Gemeente Zoetermeer
College van B&W
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Contactgegevens
Watermanweg 50
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

telefoon: (088) 124 3605
internet: www.vestia.nl

Datum 8 november 2022
Betreft Achtervang

Geacht college van B&W,

Vestia splitst zich per 1 januari 2023 in drie lokale corporaties. Stedelink is werkzaam in uw gemeente. Ons splitsingsverzoek is goedgekeurd door de Aw en is momenteel in behandeling bij het WSW. Het besluit van WSW wordt in november 2022 verwacht.

Achtergrond
Na de splitsing starten de corporaties per 1 januari 2023 met een vergelijkbare verhouding leningen/vastgoed[1]. Deze benadering leidt tot een proportionele en eerlijke verdeling en is in lijn met de huidige (fiscale) wet- en regelgeving. Als de drie corporaties volledig op eigen benen staan, is het noodzakelijk dat de gemeente waar het vastgoed ligt ook in de achtervang staat voor de leningen van de betreffende corporatie. In uw reactie op onze zienswijze aanvraag (kenmerk: kenmerk: 2022-022947) heeft u aangegeven het principe van een proportionele verdeling van schuld en achtervang te ondersteunen.

De definitieve gewijzigde verdeling van de achtervang is gebaseerd op het door de Aw goedgekeurde splitsingsverzoek van Vestia. Voor de gemeente Zoetermeer neemt het aandeel in de achtervang toe met € 233 miljoen[2] op nominale (€ 375 miljoen op marktwaarde[3]). De gemeente Rotterdam staat op dit moment in de achtervang voor deze leningen.

In bijlage 1 is aangegeven welke leningen ten behoeve van de achtervang worden overgedragen door de gemeente Rotterdam aan Zoetermeer en welke leningen ten behoeve van de achtervang de gemeente Rotterdam ontvangt van Zoetermeer (zie voetnoot 2). In bijlage 2 is aangegeven hoe de verdeling tot stand is gekomen en waarom de bedragen afwijken van eerder genoemde indicatieve bedragen.

[1] Beiden op marktwaarde

[2] Gemeente Rotterdam draagt in totaal € 308 miljoen (NW) aan leningen over en ontvangt € 75 miljoen (NW) aan leningen vanuit Zoetermeer.

[3] De marktwaarde van leningen is afhankelijk van de rentestand en fluctueert. De huidige berekening is op basis van een rentecurve van 31/12/21. Op basis van een recentere curve zal de marktwaarde lager zijn. Vestia heeft ervoor gezorgd dat rentewijzigingen een vergelijkbaar effect hebben op de marktwaarde van de leningen van de drie corporaties. Dit effect is afhankelijk van nominale waarde, looptijd en rente van leningen en is niet exact gelijk te krijgen.

Maatwerkachtervangovereenkomst
Het corrigeren van de achtervangposities gebeurt doordat het WSW met de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Delft, Zoetermeer en Zuidplas een maatwerkachtervangovereenkomst ('**MAVO**') aangaan. In bijlage 3 wordt toegelicht wat de MAVO is en waarom dit een logisch instrument is voor het overdragen van achtervangposities. In bijlage 4 geeft het WSW aan voorstander te zijn van het corrigeren van de achtervang via een MAVO. Een voordeel van de MAVO is dat de achtervang niet individueel per lening hoeft te worden gewijzigd. Dit leidt tot een overzichtelijker proces en voorkomt extra administratieve lasten. De komende weken werken wij de definitieve tekst voor de MAVO met de gemeenten en het WSW in detail uit. De MAVO wordt pas van kracht als alle gemeenten en het WSW hebben getekend. Daarmee is de correctie van de achtervang afhankelijk van de gemeente die het meeste tijd nodig heeft.

De gemeente Zuidplas en uw gemeente hebben aangegeven tot en met februari 2023 nodig te hebben voordat de MAVO ondertekend kan worden. Dit komt omdat bij beide gemeenten de gemeenteraad betrokken wordt. Uw college heeft een akkoord van de Raad voor het uitbreiden van de achtervangpositie met € 169 miljoen (zaak ID: 2022-022947). De Raad moet nog besluiten over de additionele uitbreiding van € 64 miljoen. Bij de gemeente Zuidplas is de betrokkenheid van de gemeenteraad vereist wegens een procedure van 'wensen en bedenkingen'. Bij de andere gemeenten lopen de besluitvormingstrajecten sneller. Gezien de planning van alle gemeenten is het vooralsnog haalbaar de MAVO uiterlijk in maart 2023 te ondertekenen. Tot ondertekening van de MAVO blijft de huidige achtervangsituatie bestaan. Voor de gemeente Zoetermeer betekent dit dat zij na 1 januari 2023 nog niet proportioneel in de achtervang staat voor leningen van Stedelink. Dit wordt gewijzigd door ondertekening van de MAVO.

Besluit gevraagd
Wij verzoeken het college van de gemeente Zoetermeer te besluiten om, in aanvulling hetgeen eerder is besloten, de achtervangpositie uit te breiden met € 64 miljoen door overname van de het risico van de achtervangpositie van de gemeente Rotterdam voor een aantal leningen die zijn toegewezen aan Stedelink. Hiermee wordt invulling gegeven aan een proportionele achtervangpositie.

Bevestiging gevraagd
Daarnaast vragen we uw college om een besluit te nemen tot ondertekening van de MAVO (uiterlijk in maart 2023). In de te ondertekenen MAVO wordt de wijziging van de risico's van de achtervangpositie vastgelegd. In deze MAVO geeft uw gemeente een maatwerkachtervangverklaring af jegens Rotterdam voor leningen van Stedelink met de omvang van € 308 miljoen op nominale waarde. Daarnaast wordt in de MAVO geregeld dat het risico op de achtervangpositie van uw gemeente voor leningen van Hef Wonen met de omvang van € 75 miljoen op nominale waarde aan Rotterdam wordt overgedragen.

Daarnaast vragen wij u te bevestigen dat de in deze brief aangegeven planning met een ondertekening van de MAVO uiterlijk in maart 2023 voor uw gemeente haalbaar is.

Vragen?
Mocht u vragen hebben over dit schrijven, dan kunt u contact opnemen met Robert Straver (robert.straver@vestia.nl) of Michel van Baardewijk (michel.vanbaardewijk@vestia.nl).

Met vriendelijke groet,
Stichting Vestia



Drs. A.J.M. Schakenbos
voorzitter raad van bestuur

Bijlage 1

Achtervang huidig	verschuiving	nieuwe achtervang	Nominale waarde	Markwaarde	Rente
Zoetermeer	van DZ naar RD	Rotterdam	€ -25.000.000	€ -60.043.181	4,38%
Zoetermeer	van DZ naar RD	Rotterdam	€ -25.000.000	€ -60.865.316	4,50%
Zoetermeer	van DZ naar RD	Rotterdam	€ -25.000.000	€ -60.846.651	4,50%
Rotterdam	van RD naar DZ	Zoetermeer	€ -18.609.825	€ -19.308.341	3,41%
Rotterdam	van RD naar DZ	Zoetermeer	€ -15.000.000	€ -19.399.363	3,75%
Rotterdam	van RD naar DZ	Zoetermeer	€ -100.000.000	€ -219.263.077	3,71%
Rotterdam	van RD naar DZ	Zoetermeer	€ -100.000.000	€ -219.411.515	3,71%
Rotterdam	van RD naar DZ	Zoetermeer	€ -32.478.556	€ -33.006.521	0,52%
Rotterdam	van RD naar DZ	Zoetermeer	€ -32.475.548	€ -33.075.590	0,54%
Rotterdam	van RD naar DZ	Zoetermeer	€ -9.500.000	€ -20.329.437	3,65%

Bijlage 2: Memo toelichting achtervang (separaat document)
Bijlage 3: Memo achtervang (MAVO) (separaat document)
Bijlage 4: Brief WSW (separaat document)