

29 453 Woningcorporaties

Nr. 527 Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 januari 2021

Eind vorig jaar heb ik uw Kamer geïnformeerd over de financiële positie van Vestia en het belang van een duurzame oplossing (Kamerstuk 29 453, nr. 526). Zoals toegezegd informeer ik u, middels deze brief, over het advies van de Advies Commissie Vestia (ACV) van branchevereniging Aedes, gericht op een duurzame oplossing voor de financiële positie van Vestia. Afgelopen vrijdag is dit advies aan het bestuur van Aedes openbaar gemaakt¹. Aedes en Vestia zullen hierover eerst met de leden spreken. In de kern komt deze oplossing neer op het ruilen van leningen binnen de sector en het opsplitsen van Vestia in drie lokale corporaties. In deze brief stel ik u op de hoogte over hun bevindingen.

Financiële Positie Vestia en Duurzame Oplossingsrichting

Zoals in mijn Kamerbrief van eind vorig jaar aangegeven (Kamerstuk 29 453, nr. 526), heeft Vestia de afgelopen jaren grote stappen gezet om haar financiële positie te verbeteren. Ondanks de stevige maatregelen heeft Vestia ook na afloop van de saneringsperiode volgend jaar nog steeds een zeer grote ongebalanceerde leningportefeuille. Dit heeft als gevolg dat Vestia hoge uitgaven heeft aan rentelasten en geen nieuwe middelen kan aantrekken voor investeringen. De omvang van deze leningportefeuille drukt tevens negatief op het borgstelsel van woningcorporaties.

De sector heeft het initiatief genomen om te komen tot een duurzame oplossing die deze problemen adresseert. Deze oplossing is erop gericht Vestia op het niveau van een sobere, maar financieel gezonde corporatie te brengen, met uitzicht op borgbaarheid op een redelijke termijn. Het verdient een groot compliment dat de sector dit initiatief heeft genomen en ook voorafgaand aan dit advies heeft uitgesproken te willen bijdragen aan de oplossing. De sector zal zich uitspreken over deze oplossing op het ledencongres van Aedes.

De oplossing die vanuit de sector bedacht is stelt voor om alle corporaties in de sector een bijdrage te vragen in de vorm van het ruilen van een lening met een marktconforme rente tegen een lening van Vestia met een hogere rente. Hiermee

¹ De rapporten zijn gepubliceerd op de websites van Aedes en Vestia, te raadplegen via <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/financi-n-n/voorstel-structurele-oplossing-woningcorporatie-vestia.html> en <https://www.vestia.nl/onze-financiele-situatie>

worden de rentelasten van Vestia verlaagd en wordt het risico voor de sector verkleind. De sector als geheel levert een grote bijdrage en het positieve effect voor Vestia en de sector is groot. Door het spreiden van de lasten over een groot aantal corporaties en jaren zijn de jaarlijkse lasten voor elke individuele corporatie relatief beperkt.

Om het systeemrisico te verkleinen zal naast de leningruil het huidige Vestia opgesplitst worden in drie lokale corporaties die aansluiten op een logisch werkgebied: Delft/Zoetermeer, Den Haag en Rotterdam. Dit is nodig om het risico voor het borgingssysteem aanzienlijk te verkleinen. De drie lokale woningcorporaties wegen veel minder zwaar op het borgingsstelsel en verkleinen daarmee het risico voor het borgstelsel.

Naast het bezit in deze drie kerngemeenten bezit Vestia buiten de kerngemeenten nog ruim 10.000 woningen. Voor 5.000 woningen in Bergeijk, Brielle en Zuidplas loopt nu een verkooptraject met de inzet van de bestuurlijk regisseur om de woningen over te dragen aan een lokale woningcorporatie. Vorig jaar werden eveneens met de inzet van de bestuurlijk regisseur circa 5000 woningen in Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp en het Westland overgedragen aan andere lokale corporaties.

Daarnaast heeft Vestia nog circa 5.000 woningen in overig Nederland. Deze woningen worden toegedeeld aan de drie gesplitste corporaties en op termijn verkocht. Uit de verkoopopbrengsten kunnen dan onder meer nieuwe sociale woningen worden gebouwd in de vier kerngemeenten.

Volkshuisvestelijke opgaven

Door deze oplossing ontstaat weer een perspectief op corporaties die vanaf hun splitsing een bijdrage kunnen leveren aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven, binnen een redelijke termijn weer financieel gezond zijn en een aanvaardbaar risicoprofiel voor de sector hebben. Dit betekent nog niet dat de lokale corporaties ook de gehele volkshuisvestelijke opgave in de regio op zich kunnen nemen. Zoals ik uw Kamer vorig jaar heb geïnformeerd in mijn brief over de opgaven en middelen van de corporatiesector (Kamerstuk 29 453, nr. 520), is dit niet uitsluitend een uitdaging voor deze specifieke corporaties. Er is sector breed sprake van een disbalans in de opgaven en middelen. Voor deze kabinetsperiode heb ik maatregelen genomen om de investeringscapaciteit van de sector als geheel op peil te houden en met Aedes en VNG afspraken gemaakt over het oppakken van de nieuwbouwopgave (Kamerstuk 32 847, nr. 681). Een structurele oplossing van de disbalans is aan het volgende kabinet.

Investeringsruimte voor corporaties is met name in de kerngemeenten van groot belang, omdat het verschil tussen de te verwachten opgaven en de te voorziene middelen juist in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam als eerste

ontstaat en het grootst wordt. In navolging van het traject opgaven en middelen woningcorporaties zal ik u nader informeren over instrumenten waarmee het volgende kabinet niet alleen op sectorniveau, maar ook op regionaal en corporatieniveau opgaven en middelen in balans kan brengen.

Proces

De ACV heeft een advies op hoofdlijnen uitgebracht aan het bestuur van Aedes. Het advies biedt naar mijn oordeel een goede kans om tot een duurzame oplossing voor Vestia te komen. Ik streef er daarom naar om deze oplossing vanuit mijn rol mogelijk te maken en te faciliteren waar mogelijk en nodig. Deze oplossing kan alleen verder worden uitgewerkt en gerealiseerd worden als alle partijen de handen ineenslaan. De sector zal zich hierover uitspreken op het Aedes congres op 9 februari 2021. Indien de corporaties deze oplossing steunen zal een bijdrage van alle betrokken partijen, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Aedes, Vestia en het Rijk nodig zijn om deze te doen slagen. Zoals in mijn vorige Kamerbrief aangegeven, spreek ik daarom met alle betrokken partijen en is mijn streven om met hen tot afspraken over de oplossing op hoofdlijnen te komen. Op dit moment wordt in kaart gebracht welke bijdrage nodig is om een duurzame oplossing te faciliteren. Hier hopen wij op korte termijn overeenstemming op te bereiken.

De betrokken partijen zijn gemotiveerd om de financiële problemen bij Vestia en de volkshuisvestelijke knelpunten die daarmee samenhangen op te lossen. Over de details van deze oplossing en het vervolgtraject verwacht ik u in het tweede kwartaal verder te informeren.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren