

Stand van zaken Vestia en leningenruil door de bril van de commissaris

ALV 22 juni 2021

Karin de Graaf

Lid VTW werkgroep Vestia



Stand van zaken Vestia

Programma:

- **Stand van zaken en proces toelichting**
Karin de Graaf, lid VTW werkgroep Vestia
- **Wat betekent de leningenruil praktisch voor een corporatie?**
Marc Eggermont, bestuurlijk regisseur leningenruil

Structurele en gezamenlijke oplossing Vestia

Beweegredenen

- Profijt sector: lang en voortslepend probleem achter ons laten, versteviging borgingsstelsel en vermindering systeemrisico
- Beroep op de onderlinge solidariteit / collectieve verantwoordelijkheid sector

Oplossingsrichting met vier elementen

- 1. Overdracht van woningen in een aantal gemeente aan collega-corporaties
- 2. Bijdrage van andere corporaties via een leningenruil
- 3. Splitsing van Vestia in drie corporaties
- 4. Bijdragen van ministerie BZK en WSW en instemming van toezichthouder Aw



1. Overdracht woningen

Verkoop Vestia bezit in maatwerkgebieden (circa 10.000 woningen)

- > **Pijnacker-Nootdorp**
 - > Verkocht aan Staedion
- > **Barendrecht**
 - > Verkocht aan Havensteder, Patrimonium en Wooncompas
- > **Westland**
 - > Verkocht aan Arcade, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen en Wassenaarsche Bouwstichting
- > **Zuidplas**
 - > Overname gesprekken gaande met Woonbron, Mozaïek Wonen en Woonpartners
- > **Bergeijk**
 - > Overname gesprekken gaande met Woningbelang Valkenswaard en De Zaligheden
- > **Brielle**
 - > Overname gesprekken gaande met De Zes Kernen, Ressort Wonen en Maasdelta

2. Leningenruil

Aedes congres, 9 februari 2021

- **Congresvoorstel onder voorbehoud in- of afstemming RvC's aangenomen met 88%**

Informatievoorziening aan commissarissen

- **VTW Ledenbijeenkomsten over actuele Vestia ontwikkelingen**
 - **11 en 16 februari 2021**
 - **Presentaties van ACV, RvB Vestia en VTW werkgroep Vestia**
- **Besprekingen en besluitvorming structurele oplossing Vestia in RvC's**
- **Tekenen individuele verklaringen van corporaties over deelname aan de leningruil**

2. Leningenruil

Verklaring deelname leningruil

- > **Kasstroom-verbetering van € 28.000.000,- per jaar voor Vestia**
- > **Bestuur heeft voorstel om bij te dragen aan de leningruil met Vestia afgestemd met RvC en voor zover nodig heeft RvC aan het besluit van het bestuur zijn instemming gegeven**
- > **Financiële consequenties bedragen niet meer dan € 12 tot € 14 per vhe per jaar voor looptijd leningen 40 jaar**

2. Leningenruil

Tussenstand 22 april			
Totaal aantal leden (Aedes)	267	Totaal aantal niet-leden (Aedes)	22
Vestia	-1		
Maatwerk corporaties	-14		
WSW	-6		
Corporaties	246		
Verhuureenheden	2,2 miljoen		91.000

Deelname (in vhe's) aan leningenruil			
Totaal aantal leden (Aedes)		Totaal aantal niet-leden (Aedes)	
ja	89%	ja	18%
nee	10%	nee	36%
later	1%	Geen reactie	46%

> **Bedrag blijft binnen afgesproken bandbreedte voor bijdrage leningenruil (€ 12 - € 14 per vhe)**

2. Leningenruil

- > **Afwegingskader voor de commissaris bij deelname**
 - > **Governance: verantwoordelijkheid eigen corporatie en maatschappelijk belang**
 - > **Betekenis voor volkshuisvestelijke prestaties en huurders van Vestia**
 - > **Financiële betekenis voor individuele corporatie**
 - > **Betekenis voor de sector**
 - > **Lasten eerlijk verdelen binnen de sector**

- > **Gesprekken met nee-zeggers, corporaties die niet meedoen**

- > **Bestuurlijke afspraak: definitieve go/no go medio 2021**

2. Leningenruil

- > Na besluit deelname leningenruil -> uitwerking opname lening
- > Toetsing RvC / Interne governance
 - > Voldoet voorstel en contract leningenruil (concrete uitwerking) aan Congresbesluit / Verklaring deelname leningruil, en bijdrage van max. € 14 per jaar per vhe gedurende 40 jaar?
 - > Voldoet het aan de voorwaarden van borgbaarheid van Vestia en fiscaliteit?
 - > Voldoet de leningenruil aan alle interne governance vereisten?
 - > Passendheid Treasury statuut / Treasuryplan 2021 / Financieel reglement
- > Ondersteuning / hulp van bestuurlijk regisseur en Aw mogelijk

3. Splitsing Vestia

Vestia splitst zich in 3 lokaal werkzame corporaties

- > Rotterdam
- > Den Haag
- > Delft/Zoetermeer

Wat levert het op

- > Volkshuisvestelijk grotere bijdrage aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven
- > Drie corporaties met uitzicht op borgbaarheid en die dan weer financierbaar zijn
- > Aanzienlijke verlaging van het risicoprofiel in het borgingsstelsel

4. Bijdragen BZK, WSW en Aw

BZK

- **Faciliteert oplossing door aanstelling bestuurlijk regisseur die alle partijen zal ondersteunen in de leningenruil**
- **Zoekt oplossingen voor eventuele belemmerende regelgeving of fiscale consequenties**
- **Leningenruil mag er niet toe leiden dat er meer belastinggeld wegvloeit uit de sector dan zonder leningenruil**
- **Heeft aangegeven dat de leningenruil mag volgens de Woningwet**

4. Bijdragen BZK, WSW en Aw

WSW

- > **WSW wil eraan meewerken dat de drie nieuwe corporaties zelfstandig deel kunnen nemen aan het borgstelsel**
- > **Om te kunnen voldoen aan alle voorwaarden wordt een herstelpad voor 5 jaar afgesproken**
- > **Als dat herstelpad wordt gevolgd, is het WSW bereid afspraken te maken over het inzetten van opbrengsten uit verkoop van woningen voor investeringen**

4. Bijdragen BZK, WSW en Aw

Aw

- Staat positief tegenover oplossingsrichting en ondersteunt oplossing
- Heeft in brief aangegeven dat ze meedenken en -werken aan deze oplossing en eventuele juridische belemmeringen wegnemen
- Zal de splitsing van Vestia en de toelating tot het corporatiestelsel van de drie nieuwe corporaties beoordelen op het volkshuisvestelijk belang
- Als de nieuwe corporaties niet meteen aan alle ratio's kunnen voldoen, maar daar binnen vijf jaar wel perspectief op is, dan is dat geen belemmering voor toelating
- Heeft aangegeven dat de leningenruil mag volgens de Woningwet

Tijdspad

- > **Definitieve go/no-go op de hele structurele oplossing voor Vestia op 1 juli 2021**
 - > Balans opgemaakt van deelnemende corporaties en het aantal vhe's
- > **Toets of aan alle opschortende voorwaarden, overeengekomen met BZK, WSW en Aw is voldaan op 1 juli 2021**
 - > Fiscaliteit: fiscaal neutraal
 - > Borgbaarheid: 3 nieuwe Vestia corporaties weer borgbaar
- > **WSW/VNG onderzoekt of leningenruil gebruik kan maken van nieuwe achtervangovereenkomsten met gemeenten**
- > **Vanaf 1 juli start fase van uitvoering leningenruil**
- > **Effectuering leningenruil voor eind 2021**