

Vergaderjaar 2017–2018

29 453

Woningcorporaties

Nr. 482

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 september 2018

Naar aanleiding van mijn toezegging d.d. 5 april 2018 (Handelingen II 2017/18, nr. 70, item 10) informeer ik u hierbij over de stand van zaken rondom de lopende sanering van woningcorporatie Vestia. In deze brief zal ik allereerst ingaan op de achtergrond van de lopende sanering. Vervolgens zal ik u informeren over de maatregelen die Vestia tot op heden heeft genomen. Ook ga ik in op de mogelijkheden voor de terugbetaling van de verstrekte saneringssteun, de procedure voor de lopende sanering en de gesprekken die in dit kader met stakeholders worden gevoerd.

Achtergrond

Over de achtergrond van de lopende sanering van Vestia en de daartoe genomen besluiten bent u in de periode 2012–2014 meerdere keren geïnformeerd¹. Onderstaand volgt een korte samenvatting.

Door een omvangrijke en complexe derivatenportefeuille kwam Vestia in 2011 en 2012 in steeds grotere financiële problemen. De continuïteit van Vestia kwam daardoor in gevaar. In juni 2012 bereikte Vestia een akkoord over de beëindiging van de derivatencontracten met negen banken voor een bedrag van € 1,9 mld. Onderdeel van dit akkoord was de omzetting van een aantal derivatencontracten in langlopende leningen met een nominale waarde van € 1,7 mld. Voorgenoemde ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat Vestia momenteel een (veel te) hoge schuldpositie kent bestaande uit voornamelijk langlopende leningen.

Ter ondersteuning van de beëindiging van de derivatencontracten is op 7 augustus 2012 door de toenmalige verantwoordelijke voor de sanering, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), het besluit genomen

¹ Onder andere in kamerbrieven uit vergaderjaar 2013–2014 met Kamerstuk 29 453, nr. 351 en Kamerstuk 29 453, nr. 347 en vergaderjaar 2011–2012 Kamerstuk 29 453, nr. 253.

om saneringssteun te verlenen aan Vestia van € 675 mln. Deze steun is verleend in de vorm van een renteloze lening, welke op grond van de vermogenspositie van Vestia kan worden omgezet in een gift.

In aansluiting op het saneringsbesluit is in de jaren 2013–2014 het zogenaamde verbeterplan opgesteld met daarin de maatregelen die uiteindelijk moeten leiden tot duurzaam financieel herstel van Vestia eind 2021. Onder duurzaam financieel herstel wordt in dit verband verstaan dat Vestia eind 2021 zou voldoen aan de financiële ratio's van het WSW. Het verbeterplan is in 2014 goedgekeurd door de saneerder (destijds CFV) en omvatte op hoofdlijnen de volgende maatregelen²:

- Vestia richt zich op de primaire doelgroep in het kerngebied (te weten Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer) en ten dele op de doelgroep in de zogenaamde maatwerkgemeenten (Barendrecht, Brielle, Bergeijk, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Bij deze portefeuille, die nader moest worden uitgewerkt, was Vestia voornemens om tot en met 2021 circa 32.000 eenheden (woningen en overig vastgoed) af te stoten;
- Op bedrijfslasten wordt vanaf 2016 15% extra bezuinigd;
- Bij verkoop van woningen krimpt de organisatie van Vestia naar rato in;
- De investeringen nemen per 2015 toe naar een niveau van gemiddeld 75 miljoen euro per jaar in bestaand vastgoed en voor het overgrote deel in de kerngebieden;
- De onderhoudsuitgaven dalen door efficiencymaatregelen per 2016 met 5%;
- In het huurbeleid wordt ingezet op een huurprijs van gemiddeld 94% van de maximale redelijke huurprijs;
- Volkshuisvestelijke prestatieafspraken die gedurende de saneringsperiode met gemeenten zijn overeengekomen of afgesproken, worden nagekomen.

Voortgang in sanering Vestia

Gedurende de saneringsperiode 2012–2021 is Vestia gehouden om de afspraken die in het kader van de verleende saneringssteun zijn gemaakt na te komen. Deze afspraken worden gemonitord door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat met ingang van 1 juli 2015 gemandateerd is om de saneringstaak uit te voeren, en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Onderstaande informatie over de voortgang in de sanering van Vestia is gebaseerd op de informatie die hierover van het WSW is ontvangen.

De afgelopen jaren heeft Vestia zich ingezet om de gemaakte afspraken na te komen. Hierbij zijn volgens het WSW belangrijke resultaten geboekt. Zo heeft Vestia 20.000 woningen verkocht en de opbrengsten gebruikt om bestaande leningen (met een relatief korte looptijd) af te lossen. Ook besparingen op de bedrijfslasten en onderhoudsuitgaven zijn gerealiseerd.

De uitvoering van het verbeterplan is gericht op het afstoten van bezit in een aantal gemeenten, waarna met die opbrengsten leningen kunnen worden afgelost. De mate waarin leningen kunnen worden afgelost is echter in belangrijke mate afhankelijk van de ontwikkeling van de rentestanden. Bij laagblijvende rentestanden zijn de boetes (zogenaamde *break-funding costs*) die betaald moeten worden op het vervroegd aflossen van de langlopende leningen hoog. In dit geval is er sprake van zeer forse weglek van maatschappelijk gebonden vermogen en leidt de

² Kamerstuk 29 453, nr. 351.

verkoop van woningen en aflossen van leningen een verdere verslechtering van de financiële positie van Vestia.

Toen in 2015 bleek dat de rente laag bleef, is in overleg met WSW als saneerder besloten een aangepaste strategie in te zetten. Grootchalige verkopen van vastgoed werden op de lange baan geschoven en vrijkomende middelen zouden worden ingezet om de woningportefeuille op peil te houden. De focus kwam hiermee te liggen op optimalisatie van de kasstromen en behoud van de huidige voorraad. Dit zodat Vestia op korte en lange termijn aan haar verplichtingen zou kunnen voldoen. Daarnaast onderzoekt Vestia momenteel manieren om, ondanks de lage rentestand, conform het verbeterplan bezit tezamen met leningen (in de vorm van bijvoorbeeld activa/passiva transacties) over te dragen.

Het WSW geeft aan dat sinds de vaststelling van het verbeterplan zich ontwikkelingen hebben voorgedaan die ertoe leiden dat duurzaam financieel herstel ultimo 2021 onder druk is komen te staan. De blijvend lage rente, de invoering van de verhuurderheffing, wettelijke beperkingen aan de verhoging van de huursom en de verplichting om passend toe te wijzen beperken Vestia in haar mogelijkheden om duurzaam financieel herstel via de overeengekomen maatregelen uit het goedgekeurde verbeterplan te bereiken.

Uit de monitoringsinformatie van WSW blijkt dat de vermogens- en liquiditeitspositie van Vestia zich wel positief ontwikkelen. De solvabiliteit op bedrijfswaarde (de verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen) is momenteel 12,4% en zal zich richting 2021 waarschijnlijk verbeteren tot ongeveer 16%. Dit is echter nog steeds onder de door WSW gehanteerde norm van 20%. De *loan-to-value* (de verhouding tussen de waarde van het bezit op bedrijfswaarde en de omvang van de leningen) van Vestia daalt volgens de laatste inzichten onder de 100% maar zal in 2021 naar verwachting van het WSW nog ruim boven de WSW-norm van 75% blijven. Positief is wel dat de Interest Coverage Ratio (ICR), die laat zien in hoeverre Vestia kan voldoen aan de renteverplichtingen uit operationele kasstromen, boven het minimum van 1,4 uitkomt en zich richting 2021 verder positief ontwikkelt naar bijna 1,7.

Op basis van de jaarcijfers van 2017 en de meerjarenbegroting 2018 e.v. ontstaat daarmee de verwachting dat Vestia met ongewijzigd beleid ultimo 2021 niet aan de borgbaarheidsratio's van het WSW en de ratio's voor financiële continuïteit bij voorgenomen beleid/omvalrisico van de Aw zal voldoen. Met name de vermogenspositie van Vestia is en blijft zwak en de schuldpositie te hoog. Hoewel de financiële continuïteit dus niet direct in gevaar is, voldoet Vestia hiermee niet aan de financiële eisen die gelden voor een duurzaam gezonde corporatie.

Herijking van het verbeterplan

Bij de goedkeuring van het verbeterplan is tussen saneerder en Vestia overeengekomen dat medio 2018 op basis van de jaarstukken 2017 zal worden gezien of herijking van het verbeterplan noodzakelijk is. Dit omdat de uitwerking van het verbeterplan in hoge mate afhankelijk is van externe ontwikkelingen.

In dit kader brengt Vestia momenteel in kaart hoe de financiële situatie er de komende jaren uit ziet bij continuering van het huidige verbeterplan. Dit vormt de basis voor de verdere verkenning van verschillende scenario's waarbij o.a. de effecten van aanpassingen in het huurbeleid, de impact van mogelijke duurzaamheidseisen, verkoop via activa/passiva transacties, renteschommelingen en de beperking van de aftrekbaarheid van

de rente in de vennootschapsbelasting als gevolg van de invoering van de ATAD1-richtlijn zullen worden betrokken.

De uitkomsten van deze doorrekeningen moeten de financiële positie en de opgave van Vestia in de aankomende jaren inzichtelijk maken. Hierbij moet duidelijk worden in hoeverre Vestia zelfstandig tot duurzaam financieel herstel kan komen en wat de volkshuisvestelijke consequenties zijn van de dan te nemen maatregelen. Ook een korte risicoanalyse met daarin aandacht voor de haalbaarheid voor de diverse scenario's maakt onderdeel uit van de herijking. Het is de bedoeling dat voor het einde van 2018 de herijking van het verbeterplan 2014 is afgerond. Het herijkingsplan zal door de gemandateerd saneerder, het WSW, in samenspraak met toezichthouder AW worden beoordeeld.

Terugbetaling steun

Naar aanleiding van de motie van de leden Koerhuis, Beckerman en Kops (Kamerstuk 29 453, nr. 470) omtrent de mogelijkheden voor Vestia om de verstrekte saneringssteun terug te betalen, kan ik u melden dat een terugbetalingsregeling onderdeel uitmaakt van het saneringsbesluit voor Vestia (besluit nr.79). In dit besluit is opgenomen dat de saneringssteun is verstrekt in de vorm van een renteloze lening en dat uiterlijk in 2022 vastgesteld dient te worden welk deel van de verstrekte saneringssteun aan Vestia wordt omgezet in een gift. De beoordeling voor het omzetten van de verstrekte lening in een gift wordt uitgevoerd door de gemandateerd saneerder, het WSW, en dient gebaseerd te worden op de voorwaarden die gesteld zijn in het saneringsbesluit (besluit nr. 79). Op grond van dit kader kan van een corporatie die saneringssteun heeft ontvangen uiterlijk aan het eind van de saneringsperiode verlangd worden de ontvangen steun terug te betalen indien op dat moment sprake is van een verantwoorde vermogenspositie.

Genoemde terugbetalingsregeling betreft een standaard regeling in alle saneringsbesluiten voor inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015. Zo gold dit ook in het eerste saneringsbesluit voor WSG. In veel van deze «oude» saneringscasussen is het overigens niet tot terugbetaling gekomen, omdat die corporaties noodgedwongen moesten fuseren. Om deze reden is ook de eerste tranche van de saneringssteun aan WSG onlangs omgezet in een gift. In nieuwe saneringsbesluiten onder de Woningwet 2015 is standaard geen terugbetalingsregeling opgenomen. Reden hiervoor is dat de te verstrekken saneringssteun niet meer toeziet op het voortbestaan van de toegelaten instelling, maar op de instandhouding van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. Het toetsen van terugbetalingsmogelijkheden aan de hand van een verantwoorde vermogenspositie wordt daarmee bemoeilijkt.

Het lid Koerhuis heeft ook een motie ingediend (Kamerstuk 32 847, nr. 415) waarin hij vraagt te onderzoeken of en hoe een terugbetalingsplan standaardpraktijk kan worden voor corporaties die saneringssteun krijgen als die in de toekomst winst maken, vooral als die operationele winst maken. Hiervan kan ik u melden dat ik u hier in het najaar nader over informeer in het kader van de evaluatie van de herziene Woningwet.

Betrokkenheid stakeholders

Op 7 september jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen BZK, Vestia, de provincie Zuid-Holland en een vertegenwoordiging van wethouders van de gemeenten waarin Vestia actief is. Aanleiding voor dit overleg waren de zorgen van gemeenten over de volkshuisvestelijke opgaven in de woningmarktregio's waarin Vestia actief is. Zoals ook blijkt uit het

sectorbeeld 2017 van de Aw gaan in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam relatief hoge volkshuisvestelijke opgaven samen met een relatief lage investeringscapaciteit van de corporaties in deze regio's³. In dat licht wordt er overleg gevoerd tussen Vestia, gemeenten, corporaties, provincie Zuid-Holland en BZK. Afgesproken is onder meer dat in de komende weken de volkshuisvestelijke opgave en eventuele knelpunten in de regio nader in kaart zullen worden gebracht. Het kan hierbij ook gaan om knelpunten die breder zijn dan enkel de problematiek die samenhangt met Vestia.

Daarnaast hebben het WSW als gemandateerd saneerder en de Aw als toezichthouder met Vestia afgesproken dat Vestia bij de herijking van het verbeterplan ook expliciet de volkshuisvestelijke consequenties van verschillende maatregelen voor zover deze betrekking hebben op Vestia in beeld moet brengen.

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

³ Kamerstuk 29 453, nr. 467.