



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Aedes vereniging van woningcorporaties
T.a.v. de heer Van Rijn
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

Michel Burger
michel.burger@ilent.nl

Ons kenmerk

ILT-2021/5156

Datum 4 februari 2021
Betreft Brief Aw naar aanleiding van afspraken omtrent de structurele oplossing voor Vestia

Geachte heer Van Rijn,

U heeft samen met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, WSW en Vestia op 4 februari jongstleden afspraken ondertekend gericht op het oplossen van de financiële en volkshuisvestelijke problematiek van Vestia. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een wettelijke taak als toezichthouder en heeft daarom deze afspraken niet mede ondertekend. De Aw staat wel positief tegenover de gekozen oplossingsrichting en is verheugd dat op deze manier een stimulans gegeven kan worden aan de volkshuisvestelijke problemen in de regio Rotterdam/Haaglanden¹. In een eerder toezichtsignaal² heeft de Aw hier ook aandacht voor gevraagd. In deze brief wil ik graag reageren op de gekozen oplossingsrichting en aangeven wat de rol van de Aw zal zijn bij het nader uitwerken van deze oplossingsrichting.

Huidige situatie

De situatie van Vestia bij de afloop van de geplande saneringsperiode van 10 jaar is niet goed. De erfenis van het financieel debacle en de gevolgen van de afwikkeling van de derivaten in 2012, drukken nog steeds zeer zwaar op het corporatiestelsel. Het volkshuisvestelijk belang wordt sterk geraakt en wel op drie niveaus:

1. Vestia past niet in het borgstelsel. De absolute omvang van zowel de nominale- als de marktwaarde van de schuld en de relatieve verhouding tussen marktwaarde schuld en marktwaarde vastgoed, zijn zeer problematisch.
2. De financiële positie van Vestia draagt bij aan het tekort aan middelen in de woningmarkt Rotterdam-Holland Midden-Haaglanden. In vergelijking tot andere woningmarktgebieden, is in deze regio het tekort aan middelen het grootst ten opzichte van de opgave aldaar³.
3. Het gevoerde herstelbeleid heeft negatieve consequenties gehad voor de volkshuisvestelijke inzet van Vestia. Het volkshuisvestelijk presteren van Vestia staat daardoor al jaren onder druk en raakt daarmee de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de

¹ Kamerbrief: Bestedingsruimte en opgaven voor woningcorporaties, 3 juli 2020

² Aw: Beleidssignaal naar aanleiding van Herijkt Verbeterplan Vestia, 4 december 2019

³ Zie noot 1



bijdrage van Vestia aan herstructurering van kwetsbare en eenzijdige wijken en de verduurzaming van het bezit. De sectorale arrangementen (collegiale ondersteuning, sanering, projectsteun en borg) hebben tot nog toe nog onvoldoende geholpen om deze prestaties op orde te krijgen.

De Aw vindt het zeer positief dat vanuit de sector de handschoen is opgepakt om dit complexe vraagstuk nu ook echt aan te pakken. De Advies Commissie Vestia (ACV) richt zich op een structurele oplossing waarbij het volkshuisvestelijk belang op de drie hiervoor geschetste niveaus centraal staat. De hoofdlijn rentereductie voor Vestia door een leningenruil in combinatie met een splitsing van Vestia in drie lokale corporaties draagt sterk bij aan het volkshuisvestelijk belang.

- Zonder dat de financiële positie van de sector als totaal verandert, ontstaat er een aanzienlijk reductie van de benodigde buffers die WSW als borg moet aanhouden.
- Dit geeft de corporaties extra ruimte, wat zeer welkom is gegeven de huidige grote opgave waar de sector voor staat.
- Voor de borger zijn de risico's in het stelsel veel beter te beheersen.
- De verschuiving van de middelen die als gevolg van de leningenruil optreedt maakt dat de onevenwichtige positie van Zuid-Holland Zuid/West sterk vermindert.
- De drie nieuwe lokale corporaties krijgen ruimte om de bestaande DAEB portefeuille conform de standaarden in deze sector, in stand te houden, zodat de periode van onderpresteren kan worden afgesloten.

Op het niveau van de individuele corporaties staat tegenover de leningenruil het voordeel dat er lagere buffers bij WSW aangehouden hoeven te worden. De sector als totaal kan volkshuisvestelijk meer gaan presteren, vooral in de kwetsbare regio's Rotterdam, Holland-Midden en Haaglanden.

De oplossing zoals deze door de sector wordt voorgesteld heeft een goede facilitering en ondersteuning vanuit de meest betrokken actoren in de sector: WSW, BZK en de Aw.

Rol Aw en randvoorwaarden oplossing

De Aw houdt toezicht op individuele corporaties en de corporatiesector in zijn totaliteit en heeft vergunningverlenende taken die in het verlengde hiervan liggen. De aangedragen oplossing kent stappen die vergunningplichtig zijn. Het splitsen van Vestia en de toelating van de hierdoor ontstane juridische entiteiten springen hierbij het meest in het oog.

Vergunningverlening

De procedure voor splitsing van Vestia en toelating van de hierdoor nieuw ontstane entiteiten heeft de meeste aandacht. De hoofdlijn hierbij is dat de Aw in de beoordeling toetst of de splitsing "naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting is"⁴. De procedure sluit sterk aan bij die voor fusie. De splitsing mag niet leiden tot een onverantwoord risico op weglek van vermogen, strijdigheid met de wet en de financiële continuïteit moet zijn gewaarborgd. Parallel vindt de beoordeling van de toelating plaats. Het belang van de volkshuisvesting staat hier ook centraal. Splitsing en toelating zijn in dit verband onlosmakelijk met elkaar verbonden. Elementen van hetgeen hieronder bij individueel toezicht wordt geschetst spelen ook een rol in dit beoordelingsproces. Tenslotte is bij splitsing en toelating ook het besluit van het WSW om de nieuwe entiteiten als deelnemer toe te laten en toegang te geven tot (nieuwe) geborgde

⁴ art. 53 Woningwet



Datum
4 februari 2021

Ons kenmerk
ILT-2021/5156

leningen als de financieringsbehoefte hiertoe aanleiding geeft, van groot belang.

De beoordeling van de nieuwe corporaties ten opzichte van de ratio's staat centraal. Op dit moment is de verwachting dat de nieuwe corporaties bij aanvang niet zullen voldoen aan de discontinuïteitsratio en de onderpandratio. Als uit de meerjarenraming blijkt dat de nieuwe corporaties binnen vijf jaar aan deze ratio's kunnen voldoen, dan is het "niet voldoen bij aanvang" geen belemmering voor toelating. Wel zal de Aw in dat geval een vorm van intensief toezicht toepassen op de nieuwe corporaties. De Aw zal daarbij toetsen of gedurende periode van toegroeien naar de norm voldoende middelen gegarandeerd beschikbaar zijn om de volkshuisvestelijke taken in voldoende mate uit te kunnen voeren. Daarbij is duiding van taken in de door partijen voorgestane oplossingsrichting (uitvoering vergelijkbaar met andere corporaties in hetzelfde kwintiel) een goed vertrekpunt.

De tijdsfactor verkleint het vraagstuk van de knellende ratio's. De bedoelde ratio's verbeteren in principe elk jaar. De aanvraag voor splitsing en toelating zal naar alle waarschijnlijkheid op zijn vroegst in 2022 worden gedaan (prognose 2023-2027). Het individueel toezicht op de drie nieuwe entiteiten start natuurlijk pas na de goedkeuring van deze operatie.

De beslistermijn voor deze aanvraag is voor de Aw 8 weken. De Aw zal ondersteuning verlenen en zich maximaal inspannen om te komen tot een volledige complete indiening van de aanvraag. Onderdeel van de ondersteuning kan onder andere bestaan uit vooroverleg zodat de juiste documenten kunnen worden aangeleverd.

Individueel toezicht

Vanuit haar rol als toezichthouder op individuele corporaties ziet de Aw toe op alle aspecten van governance, integriteit, rechtmatigheid, financiële continuïteit en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hiermee wordt steeds het functioneren van de corporatie als geheel gewogen. De Aw kijkt niet alleen naar de drie lokale corporaties maar ook naar de consequenties van de leningenruil bij de overnemende corporaties.

Het is de verwachting dat de Aw bij aanvang een vorm van intensief toezicht zal toepassen op de lokale corporaties.

De aangedragen oplossing(en) zal de Aw vanuit het individueel toezicht toetsen aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, zie

<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>. Dit gezamenlijk beoordelingskader bevat:

- De risicogebieden waar beide organisaties naar kijken (scope);
- De concrete kwantitatieve en kwalitatieve beoordelingselementen in die risicogebieden (inhoud);
- De weging en samenhang van bevindingen (risicogericht);

Toezicht op de corporatiesector als geheel (stelseltoezicht)

Vanuit haar rol als toezichthouder op de corporatiesector zal het effect van de structurele oplossingen voor de sector als geheel inzichtelijk worden gemaakt. De Aw verwacht dat de gekozen insteek bijdraagt aan het beter functioneren van het stelsel. Het leidt tot minder buffers zodat er meer ruimte kan komen voor de inzet van middelen voor de opgaven waar de sector voor staat. Op individueel corporatieniveau is er een redelijke balans tussen zoet (middelen behoeven minder te worden aangewend voor de opbouw van buffers en risico's in borgsysteem worden kleiner) en zuur (iets hogere rentelast voor individuele corporaties).



Datum
4 februari 2021

Ons kenmerk
ILT-2021/5156

Tenslotte

De Aw is positief dat vanuit de sector de handschoen is opgepakt om dit complexe vraagstuk aan te pakken. De gekozen insteek draagt bij aan het beter functioneren van het stelsel. Het leidt tot minder buffers zodat er meer ruimte kan komen voor de inzet van middelen voor de opgaven waar de sector voor staat. Uiteraard zal de Aw gedurende het proces haar rol en taak blijven uitvoeren.

Hoogachtend,

de directeur Autoriteit Woningcorporaties

Dhr. drs. C. van Nieuwamerongen