

Vergaderjaar 2021–2022

29 453

Woningcorporaties

Nr. 550

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 1 april 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de brief van 30 november 2022 over leningruil, splitsing en saneringsbesluit Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 546).

De vragen en opmerkingen zijn op 18 januari 2022 aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgelegd. Bij brief van 31 maart 2022 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Hagen

Adjunct-griffier van de commissie,
Roovers

I VRAGEN EN OPMERKINGEN VANUIT DE FRACTIES

Leningruil, splitsing en saneringsbesluit Vestia

De leden van de **VVD-fractie** hebben kennisgenomen van de brief behorend bij het schriftelijk overleg Leningruil, splitsing en saneringsbesluit Vestia en hebben hierover nog enkele vragen/opmerkingen.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan toelichten hoe erop wordt toegezien dat de drie lokale corporaties, die voortkomen uit de splitsing van Vestia, hun volkshuisvestelijke werkzaamheden kunnen uitvoeren?

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan aangeven op welke wijze de Kamer over de splitsing op de hoogte wordt gehouden? Hoe worden de huidige leningen verdeeld over de drie op te splitsen lokale corporaties? Hoe kunnen deze leningen worden gedragen door deze gesplitste onderdelen? Op welke wijze wordt erop toegezien dat de financiële toestand van deze te splitsen lokale corporaties gezond is en blijft, inclusief deze leningen? En wanneer wordt dit beoordeeld? Daarnaast vragen de leden van de VVD-fractie of de regering kan toelichten op welke manier wordt voorkomen dat in de toekomst een dergelijke situatie kan ontstaan bij de drie lokale woningcorporaties die voortkomen uit de splitsing en bij andere woningcorporaties? Welke maatregelen zijn genomen en welke instantie of aanwezige functie zal hierop toezien?

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan aangeven hoe wordt omgegaan met de situatie als de lopende procedures met banken anders verlopen dan ingeschat en op welke manier deze lopende procedures worden overgenomen door de drie lokale corporaties die ontstaan uit Vestia na de splitsing?

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan toelichten wanneer de Kamer zal worden geïnformeerd over de stand van zaken in de overgebleven maatwerkgemeenten en hoe dit proces verder verloopt?

De leden van de VVD-fractie vragen of er eisen zijn gesteld aan de deelnemende corporaties? Zijn er deelnemende corporaties die al onder verscherpt toezicht staan?

De leden van de VVD-fractie lezen dat belangrijke mijlpalen zijn behaald in de structurele oplossing van Vestia, dat een periode van negen jaar sanering van Vestia definitief is afgesloten en dat hiermee een risico in het borgingsstelsel wordt weggenomen. Deze leden vragen de Minister of het hier gaat om een risico of om het totale risico in het borgingsstelsel?

De leden van de VVD-fractie vragen of met de leningruil, de splitsing en de afronding sanering het probleem rondom Vestia helemaal is opgelost? Bestaat er een kans dat er alsnog zaken boven tafel komen die nieuwe problemen veroorzaken?

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennisgenomen van de kabinetsbrief over de leningruil, de splitsing en het saneringsbesluit Vestia. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de CDA-fractie spreken hun waardering uit voor de inzet van alle betrokken partijen die deze leningruil mogelijk hebben gemaakt. In het bijzonder danken zij de deelnemende woningcorporaties die solidariteit hebben getoond en bereid waren een collega-corporatie uit de brand te

helpen. De woningnood in de provincie Zuid-Holland is hoog dus het is in eenieders belang dat woningbouwcorporaties ook hier de gewenste volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren.

De leden van de CDA-fractie lezen in de brief dat de splitsing van Vestia in drie lokale corporaties onderdeel is van de structurele oplossing. De beoogde datum voor de splitsing is 1 januari 2023. Ligt Vestia op schema om de splitsing nog dit jaar te realiseren, vragen deze leden? Daarnaast zijn de leden benieuwd naar de stand van zaken in de overgebleven maatwerkgemeenten (Brielle en Zuidplas).

De leden van de **PvdA-fractie** hebben met interesse kennis genomen van de brief van de Minister aangaande het verstrekken van leningen en het splitsen en saneren van Vestia. Hierover hebben deze leden nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de PvdA-fractie hebben al geruimere tijd zorgen geuit over de mogelijkheid van Vestia om betaalbare woningen te bouwen, woningen te renoveren en huren te matigen door de schuldenlast die de corporatie al geruime tijd torst. Het is daarom positief om te zien dat er stappen zijn gezet om Vestia te verlossen van deze penibele organisatie. Deze leden zijn kritisch over het middel dat is toegepast. Waarom heeft de Minister gekozen voor een leningruil? Andere corporaties in Nederland hebben door deze keuze een kleiner budget om te investeren in betaalbare woningen. Kan de Minister aangeven wat het effect is op de investeringsruimte van de corporaties die de duurdere leningen hebben overgenomen van Vestia? Zijn er aanwijzingen dat bepaalde corporaties niet meer aan hun taken kunnen voldoen vanwege de gereduceerde investeringsruimte? Kunt u ook aangeven wat 13 euro per verhuureenheid per jaar voor een periode van 40 jaar doet met de investeringscapaciteit? Deze leden lezen dat de splitsing van Vestia over de drie lokale werkgebieden per 1 januari 2023 voltooid moet zijn. Kan de Minister aangeven of het in de verwachting ligt dat Vestia in deze werkgebieden alsnog afstand moet doen van betaalbare woningen om de financiële positie te verbeteren? De aan het woord zijnde lenen zouden graag weten waarom er niet is gekozen voor een bijdrage van het Rijk om de problemen bij Vestia te verhelpen en de last niet te verplaatsen naar andere corporaties. De leden van de PvdA-fractie zouden graag weten wat de saneringsbijdrage vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting doet met de rente op geborgde leningen die vanuit het WSW verstrekt kunnen worden. De leden van de PvdA-fractie spreken de wens uit de Vestia na tien jaar weer de mogelijkheid krijgt om te investeren in betaalbare woningen en zorg te dragen voor de vele huurders.

De leden van de **ChristenUnie-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van de brief over de leningruil, splitsing en het saneringsbesluit met betrekking tot de woningcorporaties Vestia. Deze leden zijn verheugd om te zien dat zoveel woningcorporaties de handen ineen hebben geslagen om een mede-corporatie te ondersteunen. Zij hebben hierover nog de volgende vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat er nog enkele rechtszaken lopen tussen Vestia en de grote internationale banken BNP Paribas en Barclays, betreffende enkele honderden miljoenen schade die Vestia op hen verhaalt. In het verleden zijn er schikkingen getroffen tussen Vestia en onder andere Citibank, Société Générale en accountantsorganisaties KPMG en Deloitte. Deze leden vragen de Minister of er afspraken zijn gemaakt tussen Vestia en de ondersteunende woningcorporaties over de (verdeling van de) mogelijke opbrengsten van deze rechtszaken?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich ook af wat de status is van de overdracht van Vestia-bezit naar lokaal werkzame corporaties in de maatwerkgemeenten. Is de overdracht in Bergeijk inmiddels afgerond, en hoe staat het ervoor in Brielle en Zuidplas? En wat merken bewoners van deze eigendomsoverdracht? Kan de Minister uiteenzetten wat er voor hen veranderd op de korte, en (mogelijk) op de lange termijn?

II REACTIE VAN DE BEWINDSPERSOON

Leningruil

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of er eisen zijn gesteld aan de deelnemende corporaties aan de leningruil en of er deelnemende corporaties onder verscherpt toezicht stonden.

Het was voor de corporaties belangrijk om over een voldoende financiële positie te beschikken om deel te kunnen nemen aan de leningruil. Van de 284 corporaties hebben zes corporaties bericht van WSW ontvangen dat zij op grond van hun financiële positie niet deel zouden kunnen nemen. Eén corporatie onder verscherpt toezicht vanwege niet-financiële redenen heeft deelgenomen aan de leningruil.

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of de sanering een risico wegneemt voor Vestia of voor het hele borgingsstelsel.

De sanering die in 2012 begon, heeft ervoor gezorgd dat Vestia geen grote aanspraak heeft hoeven doen op het borgingsstelsel als geheel. Na afloop van de sanering resteerde voor Vestia wel een grote langlopende leningportefeuille met een relatief hoge rente, met bijbehorend risico. WSW houdt risicokapitaal aan om de risico's die voortvloeien uit het borgen van leningen voldoende af te dekken, zo ook voor Vestia. Dit kapitaal wordt door de hele sector gegarandeerd via obligoverplichtingen voor aan het WSW deelnemende corporaties. Door de leningruil is het risico dat samenhangt met de financiële positie van Vestia verlaagd en daarmee tevens het risico voor de deelnemende corporaties en de gemeenten en het Rijk als achtervangers. Dat leidde weer tot de verlaging van het aan te houden risicokapitaal met enkele honderden miljoenen. Door de splitsing zal dat verder dalen.

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of met de leningruil, de splitsing en de afronding sanering het probleem rondom Vestia helemaal is opgelost of dat er een kans bestaat dat er alsnog zaken boven tafel komen die nieuwe problemen veroorzaken.

Het probleem van de leningportefeuille van Vestia is en wordt aangepakt door de structurele oplossing van leningruil en splitsing in drie sobere en gezonde corporaties. Zoals in de Kamerbrief van 8 juli 2021 (Kamerstuk 29 453, nr. 539) gemeld, zullen de drie nieuwe corporaties na enkele jaren weer meer volkshuisvestelijk kunnen gaan investeren onder de gebruikelijke voorwaarden.

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af waarom is gekozen voor een leningruil en waarom er niet is gekozen voor een bijdrage van het Rijk om de problemen bij Vestia te verhelpen en de last niet te verplaatsen naar andere corporaties.

Zoals in de Kamerbrief van 8 juli 2021 gemeld, is de leningruil onderdeel van een integrale structurele oplossing voor Vestia, waar ook de splitsing en de overdracht van woningen in de maatwerkgemeenten deel uit maken. De leningruil is een door de sector zelf aangedragen en uitgewerkte oplossing die erg effectief bleek om de gestelde doelen te behalen waardoor verdere bijdragen niet meer nodig zouden zijn. Het besluit tot

de leningruil is genomen op de algemene vergadering van Aedes van 9 februari 2021. Vervolgens is in samenwerking de leningruil verder uitgewerkt, waarbij mijn voorganger een bestuurlijk regisseur heeft aangesteld voor de procesbegeleiding om de leningruil met succes uitgevoerd te krijgen. De oplossing wordt uitgevoerd door corporaties zelf omdat het stelsel bestaat uit zelfstandige organisaties, geen publieke organisaties, met onderlinge solidariteit en gemeenten en Rijk als achtervanger. Een directe bijdrage van het Rijk aan een individuele zelfstandige stichting leidt in dit kader tot ongeoorloofde staatssteun. Het Rijk kan door middel van de afschaffing van de verhuurderheffing wel bijdragen aan de investeringscapaciteit van de sector als geheel. De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd wat het effect is op de investeringsruimte van de corporaties die de duurdere leningen hebben overgenomen van Vestia en of er aanwijzingen zijn dat bepaalde corporaties niet meer aan hun taken kunnen voldoen vanwege de gereduceerde investeringsruimte. Daarnaast vragen zij wat 13 euro per verhuureenheid per jaar voor een periode van 40 jaar doet met de investeringscapaciteit.

In het eindrapport «De Gordiaanse knoop ontward» van Advies Commissie Vestia, waarover uw Kamer op 18 januari 2021 is geïnformeerd (Kamerstuk 29 453, nr. 527), wordt verwezen naar de gevolgen van de leningruil (die toen nog begroot werd op totaal € 1 miljard in plaats van de gerealiseerde € 700 miljoen) op de financiële positie van de individuele deelnemende corporaties. Deze worden verwaarloosbaar genoemd, blijkende uit berekeningen gedaan bij enkele corporaties. Ter vergelijking: de rentelasten per woning zijn in de sector gemiddeld ruim € 1.200 per jaar, daar komt € 13 bovenop. Het effect is daarom gemiddeld nog geen basispunt (een honderdste van een procentpunt) op de belangrijke ratio's ICR, LTV en dekkingsratio. Omdat de ratio's niet substantieel wijzigen, zal de leningruil niet leiden tot het niet meer uit kunnen voeren van volkshuisvestelijke taken.

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd wat de saneringsbijdrage vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting doet met de rente op geborgde leningen die vanuit het WSW verstrekt kunnen worden. WSW borgt leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van WSW. Door borg (garant) te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgt WSW ervoor dat corporaties tegen zo laag mogelijke (rente)kosten financierbaar zijn. De saneringsbijdrage was voor de corporatie Vestia. Deze bijdrage is niet bedoeld om het risicokapitaal van WSW te versterken en heeft daarmee geen directe invloed op de kredietwaardigheid van WSW. Omdat de saneringsbijdrage niets verandert aan het kredietrisico van financiers op de door WSW geborgde leningen, heeft deze bijdrage geen directe invloed op de rente op deze leningen.

Splitsing

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd hoe erop wordt toegezien dat de drie lokale corporaties die voortkomen uit de splitsing van Vestia hun volkshuisvestelijke werkzaamheden kunnen uitvoeren. Daarnaast vroegen zij op welke wijze erop wordt toegezien dat de financiële toestand van deze te splitsen lokale corporaties gezond is en blijft, inclusief deze leningen, en wanneer de beoordeling hierover plaatsvindt. De leden van de PvdA-fractie vragen of het in de verwachting ligt dat Vestia in de kerngemeenten alsnog afstand moet doen van betaalbare woningen om de financiële positie te verbeteren.

De leningruil en splitsing zorgen ervoor dat de nieuwe corporaties sober en gezond, en daarmee borgbaar, zullen zijn. Volgens de prognoses kunnen zij enkele jaren na de splitsing weer meer volkshuisvestelijk

kunnen gaan investeren. Er vindt geen verkoop van betaalbare woningen in de kerngemeenten plaats in het kader van de structurele oplossing met als doel de financiële positie te verbeteren. Daarnaast wordt de investeringsruimte voor de sector vergroot door de afschaffing van de verhuurderheffing en kan voor corporaties met een tekort aan investeringsruimte projectsteun worden ingezet.

De splitsing van Vestia en de toelating van de drie overblijvende corporaties behoeft de goedkeuring van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW beoordeelt of er voldoende waarborgen zijn en dat de gesplitste corporaties kunnen voldoen aan de normen van WSW. De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties hun volkshuisvestelijke werkzaamheden kunnen uitvoeren. Dat toezicht vindt plaats direct vanaf het moment van splitsing, maar ook vooraf wordt de financiële continuïteit getoetst. Evenals de andere corporaties, zullen deze drie lokale corporaties vallen onder het toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en WSW. Zie ook het antwoord hierna over de vormgeving van het toezicht.

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd hoe de huidige leningen worden verdeeld en gedragen door de nieuwe corporaties en op welke wijze de Kamer over de splitsing op de hoogte wordt gehouden. De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd of Vestia op schema ligt om de splitsing nog dit jaar te realiseren.

Het uitgangspunt is dat de drie nieuwe corporaties sober en gezond zullen zijn en op termijn over voldoende investeringscapaciteit beschikken. Op dit moment werkt Vestia de precieze verdeling van de huidige leningen uit in het kader van de voorbereiding van de splitsing. Vestia betreft andere partijen nauw bij het voorbereiden en uitvoeren van de splitsing, als onderdeel van de afgesproken structurele oplossing, en ligt hierbij op schema. Net zoals bij eerdere stappen in de structurele oplossing, zal de Kamer op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

Daarnaast hebben de leden van de VVD-fractie gevraagd of de regering kan toelichten op welke manier wordt voorkomen dat in de toekomst een dergelijke situatie kan ontstaan bij de drie lokale woningcorporaties die voortkomen uit de splitsing en bij andere woningcorporaties, en welke maatregelen zijn genomen en welke instantie of aangewezen functie zal hierop toezien.

Mede naar aanleiding van de situatie zo'n tien jaar geleden bij Vestia is een parlementaire enquête woningcorporaties uitgevoerd. Daarna volgden een aanscherping van de Woningwet en versterking van het toezicht. Dat toezicht wordt uitgevoerd door het WSW en de Aw. Zij hanteren een gezamenlijk kader voor de beoordeling van elke individuele corporatie. De beoordeling vindt in essentie plaats op het financial risk (financiële ratio's) en businessrisk op 24 toetspunten. Vervolgens wordt door een risicoclassificatiematrix bepaald of, en onder welke voorwaarden, een corporatie borgbaar is. Corporaties met een hoog geborgd leningenvolume en hoog risicoprofiel krijgen eerder te maken met beperkingen bij het aantrekken van nieuwe geborgde leningen en/of nadere voorwaarden die WSW hieraan stelt dan andere corporaties.

Voortzetting procedures banken

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben gevraagd of er afspraken zijn gemaakt tussen Vestia en de ondersteunende woningcorporaties over de (verdeling van de) mogelijke opbrengsten van de lopende procedures met enkele banken. De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of de

regering kan aangeven hoe wordt omgegaan met de situatie als de lopende procedures met banken anders verlopen dan ingeschat en op welke manier deze lopende procedures worden overgenomen door de drie lokale corporaties die ontstaan uit Vestia na de splitsing.

Het uitgangspunt van de sinds vorig jaar ingezette structurele oplossing is dat de procedures onverkort doorgang kunnen blijven vinden en dat een eventuele opbrengst toekomt aan de drie sobere en gezonde woningcorporaties die voortkomen uit Vestia. De uitvoering hiervan is onderdeel van het splitsingsproces waar Vestia aan werkt.

Maatwerkgemeenten

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of de regering kan toelichten wanneer de Kamer zal worden geïnformeerd over de stand van zaken in de overgebleven maatwerkgemeenten en hoe dit proces verder verloopt. Ook de leden van de CDA-fractie en de leden van de ChristenUnie-fractie vroegen naar de stand van zaken in de overgebleven maatwerkgemeenten (Brielle en Zuidplas). De leden van de ChristenUnie-fractie hebben gevraagd wat bewoners merken van deze eigendomsoverdracht en of er iets voor hen verandert op de korte, en (mogelijk) op de lange termijn.

Op 11 maart jl. is een brief «Wetsvoorstel tot wijziging van het saneringskader in de Woningwet» (Kamerstuk 36 055) verstuurd waarin wordt ingegaan op de stand van zaken in de maatwerkgemeenten. Als bijlage is het eindrapport van de bestuurlijk regisseur meegestuurd. Daarin is toegelicht dat de overdracht in vier van de zes maatwerkgemeenten is afgerond en dat Brielle en Zuidplas zich in vergevorderd stadium bevinden. Voor huurders betekent dit dat er woningen worden overgedragen aan partijen die meer financiële armslag hebben dan Vestia voor hun volkshuisvestelijke prestaties en dat er woningen behouden blijven voor de sociale woningvoorraad.