

# Stand van zaken rondom Vestia

**26 november 2019**

**Karin de Graaf**

**Lid VTW werkgroep Vestia**

**Commissaris Ymere en Wonen Midden-Delfland**



# Signaal bestuur Vestia

- Periode 2012-2018 Vestia hard gewerkt aan financieel herstel
- Eind 2018 / begin 2019:  
Vestia denkt er niet op eigen kracht uit te komen
- Mogelijk (tweede) saneringsaanvraag met saneringsheffing voor de sector
- Aedes stelt op verzoek van Vestia een SAC in
- VTW wil vroegtijdige betrokkenheid bij casus Vestia
- VTW stelt VTW werkgroep Vestia in
- Taak niet om advies of mening te geven, wel problematiek te kunnen duiden bij vragen vanuit de leden VTW en informatieverschaffing
- Gesprekken gevoerd met de vele betrokken partijen (Bestuur Vestia, SAC, WSW (saneerder en borger) , Aw, Ministerie BZK, bestuurlijke regisseur)



# Terugblik

- **2011 Vestia in financiële problemen**
- **Grote derivatenportefeuille niet in verhouding tot de leningenportefeuille en steeds verdere rentedalingen**
- **2012 saneringssteun (€ 675 miljoen) voor afwikkelen derivatenportefeuille**
- **Gekozen oplossingsrichting: doorzakken derivaten in leningen met lange looptijd (40 jaar of meer) en hoge rente (gemiddeld 4,1%)**
- **Vestia in 2012 onder verscherpt toezicht geplaatst en Herstelplan opgesteld**
- **Vestia voert Verbeterplan 2014-2021 uit**
- **2018/2019 bezien of Vestia eind 2021 weer financieel gezond is**

# 7 jaar herstelmaatregelen

- > **Periode 2012-2018 Vestia hard gewerkt aan financieel herstel**
  - > 24.000 woningen verkocht (opbrengst € 1,6 miljard)
  - > € 2,6 miljard aan leningen afgelost
  - > Huren maximaal verhoogd
  - > Onderhouds- beheerkosten (incl. reorganisatie) verlaagd (A-corporatie in Aedes benchmark)
  - > Forse vermindering investeringen
- > **Schikking ABN AMRO € 55 miljoen en Deutsche Bank € 175 miljoen**
- > **Focus op vier kerngemeenten: Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer**
- > **Terugtrekken uit maatwerkgemeenten (circa 10.000 woningen in Brielle, Barendrecht, Westland, Pijnacker-Nootdorp, Zuidplas en Bergeijk) en overige gemeenten**

# Financiële positie nog onvoldoende

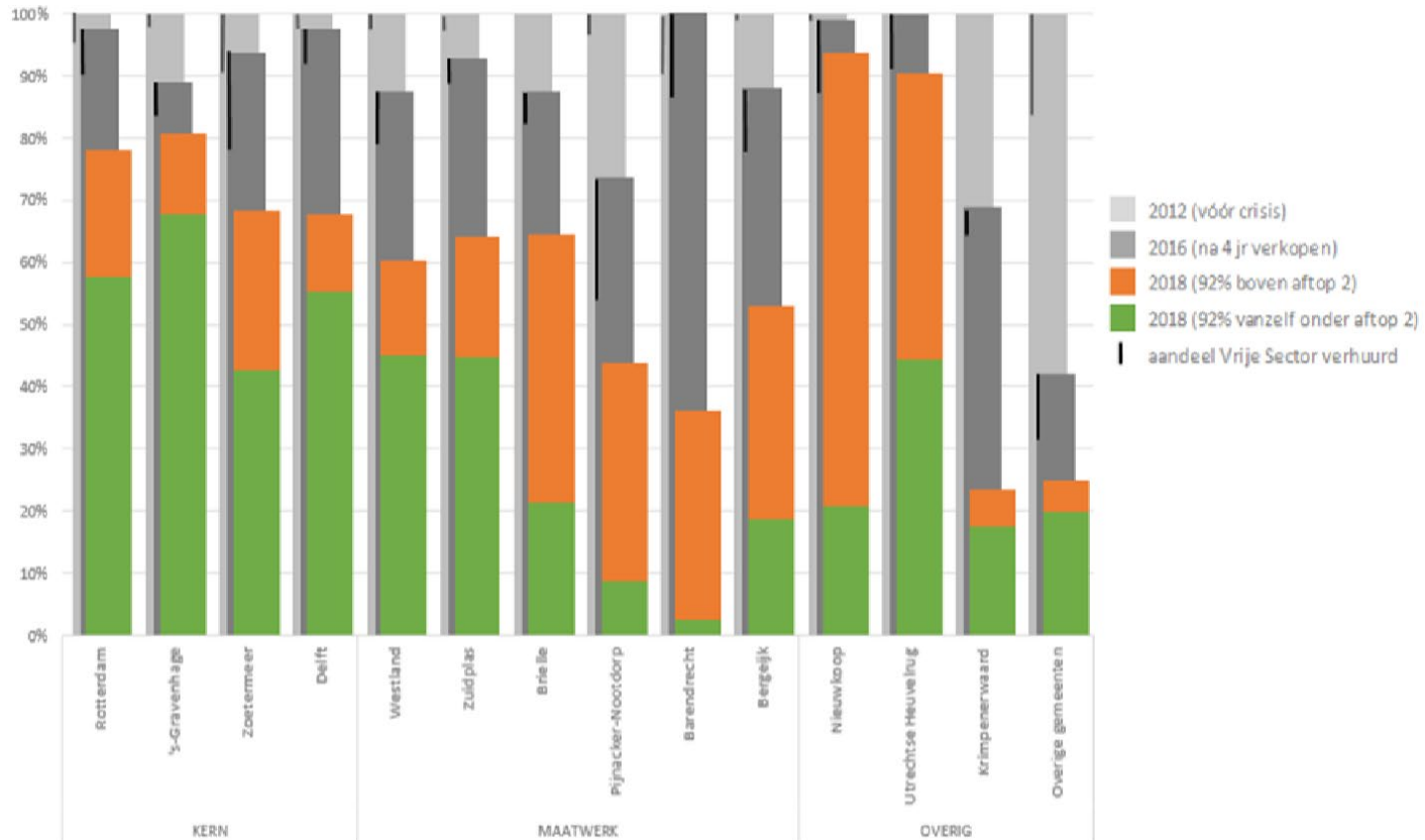
- > **Financiële ratio's verbeterd door**
  - > Herstelmaatregelen
  - > Stijgende marktwaarde bezit
  - > Overgang bedrijfswaarde naar beleidswaarde
- > **en verslechterd door**
  - > Verhuurdersheffing en ATAD
  - > Passend toewijzen
  - > Sociaal huurakkoord
  - > Verduurzamingsagenda
  - > Lage rentestand!
- > **Kernprobleem blijft leningenportefeuille**
  - > Forse renteverplichtingen
  - > Groot beslag op netto operationele kasstromen

---

# Negatieve volkshuisvestelijke gevolgen

- > **7 jaar focus op financieel herstel geleid tot**
  - > **Afname betaalbare sociale huurvoorraad door verkoop- en liberalisatiebeleid**
  - > **Relatief hoge huren**
  - > **Onderhoudsniveau sober en beperkte duurzaamheidsinvesteringen**
  - > **Minimale investeringen buiten vier kerngemeenten**
- > **Flinke wissel getrokken op huurders, volkshuisvestelijke sporen achter gelaten en onvoldoende volkshuisvestelijke prestaties geleverd**
- > **Vanwege financiële positie geen mogelijkheden om vhw inzet te verhogen**
- > **Huurders en gemeenten hebben noodklok geluid**
  - > **kritisch en ontevreden over volkshuisvestelijke bijdrage van Vestia**
  - > **kan zo niet voortduren**

# Afname sociale huurwoningen





# Maatwerk gemeenten

- **Volkshuisvestelijke oplossing in maatwerk gemeenten nodig**
- **Bestuurlijk regisseur aangesteld**
- **Rapport Hamit Karakus, juli 2019**
- **Verkoop bezit maatwerk gemeenten aan corporaties**
  - **Perspectief voor huurders en gemeenten**
  - **Balansverkortings Vestia en focus op kern gemeenten**
- **Overdragen aan (coalitie van) lokale corporatie(s)**
- **Minimaal marktwaarde in verhuurde staat**
- **Cash transactie of activa / passiva transactie**
- **Geldende convenanten en prestatieafspraken**
- **Oproep aan corporaties in de regio om de volkshuisvestelijke opgave over te nemen / bijdrage te leveren aan**

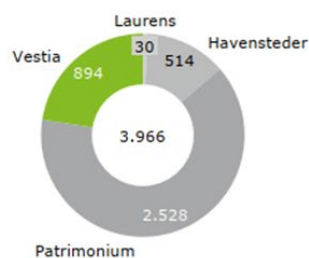
# Overzicht corporaties



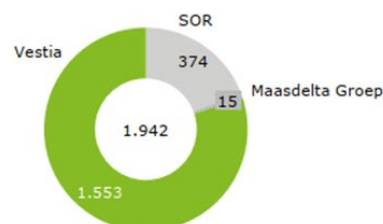
# Corporaties in maatwerkgemeenten

Aantal woningen Vestia en andere corporaties in maatwerkgemeenten (2017)

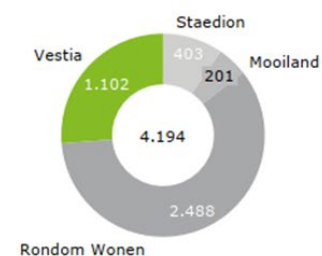
## Barendrecht



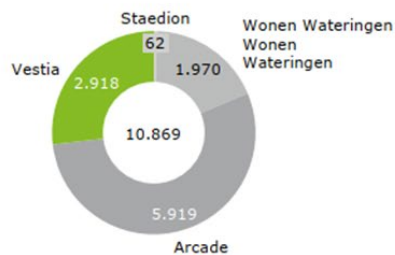
## Brielle



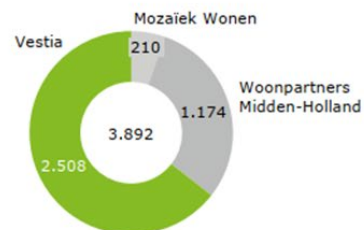
## Pijnacker-Nootdorp



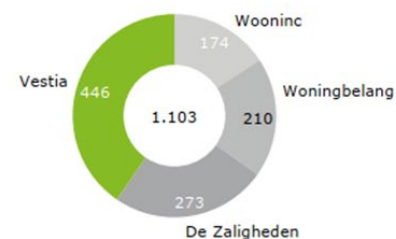
## Westland



## Zuidplas

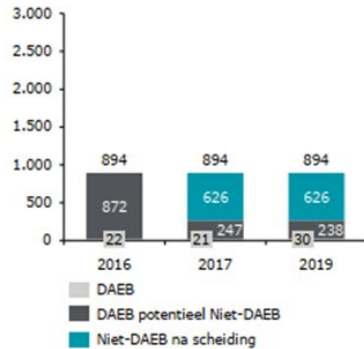


## Bergeijk

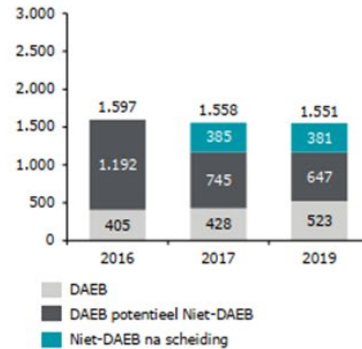


# Bezit Vestia in maatwerkgemeenten

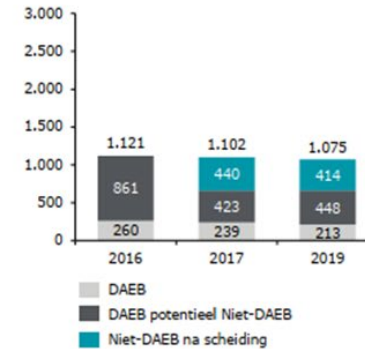
**Barendrecht**



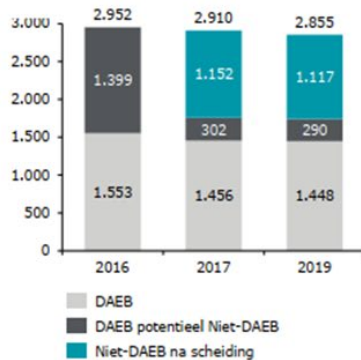
**Brielle**



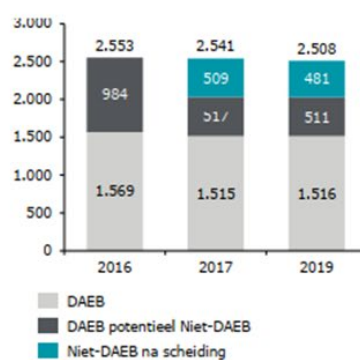
**Pijnacker-Nootdorp**



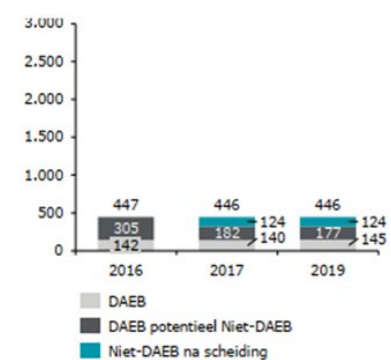
**Westland**



**Zuidplas**



**Bergeijk**



# Conclusies bestuurlijk regisseur

- **Vrijwel alle betrokken partijen (h)erkennen de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten. Urgentie wordt breed gedragen**
- **Overname van het Vestia-bezit door (een) andere lokale woningcorporatie(s) is de meest passende oplossingsrichting voor de maatwerkgemeenten**
- **In elk maatwerkgemeente willen corporaties serieus het gesprek aangaan met Vestia over de overname van het bezit**
- **Complexe transactie-trajecten vanwege meerdere betrokken partijen**
- **Bestuurlijke tafels van start gegaan**

# Bestuurlijke tafels per maatwerkgemeenten

- > **Bestuurlijke tafels per maatwerkgemeente**
  - > Bezit Vestia overdragen aan (coalitie van) lokale corporatie(s): voorwaarden duidelijk
  - > Afspraken maken tussen corporaties onderling
  - > Afspraken maken met gemeente (volkshuisvestelijk en financieel)
- > **Faciliterende maatregelen**
  - > Overdrachtsbelasting
  - > Saneringsheffing
  - > Markttoets
  - > Niet-DAEB tak financiering
- > **Overige maatregelen**
  - > Verhuurdersheffing
  - > Bijdrage maatwerkgemeenten, andere overheden
  - > Bijdrage andere corporaties

# Overname woningen maatwerkgemeenten

- > Aan-/Verkoop Vestia bezit in maatwerkgemeenten zijn complexe trajecten
- > Afwegingen van meervoudige belangen
- > Vanuit de belangen van huurders en woningzoekenden wegen we belang van continuïteit van de organisatie af aan algemeen maatschappelijk belang als ook aan de lokale volkshuisvestelijke belangen -> met elkaar dialoog voeren
- > Balans zoeken in
  - > Kritische grens corporatie
  - > Welke mogelijkheden heeft corporatie
    - om bijdrage te leveren om regionale vhw belang te dienen
- > Behoud bestaande sociale huurwoningen versus (mogelijkheden) nieuwbouw

# Vervolg Vestia

- > **Verkoop Vestia bezit maatwerkgemeenten belangrijke stap**
- > **Maar dan zijn we er nog niet**

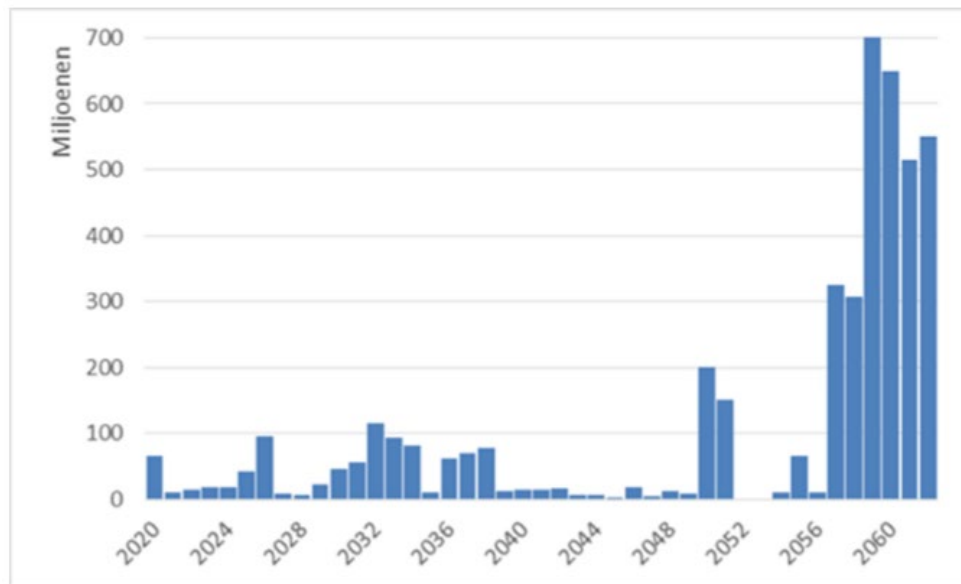


# Financiële positie Vestia

	2018	Norm
LTV bedrijfswaarde	95%	Max 75%
LTV beleidswaarde	71%	Max 75%
Solvabiliteit beleidswaarde	20,2%	Min 20%
ICR	1,42	Min 1,4

- > Vestia voldoet in 2018 aan de financiële normen op beleidswaarde en aan ICR
- > Dus (voorlopig) geen 2e saneringsbijdrage

# Kernprobleem niet opgelost



- Te veel leningen met lange looptijd
- Rente gemiddeld 4,1 %
- Nominaal € 4,5 miljard versus marktwaarde € 10,6 miljard

---

# Observaties

- **Financieel voldoet Vestia aan de normen**
- **Te veel en te dure leningen structureel probleem**
- **Volkshuisvestelijk doet Vestia niet wat minimaal noodzakelijk is**
- **Gemeenschappelijke zorg om oppakken volkshuisvestelijke opgave, verduurzaming en herstructurering wijken (huurders en woningzoekenden!)**
- **Gemeenschappelijke zorg vraagt om gezamenlijke oplossing waar iedereen zijn steentje aan bijdraagt (en niet alleen naar anderen wijzen)**

---

# Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (HVP)

- Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (HVP) door Vestia aan WSW aangeboden
- Vooralsnog geen 2e saneringsaanvraag
- Voldoet naar verwachting aan financiële ratio's eind 2021
- Huren in 2021 en 2022 inflatie + 0,5%
- Onderzoek haalbaarheid rechtszaken tegen nog zes zakenbanken

# Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (HVP)

Oplossingen voor de komende 2 jaar:

- > Verkoop vastgoed maatwerkgemeenten
- > Bijdrage of overname herstructureringsprojecten (sloop-nieuwbouw) / andere financiering\*
  - > Projectsteun
  - > RVV-bijdrage
  - > WOM voor andere corporaties
- > Meer leningen boetevrij aflossen

\* Beroep op andere corporaties om drie grote wijkvernieuwingsprojecten over te nemen of alternatieve financiering voor: Schiebroek-Zuid in Rotterdam, Den Haag-Zuidwest en de Indische Buurt in Delft (investeringskosten € 200 - € 400 miljoen)

---

# Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (HVP)

Structurele oplossingen / onderzoek naar:

- > **Bijdragen corporaties in verlagen rentelasten**
  - > **Tekort € 180 miljoen over 10 jaar -> € 18 miljoen per jaar**
- > **Overnemen deel leningenportefeuille**
- > **Aanvullende saneringsbijdrage eind 2021**

# Besluit Aedes bestuur

- **Aedes adviseert alle partijen de aanbevelingen uit het ‘verslag van werkzaamheden’ van de SAC mee te nemen in ieders bijdrage aan het herstelproces**
- **SAC opgeheven -> nieuwe commissie geeft vervolg aan de SAC vanuit Aedes**
- **Aedes wil voortouw nemen om als sector een duurzame oplossing voor Vestia te vinden**
- **Nieuwe commissie denkt mee vanuit de sector over een structurele oplossing voor Vestia**

# Besluit VTW bestuur

- **Wergroep VTW Vestia blijft actief de voortgang en de strategische agenda van Vestia volgen**
- **en wil daarbij actief betrokken worden**
- **VTW wil informatieve bijeenkomst voor RvC's in de maatwerkgemeenten organiseren**
- **VTW informeert leden over voortgang via website**



---

# Informatie HVP 2019-2021

- > **VTW website**
  - > **Nieuwsbericht van VTW over Herijkt Verbeterplan Vestia**
  - > **Nieuwsbericht Vestia**
  - > **Samenvatting Herijkt Verbeterplan Vestia**
  - > **Verslag van werkzaamheden van de SAC**
- > **Vestia website**
  - > **Samenvatting Herijkt Verbeterplan 2019-2021**
- > **Aedes ledenbijeenkomsten 15, 17 en 30 oktober jl. met Vestia-bestuur en SAC**
- > **Aedes Congres 21 november 2019**
- > **VTW Ledenvergadering 26 november 2019**