



**Gemeente
Rotterdam**

drs. S.A. Kurvers MPA
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
Inlichtingen: Hans Holwerda
E-mail: js.holwerda@rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS22/00335 22bo003322
Uw kenmerk: AS/MD

Datum: B&W 17 mei 2022

Betreft: zienswijze splitsing en toelating Vestia

Stichting Vestia

t.a.v. de heer A. Schakenbos

Watermanweg 60

3067 GG Rotterdam

Geachte heer Schakenbos,

Op 29 maart jl. ontving het college B&W van de gemeente Rotterdam op grond van artikel 19 en 53 van de Woningwet uw verzoek voor een zienswijze op de voorgenomen splitsing van Vestia en de toelating van de drie lokale corporaties. Eén van deze corporaties wordt actief in Rotterdam. In deze brief geef ik namens het college van B&W de gevraagde zienswijze. Hierbij houd ik de elementen aan, zoals u die in zienswijze aanvraag doorloopt.

Proces tot nu toe

Steeds duidelijker is dat Vestia na 10 jaar als saneringscorporatie onvoldoende perspectief heeft. Door de financiële situatie van Vestia was haar volkshuisvestelijke bijdrage gering. Voor alle partijen, gemeenten en Vestia zelf, en met name de huurders van Vestia een onhoudbare situatie. De structurele oplossing kreeg vorm met een inmiddels gerealiseerde leningenruil en met de uitwerking van het voorstel voor splitsing. Gedurende deze periode hebben de gemeente en Vestia zowel bestuurlijk als ambtelijk regelmatig, constructief en open het gesprek gevoerd. Ik heb dat gewaardeerd.

De splitsing in drieën

Het doel van de splitsing is helder. Vestia vormt in haar huidige omvang een onevenwichtig groot risico voor het borgstelsel. Vestia kan hierdoor geen geborgde leningen aantrekken en de volkshuisvestelijke inzet is daarmee in het geding. Met de splitsing kunnen op termijn weer geborgde leningen voor volkshuisvestelijke investeringen worden aangetrokken. Er komt meer financiële ruimte voor volkshuisvestelijke inzet en de financiële risico's nemen af.

Transparante splitsing

Wij onderschrijven uw ambitie om de om de splitsing eerlijk en transparant vorm te geven. Vestia heeft veel aandacht besteed aan het creëren van drie nieuwe corporaties die enerzijds vergelijkbaar zijn en anderzijds toegerust zijn voor de specifieke uitdagingen in de gemeenten waar ze actief zijn. De opgave verschilt namelijk per complex, buurt, wijk en gemeente. Mede op basis van de uitkomsten van een second opinion van Brink hebben we er vertrouwen in dat de drie entiteiten na splitsing ongeveer op hetzelfde moment gezond zijn en de verhouding tussen de opgaven en middelen relatief gelijkwaardig is. De verdeling tussen de drie corporaties lijkt eerlijk en transparant tot stand te komen.

Volkshuisvestelijke meerwaarde

De structurele oplossing voor Vestia is noodzakelijk omdat de volkshuisvestelijke bijdrage van Vestia door de ondergrens zakte. Centraal in onze zienswijze staat daarom de vraag wat de volkshuisvestelijke meerwaarde is van de structurele oplossing en in het bijzonder van de splitsing.

De leningruil was net als de splitsing onderdeel van de structurele oplossing. De rentelast voor Vestia verminderde hiermee met jaarlijks € 28 miljoen. Deze middelen zijn ook in Rotterdam per direct ingezet voor matigen van sociale huren, het huisvesten van speciale doelgroepen en extra onderhoud. Een noodzakelijke eerste stap om de opgelopen achterstand bij de invulling van volkshuisvestelijke in te lopen.

De volgende stap is de splitsing. Wij verwachten dat door de splitsing een lokale corporatie ontstaat:

- Met een sterkere binding aan Rotterdam. Dit betekent meer focus op de opgaven in Rotterdam, de aandacht hoeft niet langer verdeeld te worden over allerlei gemeenten. We gaan ervan uit dat met de Rotterdamse corporatie de bereikbaarheid en aanspreekbaarheid eenduidiger en gemakkelijker wordt. Voor zowel huurders als voor de gemeente.
- Die voldoet aan de financiële ratio's en ruim onder de kritische grens van het WSW voor de maximaal geborgde leningportefeuille van € 3,5 miljard zakt. De verwachting is dat de Rotterdamse corporatie op afzienbare termijn geborgde financiering aan kan trekken. Dit betekent forse investeringsruimte voor een extra volkshuisvestelijke bijdrage.

Wij staan daarom positief tegenover de splitsing. De sterkere binding en extra investeringsruimte zijn keihard nodig om de volkshuisvestelijke opgave in Rotterdam verder in te vullen. In de portefeuillestrategie geeft Vestia inzicht welke volkshuisvestelijke bijdrage ze na de splitsing levert. Een fors deel van de opgave wordt daarin echter nog niet ingevuld ondanks meerdere gesprekken die we hierover hebben gevoerd. Vestia wil niet vooruitlopen op toekomstige investeringsruimte. Investeringsruimte die ontstaat als de lokale entiteit borgbaar is en door het wegvallen van de verhuurderheffing. Omdat de meerwaarde van splitsing vooral moet blijken uit de extra volkshuisvestelijke bijdrage en ambities in Rotterdam en deze nu beperkt worden ingevuld, geven we aandachtspunten mee aan de nieuwe entiteit waarover we nadere afspraken moeten maken in de prestatieafspraken.

Deze nadere afspraken zijn een belangrijke volgende stap om de volkshuisvestelijke bijdrage in Rotterdam in te vullen.

Aandachtspunten voor nadere afspraken

- Overall ontbreekt het in de portefeuillestrategie op meerdere onderwerpen aan ambitie. Concrete doelstellingen zijn nodig om de volkshuisvestelijke bijdrage van Vestia richting te geven en de realisatiekracht te vergroten.
- Portefeuilleontwikkeling (verkoop, liberalisering, huurbeleid) houdt nu nog onvoldoende rekening met wijken in balans en maatregelen voor kwetsbare wijken (onderzoek Circusvis).
- Er is onvoldoende aandacht voor vernieuwing en toekomstbestendig maken van het woningbezit. Meest prominent is het ontbreken van investeringen voor herstructurering van Schiebroek-Zuid. Hiervoor dient op korte termijn een oplossing gevonden te worden. Onze gezamenlijke inzet is hiervoor noodzakelijk.
- Middelen uit verkoop bezit in 'overig Nederland' deelt Vestia toe aan (extra) nieuwbouw. Deze middelen dienen ook voor andere investeringen ingezet te worden, in het bijzonder de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad. De opgave in Rotterdam is te groot om deze middelen alleen toe te wijzen aan nieuwbouw.

Ook benadrukken we dat de sociale huurwoningen in gemeenten in de regio Rotterdam uitsluitend zouden moeten worden verkocht aan woningcorporaties of maatschappelijke instellingen die deze woningen sociaal blijven verhuren. Verkoop aan andere partijen draagt een te groot risico tot liberalisatie van die woningen en gaat lijnrecht in tegen de regionale afspraken voor een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad.

- De afname van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (geschikt voor jongeren) gaat te snel en is ongewenst. Deze ontwikkeling dient zo snel mogelijk omgebogen te worden.
- Beleid voor het (lage) middensegment en de middeninkomens ontbreekt. Beleid in lijn met de visie van de gemeente Rotterdam (onder meer actieplan Middenhuur) is nodig.

Tot slot is de verwachting is dat Vestia, ondanks de extra investeringsruimte door de leningruil, splitsing en vrijval van de verhuurderheffing, nog steeds onvoldoende investeringscapaciteit heeft voor al haar opgaven (inclusief de hierboven genoemde punten) in Rotterdam. Het Rijk heeft in het coalitieakkoord opgenomen dat corporaties dan projectsteun krijgen. Wij gaan er vanuit dat Vestia van deze mogelijkheid gebruik gaat maken als dat nodig is en zich hiervoor inzet.

Financiële positie

Het is van groot belang dat er na de splitsing gezonde corporaties ontstaan. De financiële doorkijk tot 2031 van Vestia en de second opinion van Brink laten zien dat er drie gezonde corporaties komen die kunnen investeren. De berekeningen laten zien dat de nieuwe corporatie in Rotterdam op korte termijn aan alle ratio's van WSW en AW voldoet en daardoor weer borgbaar is.

Achtervang

Tegelijkertijd met de splitsing wordt de achtervangpositie van Rotterdam, Den Haag, Delft, Zoetermeer en Zuidplas herverdeeld. Deze herverdeling leidt ertoe dat iedere gemeente een proportioneel aandeel in de achtervang staat voor de leningen van de nieuwe corporaties. De gemeente Rotterdam neemt daarmee af in de achtervang. Wij gaan ervan uit dat uw inspanningen en van andere betrokken partijen tot de benodigde verschuivingen in de achtervang leiden.

Samenvattend

Samenvattend oordelen wij positief op de voorgenomen splitsing en toelating. Dit in het bijzonder met het oog op huidige financiële situatie van Vestia en financiële positie met bijbehorend volkshuisvestelijk presteren die ontstaat na splitsing. Wel gaan wij als de splitsing rond is met de nieuwe Rotterdamse corporatie in overleg voor aanvullende afspraken om de volkshuisvestelijke bijdrage aan Rotterdam verder in te vullen.

Tot slot wens ik u succes met het in de steigers zetten van een nieuwe corporatie in Rotterdam die met nieuw elan de brede volkshuisvestelijke opgaven in Rotterdam oppakt.

Met vriendelijke groet,



Bas Kurvers

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving