

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/m
inisterie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000036131

Uw kenmerk
2020Z25662

Datum 29 januari 2021
Betreft Kamervragen van het lid Koerhuis over steun voor Vestia

Hierbij zend ik u, mede namens de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst, de antwoorden op de vragen gesteld door de het lid Koerhuis (VVD) bericht 'Vestia wil jaren na derivatendrama opnieuw hulp van andere corporaties'. De vragen zijn ingezonden op 22 december 2020, met als kenmerk 2020Z25662.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2020Z25662

Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht 'Vestia wil jaren na derivatendrama opnieuw hulp van andere corporaties'.

Vraag 1

Kent u het bericht dat Vestia jaren na derivatendrama opnieuw hulp van andere corporaties wil? ¹

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Hoe ziet u dit bericht in verhouding tot de stelling van Vestia in haar jaarverslag 2019 bijna € 1 miljard totaal jaarresultaat te hebben geboekt en bijna € 100 miljoen operationeel jaarresultaat?

Antwoord

Uit de openbare jaarverslagen van Vestia blijkt dat het jaarresultaat €929 mln. na belastingen bedroeg. Deze jaarresultaten zijn bijna geheel ontstaan door de niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille/bezit van Vestia. Alleen bij verkoop van bezit kan deze waardeverandering worden gerealiseerd. Niet-gerealiseerde waardeverandering levert geen kasstromen op. Het operationele resultaat van Vestia was in 2019 circa € 100 miljoen. Dit operationele resultaat heeft Vestia nodig om de investeringen in haar bestaande bezit te financieren en daarmee de kwaliteit van het bezit op peil te houden, zoals afgesproken in het Herijkt Verbeterplan in het kader van de sanering van Vestia. Daarnaast moet de marktwaarde van het vastgoed ook worden beschouwd in het licht van de zeer hoge marktwaarde op de leningenportefeuille. De marktwaarde van het vastgoed is marginaal hoger dan die op de leningen. In de zogenaamde dekkingsratio en de hoge rentelasten komt de kern van het probleem van Vestia naar voren.

Vraag 3

Hoe ziet u dit bericht in verhouding tot de stelling van Vestia in haar jaarverslag 2019 geen tweede saneringsaanvraag te gaan indienen?

Vraag 4

Onderschrijft u de conclusie die Vestia in haar jaarverslag 2019 trekt dat een beroep op een tweede saneringsbijdrage op grond van de huidige wet- en regelgeving weinig kans van slagen heeft?

Vraag 5

Onderschrijft u de conclusie die Vestia in haar jaarverslag 2019 trekt dat een definitief standpunt over een aanvullende saneringsbijdrage hoort te volgen na afloop van de lopende saneringsperiode eind 2021?

Datum

29 januari 2021

Kenmerk

2021-0000036131

Antwoord 3, 4 en 5

De huidige saneringsperiode loopt tot in 2022. Vestia kan aan het einde van deze saneringsperiode besluiten een nieuwe saneringsaanvraag in te dienen. Dat Vestia de conclusie trekt dat zij een definitief standpunt inneemt na afloop van de lopende saneringsperiode kan ik daarom volgen. Op de vraag of Vestia een nieuwe saneringsvraag indient en de haalbaarheid daarvan kan ik niet vooruitlopen. Beoordeling van een eventuele aanvraag geschiedt te zijner tijd op basis van aanvraag en de situatie op dat moment.

Vraag 6

Kunt u bevestigen dat na 2021 voor een "structurele" oplossing voor Vestia € 180 miljoen nodig is ofwel € 18 miljoen per jaar?

Antwoord

Nee. Op 18 januari jl. (29453-527) heb ik u geïnformeerd over de structurele oplossing die door de sector aangedragen is. Het voorstel is dat collega-corporaties de hoge rentelast van Vestia structureel verlagen met 28 miljoen euro per jaar gedurende 40 jaar.

Vraag 7

Klopt het dat Vestia in haar jaarverslag 2019 stelt € 235 miljoen aan schikkingen met banken te hebben getroffen, inclusief de recente schikking met Deutsche Bank van € 175 miljoen? Kunnen die schikkingen worden afgetrokken van de zogenoemde oplossing? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De schikkingen met Deutsche Bank en ABN Amro zijn gebruikt voor financieel herstel en zijn als zodanig meegenomen in de startpositie van het Herijkt Verbeterplan. Bij de voorgestelde structurele oplossing gaat het om een jaarlijkse bijdrage over een periode van ongeveer 40 jaar door middel van leningenruil. Er is geen rekening gehouden met mogelijke eenmalige opbrengsten uit toekomstige schikkingen.

Vraag 8

Verwacht u dat Vestia meer schikkingen gaat treffen? Zo ja, hoeveel verwacht u dat Vestia aan schikkingen gaat treffen? Zo nee, bent u bereid in gesprek te gaan dat Vestia meer schikkingen gaat treffen?

Vraag 9

In hoeverre is de zogenoemde oplossing voor Vestia nodig als Vestia meer schikkingen met banken gaat treffen?

Antwoord 8 en 9

Corporaties, zo ook Vestia, dienen zich in te spannen om geleden schade te verhalen. De Aw ziet daarop toe. In het onderhandelingsproces beoordeelt de Aw of Vestia zich in voldoende mate inspant om de volkshuisvestelijke schade bij de betrokken banken te verhalen. Vestia onderzoekt actief de mogelijkheden om de andere derivatenbanken ook aansprakelijk te stellen voor de geleden schade.

Vestia laat zich hierbij ondersteunen door een professioneel team met externe experts. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) geeft aan dat hier verder geen mededelingen over gedaan kunnen worden, omdat dit het verloop van de onderhandelingen tussen deze partijen niet ten goede komt.

Vraag 10

Klopt het dat er een periode van zes weken is, na afloop van de lopende saneringsperiode, waarin u moet beoordelen of de in 2012 gegeven saneringssteun van € 675 miljoen (in de vorm van een achtergestelde lening) kan worden terugbetaald. Zo ja, kan deze periode verlengd worden?

Antwoord

Dit klopt, dit is de uiterlijke termijn. Het verlengen van deze periode kan niet binnen het besluit.

Vraag 11

Hoe staat het met de uitvoering van de aangenomen motie Koerhuis c.s. over de winst van Vestia, waarbij wordt gevraagd uit te zoeken of, hoe en op welke termijn Vestia de € 675 miljoen saneringssteun kan terugbetalen? 2)

Antwoord

Bij brief van 11 september 2018 (29453-482) heb ik u gemeld dat een terugbetalingsregeling reeds 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 gemandateerde saneerder, het WSW, en dient gebaseerd te worden op de voorwaarden die gesteld zijn in het saneringsbesluit (besluit nr. 79).

Vraag 12

Is het waar wat Vestia in haar jaarverslag 2019 schrijft dat een rentedaling het belangrijkste risico is en dus dat Vestia speculeert op rentes? Zo ja, waarom heeft u dat toegestaan?

Antwoord

De marktwaarde van de leningen en derivaten van Vestia zijn gevoelig door de relatief hoge rente en lange looptijden. Bij een daling van de rente heeft dit tot gevolg dat de marktwaarde van de leningen van Vestia nog verder stijgt. De ontwikkeling van de marktwaarde van de leningen van Vestia is relevant aangezien deze onderdeel is van de discontinuïteitsratio's (marktwaarde van de leningen gedeeld door de marktwaarde van het bezit) van Vestia. Deze ratio's voldoen niet aan de door WSW en AW gestelde normen en als de rente daalt worden ze slechter. Als de rente verder daalt wordt het duurder om leningen vervroegd af te lossen. Op dit moment worden alle verkoopopbrengsten ingezet om leningen af te lossen. Bij verdere daling van de rente draagt het aflossen van leningen mogelijk niet meer bij aan het financieel herstel, daarom wordt dit door Vestia als risico aangemerkt. De nominale waarde van de leningen van Vestia

verandert niet als gevolg van een rentedaling. Hierdoor is er geen sprake van speculatie door Vestia.

Vraag 13

Is het waar dat de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille van Vestia is gestegen met € 70 miljoen in 2019 door een rentedaling? Zo ja, waarom heeft u dat toegestaan?

Antwoord

Vestia heeft nog een portefeuille van € 75 miljoen aan payer swaps bij BNG. De bij Vestia resterende derivaten zijn rente-instrumenten zonder liquiditeitsrisico's die afhankelijk zijn van dezelfde renteontwikkeling als de rest van de leningenportefeuille. Omdat hier geen direct opeisbare verliezen uit voortvloeien, is deze resterende derivatenportefeuille niet afgekocht. Daarnaast is vanuit verslaggevingsregels voorgeschreven dat onderdelen van bepaalde leningen in de balans worden opgenomen onder de post derivaten. De waardeveranderingen van deze posten komen als boekwinst of-verlies tot uiting, maar leiden niet tot uitgaven of ontvangsten. De ontwikkeling van deze marktwaarde wordt gedreven door de ontwikkeling van de markttrente. Deze is bepalend voor de waardering van de derivatenportefeuille op de balans. Dit is een exogene factor waar Vestia geen invloed op heeft. De financiële krapte bij Vestia wordt bepaald door de gehele marktwaarde van de leningenportefeuille, zie antwoord vraag 12.

Vraag 14

Klopt het dat de zogenoemde oplossing voor Vestia € 70 miljoen hoger uitvalt als gevolg van de € 70 miljoen derivatenverliezen van Vestia? Zo ja, hoe ziet u dit? Hoe legt u dit uit aan corporaties die de zogenoemde oplossing moeten betalen?

Antwoord

Nee dat is niet correct. Zoals in antwoord 12 toegelicht is de marktwaarde van de leningen van grote invloed, de overgebleven derivaten van Vestia zijn daaraan gelinkt en vormen geen aanmerkelijk groter risico daarin.

Vraag 15

Heeft u wat gedaan om te voorkomen dat de derivatenverliezen van Vestia in 2020 nog hoger uitvallen? Zo ja, wat heeft u gedaan? Zo nee, wat gaat u alsnog doen?

Antwoord

Zoals aangegeven in antwoord 12 is de ontwikkeling van de marktwaarde van de derivatenportefeuille evenals van de rest van de leningenportefeuille exogeen bepaald.

Vraag 16

Bent u bekend met uw brief betreffende het Belastingplan 2021 rondom woningcorporaties? 3)

Antwoord

Ja.

Vraag 17

Is het waar dat de ongeveer 10.000 woningen die Vestia gaat overgedragen door u worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting?

Vraag 18

Hoeveel belastinginkomsten verwacht u dat de rijksbegroting misloopt als gevolg van de door u gegeven vrijstelling voor Vestia? Welke financiële dekking heeft u hiervoor?

Vraag 19

Hoe hoog verwacht u dat de steun voor Vestia is als gevolg van de door u gegeven vrijstelling voor Vestia?

Antwoord 17, 18 en 19

De invulling van de voorwaarden van deze vrijstelling leidt in de praktijk bij taakoverdrachten tussen woningcorporaties (waaronder saneringscorporaties) tot discussie. Zoals in mijn brief van 4 december jl. (Kamerstukken I 2020/21, 35576, G) is aangekondigd, wordt de regelgeving met betrekking tot de vrijstelling van overdrachtsbelasting bij taakoverdracht tussen ANBI's in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer (Ubr) verduidelijkt, waardoor het duidelijker is wanneer taakoverdrachten door saneringscorporaties, zoals Vestia, aan andere corporaties onder deze vrijstelling vallen.

Daarentegen wordt met de voorgenomen aanpassing in het BTIV de toepasbaarheid van de vrijstelling bij andere taakoverdrachten tussen woningcorporaties (niet-saneringssituaties) wel breder. Naar verwachting zal door de aanpassing in het BTIV de komende jaren in het kader van een taakoverdracht tussen woningcorporaties (niet-saneringssituaties) voor circa 500 woningen per jaar een beroep op de vrijstelling worden gedaan. De vrijstelling levert de sector als geheel daarmee een lastenverlichting op van ongeveer 7 miljoen euro per jaar. Dekking daarvoor is gevonden in de vertraagde indexatie van de woningwaardegrens die geldt voor toepassing van de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting.

Vraag 20

In hoeverre is de door u gegeven steun voor Vestia nodig als Vestia meer schikkingen gaat treffen?

Antwoord

Er is geen sprake van nieuw gegeven steun zoals ik in vraag 19 heb toegelicht.

Vraag 21

In hoeverre is de door u gegeven steun voor Vestia nodig als gevolg van de € 70 miljoen derivatenverliezen van Vestia?

Antwoord

Datum

29 januari 2021

Kenmerk

2021-0000036131

Er is geen sprake van nieuw gegeven steun zoals ik in vraag 19 heb toegelicht.

Vraag 22

Kunt u deze vragen beantwoorden voor de behandeling van de wijziging van de Woningwet op 14 januari 2021?

Antwoord

Het wetgevingsoverleg vindt plaats op 28 januari. U ontvangt hierbij de antwoorden op uw vragen voor het wetgevingsoverleg.

1) NOS, 24 november 2020, 'Vestia wil jaren na derivatendrama opnieuw hulp van andere corporaties'; <https://nos.nl/artikel/2357885-vestia-wil-jaren-na-derivatendrama-opnieuw-hulp-van-andere-corporaties.html>

2) TK 29453-470; <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2018Z06334&did=2018D23385>

3) Rijksoverheid, 4 december 2020, Kamerbrief over belastingplan 2021 rondom woningcorporaties; <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/12/04/kamerbrief-over-belastingplan-2021-rondom-woningcorporaties>