Afspraken op hoofdlijnen oplossing Vestia probleem

Partijen

- Aedes
- Vestia
- BZK
- WSW (borger)
- WSW (gemandateerd saneerder)

4 februari 2021

De ondergetekenden

1. De Staat der Nederlanden, te dezen vertegenwoordigd door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Mevrouw K.H. Ollongren

2. Aedes, vereniging van woningcorporaties, te dezen vertegenwoordigd door de voorzitter van het bestuur de heer M.J. van Rijn namens Aedes

3. De heer A.J.M. Schakenbos namens Vestia

   Mevrouw W.F. de Mooij namens Vestia

4. De heer R. Rötscheid namens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in zijn hoedanigheid van borger;

5. De heer R. Rötscheid MFE, bestuursvoorzitter van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw handelend namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in zijn hoedanigheid van gemandateerd saneerder

Hierna te noemen de ‘partijen’.

De aanleiding

1. Aedes heeft met de Adviescommissie Vestia (ACV) het initiatief genomen om tot een duurzame oplossing te komen voor de problemen bij woningcorporatie Vestia.

2. Gemeenten, huurders en Vestia zelf zijn van mening dat Vestia negen jaar na het aan het licht komen van de financiële problemen en de start van de sanering, volkshuisvestelijk onvoldoende presteert. Dit hangt samen met de vereiste focus van Vestia als saneringscorporatie op financieel herstel. De huurders van Vestia merken daar de gevolgen van doordat met hoge huren en een sober onderhoudsbeleid de prijs/kwaliteit verhouding aanzienlijk is verslechterd. Het werkgebied van Vestia bevindt zich in de regio Haaglanden/ Midden-Holland/ Rotterdam. Uit het onderzoek 'Opgaven en middelen' is gebleken dat deze woningmarktregio tot de regio's behoort met de grootste volkshuisvestelijke opgave in Nederland en het hoogste tekort. De problematiek van Vestia maakt dit vraagstuk nijpender.

3. Vestia heeft als gevolg van een te grote leningenportefeuille met een hoge rente en lange resterende looptijd, circa tweemaal zoveel rentelasten heeft als de gemiddelde corporatie, waardoor minder middelen beschikbaar zijn om in te zetten voor volkshuisvestelijke doelen. Dit leidt er ook toe dat de marktwaarde van de leningenportefeuille bijzonder hoog is en voortijdig aflossen zeer kostbaar.

4. Vestia drukt door de omvang en negatieve marktwaarde van haar leningenportefeuille zwaar op het risicoprofiel van de sector zoals dat door het WSW wordt bepaald in het kader van het kapitaalbeleid

5. Vestia is al bijna tien jaar een saneringscorporatie en heeft in dat licht reeds tal van maatregelen genomen om tot financieel herstel te komen, waaronder de grootschalige verkoop van woningen, het maximaliseren van de huuropbrengsten binnen de kaders van wet- en regelgeving, een forse reductie van de beheerlasten, het voeren van een sober onderhoudsbeleid (een beleid dat primair gericht is op de instandhouding van het bezit), het aanwijzen van een relatief groot deel van het bezit als niet-DAEB en de verkopen in de maatwerkgemeenten. Ondanks alle maatregelen geeft Vestia in haar Herijkt Verbeterplan 2019-2021 aan dat zij van mening is dat aan het einde van de wettelijke saneringsperiode van tien jaar onvoldoende perspectief is op een zodanig financieel herstel dat Vestia de noodzakelijke volkshuisvestelijke opgave aankan. Zonder maatregelen dreigt een voortzetting van huidige situatie voor een lange periode. Dat zou aanzienlijke gevolgen hebben voor alle betrokkenen, de huurders voorop.

6. Vestia is volgens het rapport "Naar een structurele oplossing voor Vestia" en het rapport van de ACV "De Gordiaanse knoop ontward" niet in staat om op eigen kracht een voldoende financiële basis te creëren voor de door haar noodzakelijk geachte volkshuisvestelijk opgave.

Partijen verklaren het volgende

1. Partijen willen zich gezamenlijk inspannen om een structurele oplossing voor de problemen bij Vestia te bereiken. De structurele oplossing moet een antwoord geven op het volkshuisvestelijke en het financiële vraagstuk van Vestia en het risicoprofiel van Vestia in het borgingsstelsel verlagen. Partijen hebben de volgende oplossing voor ogen (‘**Oplossing**’) conform het advies dd 11 januari 2021 van de Adviescommissie Vestia van Aedes:

    a. Vestia splitst zich in 3 lokale corporaties voor Rotterdam, Den Haag en Delft/Zoetermeer (via een opsplitsing of een afsplitsing). Het bezit in overig Nederland wordt verdeeld over de drie gesplitste corporaties.

    b. Om mogelijk te maken dat de lokale corporaties als sobere corporaties verder gaan moet de rentelast in totaal met € 28 miljoen per jaar worden verlaagd. Dit vraagt een vrijwillige bijdrage van corporaties in de vorm van een leningruil met Vestia. Een corporatie ruilt in dit kader een marktconforme laagrentende langlopende lening tegen een langlopende lening (circa 40 jaar) met een rente van ca. 5,1% van Vestia (met gelijke nominale waarden).

2. Partijen realiseren zich dat deze Oplossing alleen slaagt als iedereen mee doet en inziet dat zij deze oplossing gezamenlijk nog verder moeten uitwerken om hem te realiseren. Wanneer partijen niet in de verdere uitwerking van de oplossing slagen kan er sprake zijn van factoren die de implementatie van de nu voorgestane Oplossing in de weg staan.

1. Aedes verklaart:
    a. Dat zij de ACV heeft ingesteld om een structurele oplossing voor Vestia te bevorderen voor de financiële problematiek van Vestia, met oog voor de volkshuisvestelijke effecten daarvan. Het betreft een duurzame, acceptabele volkshuisvestelijke oplossing voor de huurders van Vestia tegen een acceptabele financiële bijdrage vanuit de sector. De ACV heeft haar advies uitgebracht in het rapport: “De Gordiaanse knoop ontward” op 11 jan. 2021.
    b. Dat het Aedes-bestuur dit ACV-advies met een positief advies voorlegt aan haar leden op het Aedescongres van 9 februari in combinatie met deze afspraken op hoofdlijnen waarbij betrokken partijen helder aangeven wat hun bijdrage zal zijn aan de oplossingsrichting. Het voorstel van het advies van het Aedes-bestuur bestaat in hoofdlijn uit drie elementen: (1) een bijdrage van andere corporaties middels een leningruil, (2) splitsing van Vestia in drie corporaties en (3) bijdragen van het ministerie van BZK, toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
    c. Dat zij zal bevorderen dat de sector een Congresuitspraak doet over een vrijwillige bijdrage o.b.v. een leningruil vanuit de sector, met inachtneming van een vrijstelling voor corporaties die in bijzonder beheer zijn en niet voldoen aan de ratio`s conform

het gemeenschappelijk beoordelingskader van Aw en WSW en met inachtneming van het voorstel van de maatwerkcorporaties tot faire meerekening van al geleverde of te leveren inspanningen.

d. Dat zij zich na een positieve uitspraak van het Congres blijft inzetten voor de implementatie van de oplossing en het draagvlak daarvoor in de sector, en daartoe de verdere interne besluitvorming bij corporaties zal faciliteren en de implementatie van de Oplossing vanuit de branchevereniging naar vermogen zal ondersteunen.
e. Indien het Rijk niet lukt om de negatieve fiscale consequenties rond de leningruil te vermijden c.q. te neutraliseren, voor zowel Vestia als voor de betalende corporaties dan wordt de Oplossing opgeschort alsmede de afspraken in dit akkoord.

2. Vestia verklaart:
   a. Dat zij - bij de geprognotiseerde omstandigheden - door de genoemde Oplossing in staat zal zijn een sober volkshuisvestelijk beleid te voeren. Een belangrijk onderdeel daarvan is een inflatievolgend huurbeleid waarbij de prijs/kwaliteit meer in evenwicht komt omdat de woningen op een voor de sector gebruikelijk niveau worden onderhouden.
   b. Dat zij dan nog niet in staat zal zijn om duurzaamheidsinvesteringen te doen die nodig zijn om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Op dit punt is zij afhankelijk van de oplossingen die daarvoor voor de hele sector getroffen zullen worden.
   c. Dat de lokale corporaties een (bescheiden) bijdrage kunnen leveren aan de nieuwbouwopgave in de kerngemeenten wanneer het aan-en verkoopbeleid wordt goedgekeurd en het onrendabele deel van de investeringen voor een groot deel gedekt kan worden uit stimuleringsmaatregelen van de overheid.
   d. Dat de lokale corporaties - bij de geprognotiseerde omstandigheden - binnen 5 jaar voldoen aan alle sectornormen, wat betekent dat zij uitzicht hebben op borgbaarheid binnen afzienbare tijd.
   e. Dat zij zich ten volle inzet om haar rol in de leningenruil zo constructief mogelijk te spelen.
   f. Dat zij als onderdeel van de totaaloplossing bereid is zich te splitsen, mits de drie lokale corporaties verder kunnen als sobere corporaties en weer toestemming hebben voor het aan- en verkoopbeleid.
   g. Dat zij eventuele middelen die vrijkomen uit (schikkingen betreffende) rechtszaken tegen de derivaatbanken mag inzetten voor de kosten van splitsing.
   h. Dat zij namens haar huurders, gemeenten en medewerkers zeer dankbaar is aan alle andere partijen als dit voor haar mogelijk wordt gemaakt.

3. Het WSW in zijn hoedanigheid als borger verklaart
   a. Dat het WSW zijn waardering uitspreekt over de inzet van de ACV, Vestia en andere betrokken partijen om te komen tot het advies over een structurele oplossing voor de financiële problematiek van Vestia. WSW begrijpt de wens van partijen dat Vestia in de nabije toekomst weer tot grotere volkshuisvestelijke prestaties kan komen. WSW waardeert daarbij zeer dat in de voorliggende oplossing nadrukkelijk ook het verlagen van het systeemrisico door Vestia in het borgstelsel is meegenomen. De voorliggende

oplossing, met de splitsing en de leningruil, is ook voor WSW en het borgstelsel van belang. Door de leningruil en vooral de splitsing van Vestia in drie corporaties verbetert de kapitaalspositie van WSW en wordt daarmee het risico voor de deelnemers van WSW kleiner. Het risico dat WSW zijn risicokapitaal moet versterken neemt af als Vestia wordt gesplitst en de marktwaarde van de leningen door de ruil wordt verlaagd. Daarmee neemt ook het risico dat vanwege Vestia obligo zal moeten worden opgehaald af.

b. Alhoewel WSW begrip heeft voor de volkshuisvestelijke aspecten van de voorliggende oplossing bekijkt WSW het vraagstuk uitsluitend vanuit financieel/bedrijfseconomisch oogpunt met de focus op (financiële) risico's en de gevolgen voor het borgstelsel. Dit houdt in dat over diverse in dit document geformuleerde standpunten cq verklaringen van partijen WSW thans geen oordeel heeft gevormd.
c. WSW realiseert zich, net als de andere partijen, dat deze oplossing alleen slaagt als iedereen meedoet en dat er randvoorwaardelijk nog veel moet worden onderzocht en gerealiseerd. WSW is bereid om zich gezamenlijk met andere partijen hiervoor in te spannen.
d. De voorliggende oplossing houdt in dat er enerzijds een leningruil komt en anderzijds dat Vestia wordt gesplitst in drie lokale corporaties. In dat kader zullen de bij de splitsing ontstane nieuwe corporaties deelnemer moeten worden van WSW. WSW wil zich inspannen om in samenwerking met de Aw, die gaat over de toelating van toegelaten instellingen, dit proces dusdanig te laten verlopen dat het verkrijgen van de toelating parallel loopt met het zijn van deelnemer van WSW. Het gemeenschappelijk beoordelingskader en het Reglement van Deelneming zijn hierbij het uitgangspunt. Meer specifiek is voor WSW het volgende van belang:
    1. Voor alle deelnemers van WSW geldt het Reglement van Deelneming. Het Reglement van Deelneming bevat de rechten en plichten van de deelnemers en de afspraken die WSW met ze maakt. Dit reglement voorziet ook in een procedure van registratie van nieuwe deelnemers. WSW zal voor de splitsing dezelfde procedure volgen als de procedure die geldt voor een nieuwe registratie. Het Reglement van Deelneming gaat dan, naast nu reeds op Vestia, straks onverkort van toepassing zijn op de door de splitsing te ontstane corporaties.
    2. Om het voorgestelde systeemrisico te reduceren is het voor WSW van belang dat de lokale corporaties bij splitsing een geborgde leningenportefeuille hebben met elk een marktwaarde van maximaal € 3,5 miljard. Dit betekent tegelijkertijd dat voor de lokale corporaties een belemmering voor een toekomstige uitbreiding van de leningportefeuille van de lokale corporaties wordt weggenomen, een belemmering die op dit moment wel geldt voor het huidige Vestia.
    3. De lokale corporaties zijn zelfstandig functionerende corporaties met eigen bedrijfsvoering inclusief eigen activa, eigen financieringsstructuur, personele bezetting en eigen governancestructuur.
    4. Vestia kent momenteel een overschrijding op de onderpand-/dekkingsratio. Onduidelijk is nog hoe deze ratio er bij de lokale corporaties uit gaat zien en

hoe deze zich na de splitsing zal ontwikkelen. Indien deze ratio niet voldoet, is het voor WSW van belang dat deze ratio in de prognosejaren bij de lokale corporaties in principe binnen een periode van vijf jaar na splitsing via een herstelpad voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Reglement van Deelneming.

5. WSW wil zich inspannen om te kijken of het mogelijk is om aan de lokale corporaties perspectief te geven ten aanzien van het moment dat zij weer in aanmerking kunnen komen voor uitbreiding van de leningportefeuille.
6. De lokale corporaties hebben beleidsvrijheid ten aanzien van de inzet van de huidige geprognotiseerde operationele kasstromen, de kasstromen die voortvloeien uit de leningruil met Vestia en de huidige liquiditeit.
7. WSW is bereid om afspraken te maken dat opbrengsten uit desinvesteringen (verkopen) door de lokale corporaties niet voor aflossing op leningen hoeven te worden ingezet indien naar het oordeel van WSW de lokale corporatie aantoont dat hij in de jaren na de betreffende desinvestering het eerder door WSW goedgekeurde herstelpad blijft volgen. WSW is verder bereid om bij de nadere uitwerking van de structurele oplossing in het kader van splitsing afspraken te maken ten aanzien van de lokale corporaties voor het inzetten door de lokale corporaties van verkoopopbrengsten voor rendabele DAEB investeringen wanneer gewijzigde marktwaarden van vastgoed en leningen het herstelpad vertragen.
8. WSW wil medewerking verlenen aan het verstrekken van borging van een “geruilde” lening voor zover wordt voldaan aan de criteria voor het verstrekken van nieuwe leningen volgens de voorwaarden in het Reglement van Deelneming. WSW zal Vestia samen met andere partijen ondersteunen om de noodzakelijke gemeentelijke achtervang te verkrijgen.
9. WSW behoudt hypothecaire zekerheid op al het vastgoed van de lokale corporaties.

e. WSW heeft met bovenstaande aangegeven wat voor WSW van belang is. Zoals eerder aangegeven zal voor de daadwerkelijke realisatie door partijen nog veel nader uitgewerkt moeten worden. Dit betekent dat WSW pas daadwerkelijk kan instemmen met een (juridische) splitsing van Vestia wanneer deze splitsing naar het oordeel van WSW (i) past binnen het van toepassing zijnde wettelijke kader, (ii) voldoet aan de eisen die het borgstelsel hieraan stelt en (iii) niet in strijd is met door WSW met derden gemaakte afspraken waaronder maar niet beperkt tot die met deelnemers, achtervanggemeenten, de Staat en geborgde financiers.

4. Het WSW in zijn hoedanigheid als gemandateerd saneerder behoudt al zijn rechten voor en verklaart
    a. Binnen zijn mogelijkheden medewerking te verlenen aan de oplossing. Hiertoe is de gemandateerd saneerder bereid een aanvraag tot vaststelling van de lopende saneringssubsidie tijdig in behandeling te nemen en voorafgaand aan splitsing een besluit te nemen op een aanvraag tot vaststelling van de lopende saneringssubsidie.

5. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verklaart

a. Dat er wordt bezien of de transactie binnen het bestaande wettelijke kader zo kan plaatsvinden dat er geen prohibitieve fiscale consequenties aan verbonden zijn. De minister zal zich inspannen om, voor zover aan de transactie fiscale gevolgen zijn verbonden en geen aanspraak gemaakt kan worden op een bestaande wettelijke vrijstelling, opties te verkennen om eventuele negatieve effecten te vermijden,

b. Partijen te ondersteunen in de samenwerking met gemeenten en VNG zodat individuele gemeenten instemmen met de beoogde wijziging in de achtervangpositie als gevolg van de leningruil en daarin de bestaande scheefheid te betrekken

c. Naast de inzet van de betrokken partijen, de inzet van een ‘regisseur’ die mede namens Aedes en Vestia zorgt voor de uitwerking en realisatie van de leningenruil van belang wordt geacht, en bereid is om een dergelijke ‘regisseur’ die op draagvlak kan rekenen bij de betrokken partijen te financieren.

d. Zoeken naar oplossingen als belemmerende regelgeving van toepassing is bij de uitwerking van de structurele oplossing.

e. Dat de lokale corporaties een volkshuisvestelijke rol kunnen spelen, maar niet de gehele volkshuisvestelijke opgave in de regio op zich zullen kunnen nemen. Dit is niet uitsluitend een uitdaging voor deze specifieke corporaties. Er is sector breed sprake van een disbalans in de opgaven en middelen. Voor deze kabinetsperiode heeft de minister maatregelen genomen om de investeringscapaciteit van de sector als geheel op peil te houden, en met Aedes en VNG afspraken gemaakt over het oppakken van de nieuwbouwopgave. Om ook in de toekomst betaalbare woningen te bouwen en de startmotor te zijn voor de verduurzaming, hebben corporaties onvoldoende middelen. Daarom moet gezocht worden naar een structurele oplossing. De minister werkt een aantal structurele oplossingsrichtingen uit om de besluitvorming hierover te ondersteunen. Het volgend kabinet zal hierin keuzes moeten maken voor een structurele oplossing. Investeringsruimte voor corporaties is met name in de kerngemeenten van groot belang, omdat het verschil tussen de te verwachten opgaven en de te voorziene middelen juist in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam als eerste ontstaat en het grootst wordt. Met het Volkshuisvestingsfonds zet de minister in op herstructurering van het slechtste deel van de bestaande voorraad in prioritair grens- en krimpregio’s en 16 stedelijke vernieuwingsgebieden waaronder Den Haag Zuid West en Rotterdam Zuid. Deze kwetsbare gebieden, waarin Vestia actief is, komen voor het fonds in aanmerking via het reguliere beoordelingsproces

Partijen streven ernaar:

a. De voor de uitwerking van de Oplossing noodzakelijke besluitvorming af te ronden voor 1 juni 2021 (zie bijlage 1) indien dit niet lukt te zoeken naar oplossingen of alternatieven en hierover binnen drie maanden te besluiten

b. Partijen plannen minimaal een maal per zes weken een overleg om de voortgang af te stemmen en knelpunten te bespreken
c. Voor 1 juli 2021 gezamenlijk te evalueren of de besluitvorming van partijen voldoende perspectief biedt om de Oplossing te realiseren. Indien er voldoende perspectief is zal de aanpak worden vastgesteld. Indien er onvoldoende perspectief is zal gezocht worden naar alternatieve oplossingen.

Deze afspraken op hoofdlijnen treden in werking met ingang van de dag van ondertekening en: Partijen kunnen op tekortkomingen in de nakoming van de hierboven genoemde artikelen, te weten 1 tot en met 5, van deze afspraken op hoofdlijnen bij de burgerlijke rechter geen beroep doen.

Bijlage gevraagde besluitvorming

Hier alle besluiten opnemen die partijen voor 1 juni moeten nemen of moeten laten nemen.

Vestia neemt uiterlijk 31 mei een voorwaardelijk besluit over de volgende onderwerpen:

1. De splitsing in drie zelfstandig functionerende corporaties, waarin minimaal aangegeven is:
   - De governancestructuur (op hoofdlijnen)
   - Splitsing van het bezit (op hoofdlijnen)
   - Splitsing van de leningen (op hoofdlijnen)
2. De meerjarenprognose 2022-2031 van de drie lokale corporaties, waarin minimaal aangegeven is:
   - welk herstelpad wordt gevolgd om de dekkingsratio op orde te brengen
   - welke bijdrage van de sector in de vorm van leningruil is ingerekend
   - welk aan- en verkoopbeleid is ingerekend

Het voorwaardelijk karakter van het besluit zal betrekking hebben op de besluitvorming van de andere partijen betreffende de bijdrage van de sector en de goedkeuring van het aan- en verkoopbeleid voor het ingerekende volume.

WSW, Aw en Vestia zullen in nauw overleg bepalen welke informatie nodig is voor deze partijen - en die ook in deze korte tijdspanne door Vestia geleverd kan worden - om een oordeel te vormen zodat er op 1 juni duidelijkheid kan zijn.

Aedes en Vestia nemen voor 1 juni een besluit ter goedkeuring van de kaders en het implementatieplan voor leningruil.

Aedes zorgt ervoor dat voor 1 juni inzichtelijk is welke corporaties obv een schriftelijke verklaring per corporatie, op vrijwillige basis een bijdrage willen leveren aan de leningruil en zal de bijdrage van de corporaties verder faciliteren (vorm, tempo, omvang) in samenwerking met de regisseur en Vestia.

Ondertekening BZK

De Staat der Nederlanden, te dezen vertegenwoordigd door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Mevrouw K.H. Ollongren

Ondertekening Aedes

Aedes, vereniging van woningcorporaties, te dezen vertegenwoordigd door de voorzitter van het bestuur de heer M.J. van Rijn namens Aedes

Tekenpagina Vestia

De heer A.J.M. Schakenbos namens Vestia

Mevrouw W.F. de Mooij namens Vestia

Tekenpagina WSW

De heer R. Rötscheid namens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in zijn hoedanigheid van borger;

De heer R. Rötscheid MFE, bestuursvoorzitter van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw handelend namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in zijn hoedanigheid van gemandateerd saneerder