

Vergaderjaar 2021–2022

29 453

Woningcorporaties

Nr. 546

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 november 2021

Eerder heb ik uw Kamer geïnformeerd over de saneringscorporatie Vestia, de structurele oplossing die de sector heeft voorgesteld, en de inzet vanuit Vestia, Aedes, WSW, Aw en mijzelf om deze oplossing mogelijk te maken¹. Met deze brief informeer ik u over de voltooiing van de leningruil: een belangrijk onderdeel van die structurele oplossing. Het succes is te danken aan de inzet van alle betrokken partijen, de bestuurlijk regisseur en de individuele woningcorporaties. Daarnaast ga ik in op de afronding van de sanering, de vervolgstappen voor de splitsing van Vestia waarmee de structurele oplossing wordt afgerond, en de overdracht van woningen door Vestia in de maatwerkgemeenten.

Structurele oplossing

Vestia is een grote en belangrijke corporatie met tienduizenden huurders, met name in Zuid-Holland. Vestia is de afgelopen negen jaar gesaneerd nadat het in 2011 in de financiële problemen kwam vanwege een omvangrijke en riskante derivatenportefeuille. Zoals eerder gemeld zou de sanering uiterlijk volgend jaar aflopen, waarna Vestia nog een grote leningenportefeuille met een lange gemiddelde looptijd en hoge rentelasten zou houden. Dit zou zorgen voor blijvende financiële krapte, waardoor Vestia niet de gewenste volkshuisvestelijke bijdrage zou kunnen leveren, en een risico voor het borgstelsel zou blijven. Op voorstel van de sector wordt daarom gewerkt aan een structurele oplossing die bestaat uit een leningruil en de splitsing van Vestia.

Leningruil

Vorige week heeft de leningruil succesvol plaatsgevonden waardoor de deze zoals beoogd voor het einde van het jaar is geëffectueerd. Op 8 juli jl. informeerde ik uw Kamer laatstelijk over de inzet voor de leningruil tussen

¹ Kamerstuk 29 453, nr. 527

Vestia en andere woningcorporaties². Ik heb samen met Aedes en Vestia Marc Eggermont als bestuurlijk regisseur aangesteld die de leningruil heeft voorbereid en begeleid. Er is door heel veel mensen hard gewerkt om het succes van de leningruil mogelijk te maken. Ik heb veel waardering voor de inzet van alle betrokken partijen, in het bijzonder voor alle deelnemende corporaties. Het verdient een groot compliment dat de sector dit initiatief heeft genomen en solidariteit heeft getoond. Dankzij de onverminderde inzet van partijen is een belangrijk resultaat behaald in de structurele oplossing van Vestia.

De kern van de leningruil is dat dure bestaande leningen van Vestia zijn geruild met goedkopere nieuwe leningen van andere corporaties. Technisch is dit vormgegeven door een opzet waarbij Vestia leningen met een hoofdsom van bijna € 700 miljoen en een looptijd van 40 jaar heeft geconsolideerd en geruild tegen nieuw aangetrokken leningen met marktconforme rentepercentages en verschillende looptijden. Met de ruil worden de renteuitgaven van Vestia met € 28 miljoen per jaar verlaagd. De bijdrage van de deelnemende corporaties is naar rato van het aantal verhuureenheden en uitgekomen op ongeveer € 13 per verhuureenheid per jaar gedurende 40 jaar.

Splitsing

Onderdeel van de structurele oplossing waarover ik uw Kamer eerder informeerde is een splitsing van Vestia in drie lokale corporaties per 1 januari 2023. Zij sluiten aan op drie lokale werkgebieden: Rotterdam, Den Haag en Delft/Zoetermeer. Vestia treft alle mogelijke voorbereidingen om de splitsing per 1 januari 2023 te realiseren. Daarmee is ook de laatste grote stap in werking gezet.

Afronding sanering

Met het oog op het uitvoeren van de leningruil is de sanering op verzoek van Vestia vervroegd afgerond. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting verstrekke in 2012 een saneringsbijdrage van € 694 miljoen in de vorm van een renteloze lening om Vestia te redden en het verstrekke daarnaast een gedeeltelijke vergoeding van bijkomende juridische kosten. De inzet was destijds dat de maatregelen uiteindelijk zouden moeten leiden tot duurzaam financieel herstel van Vestia na tien jaar, ofwel per augustus 2022. Vestia heeft veel maatregelen genomen ter ondersteuning van dit financieel herstel.

De gemandateerd saneerder (WSW) heeft het verzoek tot afronding van de sanering beoordeeld en concludeert dat Vestia aan alle voorwaarden en verplichtingen uit het saneringsbesluit van 2012 heeft voldaan en dat Vestia niet in staat is om de verleende saneringssteun terug te betalen. De gemandateerd saneerder besloot daarom vorige week om de saneringsbijdrage van 2012 definitief vast te stellen en dat die bijdrage niet hoeft te worden terugbetaald. Daarmee is de sanering afgerond en is Vestia niet langer een saneringscorporatie.

Bij de sanering van Vestia is tussen het CFV en Vestia afgesproken dat 40% van alle juridische kosten die worden gemaakt inzake het geschil met banken ten aanzien van de juridische aansprakelijkheid voor de derivatenproblematiek worden vergoed uit het saneringsfonds. Nu de sanering is afgerond, is ook deze bijdrage beëindigd. Vestia heeft deze bijdrage ook niet nodig om de procedures voor te zetten.

² Kamerstuk 29 453, nr. 539

Maatwerkgemeenten

In 2019 ben ik samen met Vestia, gemeenten, provincies en andere corporaties het traject gestart om het mogelijk te maken dat bezit van Vestia wordt overgedragen aan andere lokaal werkzame corporaties in de zes zogeheten maatwerkgemeenten. Daartoe heb ik op 1 februari 2019 Hamit Karakus als bestuurlijk regisseur voor dit traject aangesteld. In de maatwerkgemeenten gaat het om substantiële aandelen van 20% of meer van de lokale sociale woningvoorraad. Eerder heb ik u geïnformeerd³ over de intentieverklaringen over de overdrachten die ik heb ondertekend met alle betrokken bestuurders van gemeenten, provincies, de aldaar werkzame woningcorporaties en Aedes. In totaal gaat het daarbij om ongeveer 10.000 woningen. Inmiddels is door Vestia in drie van deze maatwerkgemeenten (Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Westland) de overdracht al uitgevoerd. Ik kan u daarom mededelen dat de dossiers voor deze drie maatwerkgemeenten nu volledig en met succes zijn afgerond.

In de overige drie maatwerkgemeenten (Bergeijk, Brielle en Zuidplas) volgt mogelijk op een later moment ook een overdracht van de woningen door Vestia aan een lokale corporatie. In Bergeijk is de overdracht zeer ver gevorderd; die vindt naar verwachting dit jaar nog plaats. In Brielle en Zuidplas worden de voorgenomen overdrachten op dit moment verder verkend. De huidige opdracht voor de bestuurlijk regisseur loopt tot het einde van dit jaar. Ik zal uw Kamer in de begin volgend jaar informeren over de stand van zaken in de overgebleven maatwerkgemeenten en waar nodig over het verdere proces.

Afsluitend

Belangrijke mijlpalen zijn behaald in de structurele oplossing van Vestia en een periode van ruim negen jaar sanering van Vestia is definitief afgesloten. Hiermee wordt een risico in het borgingsstelsel weggenomen en verbetert het uitzicht op meer volkshuisvestelijke inzet in de gemeenten waar Vestia nu werkzaam is. Samen met de andere betrokken partijen blijf ik mij inzetten om de afgesproken implementatie, waaronder het opsplitsen van Vestia, tot een goed einde te brengen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

³ Kamerstuk 29 453, nr. 517