



memo

Van Vestia

Aan Belanghebbenden

Datum Maart 2022

Betreft Notitie transparante splitsing

Contactgegevens

Postadres

Postbus 29013

3001 GA Rotterdam

Bezoekadres

Watermanweg 50

3067 GG Rotterdam

telefoon: 088 124 24 24

internet: www.vestia.nl

Inleiding

Het opsplitsen van Vestia in drie nieuwe corporaties is een uniek proces. Het is onderdeel van de oplossing van het Vestia-vraagstuk. In combinatie met de leningenruil met de sector ontstaan er na splitsen drie corporaties die financieel sober en gezond zijn en in voldoende mate de volkshuisvestelijke doelen kunnen realiseren.

Het splitsen in en tot het stelsel toelaten van drie nieuwe corporaties, is nog niet eerder gebeurd. Dat maakt dat er van toezichthouders tot huurders en van gemeenten tot de Autoriteit Wonen (Aw) vragen zijn. Een van de vragen die in het proces al meermalen langs is gekomen vanuit gemeentes en huurdersorganisaties luidt: 'Hoe weten we nu dat de splitsing dadelijk eerlijk is verlopen?' In deze position paper geven we aan hoe de splitsing op een verantwoorde en transparante manier tot stand komt.

Stap 1: locatie vastgoed en lokale opgaven centraal

Het vastgoed kent een fysieke ligging in een gemeente. Vandaar ook, dat de splitsing het centrale uitgangspunt heeft: de ligging van het vastgoed is leidend. Vestia splitst zich geografisch in drie corporaties: Rotterdam, Den Haag en Delft-Zoetermeer. Met het toewijzen van het vastgoed aan de entiteit worden ook de daaraan verbonden baten en lasten (bijvoorbeeld huuropbrengsten, onderhoudslasten, investeringen, belastingen) toegewezen.

Het lokale vastgoed verschilt onder meer in bouwjaar, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Daarmee verschilt dus de opgave per buurt, wijk en stad.

Wat er in ieder geval noodzakelijk is aan volkshuisvestelijke opgaven is niet nieuw. Ook in de saneringsjaren maakten we met stakeholders (met name gemeenten en huurdersorganisaties) afspraken over huurbeleid, investeringen, onderhoud, leefbaarheid et cetera. Jarenlang met het credo 'doen wat wèl kan'. Daarbij geldt, dat vrijwel alle inspanningen aan vastgoed en buurten zijn gekoppeld. De basis voor splitsing omvat dus al veel beleid. Dit beleid is onder meer via de meerjareninvesteringsbegroting (MJIB) en meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) per complex doorgerekend.

Stap 2: extra middelen

In 2020 is geconstateerd dat Vestia onvoldoende kan bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave die van een woningcorporatie mag worden verwacht. Wij waren niet in staat op eigen kracht gezond te worden en er was een structurele oplossing nodig¹. Die is er gekomen en leidt er direct toe, dat er bij ons € 28 miljoen per jaar extra voor de volkshuisvesting beschikbaar komt. De extra middelen, de € 28 miljoen, zijn 'naar rato van omvang' verdeeld, met uitzondering van planmatig onderhoud, wat naar behoefte is verdeeld.

Daarnaast krijgen wij, door te splitsen, toestemming om vastgoed buiten onze kerngemeenten te verkopen ten behoeve van nieuwbouw in de kerngemeenten. Ook deze potentiële ontvangsten zijn naar rato van omvang verdeeld over de entiteiten.

Omdat de lokale opgaven centraal staan, werken wij de afgelopen maanden in samenwerking met de gemeenten en de huurdersorganisatie aan het nog scherper maken van dit beleid. Hierbij is het niet mogelijk om aan alle wensen te voldoen. Het is een continuering van het bestaande beleid met extra inzet op onderhoud, doelgroepen beleid en huur. Eén van de grootste voordelen is, dat de nieuwe corporaties jaren eerder financieel gezond zijn dan splitsing en steun. De lokale belanghebbenden hebben dan te maken met een gezonde corporatie waarmee nieuwe afspraken gemaakt kunnen worden over de volkshuisvestelijke inzet.

Conclusie: het is logisch dat bij de splitsing het vastgoed als uitgangspunt wordt gehanteerd inclusief al het volkshuisvestelijk beleid (huur, onderhoud en investeringen) dat hiermee samenhangt. Het is transparant, dat de extra middelen proportioneel worden toegedeeld, met uitzondering van planmatig onderhoud, wat naar behoefte is ingedeeld.

Stap 3: omgaan met de financiële uitkomsten

Omdat de volkshuisvestelijke programma's de komende jaren verschillen, verschillen ook de financiële gevolgen hiervan. Als een lokale corporatie veel bezit heeft waarvan de gewenste kwaliteit achterblijft, zijn extra investeringen nodig in de komende periode. De entiteit moet de middelen krijgen om dit te kunnen betalen. Wij zoeken, samen met de gemeenten, naar een zodanige verdeling van de middelen dat het noodzakelijke programma kan worden uitgevoerd en de financiële ratio's gezond zijn². Dat wil niet zeggen dat alle financiële ratio's gelijk zijn. Het financiële kengetal waar wij op het moment van splitsen mogelijk nog niet aan voldoen (dekkingsratio), leidt er toe dat wij niet direct helemaal gezond zijn. Bij de splitsing zorgen wij

¹ Voor meer informatie zie rapport Naar een structurele oplossing voor Vestia, 2020

² We doen dit door leningen, resterend vastgoed (vastgoed uit overig Nederland dat niet de komende 10 jaar wordt verkocht) en liquide middelen zo over de corporatie te verdelen dat er acceptabel financiële ratio's ontstaan. In bijlage 4 Meerjarenbegroting wordt hier in meer detail op ingegaan.

ervoor dat de lokale corporaties zoveel mogelijk op hetzelfde moment weer helemaal gezond zijn. Dat is wel zo eerlijk.

Een voorbeeld van een woning

Een portiekwoning uit 1956 in Den Haag, maakt onderdeel uit van een complex van 83 woningen. De kwaliteit van dit complex is beoordeeld en het is noodzakelijk dat dit complex wordt gerenoveerd in 2027. Dit beoordelen wij door alle complexen langs dezelfde lat te leggen bij de bepaling van het benodigde onderhoud en de benodigde investeringen zoals renovaties. Deze portiekwoning wordt aan de lokale corporatie in Den Haag toegedeeld, inclusief de huuropbrengsten, onderhoudskosten en de investering in 2027. Zonder structurele oplossing zou het huurniveau van deze woning mogelijk hoger zijn en het onderhoudsniveau mogelijk lager. Indien sloop-nieuwbouw gewenst is, kunnen wij dat wellicht niet betalen.

Voorbeeld verkopen voor nieuwbouw

Stel de corporatie die voornamelijk actief is in Delft en Zoetermeer krijgt bezit mee dat in Castricum staat en de komende jaren kan worden verkocht. Er is een grove inschatting gemaakt van het verkoopmoment van het bezit. Tot die tijd zijn er zowel inkomsten als uitgaven verbonden aan het bezit in Castricum. Als het vastgoed wordt verkocht, kan de opbrengst gebruikt worden om nieuwe woningen te bouwen in de kerngemeente Delft-Zoetermeer.

Tenslotte

1. Een transparante splitsing is gebaseerd op het uitgangspunt dat er een volkshuisvestelijke opgave verbonden is aan het vastgoed. Deze opgave verschilt per buurt, wijk en complex.
2. De extra middelen, inclusief nieuwbouwmogelijkheden, worden voornamelijk proportioneel toegedeeld, zodat alle drie de lokale corporaties evenredig profiteren.
3. De lokale corporaties worden financieel in staat gesteld het noodzakelijke volkshuisvestelijke beleid te voeren. Dat wil niet zegen dat de financiële situatie van de corporaties gelijk is. Het verwachtingsmoment dat de corporaties weer helemaal financieel gezond, moet dicht bij elkaar liggen. Dat vinden we eerlijk, omdat de lokale belanghebbenden dan weer te maken hebben met een 'normale' corporatie, waarmee volkshuisvestelijke beleid kan worden gemaakt.