



# Naar een structurele oplossing voor Vestia

VTW november 2020

## Herijkt Verbeterplan

- > Oktober 2019: Herijkt Verbeterplan (HVP) 2019-2021
- > Conclusie:
  - Financiële probleem niet opgelost
  - Vestia kan minimaal noodzakelijke volkshuisvestelijke inzet niet betalen (herstructureringsprojecten en duurzaamheid)
  - Tekort duurzaam verdienmodel € 180 mln voor 10 jaar, ofwel €18 mln p/jaar
  
- > Nu: tekort is groter dan €180 mln, maar is van andere aard.
  - Herstructureringsprojecten en duurzaamheid vervallen.
  - Oorzaken: nieuwe wet- en regelgeving en meer geld nodig voor onderhoud
  - We zijn nog bezig het tekort te bepalen

## Volkshuisvestelijk onderpresteren

- Prijs-kwaliteit bezit onder de maat, veel klachten over onderhoud
- Geen ruimte voor gewenste sloop-nieuwbouwprojecten in herstructureringsgebieden Rotterdam, Den Haag en Delft
- Duurzaamheidsopgave kan zeer beperkt worden opgepakt
- Geen nieuwbouw als bijdrage in woningtekort grote steden
- Geen ruimte voor maatregelen bijzondere doelgroepen en bouwen tijdelijk woningen

## Korte termijn: verkoop maatwerkgemeenten

- Voorjaar 2020 met behulp bestuurlijk regisseur coalities van corporaties gevormd en intentieverklaringen getekend
- Pijnacker Nootdorp is geleverd aan Staedion
- Verwachting is dat we in 2020 ook verkoop Barendrecht (coalitie 3 corporaties) en Westland (coalitie 4 corporaties) realiseren
- Streven volgend jaar: Zuidplas, Bergeijk en Brielle

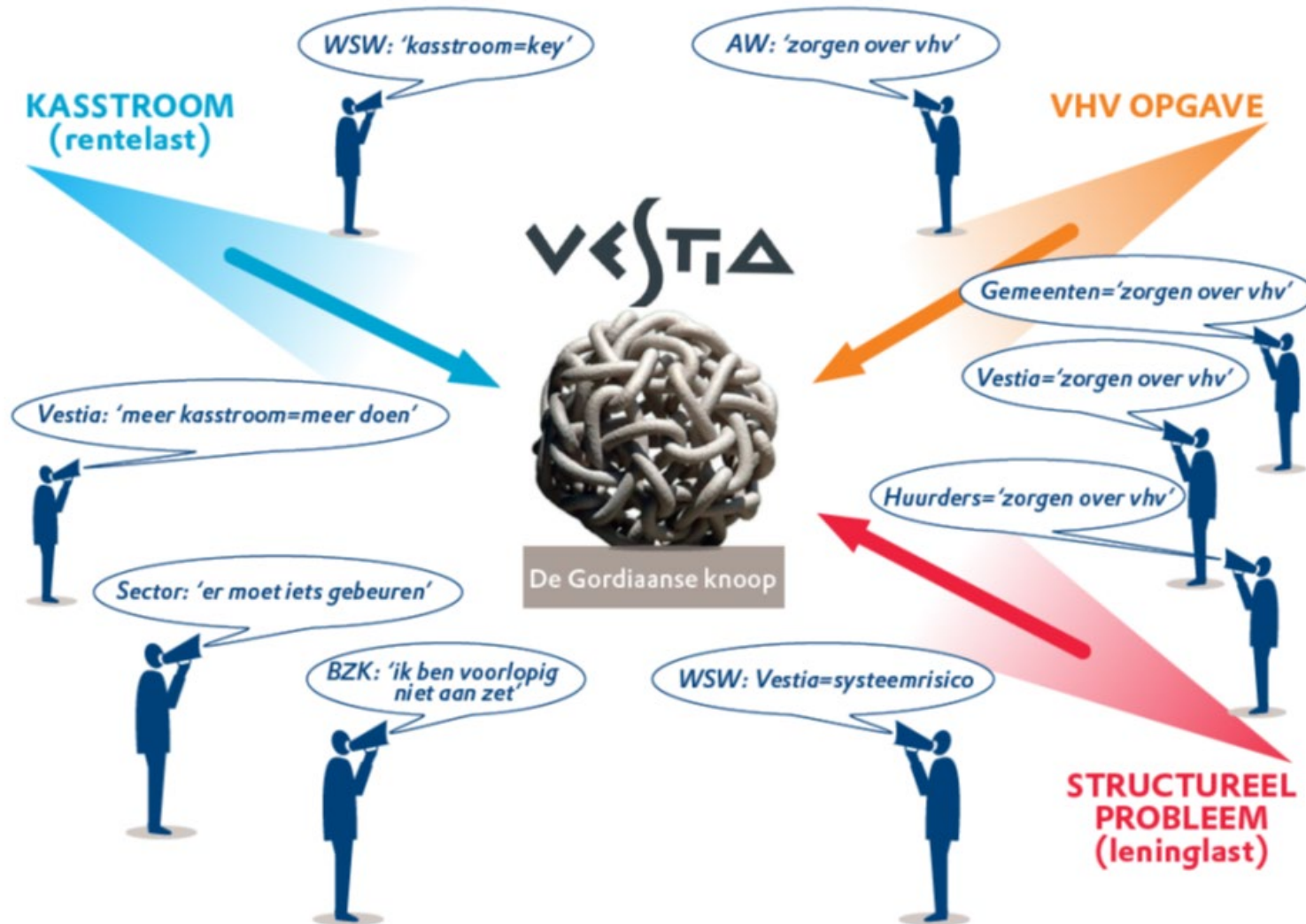
## Structurele oplossingen

- In samenwerking met Adviescommissie Vestia (ACV) van Aedes

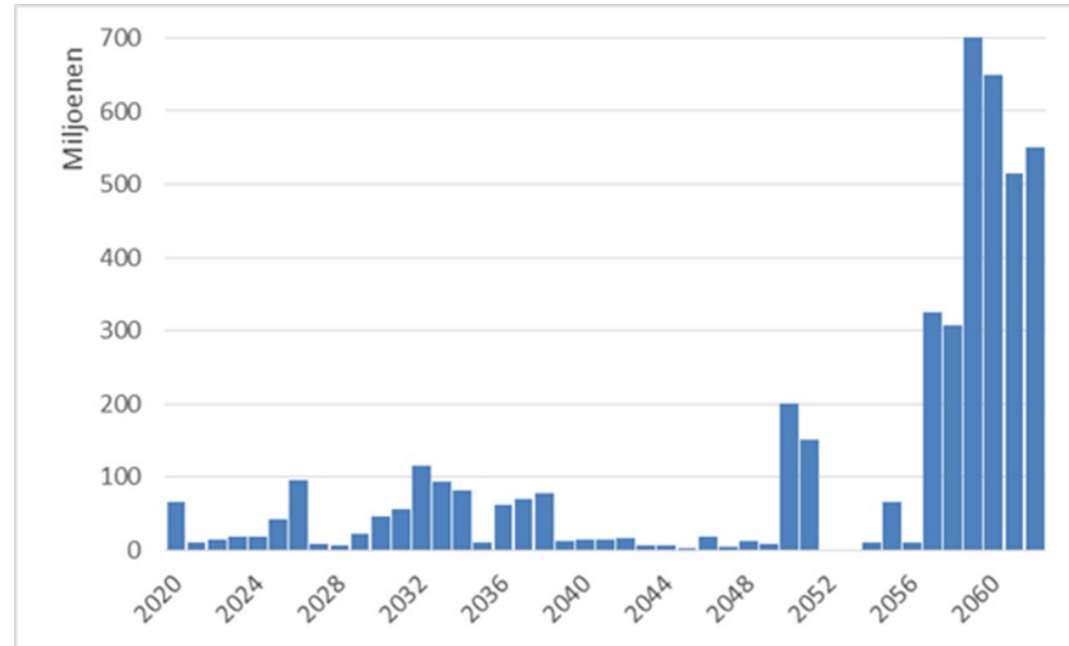
### Opdracht ACV

- structurele oplossingsrichting(en) voor de financiële problematiek
- acceptabele volkshuisvestelijke oplossing voor de huurders
- acceptabele financiële bijdrage vanuit de sector.
  
- Toegevoegd: oplossing systeemrisico in borgingsstelsel

# Probleem: De Gordiaanse knoop



## Kernprobleem



- Te veel leningen met lange looptijd en hoge rente (gem. 4,1%)
- We betalen veel rente: 30% van de huur
  - Vestia € 2600 p/vhe en corporaties gem. € 1100 (groot € 1300)
- Nominaal € 4,5 mld versus marktwaarde € 11,0 mld

## Uitgangspunt sobere corporatie

- Vestia in 2022: Gezond en sober
  - Gezond: weer financierbaar / autonoom bestuur
  - Sober: slim inzetten van beperkte financiële middelen voor volkshuisvestelijke vraagstukken
  
- Draagkracht sobere corporatie
  - Onderhanden: vergelijking met benchmark bovenkant 1e kwintiel
  - DAEB: rentelast van een efficiënte corporatie
  - Niet-DAEB: maximale rentelast
  
- Resterend renteprobleem oplossen

Voordeel: Vestia kan autonoom beleid voeren en impact externe ontwikkelingen voor Vestia hetzelfde als andere corporaties.



## Oplossingsrichting renteprobleem

- > **Uitnemen** van leningen om rente en marktwaarde te reduceren is kostbaar voor de sector
- > **Uitruilen** van leningen lijkt mogelijkheden te bieden
  - Vestia ruilt langlopende lening met hoge rente tegen lening van andere corporatie met korte looptijd en lage rente
  - per € 10 miljoen rente p/j minder voor Vestia
    - stijgt rente corporaties € 4,30 per vhe per jaar.
- > Voordeel:
  - Pakt probleem Vestia aan, maar geen betere LTV
  - Sector gespreide rentebetalingen, geen restaflossing en geen verslechtering LTV

## Contouren oplossing, àltijd een combinatie

- Financiële armslag normeren (benchmark) en resterend renteprobleem oplossen door de sector
- Deel volkshuisvestelijk opgave overdragen
  - Verkoop bezit in 6 maatwerkgemeenten
  - In gesprek met corporaties om projecten over te nemen
- Oplossen systeemrisico: bereid tot splitsing mits gezonde corporaties overblijven
- En...??
- En nog te bepalen bijdragen WSW en BZK

Zoet en zuur voor iedereen: Vestia, sector, WSW en BZK

# Planning

