



Sectoradviescommissie Vestia

VERSLAG VAN WERKZAAMHEDEN

14 oktober 2019

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	pagina 3
1. Opdracht	pagina 4
2. Aanpak en proces	pagina 5
3. Het vraagstuk van Vestia	pagina 6
4. Bestuurlijke keuze van Vestia	pagina 8
5. Opvattingen SAC	pagina 9
6. Aanbevelingen	pagina 12
7. Ten slotte	pagina 14
Bijlagen	pagina 15



VOORWOORD

Voor u ligt het verslag van werkzaamheden van de Sectoradviescommissie Vestia. Ons verslag gaat uit van de opdracht die in maart 2019 is gegeven door het Aedes-bestuur.

In het verslag is een reflectie opgenomen op het recente '*Herijkt Verbeterplan 2019-2021*' van Vestia en het daartoe gelopen proces met toezichhouders en andere stakeholders.

De SAC rapporteert aan Vestia en aan het Aedes-bestuur. Het verslag is ook beschikbaar voor andere geïnteresseerden. In het bijzonder roepen wij partijen rondom Vestia op, zoals gemeenten, andere corporaties en overige stakeholders, kennis te nemen van het verslag. Voor deze partijen zijn in het verslag aanbevelingen en suggesties voor oplossingsrichtingen opgenomen. Hiermee verwacht de SAC een bijdrage te leveren aan het verdere herstel van Vestia.

Minstens zo belangrijk is dat de SAC met dit verslag een bijdrage wil leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied van Vestia. Als corporatiesector staan we met z'n allen voor goede betaalbare huisvesting. Dat geldt voor iedere huurder en dus ook voor iedere (toekomstige) huurder van Vestia. Bij alles wat u leest: denk aan de (toekomstige) huurder. Want uiteindelijk hebben we met z'n allen daar een taak te verrichten en een belofte waar te maken.

Namens de Sectoradviescommissie Vestia,

Mieke van den Berg
Voorzitter

1. OPDRACHT

AEDES-BESTUUR STELT SECTORADVIESCOMMISSIE (SAC) IN OM VESTIA TE ADVISEREN BIJ SANERINGSAANVRAAG

Vestia verzoekt Aedes een Sectoradviescommissie in te stellen

Woningcorporatie Vestia verwachtte eind 2018 dat zij mogelijk een (tweede) saneringsaanvraag in zou dienen. In het kader van de Aedes-Governancecode vroeg zij daarom op 18 oktober 2018 Aedes een sectoradviescommissie (SAC) in te stellen om haar hierbij te adviseren.

Aedes-bestuur benoemt SAC

Aedes deed op 31 oktober 2018 een oproep voor aanmelding voor een SAC Vestia. Op basis van de governance-code benoemde het Aedes-bestuur op 11 januari de SAC. Deze bestaat uit:

- Mieke van den Berg – voorzitter (directeur-bestuurder Eigen Haard)
- Harro Eppinga (directeur-bestuurder Elkien)
- Sander Heinsman (directeur-bestuurder Portaal)
- Dick Mol (directeur-bestuurder WBO)
- Jan van der Schaar (onafhankelijk lid)
- Wim Corsten (onafhankelijk lid)

De leden van de SAC zijn benoemd op persoonlijke titel. Vanuit Aedes is de SAC ondersteund door Sander Koomen en Paul Minke.



Aedes-bestuur geeft SAC opdracht

Op 25 maart 2019 stelde het Aedes-bestuur de definitieve opdracht voor de SAC vast. Na opdrachtverstrekking heeft de SAC onafhankelijk geopereerd van het Aedes-bestuur. In de opdracht is opgenomen dat de SAC een adviserende rol heeft richting Vestia. Vestia is, in afstemming met de saneerder, verantwoordelijk voor de communicatie over haar eventuele sanering. De SAC heeft geen formele rol richting alle overige partijen.

Alleen in het geval er sprake is van een saneringsaanvraag stelt de SAC een advies op. Indien Vestia geen saneringsaanvraag indient, dan brengt de SAC geen advies uit, maar wel een ‘verslag van werkzaamheden en bevindingen’. Hierna eindigt de formele rol van de SAC.

Inhoud van de opdracht

Kern van de opdracht is dat de SAC advies geeft of een eventuele saneringsbijdrage noodzakelijk is en/of de hoogte van een eventuele bijdrage in verhouding staat tot de volkshuisvestelijke opgave. In de opdracht zijn de volgende kaders opgenomen:

- Vestia streeft naar een acceptabele volkshuisvestelijke oplossing tegen een minimale financiële bijdrage vanuit sector.
- Vestia voldoet aan de wettelijke kaders. De SAC heeft de vrijheid om, waar nodig, ook buiten bestaande kaders te adviseren. Immers, de beste oplossingsrichting is gewenst.
- De volkshuisvestelijke opgave staat centraal, niet het voortbestaan van de toegelaten instelling zelf.

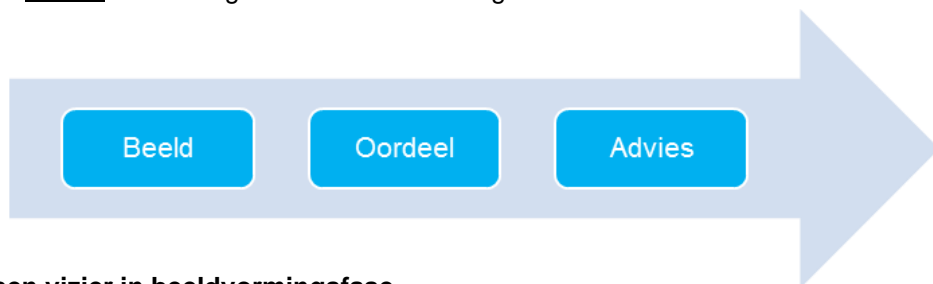
2. AANPAK EN PROCES

SAC HEEFT IN 2019 EEN BEELD GEVORMD EN GEREFLLECTEERD RICHTING VESTIA

Aanpak SAC in drie fases

Op basis van de opdracht heeft de SAC de volgende procesaanpak gekozen met drie fases:

- Beeldvorming: documentstudie, gesprekken en expertsessies.
- Oordeelsvorming: wat vindt de SAC van de opgehaalde beelden.
- Advies: uitwerking naar advies of verslag van werkzaamheden.



Open vizier in beeldvormingsfase

De SAC heeft zich sinds begin februari 2019 uitgebreid verdiept in de casus. Dit heeft zij gedaan door middel van documentstudie en via gesprekken met vertegenwoordigers van Vestia en relevante stakeholders (WSW, Aw, BZK, Provincie Zuid-Holland, bestuurlijk regisseur Karakus, VTW). Op basis hiervan heeft de SAC het vraagstuk van Vestia beschreven (zie volgende pagina). Een schematische weergave van de opgehaalde beelden is opgenomen in bijlage A.

Redeneerlijn resultaat van de oordeelsvormingsfase

Vervolgens heeft de SAC haar visie opgesteld over het vraagstuk van Vestia. Dit heeft in mei 2019 de vorm gekregen van een 'redeneerlijn'. Deze is opgenomen in bijlage B van dit rapport en vormt op hoofdlijnen de opvattingen van de SAC over de gemaakte keuzes van Vestia.

Geen advies, wel reflectie

Ter voorbereiding van een eventuele saneringsaanvraag heeft Vestia gewerkt aan een *Herijkt Verbeterplan* (HVP). Dit plan geeft richting aan de toekomstige strategie van Vestia. Eind augustus heeft Vestia aangegeven dat het HVP in 2019 niet leidt tot een saneringsaanvraag. Dit betekent dat de SAC, conform de opdracht, geen advies opstelt. Wel geeft de SAC (voorliggend) verslag van werkzaamheden, waarin een reflectie is opgenomen op het HVP.

Dit voorliggende verslag van werkzaamheden op 10 oktober 2019 aangeboden aan Vestia en het Aedes-bestuur.

3. HET VRAAGSTUK VAN VESTIA 1/2

GROTE DERIVATENPORTEFEUILLE AANLEIDING PROBLEMATIEK VESTIA

Grote derivatenportefeuille leidt tot financiële problemen

In 2011 is Vestia in financiële problemen gekomen. Er was sprake van een grote derivatenportefeuille, die niet meer in verhouding stond met de leningenportefeuille. De derivatenportefeuille moest rentestijgingen afdekken, maar de rente daalde waardoor Vestia contractueel omvangrijke bedragen moest bijstorten ('margin calls'). De combinatie van steeds verdere rentedalingen en de omvang van de derivatenportefeuille zorgde ervoor dat Vestia deze liquiditeitsverplichtingen niet meer kon nakomen.

In 2012 heeft Vestia daarom saneringssteun (EUR 675 miljoen) aangevraagd en ontvangen voor het afwikkelen van de derivatenportefeuille. De gekozen oplossingsrichting (doorzakken van derivaten in leningen met lange looptijd en hoge rente) heeft er voor gezorgd dat Vestia voor lange termijn de consequenties moet dragen van deze problematiek. Vestia is onder verscherpt toezicht geplaatst en heeft een herstelplan opgesteld. Dit *Verbeterplan 2014-2021* is in 2014 goedgekeurd. In 2018 zou worden gezien of Vestia in 2021 financieel gezond is en of het verscherpt toezicht gestopt kan worden.

Herstelmaatregelen 2012-2018

In de periode 2012-2018 heeft Vestia gewerkt aan haar herstel door:

- Verkoop van 24.000 woningen, waardoor leningen konden worden afgelost voor in totaal 2,6 miljard. Hiervoor is ook geld uit de saneringssteun gebruikt.
- Maximaliseren huuropbrengsten.
- Forse vermindering investeringen.
- Verlagen beheerlasten (onder andere door reorganisatie) en onderhoudskosten.

In 2016 is de complexgewijze verkoop van woningen stopgezet, omdat door de sterk gedaalde rente en dus de hogere waarde van de leningen, onvoldoende kon worden afgelost.

Vestia heeft na 2016 ook de portefeuillestrategie en het werkgebied heroverwogen. De strategische keuze is gemaakt om te focussen op vier *kerngemeenten*: Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer. Vestia trekt zich als gevolg van deze keuze terug uit de zogenaamde *maatwerkgemeenten* (+- 10.000 woningen in Brielle, Barendrecht, Westland, Pijnacker-Nootdorp, Zuidplas en Bergeijk) en uit de overige gemeenten waar zij nu bezit heeft.

Naast de herstelmaatregelen heeft Vestia rechtszaken gevoerd, waaronder tegen Deutsche Bank. In de zomer van 2019 is met de Deutsche Bank een schikking van 175 miljoen overeengekomen.

Volkshuisvestelijke gevolgen

Door de focus op financieel herstel heeft het gevoerde beleid volgens Vestia geleid tot:

- Afname van de (betaalbare) sociale woningvoorraad door verkoop- en liberalisatiebeleid. Dit beleid heeft Vestia generiek toegepast. Het effect van deze beleidskeuze is met name zichtbaar in Zoetermeer en in de maatwerkgemeenten.
- Relatief hoge huren, terwijl het onderhoudsniveau sober is en Vestia maar zeer beperkt duurzaamheidsinvesteringen doet.
- Minimale investeringen buiten de vier kerngemeenten.

Mede door bovenstaand beleid zijn gemeenten en huurders kritisch en ontevreden over de volkshuisvestelijke bijdrage van Vestia. Het visitatierapport (Raeflex, november 2017) gaat uitgebreid in op deze "volkshuisvestelijke pijn". Na 7 jaar focus op financieel herstel is Vestia van mening dat haar volkshuisvestelijke presteren onvoldoende is en niet zo kan voortduren.

3. HET VRAAGSTUK VAN VESTIA 2/2

KERNPROBLEEM: LENINGENPORTEFEUILLE

Financiële gevolgen

Als gevolg van de tussen 2012 en 2018 uitgevoerde herstelmaatregelen zijn de financiële ratio's (solvabiliteit, ICR, Loan to value) op basis van bedrijfswaarde verbeterd. De stijgende marktwaarde van het bezit heeft ook een substantiële bijdrage geleverd aan het vermogensherstel van Vestia. Daarnaast verbeteren de ratio's (solvabiliteit en Loan to value) door de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde aanzienlijk, aangezien de beleidswaarde € 1,7 miljard hoger ligt. Op basis hiervan voldoet Vestia anno 2019 aan de meeste ratio's en lijkt het financiële probleem op het eerste gezicht grotendeels opgelost. De introductie van enkele politieke maatregelen (verhuurdersheffing, ATAD, passend toewijzen, sociaal huurakkoord, verduurzamingsagenda) hebben het herstel echter bemoeilijkt.

Het kernprobleem van Vestia blijft de leningenportefeuille ten opzichte van de waarde van het vastgoed. Zowel nominaal gezien als qua marktwaarde. De omvangrijke leningenportefeuille leidt namelijk tot forse renteverplichtingen en daarmee tot een groot beslag op de netto operationele kasstromen. In dit kader is het ook relevant dat er in 2019 een extra ratio wordt geïntroduceerd, die zich baseert op de verhouding tussen de marktwaarde van het vastgoed en de leningen. Vestia zal hier niet aan voldoen vanwege de hoge marktwaarde van de leningen. Wil Vestia hieraan voldoen dan moeten naar schatting € 2,3 miljard* aan leningen worden uitgenomen.

Conclusies

De afgelopen jaren heeft Vestia stappen gezet gericht op financieel herstel. Deze focus heeft echter negatieve volkshuisvestelijke gevolgen gehad. Tegelijkertijd is het beoogde financiële herstel onvoldoende gerealiseerd. Het kernprobleem van Vestia, de grote leningenportefeuille, blijft bestaan. Dit betekent dat Vestia nog steeds geen duurzaam eindperspectief heeft om volkshuisvestelijk te presteren. Binnenkort loopt het *Verbeterplan 2014-2021* af. Vanwege deze redenen is Vestia in 2019 op zoek gegaan naar de wijze waarop zij haar verder herstel wil vormgeven.



*Inschatting per balansdatum 31-12-2018 o.b.v. norm van 60% discontinuïteitsratio. Sindsdien is de rente substantieel gedaald en daardoor zal er een groter gedeelte uitgenomen dienen te worden.

4. BESTUURLIJKE KEUZE VAN VESTIA

VESTIA DIENT OP DIT MOMENT GEEN SANERINGSAAVRAAG IN

Herijkt verbeterplan Vestia vastgesteld op 9 oktober 2019

In 2019 heeft Vestia onderzocht op welke wijze zij haar verdere herstel wil vormgeven. Uiteindelijk heeft Vestia een *Herijkt Verbeterplan 2019-2021* opgesteld. Dit plan is, met een positieve grondhouding* van WSW, Aw en BZK, op 9 oktober 2019 vastgesteld in de RvC van Vestia.

In 2019 geen saneringsaanvraag

In het *Herijkt Verbeterplan* (HVP) is opgenomen dat Vestia op een sobere wijze haar volkshuisvestelijke ambities versterkt. Deze sobere wijze leidt ertoe dat Vestia op dit moment (najaar 2019) geen saneringsaanvraag in dient. Hierdoor is ook geen sprake van een structurele oplossing van het kernprobleem, de hoge leningsportefeuille en de daaruit volgende hoge rentelasten.

De keuze om geen saneringsaanvraag in te dienen is het resultaat van een uitgebreid proces waarbij veelvuldig is gesproken met verschillende stakeholders (zie bijlage C). Tijdens dit proces is duidelijk geworden dat deze stakeholders een saneringsaanvraag niet steunen. WSW (borger) benadert het vraagstuk puur vanuit financieel perspectief en ziet dan ook geen noodzaak tot steun, omdat er geen acute financiële noodzaak is, want Vestia kan immers haar rente- en aflossingsverplichtingen nakomen. Ook BZK ziet geen acute financiële noodzaak bij Vestia. Op basis van de standpunten van de stakeholders heeft Vestia in het proces om te komen tot het HVP de volkshuisvestelijke ambities steeds verder teruggeschoefd. Wel houdt Vestia de optie open om in 2021, als het huidige *Verbeterplan 2014-2021* afloopt, opnieuw te bekijken of een saneringsaanvraag noodzakelijk is.

Herijkt verbeterplan beschrijft nieuw beleid

Het HVP geeft aan op welke wijze Vestia werkt aan haar herstel. Ten opzichte van het huidige *Verbeterplan 2014-2021* zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Verkoop van bezit in de maatwerkgemeenten wordt weer opgestart. Dit gaat tegen minimaal de marktwaarde in verhuurde staat. Dit sluit aan bij het advies van de bestuurlijk regisseur (zie tekstbox). De verkoopopbrengsten worden gebruikt voor het aflossen van een deel van de leningenportefeuille (balansverkortings). Daarbij vindt een match plaats op de marktwaarde van de leningen.
- Betaalbare voorraad in de kerngemeenten DAEB via aftoppen in lijn brengen met prestatieafspraken en convenanten*.
- Extra onderhoud aan binnenkant van woningen in de kerngemeenten.
- Investerings in een beperkt aantal sloop-nieuwbouwprojecten in de kerngemeenten.
- Vestia blijft een *no regret-beleid* hanteren voor duurzaamheid. Het aantal woningen dat gasloos wordt gemaakt is verminderd.

Bestuurlijk regisseur

Het ministerie van BZK heeft in het voorjaar van 2019 een bestuurlijk regisseur ingehuurd om een oplossing te vinden voor de volkshuisvestelijke problemen in de maatwerkgemeenten. Deze rol is ingevuld door Hamit Karakus. De bestuurlijk regisseur ondersteunt dat het bezit van Vestia in de maatwerkgemeenten verkocht moet worden aan corporaties, zodat het behouden blijft in de sector. Verkoop moet gaan op basis van marktwaarde-in-verhuurde-staat en op die manier bijdragen aan financieel herstel van Vestia. Daarnaast stelt hij een aantal faciliterende maatregelen voor vanuit het ministerie (onder andere vrijstelling van een eventuele saneringsheffing en projectsteun).

*Positieve grondhouding, want er moet nog formeel goedkeuring worden gegeven.

*Dit gaat om: 1) het convenant "Gaten dichten in Haaglanden" (december 2017) ondertekend door 8 gemeenten en de corporatiebestuurders in de regio Haaglanden en; 2) Het Regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030' (januari 2019) ondertekend door Maaskoepel (corporaties), SvWvR (gemeenten) en provincie Zuid-Holland.

5. OPVATTINGEN SAC 1/3

HERIJKT VERBETERPLAN LEIDT NIET TOT ROBUUST LANGE TERMIJN PERSPECTIEF

Uitgangspunten opvattingen SAC

Vestia heeft de SAC gevraagd te reflecteren op het HVP. De SAC doet dit op basis van een aantal uitgangspunten die volgen uit de opgestelde redeneerlijn (bijlage B):

- De volkshuisvestelijke opgaven staan centraal en niet het voortbestaan van Vestia zelf.
- Er wordt gewerkt naar een structurele oplossing voor het vraagstuk.
- Bij bepaling van het volkshuisvestelijk vraagstuk zijn het goedgekeurde scheidingsvoorstel van Vestia en de twee bestuurlijke convenanten, die zijn afgesloten in regio Haaglanden en regio Rotterdam leidend.
- Indien sprake is van verkoop van bezit dan is dit tegen marktwaarde in verhuurde staat en moet dit bijdragen aan het financieel herstel van Vestia.

SAC constateert dat de positie van Vestia complex is

De SAC constateert dat Vestia zich in een ingewikkelde positie bevindt. Enerzijds voldoet Vestia grotendeels aan de financiële ratio's en is er geen acuut financieel probleem. Met het HVP wordt het structurele financiële probleem (hoge leningenportefeuille en hoge rentelasten) niet opgelost. Anderzijds vinden huurders en gemeenten dat zij volkshuisvestelijk onvoldoende presteert. Vanwege haar financiële positie heeft Vestia echter vrijwel geen mogelijkheden om haar volkshuisvestelijke inzet te verhogen. Door aanhoudend verscherpt toezicht is Vestia nauwelijks in staat eigen beleidskeuzes te maken en lijkt daarmee permanent onder curatele te staan van de externe toezichthouders (WSW en Aw).

Geen saneringsaanvraag korte termijn oplossing

De SAC heeft er begrip voor dat Vestia rekening houdt met het standpunt van haar stakeholders (bijlage C) en daarom nu geen saneringsaanvraag in dient. Deze keuze is echter vooral een korte termijn oplossing.

Ontbreken noodzakelijk lange termijn perspectief

Een structurele oplossing, zowel volkshuisvestelijk als financieel, is er vooralsnog niet. Dit komt omdat er geen oplossing is voor de omvangrijke leningenportefeuille en de hoge jaarlijkse rentelasten. Als gevolg hiervan zijn de volkshuisvestelijke bijdragen minimaal (betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit). Hierdoor zijn ook de komende jaren onzeker voor huurders van Vestia, de gemeenten waarin zij actief is en voor de organisatie zelf. Daarnaast ziet de SAC dat er veel onvoorspelbare elementen zijn die veel impact hebben de komende jaren. De ontwikkeling van de rentelasten, de voortgang van verkoop van het bezit en de normering van de nieuwe ratio's van WSW en Aw zijn hierbij de belangrijkste. Ook het sterk fluctuerende (fiscale) overheidsbeleid leidt tot veel onzekerheid. Mogelijk wordt de casus hierdoor de komende jaren nog complexer.

Gemeenschappelijke probleemeigenaar ontbreekt

De SAC constateert dat, los van Vestia, er geen gemeenschappelijk *probleemeigenaarschap* is om te komen tot een lange termijn-oplossing. De corporatie zit klem tussen de opvattingen en institutionele structuren van de verschillende stakeholders. Doordat de casus vooral wordt beoordeeld vanuit een wettelijk en financieel kader, blijven de volkshuisvestelijke problemen van de toekomst onderbelicht. Vestia heeft daarom beperkte manoeuvreerruimte. De SAC vindt het wenselijk dat er gemeenschappelijk eigenaarschap komt om deze impasse te doorbreken. In hoofdstuk 6 doet de SAC hiervoor suggesties.

Vestia professionele organisatie

De SAC is van mening dat de organisatie van Vestia professioneel is, zowel bestuurlijk als qua werkorganisatie. De impact van de afgelopen jaren is echter zichtbaar en de organisatie heeft behoefte aan een lange termijn perspectief en eigen beleidsruimte. Ze is 'saneringsmoe'.

5. OPVATTINGEN SAC 2/3

HERIJKT VERBETERPLAN IS BEPERKTE STAP IN VOLKSHUISVESTELIJK HERSTEL, VERDERE STAPPEN NODIG

Volkshuisvestelijke inzet is compromis

Het HVP is een compromis, maar geen duurzame oplossing voor de huurders, gemeenten en de organisatie zelf. De SAC vindt het desalniettemin verstandig dat Vestia een aantal maatregelen neemt om tegemoet te komen aan de volkshuisvestelijke noodzaak.

Focus op kernmeenten gepast

Een belangrijke maatregel in het HVP is dat Vestia bezit in de maatwerkgemeenten en op lange termijn ook in de overige gemeenten gaat afstoten. Hierdoor komt er focus op de kerngemeenten. De SAC vindt dit een verdedigbare keuze. Ten eerste zijn hierover de afgelopen jaren verwachtingen gewekt richting huurders en stakeholders, waardoor min of meer sprake is van een onomkeerbaar proces. Ten tweede is Vestia niet in staat volkshuisvestelijke passende keuzes te maken in de maatwerkgemeenten. Door het bezit te verkopen aan corporaties komt er nieuw perspectief voor huurders en gemeenten. De SAC is daarbij van mening dat het behouden of terugbrengen van woningen met zeer hoge kwaliteit (markthuur > huurliberalisatiegrens) na verkoop in de DAEB, niet voor rekening van Vestia kan zijn.

Volkshuisvestelijke afwegingen vragen contextuele onderbouwing

In de opdracht aan de SAC is gevraagd om te toetsen of Vestia zelf uitgangspunten heeft opgesteld waaraan haar volkshuisvestelijke oplossing moet voldoen. De SAC constateert dat Vestia veel werk heeft gestoken in het legitimeren en uitleggen van haar keuzes en dat daarbij wat de (des)investeringen betreft vooral wordt teruggesproken op de geldende convenanten en prestatieafspraken. Maar een op de toekomstige woningbehoefte gerichte eigen analyse door Vestia van de gewenste portefeuillestrategie in de kerngemeenten is nog onvoldoende in samenhang aanwezig. De SAC constateert dat sectorbreed gedragen criteria, om een minimum aan volkshuisvestelijke prestaties te kunnen definiëren, ontbreken.

De SAC kan daarom niet beoordelen of de door Vestia genoemde maatregelen (zie hoofdstuk 4) wel of niet voldoende zijn en in verhouding staan tot de financiële mogelijkheden ('evenredigheidstoets').

Meer volkshuisvestelijke inzet kan ook buiten Vestia

Door de genoemde maatregelen in het HVP verhoogt Vestia haar volkshuisvestelijke inzet. De SAC verwacht echter dat in met name Rotterdam, Den Haag en Delft er vanuit de gemeenten en huurders behoefte is aan meer inzet. De SAC benadrukt dat deze inzet ook op andere wijze te realiseren is dan alleen door Vestia. Zo zouden extra (project)bijdragen vanuit bijvoorbeeld het rijk ook tot verhoging van de volkshuisvestelijke inzet kunnen leiden. Of wellicht kan een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) waar verschillende corporaties meefinancieren aan de volkshuisvestelijke noodzaak een interessante optie zijn om te onderzoeken.

OPLOSSING LENINGENPORTEFEUILLE NOODZAKELIJK

Geen structurele financiële oplossing

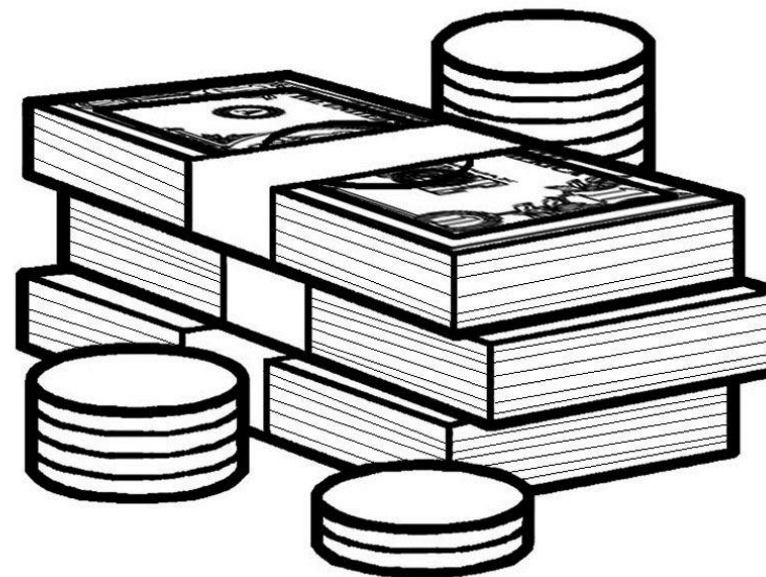
Het HVP leidt niet tot een structurele financiële oplossing voor Vestia. Verkoop van de maatwerkgemeenten draagt bij aan het financieel herstel van Vestia, mits de verhouding marktwaarde leningen en marktwaarde vastgoed positief uitvalt. Onder deze condities draagt het bij aan het financieel herstel, maar leidt dit niet tot substantiële verlaging van de rentelasten in de kasstromen. Als gevolg hiervan kan Vestia haar volkshuisvestelijke ambities niet fors verbeteren en blijft ze financieel onder verscherpt toezicht vallen. Van een eventuele terugbetaling van de ontvangen saneringssteun kan dan op dit moment ook geen sprake zijn. Verder blijft de afhankelijkheid van de hoogte van de rente groot. Dit betekent dat Vestia voor het einde van het aflopen van de huidige saneringsperiode (2021) opnieuw zal moeten bekijken hoe zij er financieel voor staat.

Komende jaren goed benutten

De SAC is van mening dat Vestia de periode tot het aflopen van de huidige saneringsperiode optimaal moet benutten (2019-2021) om een structurele oplossingsrichting uit te werken. Het zou goed zijn als Vestia alle mogelijke oplossingsrichtingen verkent. Daarbij onderscheidt de SAC een korte en lange termijn. Op korte termijn is het HVP leidend. De SAC is van mening dat verkoop van bezit in maatwerkgemeenten (tegen marktwaarde in verhuurde staat aan corporaties) bijdraagt aan volkshuisvestelijke oplossing in deze gemeenten. Dit is vooral voor de huurders van de Vestia-woningen van belang. Met de opbrengst kunnen leningen met een relatief beperkte looptijd (en dus marktwaarde) worden afgelost. Echter dit is nog geen structurele oplossing gezien de omvangrijke leningenportefeuille die overblijft met een relatief hoge marktwaarde. De SAC heeft een verkenning gedaan naar oplossingsrichtingen voor de lange termijn en doet hiervoor een aantal suggesties (zie bijlage D) om zo Vestia een volwaardige corporatie te laten zijn in de kerngemeenten. Uitgangspunt is een structurele oplossingsrichting voor de omvangrijke leningenportefeuille en daarmee gepaard gaande rentelast.

Afspraken over procesgang met alle stakeholders

Om tot een duurzaam bedrijfsmodel van Vestia te komen is het van belang dat stakeholders (BZK, WSW, AW, de sector) samen met Vestia de komende periode procesafspraken maken. Doel hiervan moet zijn om de leningenportefeuille in omvang terug te brengen naar een zodanig niveau dat er voldoende ruimte is voor volkshuisvestelijk presteren.



6. AANBEVELINGEN 1/2

SAC HEEFT AANBEVELINGEN VOOR VERSCHILLENDE PARTIJEN

Herijkt verbeterplan slechts een tussenstap

De SAC benadrukt dat het HVP een tussenstap is. De komende twee jaar zijn belangrijk voor het verdere herstel van Vestia, zowel volkshuisvestelijk als financieel. De SAC heeft daarbij een aantal aanbevelingen, zowel aan Vestia als aan andere partijen. Doel van de aanbevelingen is dat er een structurele oplossing komt voor Vestia (waaronder de omvangrijke leningenportefeuille) en de volkshuisvestelijke opgave.

1

Aan alle partijen: gemeenschappelijk eigenaarschap

De belangrijkste aanbeveling is dat er een probleemeigenaar benoemd wordt voor de lange-termijn-oplossing voor Vestia. De corporatie zit immers momenteel klem. Enerzijds kan de corporatie geen extra geld lenen om volkshuisvestelijke investeringen te doen. Anderzijds voldoet zij grotendeels aan de financiële ratio's en is er geen draagvlak voor een saneringsaanvraag. Vestia zit ook klem tussen de verschillende rollen en belangen van BZK, Aw, WSW en de sector. De SAC stelt voor dat de probleemeigenaar namens Vestia, BZK, WSW, Aw en de sector benoemd wordt. De SAC is van mening dat BZK de geëigende partij is om hierin het voortouw te nemen.

2

Aan Vestia: benut de tijd

De SAC adviseert Vestia om de komende twee jaren goed te benutten. Dit gaat om het verkennen hoe op lange termijn omgegaan kan worden met de omvangrijke leningenportefeuille. Om Vestia hierbij te helpen heeft de SAC in bijlage D een aantal suggesties opgenomen van mogelijke oplossingsrichtingen.

3

Aan BZK: Ondersteun partijen bij concreet maken volkshuisvestelijke opgaven

De SAC constateert dat de volkshuisvestelijke opgaven in het kerngebied niet concreet zijn (zoals bijvoorbeeld het minimaal noodzakelijke DAEB). Als gevolg hiervan kunnen de financiële ratio's leidend worden. Dan is het voor Vestia welhaast onmogelijk een goede balans te vinden tussen de volkshuisvestelijke inzet en de benodigde financiële middelen. Bovendien is het voor Vestia lastig om een goede portefeuillestrategie uit te werken en aan te sluiten op de volkshuisvestelijke opgaven. De SAC roept BZK op partijen in de kerngemeenten te ondersteunen om de volkshuisvestelijke opgave scherper in beeld te brengen.

4

Aan corporaties in de regio: neem volkshuisvestelijke opgave over

De SAC doet een oproep aan corporaties in de regio om waar mogelijk het bezit van Vestia over te nemen in de maatwerkgemeenten tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze corporaties kunnen zo een belangrijke bijdrage leveren aan het invullen van de volkshuisvestelijke opgave in de maatwerkgemeenten. De SAC vindt het passend, ook vanwege de lage rente, dat het bezit op basis van marktwaarde in verhuurde staat overgenomen wordt. Dit is immers de prijs die corporaties ook zouden betalen indien zij de volkshuisvestelijke opgave zouden realiseren met nieuwbouw of door de aankoop van bestaand vastgoed. In aanvulling hierop vraagt de SAC aan corporaties om waar mogelijk extra investeringen te doen in Rotterdam Zuid en Den Haag Zuidwest en de overige gemeenten waar Vestia actief is.

SAC HEEFT AANBEVELINGEN VOOR VERSCHILLENDE PARTIJEN

5

Aan BZK: faciliteer overnemende corporaties

BZK kan corporaties stimuleren om bezit van Vestia over te nemen in de maatwerkgemeenten. Dit kan zij doen door bijvoorbeeld deze corporaties hiervoor vrij te stellen van een toekomstige saneringshefing. Ook andere oplossingen zijn denkbaar. De SAC sluit zich hierbij aan bij het advies van de [Bestuurlijk regisseur](#).

6

Aan gemeenten: neem je volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid

SAC is van mening dat het niet vanzelfsprekend is dat woningen in de maatwerkgemeenten met een zeer hoge kwaliteit terug worden gebracht in het sociale segment bij overname van bezit door andere corporaties. De SAC adviseert deze gemeenten reëel om te gaan met de overnemende corporaties en deze niet moeten overvragen. Dat vergroot de kans dat corporaties bezit van Vestia overnemen en daarmee dat er een volkshuisvestelijk lange termijn oplossing komt. In aanvulling hierop adviseert de SAC de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer om realistisch om te gaan met de mogelijkheden van Vestia en begrip te hebben voor de beperkte mogelijkheden van de corporatie.

7

Aan BZK: ondersteun gemeenten met complexe opgaven

In het werkgebied van Vestia zijn twee grote complexe volkshuisvestelijke opgaven: Rotterdam Zuid en Den Haag Zuidwest. De SAC verwacht dat de mogelijkheden van Vestia om in deze gebieden een grote bijdrage te kunnen leveren beperkt zijn. De SAC is van mening dat ook andere partijen hier een bijdrage kunnen leveren. BZK kan dit met projectsteun stimuleren. Wellicht kan ook een wijkontwikkelmaatschappij soelaas bieden voor noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen in het werkgebied.



VERSLAG VAN WERKZAAMHEDEN EINDPRODUCT VAN SAC

SAC kijkt positief terug

De SAC heeft met veel plezier en enthousiasme samengewerkt met elkaar en met Vestia. Hierdoor heeft zij tijd gehad om zich goed te verdiepen in de materie en met het bestuur van Vestia te reflecteren op de door hen geleverde documenten. De SAC kijkt positief terug op het hele traject, waarbij de sfeer in het team positief was en leden elkaar goed aanvulden.

Positie huurders Vestia niet makkelijk

De SAC realiseert zich dat de huurders de consequenties van het gevoerde beleid van de afgelopen jaren gevoeld hebben. Met het HVP zullen zij ook de komende paar jaar nog in onzekerheid verkeren. Daarom roept de SAC alle partijen op om de komende tijd goed te benutten voor het realiseren van een lange-termijn-oplossing en overdracht van bezit aan collega-corporaties in maatwerkgemeenten.

Verslag van werkzaamheden eindproduct SAC

Aangezien Vestia uiteindelijk geen saneringsaanvraag indient, brengt de SAC geen formeel advies uit. Voorliggend verslag van werkzaamheden (in de vorm van een reflectie) vormt hiermee het eindproduct van de SAC. We verzoeken het Aedes-bestuur de SAC op te heffen. Daarbij is het verstandig dat het Aedesbestuur de continuïteit in een eventueel vervoltraject goed borgt.

Advies voor nieuwe sectoradviescommissies

De SAC Vestia is relatief vroegtijdig ingeschakeld door Vestia. Dit heeft ertoe geleid dat zij tijd heeft gehad zich goed te verdiepen in de materie. Daarnaast was dit de eerste keer dat de SAC naast corporatiebestuurders ook onafhankelijke externen leden had. Dit is goed bevallen en heeft het perspectief verbreed. De SAC adviseert het Aedes-bestuur deze werkwijze ook toe te passen voor eventuele volgende commissies.

BIJLAGEN

A. Opgehaalde beelden

B. Redeneerlijn

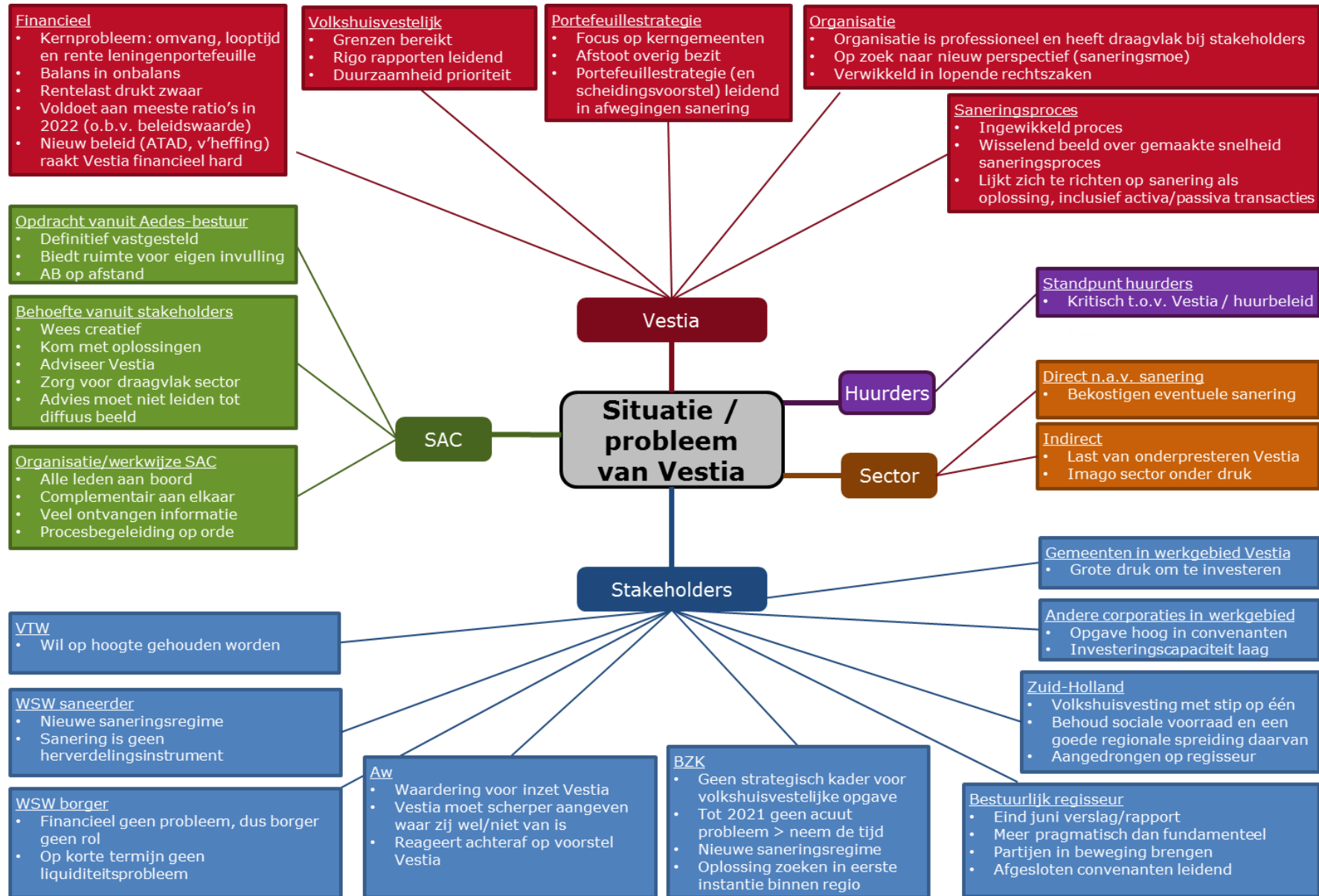
C. Standpunten stakeholders

D. Mogelijke oplossingsrichtingen leningenportefeuille



MINDMAP OPGEHAALDE BEELDEN

Mindmap is opgesteld d.d. 1 mei 2019



REDENEERLIJN

Redeneerlijn is opgesteld d.d. 1 juni 2019

Uitgangspunten van de redeneerlijn

- Bij bepaling van het volkshuisvestelijk vraagstuk zijn het goedgekeurde scheidingsvoorstel van Vestia en de twee bestuurlijke convenanten, die zijn afgesloten in regio Haaglanden en regio Rotterdam leidend voor het (toekomstige) bezit.
- Verkoop in maatwerkgemeenten vindt in principe plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat. Verkoop moet bijdragen aan het oplossen van de financiële problematiek van Vestia.
- Bij verkoop verplichten overnemende corporaties zich tot behoud van het minimaal noodzakelijke DAEB-bezit, zoals vastgelegd in het goedgekeurde scheidingsvoorstel van Vestia en de twee bestuurlijke convenanten. Op deze wijze wordt schade aan de volkshuisvesting zoveel mogelijk vermeden. De SAC is van mening dat het behouden of terugbrengen van woningen met zeer hoge kwaliteit (180 WWS-punten) in de DAEB-tak niet voor rekening van Vestia en/of de sector kan zijn.
- Faillissement van Vestia is geen optie, vanwege de extreem hoge kosten voor de sector (afkoop leningen tegen marktwaarde). SAC heeft vertrouwen in huidige bestuur en organisatie van Vestia.

Redeneerlijn SAC

De redeneerlijn is als volgt opgebouwd:

- 1) Vestia trekt zich terug uit maatwerkgemeenten en overige gemeenten;
- 2) Nieuwe Vestia, legitimatie op orde;
- 3) Duurzaam verdienmodel;
- 4) Confrontatie volkshuisvestelijke opgaven versus duurzaam verdienmodel;
- 5) Oplossingen voor het financieel probleem;
- 6) Bijdrage sector, omvang en vorm.

Deze aspecten zijn niet volgorde, maar nevenschikt.

Ad 1) Vestia trekt zich terug uit maatwerkgemeenten en overige gemeenten

- De SAC ondersteunt de strategie van Vestia om zich te concentreren tot de zogenoemde kerngemeenten (Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer). Dat betekent dat Vestia het bezit in de 'maatwerkgemeenten' (ongeveer 10.000 woningen) binnen een beperkte tijdsperiode afstoot aan de corporaties. Het lijkt voor de hand te liggen dit te doen aan corporaties in dezelfde woningmarktregio.
- Het afstoten van dit Vestia-bezit is inmiddels een onomkeerbaar proces vanwege gewekte verwachtingen richting huurders en stakeholders. Nu is het momentum en dit geeft zekerheid aan alle betrokken partijen. Met name voor huurders is dit van groot belang. Ook maakt het een effectievere en efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk.
- Daarnaast kan de verkoop in de gemeenten (buiten maatwerk- en kerngemeenten) in gang worden gezet.
- Verkoop kan middels activa en of passiva transacties. Verkoop moet bijdragen aan het financieel herstel van Vestia én volkshuisvestelijk acceptabel zijn.

Ad 2) Nieuwe Vestia, legitimatie op orde

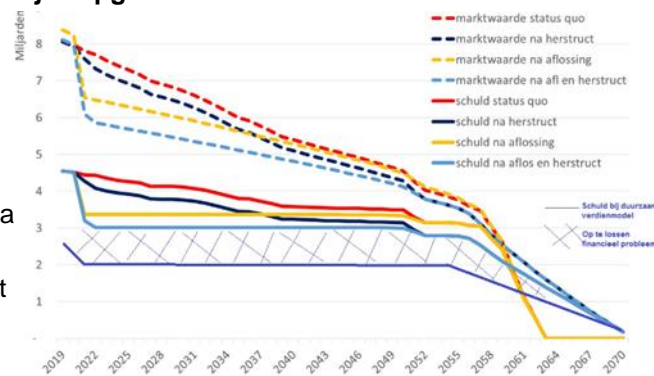
- Na verkoop in de maatwerkgemeenten en overige gemeenten resteert bezit in de 'kerngemeenten' (Den Haag, Rotterdam, Delft, Zoetermeer). Er ontstaat een "nieuw Vestia" dat aantoonbaar en onderbouwd op volkshuisvestelijk gebied sober en doelmatig opereert. Vestia onderbouwt wat het minimaal noodzakelijk DAEB in de kerngemeenten is.
- De opgaven betreffen niet alleen het minimaal noodzakelijke DAEB, maar ook een minimaal niveau van betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Het herstel van Vestia moet er immers toe leiden dat deze als een zelfstandige corporatie ook op langere termijn kan functioneren. Vestia maakt aannemelijk wat tot 2030, met een doorkijk naar 2050, de volkshuisvestelijke opgaven zijn en hoe deze gelegitimeerd worden (mede in relatie tot de Aedes-benchmark).
- Ook de legitimiteit en aansluiting van de investeringsplannen op de convenanten moet door Vestia aangetoond worden.

Ad 3) Duurzaam bedrijfsmodel

- Het kernprobleem van Vestia is de ten opzichte van de waarde van het bezit zeer omvangrijke leningenportefeuille die bovendien vastligt voor een zeer lange periode. Dit resulteert in een zeer hoge rentelast per woning, ook in vergelijking met andere grootstedelijke corporaties. Deze erfenis uit de pre-saneringsperiode beperkt de financiële sturingsmogelijkheden van Vestia ten zeerste en drukt zwaar op de kasstromen.
- De SAC vindt het daarom belangrijk dat gestreefd wordt naar een duurzaam verdienmodel, waarbij de exploitatie volkshuisvestelijk acceptabel is, tegen zo laag mogelijke kosten, en waarbij zicht bestaat op een zelfstandig financieel voortbestaan op langere termijn en waarbij sprake is van gezonde kasstromen.
- De (financiële) uitgangspunten die Vestia hanteert bij het duurzaam verdienmodel moeten helder zijn en extern uitlegbaar.

Ad 4) Confrontatie volkshuisvestelijke opgaven versus duurzaam verdienmodel

- Het duurzame verdienmodel geconfronteerd met de lange termijn maatschappelijke opgaven leidt tot inzicht in het financiële probleem voor Vestia dat opgelost moet worden. Zie grafiek met schuldverloop met en zonder activa/passiva en herstructurering.



Ad 5) Oplossingen voor het financieel probleem

- De confrontatie tussen volkshuisvestelijke opgaven en het duurzame verdienmodel maakt zichtbaar wat de omvang en duur van het financiële probleem is. Deze confrontatie leidt waarschijnlijk dat er iets moet gebeuren met de leningenportefeuille.

- De SAC vindt het van groot belang dat Vestia alle opties heeft afgewogen hoe de aanpassing leningenportefeuille kan leiden tot een duurzaam verdienmodel, optimalisatie van de kasstromen en beperken van de schade voor de sector. Het is in aan Vestia om diverse opties af te wegen en transparante keuzes te maken.
- Allereerst kan de leningenportefeuille worden verkleind c.q. geherstructureerd door activa-passiva transacties, of door alleen activa transacties met een financiële afrekening. Daarnaast kunnen kasstromen worden geoptimaliseerd door het aflossen van de korte termijn leningen of door de piek rond 2050 verder uit te smeren in de tijd en eventueel een gedeelte van de leningen naar voren te halen.
- Ook is denkbaar dat andere corporaties een deel van de leningenportefeuille overnemen, danwel dat de portefeuille geheel of gedeeltelijk in een soort bad bank constructie wordt ondergebracht, waardoor de financieringsstructuur van Vestia meer gaat lijken op die van een gewone corporatie.

Ad 6) Bijdrage sector, omvang en vorm

- Afhankelijk van de uitwerkingen, afwegingen en de door Vestia gemaakte keuzes volgt een mogelijke hulpvraag aan de sector en andere partijen. Dit kan de vorm hebben van een saneringsaanvraag voor een bijdrage ineens op termijn ter versterking van de vermogenspositie (de gebruikelijke saneringssteun). Echter ook andere uitkomsten zijn mogelijk, zoals projectsteun, herfinanciering of borging, of een combinatie hiervan.
- Vervolgens kan worden bezien onder welk oormerk (ook in de tijd uitgezet) een bijdrage wordt gevraagd (sanering, projectsteun, borging) of combinatie.
- Afhankelijk van het oormerk zal de SAC een formeel advies uitbrengen (in geval saneringsaanvraag) of een rapport van bevindingen.

Ten slotte

De SAC vindt het van belang dat toegewerkt wordt naar een langdurige duurzame oplossing, zowel op financieel als volkshuisvestelijk gebied.

STANDPUNTEN STAKEHOLDERS

WSW (borger): geen acuut probleem voor borger

WSW kan geen financiële steun verlenen, in welke vorm dan ook. WSW constateert dat Vestia voldoet aan haar (wettelijke) verplichtingen. Het oplossen van volkshuisvestelijke problematiek is niet aan WSW. Het is voor WSW geen probleem om in te grijpen (ondanks de omvangrijke leningenportefeuille), aangezien Vestia haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen uit de operationele exploitatie in combinatie met de aanwezige liquiditeit. WSW beschouwt het risicoprofiel thans wel als hoog, voornamelijk ingegeven door de langjarige renteverplichtingen. Sanering zou dan ook prima zijn, want daarmee neemt voor WSW het risicoprofiel van Vestia af.

Aw: compromis tussen duurzaam financieel herstel en voldoende volkshuisvestelijk presteren door Vestia slecht realiseerbaar

De Aw zal richting de saneerder haar zienswijze geven op het HVP, ook indien er geen saneringsaanvraag wordt ingediend. De Aw houdt toezicht op het tot stand komen van het HVP, de door bestuur Vestia voorgestelde bijstelling (herijking) van het Verbeterplan 2019-2022 en daarna de uitvoering van het HVP. De Aw toetst de inzet van Vestia aan de hand van haar beoordelingskaders. Idealiter leidt het HVP tot een lange termijn oplossing, zowel qua herstel van de financiële continuïteit als qua toereikendheid van het volkshuisvestelijk presteren (beschikbaarheid betaalbare voorraad, waarde behoud (Daeb) bezit en bijdrage aan duurzaamheid). De Aw ziet dat dit momenteel leidt tot een impasse. Een versie van het HVP waarbij de financiële continuïteit voorop staat laat gaten vallen in het volkshuisvestelijk presteren, omgekeerd leidt een versie waarbij het volkshuisvestelijk presteren meer ruimte krijgt tot een wankelende financiële situatie. De Aw heeft een agenderende en signalerende rol. Middels een toezichtsignaal zal de Aw in beeld brengen wat de aard en omvang is van de volkshuisvestelijke opgave die blijft liggen, daarbij zal de Aw deze opgave relateren aan vergelijkbare andere corporaties (benchmark).

BZK: Tijd nemen voor financiële oplossing Vestia, volkshuisvestelijk vraagstuk op andere wijze oplossen

BZK scheidt nadrukkelijk het bredere, regionale volkshuisvestelijke vraagstuk (specifiek grote herstructureringsopgave in Rotterdam Zuid en Den Haag Zuidwest en relatief beperkte investeringscapaciteit van andere regionale corporaties) en de financiële oplossing voor Vestia. Voor beide vindt BZK het van belang dat er een oplossing komt. Ten aanzien van de oplossing voor Vestia wijst BZK op het huidige saneringskader. BZK heeft de uitvoering van de sanering gemandateerd aan WSW. BZK geeft aan dat de herijking die Vestia op dit moment uitwerkt inzicht moet geven in de financiële positie en volkshuisvestelijke mogelijkheden van Vestia en dat de saneerder op grond hiervan moet beoordelen of aanvullende steun benodigd en evenredig is. Vooralsnog is het beeld, op grond van de voortgangsrapportages van WSW en Aw, dat er geen sprake is van een acuut liquiditeitsprobleem bij Vestia en dat er tijd is om verschillende mogelijkheden te bekijken. Er moet echter wel voortgang geboekt worden in uitwerking van de mogelijkheden. De komende tijd moet daaraan besteed worden. Het saneringskader is niet gericht op het oplossen van alle volkshuisvestelijke vraagstukken in de regio waarin de saneringscorporatie actief is. Indien blijkt dat het wegvallen van een corporatie dermate impact heeft op de regionale volkshuisvesting dan is de vraag of een sanering hiervoor het meest geschikte instrument is. Andere oplossingen, zoals bijvoorbeeld projectsteun (of een combinatie), zijn in dat geval wellicht passender. Onderzocht moet worden of het in de rede ligt dat Vestia regiobreed een grote rol blijft spelen in oppakken regiobrede volkshuisvestelijke problemen, zoals dat in verleden werd verwacht of zijn werkzaamheden richt op aantal kerngemeenten. Dit is in lijn met de richting van het huidige saneringsplan, met ondermeer de voorgenomen afbouw van activiteiten in de maatwerkgemeenten.

MOGELIJKE OPLOSSINGSRICHTINGEN LENINGENPORTEFEUILLE

Inleiding

De SAC heeft nagedacht over mogelijke structurele oplossingsrichtingen waarbij Vestia weer als volwaardige corporatie haar eigen volkshuisvestelijke beleid invulling kan geven en waarbij tevens het probleem van de omvangrijke leningenportefeuille wordt aangepakt. Deze oplossingsrichtingen zijn denkrichtingen van de SAC op hoofdlijnen. Het is de moeite waard om deze verkenningen de komende periode (t/m 2021) verder uit te diepen en te toetsen op (juridische) haalbaarheid.

Lange termijn oplossing Vestia-problematiek

Het kernprobleem van Vestia is de overfinanciering, de daaraan gekoppelde hoge rentelasten en de extreem lange duur van de leningen zonder tussentijdse aflossingsmomenten. Het WSW borgt dan ook geen nieuwe leningen, ook voldoet Vestia aan alle thans geldende ratio's. In het HVP wordt voor dit kernprobleem geen structurele oplossing geboden. Gevolg is dat Vestia welhaast permanent onder curatele zal blijven staan. Het sociaal ondernemerschap wordt belemmerd. Door de voortdurende bezuinigingsdruk komen de huurders, in vergelijking met die van andere corporaties, in een steeds ongunstiger positie. Bovendien heeft de keuze voor verkoop van bezit om de omvang van de leningenportefeuille te beperken, een groot nadeel: het leidt tot frontloading van rentebetalingen.

Dit alles is voor de SAC voldoende aanleiding een eerste aanzet te geven voor mogelijke oplossingen. Centraal staat daarbij het reduceren van de omvangrijke leningenportefeuille (en de daarmee gepaard gaande rentelast) voor Vestia.

Uitgangspunt bij een structurele oplossing is voorts dat het uitdienen van de leningen altijd goedkoper is (gezien huidige rentestand) dan het nu aflossen tegen marktwaarde. Het rendement op de vastgoedportefeuille is prima, een rendement dat bij verkoop verdwijnt.

Bovendien zal vanuit historisch perspectief de markwaarde van het vastgoed toenemen (in relatie tot de inflatie) terwijl door inflatie de reële waarde van de leningen afneemt.

Mogelijke oplossingsrichtingen

De SAC heeft een aantal oplossingsrichtingen verkend:

1. Normaliseren van de rentelast door een jaarlijkse bijdrage vanuit de sector. Het verschil tussen de gemiddelde rentelast per woning op de leningen bij Vestia en wat in de sector gangbaar is, wordt voor een bepaalde periode door een bijdrage overbrugd.
2. Uitnemen van een deel van de geborgde leningenportefeuille tegen nominale waarde en verplichte herverdeling daarvan over de sector.
3. Een bad-bank constructie waarin een deel van de leningenportefeuille met WSW borg wordt ondergebracht in een aparte entiteit die verantwoordelijk wordt voor de afwikkeling ervan.
4. Een vastgoedfonds dat risicodragend kan investeren, desgewenst met financiële participatie van andere toegelaten instellingen, c.q. commerciële partijen.

Verdere verkenning de moeite waard

Gedurende deze verkenning is gebleken dat elke oplossingsrichting voor- en nadelen heeft en combinaties ook goed mogelijk zijn.

De eerste oplossing vermindert de overfinanciering niet; verplichte herverdeling van een deel van de leningen is vermoedelijk juridisch zeer gecompliceerd. Uiteindelijk lijkt een combinatie van oplossingsrichting 3 en 4 de moeite van nader onderzoek waard.

MOGELIJKE OPLOSSINGSRICHTINGEN LENINGENPORTEFEUILLE

Om een structurele oplossing voor Vestia te bieden, waarbij de afbouw van de leningenportefeuille centraal staat (lees een “must” is) is het verstandig om de volgende stappen te gaan zetten:

1. Bepaal op basis van een duurzaam bedrijfsmodel welke rentekasstroom Vestia kan dragen onder normale bedrijfsvoering. Op basis hiervan kan worden, rekening houdend met de beschikbare liquiditeiten, bepaald welk deel van de leningenportefeuille (met WSW borg) uitgenomen dient te worden. Dit deel wordt ondergebracht bij de ‘bad bank’. De SAC gaat er vooralsnog van uit dat een bedrag van € 750 mln volstaat. Na uitname voldoet Vestia aan de vermogensratio’s van de borg en de toezichthouder.
2. Er dient een kasstroom te komen voor de dekking van het tekort van de uitgenomen financiering. Deze dekking bedraagt op jaarbasis ca € 30 mln. Bovendien dient gaandeweg een reserve gevormd te worden voor de aflossing van de leningen over ca 40 jaar (ca 10 mln per jaar). De bad bank kent geen vastgoed als onderpand, maar borging wordt geregeld via WSW (zie casus WSG) of rechtstreekse overheidsgarantie.
3. Na uitname van dat deel van de leningenportefeuille wordt het naar huidige inzichten te verkopen deel van het Vestia bezit (in ieder geval de maatwerkgemeenten) ondergebracht in een nieuwe toegelaten instelling, korthedshalve Vestia II genoemd. Met als enige doel om Vestia I zelfstandig financierbaar te maken. Zoals eerder aangehaald is er verder geen grond voor splitsing.
4. Het beheer van de woningen in Vestia II wordt waar mogelijk ondergebracht bij woningcorporaties in de betreffende werkgebieden.
5. Vestia I heeft daarna de mogelijkheid om voor de noodzakelijke investeringen WSW-geborgde financiering aan te trekken. Vestia II zal zich in beginsel beperken tot exploitatie van het overgenomen bezit, waaronder verkoop van een nader te bepalen deel ervan. Daarnaast is verkoop mogelijk voor zover er aflossingscapaciteit is om nominaal af te lossen. Een bijkomend voordeel is dat Vestia II financiële participatie van corporaties van buiten de regio mogelijk maken, om zo de investeringscapaciteit in de regio te verruimen.

6. De benodigde jaarlijkse kasstroom van het tekort van de bad bank wordt betaald uit de jaarlijkse verhuurdersheffing van Vestia, door Vestia I en II vrij te stellen van deze heffing. Dit is gelet op het grote maatschappelijke belang van een oplossing van een Vestia problematiek naar de mening van de SAC meer dan verantwoord.

Aldus ontstaat een situatie dat er twee levensvatbare corporaties, die niet meer vallen onder het bijzonder beheer van het WSW. De SAC ondersteunt hiermee ook de concentratie-strategie van Vestia op kerngemeenten. Deze instellingen kunnen zelfstandig beslissingen nemen over (des)investeringen en beheer, zonder detailbemoeienis van de toezichthouders. Dat komt de kwaliteit van het ondernemerschap ten goede. De investeringscapaciteit in de regio wordt groter. En hiermee kan er een gezonde balans komen tussen de volkshuisvestelijke opgave en de benodigde financiële middelen. De SAC ziet geen reden tot verdere opsplitsing van Vestia I; dit komt noch de slagkracht, noch de efficiency van het beheer ten goede. Wel acht de SAC het denkbaar dat in de kerngemeenten bij grote projecten risicodragende participatie van andere toegelaten instellingen wordt gezocht, bijvoorbeeld in wijkontwikkelingsmaatschappijen.

De SAC acht het niet haar taak deze denkrichting tot in detail uit te werken. Dat moet gebeuren door Vestia zelf in samenspraak met de betrokken instanties. Gegeven het feit dat in 2021 definitief besloten moet worden of er een vervolgsanering komt is er vanaf heden tijd om de oplossing uit te werken. In de overgangperiode kan door faciliterend beleid van BZK, in het bijzonder een vorm van projectsteun, bereikt worden dat de nu noodzakelijke investeringen worden verricht.

Gezien het beperkte tempo in de verkopen staat de huidige verkoopstrategie van Vestia niet haaks op de voorgestelde verkenning.