienswijze op splitsing: artikel 53.3 Woningwet. Zienswijze op toelating: artikel 19.2 Woningwet

borgstelsel[3]. De splitsing leidt tot een sterke verlaging van het risico dat wij vormen voor WSW en de achtervangers[4]. Ook zorgt splitsing ervoor dat de lokale corporaties op korte termijn financierbaar worden. Dit geeft ruimte voor additionele volkshuisvestelijke inzet. Daarnaast verbetert de kasstroom als gevolg van de leningruil, wat ten goede komt aan het volkshuisvestelijk presteren. Dat is noodzakelijk omdat wij de afgelopen jaren onvoldoende konden bijdragen, wat nadelige gevolgen had voor huurders en gemeenten.

Uitgangspunten splitsing
Een transparante splitsing is gebaseerd op het uitgangspunt dat het vastgoed dat binnen de gemeentegrenzen ligt, wordt toegedeeld aan de entiteit werkzaam in de betreffende gemeente. Bekend is dat een volkshuisvestelijke opgave verbonden is aan vastgoed[5]. Deze opgave verschilt per buurt, wijk en complex. De extra middelen die ontstaan als gevolg van de structurele oplossing, inclusief nieuwbouwmogelijkheden, worden voornamelijk proportioneel toegedeeld[6], zodat alle drie de lokale corporaties evenredig profiteren.

Omdat het volkshuisvestelijke beleid anders is, is er een verschil in de financiële ratio's nodig om het lokale programma te ondersteunen. Er is gezorgd dat alle corporaties aan de continuïteitsratio's[7] voldoen. De discontinuïteitsratio waaraan wij momenteel niet voldoen (de dekkingsratio), voldoet op ongeveer hetzelfde moment in de toekomst. De lokale corporaties worden zo financieel in staat gesteld het noodzakelijke volkshuisvestelijke beleid te voeren. Dat vinden we verantwoord, omdat de lokale belanghebbenden dan weer te maken hebben met 'normale' corporaties, waarmee volkshuisvestelijk beleid kan worden gemaakt. De notitie transparante splitsing geeft een nadere toelichting (bijlage 1). De volkshuisvestelijke en cijfermatige uitwerking wordt gegeven in het portefeuilleplan (bijlage 3) en de meerjarenbegroting (bijlage 4).

Volkshuisvestelijke meerwaarde op splitsing
Volgens de wet moet de splitsing bijdragen aan het volkshuisvestelijk belang. Deze volkshuisvestelijke meerwaarde staat centraal in de zienswijze van uw gemeente op de splitsing en toelating. Hieronder wordt de volkshuisvestelijke meerwaarde kort weergegeven.

Meerwaarde door splitsing:
- Lokale binding: door de splitsing ontstaat een sterke lokale binding die zich volledig focust op het oplossen van de uitdagingen in de eigen gemeenten. Er ontstaan compacte organisaties die makkelijker bereikbaar en aanspreekbaar zijn.
- Financierbaar: wij hebben momenteel een geborgd nominaal leningvolume van meer dan € 3,5 miljard. Door deze omvang komen wij alleen in aanmerking voor herfinanciering, zelfs als wij weer aan alle financiële ratio's voldoen. Door de splitsing zakt het borgingsvolume per corporatie ruim onder deze kritische grens. Als gevolg hiervan is DZ, zodra aan de financiële ratio's wordt voldaan, weer financierbaar. Een indicatie[8] van de

[3] Kamerbrief van de Minister over de structurele oplossing van 8 juli 2021, p.2 paragraaf 'Kernpunten problematiek Vestia'
[4] Deze risicoreductie geldt ook voor uw gemeente, maar wordt (deels) teniet gedaan door de noodzakelijke uitbreiding van de achtervangpositie.
[5] Huurinkomsten, onderhoudsuitgaven, WOZ uitgaven, verzekeringen, investeringsbehoefte et cetera.
[6] Planmatig onderhoud naar behoefte
[7] ICR, LTV en solvabiliteit
[8] Dit is een grove indicatie onder voorwaarden, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Details in bijlage 2.

investeringsruimte die op termijn vrijkomt voor corporatie DZ is € 270 miljoen. Hiermee ontstaat ruimte voor extra volkshuisvestelijke inzet bovenop de huidige plannen.

De splitsing is net als de leningruil onderdeel van de structurele oplossing. De volkshuisvestelijke meerwaarde hiervan is:

- Per direct is er jaarlijks € 28 miljoen meer beschikbaar, voor matigen van sociale huren, voor speciale doelgroepen en extra onderhoud. Daarnaast krijgt Vestia toestemming voor extra nieuwbouw in de kerngemeenten met behulp van verkoopopbrengsten.

Een nadere onderbouwing staat in de notitie volkshuisvestelijke meerwaarde (bijlage 2).

Volkshuisvestelijke inzet

De volkshuisvestelijke inzet in uw gemeente wordt beschreven in het portefeuilleplan van de corporatie in DZ (bijlage 3). Dit plan is de afgelopen maanden besproken met uw ambtenaren apart en gezamenlijk met de andere kerngemeenten. Daarnaast hebben wij regelmatig met de Huurdersraad samengezeten. Zoals aangegeven, zorgt de leningruil op korte termijn voor extra ruimte, waarvan ook uw gemeente profiteert. Dit is onvoldoende om alle volkshuisvestelijke wensen in te vullen. De splitsing zorgt ervoor, dat in de toekomst de mogelijkheid ontstaat voor extra volkshuisvestelijke inzet en dat deze toekomst sneller in beeld komt door de steun vanuit de sector. In het portefeuilleplan gaan we in op de financiële ruimte die ontstaat in relatie tot de gewenste extra volkshuisvestelijke inzet.

Financiële positie

De financiële opstelling laat zien hoe de splitsing uitwerkt voor de nieuwe corporatie in DZ en geeft een doorkijk naar de financiële situatie voor de jaren 2023-2031. De conclusie is dat DZ op geconsolideerd niveau ruimschoots aan de financiële ratio's voldoet, met uitzondering van de dekkingsratio. Naar verwachting voldoet de dekkingsratio in 2025[9]. Kortom, de financiële opstelling laat duidelijk zien dat er een levensvatbare corporatie ontstaat met korte termijn uitzicht op borgbaarheid. Zie voor detailinformatie de notitie MJB DZ 2022-2031 (bijlage 4).

Ratio's MJB 2023-2031, geconsolideerd

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR (min 1,4)	1,71	1,67	1,86	1,81	1,78	1,9	2,05	1,89	1,86
LTV (max 85%)	53%	53%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
Solvabiliteit (min 15%)	38%	39%	40%	40%	39%	40%	41%	41%	43%
Dekkingsratio (max 70%)	72%	71%	70%	69%	67%	65%	63%	61%	59%

Achtervang

Een voorwaarde voor de splitsing is, dat uw gemeente voor een proportioneel aandeel in de achtervang staat voor de leningen die worden toegewezen aan DZ. Uw achtervangpositie zal toenemen. Het risico neemt niet per se toe, omdat de splitsing zorgt voor een aanzienlijke verlaging van het risicoprofiel. Het wijzigen van de achtervang is een apart traject en maakt geen onderdeel uit van de zienswijze aanvraag. De Gemeente Zoetermeer heeft aangegeven dat het Raadsbesluit over de achtervang, gelijk oploopt met het formuleren van de zienswijze[10].

[9] Hier past de nodige terughoudendheid, want de dekkingsratio is zeer lastig te voorspellen

[10] Zie ook de brief betreffende achtervang van Vestia aan de gemeente van 19 januari 2022. Het vaststellen van de exacte bedragen en het daadwerkelijk omhangen van de achtervang vindt plaats in de zomer van 2022. Het raadsbesluit geeft de ruimte om deze overeenkomst te sluiten.

Conclusie

De splitsing van Vestia en het ontstaan van de lokale corporatie DZ heeft aanzienlijke voordelen voor de gemeente Zoetermeer en andere belanghebbenden zoals huurders, de overige corporaties, andere achtervangers en het WSW. Wij hopen te mogen rekenen op uw positieve zienswijze op splitsing en toelating. Wij zijn graag bereid om aanvullende informatie te leveren indien gewenst.