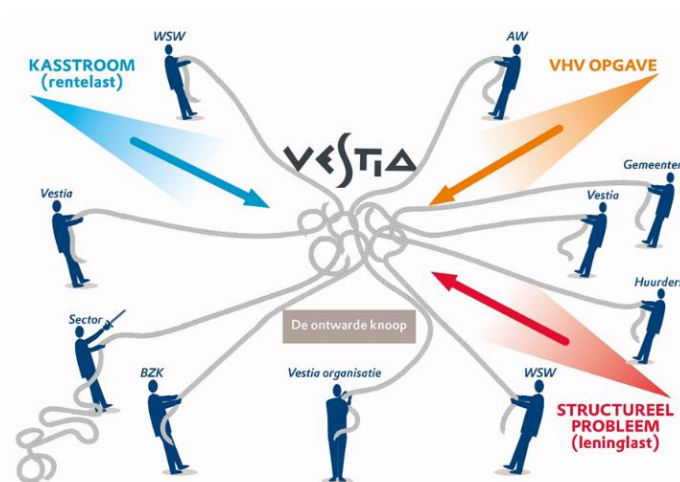


## De Gordiaanse knoop ontward



## Advies Commissie Vestia

Eindrapport • januari 2021

# De Gordiaanse knoop ontward

---

Eindrapport Advies Commissie Vestia (ACV)

11 januari 2021

# Voorwoord

Dit rapport is het advies van de Advies Commissie Vestia aan het Algemeen Bestuur van Aedes. Het is voor de Commissie in alle opzichten een relevant en boeiend traject geworden. Relevant, omdat het gaat om een groot probleem in onze sector, dat het vanuit het belang van de huurders van Vestia en de volkshuisvesting in het algemeen, de hoogste tijd wordt om opgelost te worden. Boeiend, omdat de Commissie vanwege Corona vrijwel volledig digitaal moest vergaderen. Toch heeft dat op geen enkel moment een nauwe en vruchtbare samenwerking binnen de Commissie, met Vestia en met andere stakeholders in de weg gestaan.

Ik spreek namens de Commissie hierbij mijn grote erkentelijkheid uit naar bestuur en medewerkers van Vestia. Er is wederzijds respect en vertrouwen getoond en begrip geweest voor de onafhankelijkheid in de uitvoering van elkaars rollen. Er is enorm hard gewerkt en er ligt nu een groot samenhangend pakket voor dat op steun van de Commissie kan rekenen.

Mijn dank gaat uit naar mijn mede-Commissieleden en de Aedes ondersteuners van de Commissie. Ik ben trots op het deskundige, creatieve en gepassioneerde team. Gezamenlijk hebben we de overtuiging dat we met dit advies de sector een kans bieden om een groot maatschappelijk probleem, ontstaan in het verleden, uit de weg te ruimen.

Karo van Dongen  
Voorzitter ACV

# Inhoud

<b>1. Opdracht</b> .....	<b>- 5 -</b>
<b>2. Aanpak</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>3. Na kennismaking: het speelveld</b> .....	<b>- 7 -</b>
<b>4. Analysefase: stappenplan oplossing</b> .....	<b>- 10 -</b>
4.1 Stap 1: Financiële armslag 'normeren' .....	- 10 -
4.2 Stap 2: Systeemrisico aanpakken .....	- 12 -
4.3 Stap 3: Volkshuisvestelijke armslag bepalen .....	- 13 -
4.4 Stap 4: Komen tot een gedragen beeld met alle partijen.....	- 15 -
<b>5. Advies en aanbevelingen</b> .....	<b>- 17 -</b>
<b>6. Vervolg</b> .....	<b>- 20 -</b>
<b>Bijlage</b> .....	<b>- 21 -</b>

# 1. Opdracht

De Advies Commissie Vestia (hierna ACV) is ingesteld door het Algemeen Bestuur van Aedes en adviseert aan het AB. Na de behandeling van het vraagstuk van Vestia op het Aedes Congres van november 2019 zijn er leden aangezocht. De ACV ging op 31 maart 2020 van start. Het AB heeft op 26 mei 2020 de definitieve opdracht voor de ACV vastgesteld, mede op inbreng vanuit de ACV zelf.

## Opdracht

De commissie doet voorstellen voor structurele oplossingsrichting(en) voor de financiële problematiek van Vestia, met oog voor de volkshuisvestelijke effecten daarvan. De commissie streeft daarbij naar een duurzame, acceptabele volkshuisvestelijke oplossing voor de huurders van Vestia tegen een acceptabele financiële bijdrage vanuit de sector.

De oplossingsrichting(en) moet(en):

- duurzaam zijn voor de huurders en opgave van Vestia; daarbij moet er sprake zijn van borgbare activiteiten en het voldoen aan de nieuwe ratio's van het gezamenlijke beoordelingskader van WSW en Aw;
- zoveel mogelijk draagvlak hebben binnen de sector, gericht op het verkrijgen van de bereidheid van collega-corporaties om een vrijwillige bijdrage te doen aan het oplossen van de problematiek;
- besproken zijn met stakeholders (w.o. BZK, Aw en WSW) waarbij bekend is welke bijdrage zij bereid zijn hieraan te leveren.

In het traject heeft de ACV dankbaar gebruik gemaakt van het al beschikbare materiaal, waaronder het Herijkt Verbeterplan Vestia, de achtergronddocumenten van Vestia, de werkzaamheden en bevindingen van de eerdere Sector Advies Commissie (SAC) Vestia en de rapportages van de Bestuurlijke regisseur (Hamit Karakus) over de verkopen in de maatwerkgemeenten.

## Samenstelling

De samenstelling van de commissie is als volgt:

- Karo van Dongen, Alwel (Commissievoorzitter)
- Harry Platte, Parteon
- Marije Eleveld, Bo-Ex
- Sander Heinsman, Portaal (oude SAC)
- Paul van Roosmalen, Woonwaarts
- Marco de Wilde, Veluwonen (Werkgroep Collegiale Financiering)
- Cindy Rombouts, (RvC WonenBregburg en ex-CFRO bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance)

Inhoudelijke ondersteuning werd geleverd door Paul Minke, Arjen van Gijssel en Jeff van As (Aedes) en secretariële ondersteuning door Marlies Lambregts (Alwel).

## 2. Aanpak

De ACV zag haar opdracht niet als een desk-studie. Er was al veel geschreven en onderzocht, onder andere door de eerdere Sector Advies Commissie (SAC) Vestia. De commissie wilde nadrukkelijk de combinatie zoeken van proces (relatiebeheer en creëren draagvlak) en inhoud (komen met concrete structurele oplossingsrichtingen), in verbinding met Vestia, stakeholders en overige partijen.

De Commissie ging middenin de eerste Coronagolf van start, maar wist ondanks de beperkingen daarvan, vrij snel met alle betrokken partijen in contact te treden. Er is gedurende de afgelopen maanden vooral digitaal overlegd, en slechts een enkele keer fysiek. Dat was best lastig, maar niettemin ontstonden er nauwe en geanimeerde contacten.

Dat betrof in de eerste plaats Vestia zelf. De ACV en Vestia trokken nauw samen op. Het is immers Vestia zelf die, in afstemming met de saneerder en borger, verantwoordelijk is voor zowel het verloop van het huidige Herijkt Verbeterplan als voor de toekomstige plannen t.a.v. de structurele oplossing en het vervolgtraject. Vestia voerde ook autonoom onderhandelingen/gesprekken met partijen.

De ACV heeft als Aedes-commissie geen formele rol richting de sectorpartijen zoals BZK, WSW en Aw, de VTW, de bestuurlijke regisseur Hamit Karakus, de Woonbond en de huurdersorganisatie van Vestia. De ACV heeft desondanks met alle genoemde partijen de link gelegd, informatie uitgewisseld en met hen verkend in hoeverre er sprake kan zijn van een gedeelde verantwoordelijkheid bij de oplossing van het probleem Vestia.

De aanpak was als volgt:

- fase Kennismaking stakeholders (hoofdstuk 3);
- fase Analyse, veel optrekkend met Vestia, en als ACV alvast de eigen mind opmakend (hoofdstuk 4);
- fase Advies, eigenstandig de voorstellen van Vestia beoordelend (hoofdstuk 5).

Dit rapport is een verslag van werkzaamheden dat eindigt met een advies over het Vestia rapport, dat voorligt aan het AB en ook het Aedes Congres. In principe eindigen na de presentatie en toelichting op dit advies de werkzaamheden van de ACV.

### 3. Na kennismaking: het speelveld

Na de kennismakingsronde analyseerde de ACV de uitgangssituatie als een Gordiaanse knoop met veel spelers die op elkaar wachtten.



#### Een Gordiaanse knoop en een wachtprobleem

De analyse na deze kennismakingsronde luidde als volgt:

- Het probleem rond Vestia is een combinatie van 3 problemen:
  - 1) Kasstroomprobleem (door hoge rente weinig handelingsruimte).
  - 2) Structureel probleem (door grote en extreem langlopende lening portefeuille met hoge rente een hoge marktwaarde van de leningen en daarmee een systeemrisico bij burger).
  - 3) Volkshuisvestelijk probleem (door beperkte financiële ruimte tekortschietende volkshuisvestelijke prestatie).
- Bij alle drie de problemen kan er geïntervenieerd worden, waarbij iedere interventie (deels) consequenties heeft voor de andere problemen.
- Duidelijk is dat belanghouders op verschillende wijzen kunnen bijdragen aan het ontwarren van de Gordiaanse knoop, maar ze zitten er verschillend in, naar gelang hun eigen (deel)belang en verantwoordelijkheid.
- Bij de start van de werkzaamheden van de Commissie leek geen van de partijen te bewegen. Er was sprake van een 'wacht'-probleem: iedereen leek op iedereen te wachten met de eerste stap.

## Constateringen

De ACV constateerde in de eerste gesprekken dat er wisselende beelden waren over de precieze omvang van het financiële en volkshuisvestelijke probleem en hoe en wie die problemen zou moeten oplossen. Om voor zichzelf een positie te bepalen, heeft de ACV een eerste set tussenconclusies getrokken, als start voor de analysefase.

- ACV is ingesteld omdat er in de sector een besef was dat de sector áltijd onderdeel is van welke oplossing dan ook, en dat het om die reden beter is zelf het initiatief te nemen.
- ACV heeft niet de waarheid in pacht, speelt geen scheidsrechter in ingenomen posities.
- ACV heeft geen oordeel over de precieze volkshuisvestelijke opgave, maar duidelijk lijkt wel: de status quo<sup>1</sup> is onvoldoende; uiteraard heeft de ACV wel behoefte een beeld hierover te krijgen, o.a. van de huurders.
- ACV heeft geen oordeel over het precieze handelingskader, maar duidelijk lijkt wel dat de huidige financiële situatie ook op lange termijn instabiel blijft (er is sprake van een langdurig kasstroomprobleem en een systeemrisico als gevolg van de langlopende, hoogrentende en omvangrijke lening portefeuille).
- ACV merkt dat er vanuit verschillende partijen wordt gesproken over de omvang van Vestia als bron van veel problemen.
- ACV zoekt dus een structurele oplossing, die:
  - zodanig financieel robuust in de tijd is, dat de volkshuisvestelijke inzet met een bepaalde mate van redelijkheid en billijkheid kan worden geleverd<sup>2</sup>.
  - vraagt om een bijdrage van alle partijen en oog heeft voor het belang van alle partijen (zoet en zuur: eigen kosten en baten), waaronder draagvlak binnen de sector.
  - ook voor huurders en de professionals bij Vestia weer voldoende perspectief biedt.

## Afwegingskader voor oplossingen

Gezien de opdracht van de ACV (financiële problematiek aanpakken waardoor Vestia lucht krijgt om haar volkshuisvestelijke taken op te pakken, tegen acceptabele kosten voor de sector), bevat het afwegingskader de volgende criteria:

- in hoeverre draagt een mogelijke aanpak bij aan de oplossing van het probleem op de verschillende niveaus (kastroom, leningen/systeem, VHV)?
- In hoeverre draagt een mogelijke aanpak er aan bij dat er weer sprake is van borgbare activiteiten en het voldoen aan de nieuwe ratio's van het gezamenlijke beoordelingskader van WSW en Aw?

En additioneel bevat het kader:

- Hoe draagt een mogelijke aanpak bij aan het bedienen van de huidige en toekomstige huurder ?
- Welke volkshuisvestelijke opgaven blijven liggen bij een mogelijke aanpak en kunnen andere partijen die oppakken?
- Wat zijn bij een mogelijke aanpak de uitruilmogelijkheden tussen stakeholders (kosten/baten balans)?
- Wat zijn bij een mogelijke aanpak de kosten voor de sector, en hoe is het draagvlak bij Aedes-leden/VTW-leden?
- Kan Vestia weer autonoom handelen?
- Wat doet de mogelijke aanpak met het elan van de Vestia-organisatie (qua veerkracht/continuïteit)?
- In welke mate is de oplossingsrichting praktisch uitvoerbaar?

---

<sup>1</sup> Het huidige Herijkt Verbeter Plan (HVP) van Vestia is puur gericht op financieel voortbestaan. Vestia kan niet doen wat nodig is, qua instandhouding, verduurzaming, uitbreidingsopgave, terwijl regionale corporaties niet zomaar kunnen instappen, gezien de overige regionale opgave.

<sup>2</sup> De 'minimaal noodzakelijke DAEB-omvang' waarover in de Woningwet wordt gesproken is, zowel kwantitatief als kwaliteit, in deze casus niet voorhanden en wordt niet bepaald uit een objectieve bron. Maar er kan wel gebruik gemaakt worden van de inzichten uit de O/M studie voor de volkshuisvestelijke opgave in de regio, waaruit dan de Vestia-opgave (naar rato van vhe) gedestilleerd kan worden. Zodoende wordt hier dus gesproken van 'redelijkheid en billijkheid', en 'meer comfort' in VHV handelen, t.o.v. het HVP.



## Drie mogelijke routes

De ACV onderscheidde vervolgens drie mogelijk te bewandelen routes:

1. Nul-scenario: niets doen met Vestia (huidige Herijkt Verbeter Plan doortrekken).
2. Afreken-scenario: alles direct voor eens en altijd financieel oplossen (leningen in een keer duur aflossen: afkoop tegen hoge marktwaarde van een leningvolume dat ook nominaal al omvangrijk is).
3. Midden-scenario: iets wat tussen beide voorgaande scenario's zit<sup>3</sup> met hierin mogelijk een aantal subvarianten.

Toelichtend op de middenweg: bottomline is dan een perspectief voor de huurders en de organisatie van Vestia (op termijn borgbaarheid), meer comfort in volkshuisvestelijk handelen creëren, tegen acceptabele kosten en verder 'de tijd zijn werk laten doen'<sup>4</sup>. Daarbovenop, oplossen systeemrisico en weer een organisatie, die autonoom en zelfstandig kan handelen.

De drie onderscheiden routes zijn vervolgens getoetst aan de geformuleerde criteria in een afwegingskader.

Scenario	1. Niets doen	3. Middenweg	2. Nu afrekenen
Problemen			
• Kasstroom	-	+	+
• Volkshuisvesting	-	+/-	+/-
• Leninglast/systeem	-	+	+/-
Uitruilmogelijkheden	--	++	--
Kosten sector en draagvlak	-	+/-	--
Organisatie-elan	--	+	+
Uiteindelijke bediening (toekomstige) huurder <sup>5</sup>	--	+/-	+/-
Praktisch uitvoerbaar	+	+/-	+/-

In de bijlage staan de verschillende sub-opties/scenario's, die de ACV de revue heeft laten passeren om het probleem aan te pakken, kort weergegeven. Ook het Vestia rapport beschrijft welke scenario's zijn onderzocht.

De ACV nam zich voor dat de uiteindelijke voorkeursvariant van de commissie die variant is die, conform het afwegingskader, alle drie de kernproblemen (kasstroomprobleem, structureel probleem, volkshuisvesting) adresseert, met draagvlak/bijdragen van de sector en de stakeholders<sup>6</sup>, in een goede balans van kosten en baten voor de betrokken partijen. Dat leek op een middenwegscenario, maar die moest dan wel eerst geoperationaliseerd worden. Dat brengt ons bij het volgende hoofdstuk.

<sup>3</sup> Een belangrijke gedachte in zo'n middenscenario: enige Volkshuisvestelijke handelingsruimte bieden (bovenop het Herijkt Verbeterplan) en de tijd zijn werk laten doen voor de resterende leninglast (in één keer aftikken tegen de huidige marktwaarde is nu duur).

<sup>4</sup> De marktwaarde van de leningen zal over tijd dalen (tendeert naar nominaal), terwijl de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (normaal gezien) stijgt. Hierdoor herstelt de discontinuïteitsratio zich uiteindelijk vanzelf naar binnen de marge.

<sup>5</sup> De huurder wordt eigenlijk al bediend met een corporatie die voldoende kasstroom heeft (prijs/kwaliteit) en geen systeemrisico vormt (investeringscapaciteit) en zijn volkshuisvestelijke taak (onderhoud, nieuwbouw vervanging) aankan. Toch is een apart afwegingscriterium op zijn plaats.

<sup>6</sup> Aw, WSW, Rijk (BZK, MinFin,), VTW/RvC's, gemeenten in werkgebied, collega-corporaties werkgebied, huurdersorganisatie Vestia (Woonbond), leden Aedes.

## 4. Analysefase: stappenplan oplossing

### Aanpak wachtprobleem via stappenplan

De ACV zag duidelijke kansen om het wachtprobleem op te lossen. Het begon met de voorzichtige bereidheid bij partijen om te bewegen in de loop van de gesprekken. Dat de ACV aangaf dat zij als commissie was ingesteld omdat de sector het initiatief wilde nemen, hielp de overige partijen. Er was bereidheid bij de sector om het probleem op te lossen, bleek uit het najaarscongres van Aedes in 2019. In 2020 bleek dat de Minister en de Tweede Kamer ook het belang van een oplossing benadrukten. Ook dat heeft in de ogen van de commissie bijgedragen aan een grotere urgentie bij de betrokken partijen.

De ACV overtuigde ondertussen Vestia om diens financiële positie en volkshuisvestelijke opgave, na verkoop van bezit aan de maatwerkgemeenten (volgens de ACV stap 0 in het stappenplan: verkleinen van de scope van het probleem), zoveel mogelijk objectief te normeren, door deze te vergelijken met de overige corporaties, op basis van bekende benchmarkbronnen. Corporaties vergelijken immers hun eventuele hulp aan anderen altijd terecht met de eigen noden en spankracht.

Een normatieve aanpak dus, die kon overtuigen in het idee dat Vestia niet van plan was bij het invoeren van hulp van andere corporaties te overvragen. Maar ook dat hiermee Vestia uit de klem kon komen van het blijvend doorrekenen van alle veranderingen in de sector. Dit had een verlamdend effect wat met normering verdween. Bovendien kwam in vrijwel alle gesprekken de wens naar voren het systeemrisico van Vestia (mede) te verkleinen door Vestia op te knippen, in kleinere, middelgrote entiteiten, waardoor WSW op diens beurt Vestia weer ruimte zou kunnen geven om te investeren. Dit was een tweede gedachte die partijen aan het denken zette en die waarschijnlijk ook goed zou vallen in het politieke discours: een “too big to fail” probleem aanpakken. Een derde gedachte was dat de zware last van de zeer hoge rentekosten lichter wordt door deze te verdelen over veel corporatieschouders, zonder dat dat voor die corporaties dan direct een bijzonder grote last zou zijn. De ACV besloot op dit alles voort te bouwen.

Er is vervolgens een integraal routeplan opgesteld dat Vestia bereid was te doorlopen, mede op voorstel van de ACV. Het stappenplan is:

- 1) financiële armslag ‘normeren’ (met gebruikmaking van de Aedes benchmark);
- 2) systeem/marktwaarde risico aanpakken (met opknippen corporatie en leningruil);
- 3) volkshuisvestelijke armslag bepalen (wat is de armslag van een genormeerde corporatie, in het licht van de objectieve uitkomsten van het O/M rapport);
- 4) komen tot een gedragen beeld met alle partijen.

### 4.1 Stap 1: Financiële armslag ‘normeren’

De vraag: wat is voldoende ‘financiële armslag’, behelst het normeren van een toekomstig Vestia (of Vestia’s) van ‘een financieel gezonde, maar sobere corporatie’. Financiële gezond betekent in principe borgbaar en financierbaar. Sober heeft betrekking op de volkshuisvestelijke ruimte die Vestia heeft. Daarbij vergelijkt de ACV Vestia met de meest efficiënt presterende corporaties waarbij gebruik gemaakt is van de laatste Aedes-benchmarkinformatie<sup>7</sup>. ACV heeft Vestia gevraagd de positie van Vestia te vergelijken met collega-corporaties aan de bovenkant van het eerste quintiel, de 20% corporaties met de laagste kosten en de hoogste opbrengsten.

---

<sup>7</sup> De vergelijking maakt gebruik van de databank waarop de Aedes Benchmark is gebaseerd. De benchmark is gepubliceerd op 19 november 2020. De achterliggende data is op publicatiedatum van dit advies nog niet is gepubliceerd. Er wordt gebruik gemaakt van de voorlopige gegevens zoals aangeleverd door Aedes op 27 oktober en 5 november 2020. Deze is gepubliceerd op 19 november 2020.

Vergelijking per vhe (op basis van Aedes-benchmark)	Vestia	Efficiënte corporatie
Bedrijfslasten	€ - 623	€ - 732
Niet beïnvloedbare bedrijfslasten	€ - 911	€ - 842
Instandhoudingskosten	€ -2.347	€ -2.317
Rente	€ -2.556	€ -1.309
Huur	€ 7.024	€ 6.914
<b>Saldo</b>	<b>€ 588</b>	<b>€ 1.715</b>

*Bron: Vestia rapport*

Er vallen in deze vergelijking twee waarden op:

- 1) Vestia heeft relatief een hoge rentelast (hoeveel meer is precies te bepalen, zie hieronder).
- 2) Vestia heeft relatief hoge huurinkomsten, m.n. door een relatief grote niet-Daeb portefeuille (22% Vestia in vergelijking met 4% sector) en een relatief hoge streefhuur.

*Ad 1) relatief hoge rentelast*

De aanname die we hanteren is dat het bezit in de maatwerkgemeenten wordt verkocht. De verkoopopbrengst wordt volledig gebruikt voor aflossingen. Hierdoor daalt cf. de berekening in het Vestiarapport de rentelast met € 41 miljoen. De gecorrigeerde rente daalt met € 243 per verhuureenheid van € 2.556 naar € 2.313. De rentebetalingen van de bovenkant eerste kwintiel (meest betalende corporaties) zijn € 1.309 per verhuureenheid. Het verschil is € 1.004. Het uitnemen van dit teveel aan rente-uitgaven komt neer op een totaalbedrag van € 66 miljoen per jaar, aldus Vestia.

*Ad 2) relatief hoge huurinkomsten*

De ACV gaat er van uit dat het niet-Daeb bezit dienstbaar is aan het Daeb-bezit. Vestia heeft een groot aandeel niet-DAEB ten opzichte van corporaties en ontvangt gemiddeld hogere huurontvangsten. Dat bezit is naar het oordeel van de ACV niet noodzakelijk, maar: gezien de positieve kasstromen is dit bezit vooralsnog handhaven (goede rendementen) nuttig voor de dekking van de hogere rentelast. Dit maakt het mogelijk om extra rentelasten te dragen in vergelijking met andere efficiënte corporaties. Om Vestia maximaal te stretchen, worden de huurontvangsten per verhuureenheid van Vestia in de niet-DAEB vergeleken met de gemiddelde huur van corporaties (in plaats van bovenkant eerste kwintiel). De dekking vanuit de niet Daeb portefeuille voor de extra rentebetalingen is hierdoor € 38 miljoen per jaar. Per saldo: te hoge rentelast

Wanneer we de hogere huurinkomsten volledig inzetten voor de dekking van de rentelasten resteert in totaal een rentelast die nog € 28 miljoen (€ 66 miljoen- € 38 miljoen) per jaar te hoog is voor een sobere corporatie. Vestia betaalt immers € 28 mln meer rentelasten dan vergelijkbare, efficiënte corporaties (gedurende een looptijd van 40 jaar). Als Vestia daarvan zou worden ontlast, ontstaat er een sobere, maar financieel gezonde corporatie (in termen van financierbaarheid) die voldoet aan de WSW/AW continuïteitsratio's en op relatief afzienbare termijn (rond 2026) ook aan de discontinuïteitsratio's. Investeringsruimte vanuit verkoopopbrengsten en op redelijke termijn ook borgbaarheid komt daarmee weer in beeld. De vorm waarin de rente wordt uitgenomen, wordt in 4.2 besproken: een leningruil).

## 4.2 Stap 2: Systeemrisico aanpakken

Er is nóg een hobbel te nemen: het systeemrisico. Dat brengt ons bij de tweede stap: leningruil en splitsen. WSW vindt Vestia in het borgingsstelsel te groot. De corporatie vormt een systeemrisico om twee redenen.

- 1) Risicomanagement systeem WSW. Een corporatie mag niet meer dan € 3,5 mrd nominaal geborgde leningen hebben (Vestia zit hier boven). Zolang Vestia hier boven zit mag ze geen nieuwe geborgde financiering aantrekken.
- 2) Strategisch programma WSW. Als een corporatie meer dan € 3,5 mrd aan marktwaarde aan leningen heeft, dan moet WSW vier keer zoveel extra obligo aanhouden dan nu (het zgn. grote-posten beleid: hierdoor drukt Vestia zwaar op de aan te houden obligo-verplichting van de sector).

Dat betekent dat Vestia nu te groot is en te zwaar drukt op het borgingsstelsel. Daarom wil WSW geen nieuwe leningen borgen bij Vestia en wil WSW dat Vestia bovendien elke opbrengst uit verkoop van haar bezit aanwendt voor schuldreductie. Zelfs als nieuwbouwinvesteringen met de opbrengst beter zouden renderen t.o.v. de schuldreductie nu. Ook de overmaat aan liquiditeiten (uit eerdere verkoop) moeten vooralsnog worden aangehouden, stelde WSW. Dit vormt volgens WSW een buffer zolang Vestia niet aan alle ratio's voldoet en de leningenportefeuille niet binnen de bovengenoemde grenzen valt. Het risico van Vestia is dermate hoog dat boven de markt hangt dat de borging van andere corporaties in gevaar is, dan wel dat wordt geëist dat corporaties voor het Vestia risico aanzienlijke extra borg gaan aanhouden (miljarden dood geld bij WSW). Binnen WSW, met de achtervangers en met de Aw als toezichthouder op WSW is deze discussie al een tijdje aan de gang en dat zou kunnen gaan om een bedrag van 2 miljard extra obligo, is al geopperd.

Dit systeemrisico-probleem kan in de ogen van de Commissie het best als volgt worden opgelost:

- Opsplitsen van Vestia in drie werkgebieden Rotterdam, Den Haag en Delft/Zoetermeer. Aldus ontstaat een drietal regionale middelgrote corporaties, waarbij het buitenbezit (ca 5.000 vhe) over deze drie nieuwe 'regionale entiteiten' wordt verdeeld. De drie corporaties hebben gezonde continuïteitsratio's en zijn in staat sober volkshuisvestelijk beleid te voeren. Hiermee is Vestia in potentie weer borgbaar, mits ze binnen een redelijke termijn voldoen aan alle ratio's van het WSW (ook de discontinuïteitsratio's).
- Een leningruil: Vestia ruilt met de sector diens dure leningen met een hoge rente met relatief lange looptijden in voor goedkope leningen (tegen huidige marktrente) met kortere looptijden, zodanig dat de eerder genoemde kasstroom-verbetering van € 28 mln per jaar wordt gerealiseerd én de marktwaarde van de leningen onder de 70% discontinuïteitsratio uitkomt.

In feite wordt de problematisch hoge marktwaarde van de leningen van Vestia dus over de sector én over de tijd 'uitgesmeerd'. Vestia wordt daarmee (op termijn) borgbaar en de sector (én achtervang) is van het systeemrisico in het borgstelsel verlost.

De totale kosten voor de sector bedragen ongeveer € 1,05 mrd tegen huidige marktwaarde. Dit is zondermeer een fors bedrag, ook gezien het feit dat de sector eerder al € 675 mln heeft bijgedragen aan de Vestia problematiek. Het bedrag wordt als volgt verklaard:

- Vestia draagt aan de sector leningen over met een nominale waarde van € 625 miljoen en een marktwaarde van ruim € 1,75 miljard.
- Vestia ontvangt van de sector leningen met een nominale waarde van € 625 miljoen en een marktwaarde van ruim € 700 miljoen.
- De leningenruil verlaagt zowel de marktwaarde van de leningenportefeuille van Vestia met € 1,05 miljard (€ 1,75 – € 0,7), als de rentelasten met € 28 miljoen.

Daar staat tegenover dat het bedrag wordt uitgesmeerd over de tijd, terwijl met deze renteruil-constructie de renteopportuniteit in de sector blijft en toevalt aan de betalers. De renteruil kost de

sector naar huidige bedragen € 28 mln per jaar. Dat is ongeveer € 12 per vhe per jaar, voor een periode van 40 jaar. Als de rente stijgt dan daalt uiteraard de marktwaarde van de lening. Deze oplossing is echter aanzienlijk goedkoper dan nu het probleem ineens oplossen (aflossing leningen nu tegen huidige hoge marktwaarde). Dan zou in één keer een groot deel van de huidige € 7,4 mrd aan leningen (huidige marktwaarde) afgelost moeten worden. Wil Vestia eind 2021 aan alle ratio's voldoen, dan zal de marktwaarde van de leningenportefeuille substantieel moeten afnemen (denk aan € 2,5 miljard of meer).

Aldus ontstaat een drietal regionale middelgrote corporaties, waarbij het resterende bezit buiten deze kerngemeenten (ca 5.000 vhe) over deze drie nieuwe 'regionale entiteiten' wordt verdeeld (conform onderstaande tabel, cijfers ontleend aan Vestia, die op verzoek van de ACV de gegevens extern heeft getoetst).

<b>Kengetallen lokale corporaties (ultimo 2021)</b>	<b>Rotterdam</b>	<b>Den Haag</b>	<b>Delft / Zoetermeer</b>	<b>Totaal</b>
Marktwaarde leningen (x 1 miljoen)	€ 3.462	€ 2.145	€ 1.818	€ 7.425
Nominale waarde leningen (x 1 miljoen)	€ 1.585	€ 933	€ 874	€ 3.391
Marktwaarde vastgoed (x 1 miljoen)	€ 4.068	€ 2.520	€ 2.136	€ 8.725
Beleidswaarde vastgoed (x 1 miljoen)	€ 2.588	€ 1.524	€ 1.426	€ 5.537
Aantal woningen	27.105	20.525	12.956	60.586

*Bron: Vestia rapport.*

Door deze splitsing en leningruil ontstaat weer perspectief op drie corporaties die een bijdrage kunnen leveren aan lokale volkshuisvestelijke opgaven en binnen een redelijke termijn weer financieel gezond zijn en een aanvaardbaar risicoprofiel hebben voor de sector. Ze hebben een liquiditeitsbuffer om tegenvallers op te vangen, lagere rentelasten en vanuit verkoopopbrengsten kunnen ze aanvullend investeren in de volkshuisvesting tot het moment dat ze weer borgbaar zijn. Wijzigende omstandigheden in de toekomst, zoals bijvoorbeeld het verlagen van de belastingdruk, zorgt ervoor dat ze (net als alle andere corporaties) meer kunnen investeren in bijvoorbeeld verduurzaming en nieuwbouw. Hetzelfde geldt ten aanzien van tegenvallers zoals bijvoorbeeld een verder dalende rente.

De leningruil van € 1 mrd, uitgesmeerd over corporaties en in de tijd, heeft een verwaarloosbaar effect op de ratio's van betalende corporaties, blijkt uit berekeningen gedaan bij Portaal, Veluwonen en Parteon. Het effect is gemiddeld nog geen basispunt op ICR, LTV en DR.

Voor Vestia vormde een begrijpelijke randvoorwaarde van splitsen dat er corporaties ontstaan die op zichzelf gezond zijn, (op termijn) borgbaar en ook volkshuisvestelijk kunnen presteren. Dat laatste brengt ons bij stap 3 in het plan.

### **4.3 Stap 3: Volkshuisvestelijke armslag bepalen**

De vraag is wat volkshuisvestelijk minimaal moet kunnen worden uitgevoerd door de drie Vestia-corporaties. Uit het gesprek van de ACV met de huurdersvertegenwoordiging is gebleken dat Vestia lang niet alle onderhoud kan plegen, wel boven inflatoir huurbeleid uitvoert, terwijl ondertussen renovatie/uitbreidingsprojecten in de loop der tijd zijn geschrapt. De huurdersvertegenwoordiging heeft aangegeven de ervaren tekortkomingen te willen objectiveren. Vestia heeft ABF Research gevraagd wat de opgave (verduurzaming/nieuwbouw) uit het rapport O/M voor Vestia betekent. Deze opgave is immers de meest objectieve bron, waartegen de mogelijke prestaties van (uitgaande van) drie Vestia-corporaties, ieder financieel gezond en sober, kunnen worden afgezet.

Het blijkt dat Vestia, na stap 2, tussen de 40% en 60% van de O/M opgave kan realiseren (b.v. 2.000 van 4.200 nieuwbouwwoningen). Dat is een forse plus op het HVP. Dat is (net als landelijk) dan nog niet voldoende, maar het is meer dan Vestia kan zonder leningruil. De 'mits' hierbij is dat Vestia van WSW ruimte krijgt in het aan- en verkoopbeleid (zie paragraaf 4.4).

Het is daarbij vervolgens aan het autonome bestuur van Vestia om, gegeven de ruimere financiële armslag door uitruil van leningen, keuzes te maken in de klassieke driehoek betaalbaarheid/ beschikbaarheid/kwaliteit. Vestia geeft aan ook te willen (en dankzij de leningruil te kunnen) investeren in betaalbaarheid (geen extra huurverhoging boven het Sociaal Huur Akkoord), beschikbaarheid (zoals aangegeven: bescheiden uitbreidingsnieuwbouw) en kwaliteit (een plus op onderhoud, maar (nog) geen extra stappen in verduurzaming).

De ACV wil niet in deze keuzes treden, maar constateert dat de armslag van Vestia dusdanig verbetert dat er sprake is van drie corporaties die blijvend voldoen aan ICR en LtV eisen en eerder (in 2026 i.p.v. 2029) aan de discontinuïteitsratio's voldoen. Hiermee ontstaat er weer autonomie bij het bestuur (de besturen van opgeknijpte entiteiten) om eigen volkshuisvestelijke keuzes te maken in verbinding met de huurdersorganisaties en gemeenten.

Vestia kan hiermee dus niet de totale volkshuisvestelijke opgave cf. het O/M rapport uitvoeren, zoals dat ook geldt voor andere corporaties in hetzelfde kwintiel. Extra flankerend beleid, dat volgens de Commissie met name voor de (toekomstige) huurders van belang is, zou volgens de Commissie kunnen bestaan uit:

- hulp/gedeeltelijke overname van de regionale O/M opgave door regionale/landelijke corporaties. Vestia is over overnemen van de regionale nieuwbouwoopgave in gesprek met partijen<sup>8</sup>;
- een specifieke rijksbijdrage aan het restantprobleem van Vestia/de regio (zonder dat de sector daar extra voor wordt aangeslagen);
- generieke maatregelen (afschaffing verhuurderheffing).

Hieruit blijkt al: het is niet alleen de sector die aan zet is. Ook het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) wil de mogelijkheden om een volkshuisvestelijke impuls aan de regio te geven, meenemen in de verdere uitwerking van Opgaven en Middelen. De financiële positie van Vestia wordt in de huidige rijksbegroting echter juist extra geraakt door het verplicht verlagen van de huren (die nu relatief hoog zijn), de ATAD/VPB besluitvorming en de verhoging van de overdrachtsbelasting (ovb). Het is een goede zaak dat die laatste maatregel: ovb-verhoging voor Vestia, in de Kamerbehandeling inmiddels lijkt te worden afgewend bij verkoop Vestia bezit. Er zijn al toezeggingen gedaan over ovb bij overdrachten tussen ANBI's.

Ook kan de hulp van gemeenten worden ingeroepen, bijvoorbeeld door het hanteren van lage(re) grondprijzen en minder daeb-bezit te verlangen. Daarnaast moeten gemeenten in het kader van WSW meewerken aan de gewijzigde achtervangposities in het kader van de vastgoedoverdrachten en bij leningruil.

De ACV merkt op dat met de door de ACV in gang gezette oplossingsrichting, die de basis vormt voor het Vestia voorstel, er een zeer flinke stap wordt gezet in een structurele oplossing van de financiële problematiek. Die stap maakt op zijn beurt een acceptabel volkshuisvestelijk beleid mogelijk. Het resterende volkshuisvestelijke vraagstuk zal een combinatie zijn van generiek beleid (afschaffing verhuurderheffing) en specifiek beleid (extra overheidsbijdrage, collegiale hulp).

---

<sup>8</sup> Te weten sloop-nieuwbouw herstructureringsprojecten en wellicht ook nog overname resterend bezit in maatwerkgemeenten.

## 4.4 Stap 4: Komen tot een gedragen beeld met alle partijen

ACV en Vestia werkten intensief samen, vanuit ieders eigen rol, in het bepalen van de normering, de scenario's en de varianten die dienden te worden onderzocht. Vestia werkte de uitkomsten van de gezamenlijke besprekingen met de ACV steeds uit. Uiteindelijk is Vestia met een rapport gekomen waarin het voorkeursscenario door Vestia zelf is aangegeven.

In het vastgestelde en huidige Herijkt Verbeterplan was een saneringsprogramma opgenomen dat leidde tot financiële continuïteit, maar onvoldoende volkshuisvestelijke prestaties. Tijdens het Aedescongres eind 2019 stelde Vestia al dat er in 10 jaar minstens € 180 mln bovenop dit programma nodig was, om tot redelijke volkshuisvestelijke prestaties voor de komende 10 jaar te komen. Echter, daarmee was er geen sprake van financiële weerbaarheid tegen toekomstige beleidsmaatregelen. Bovendien was het geen structurele oplossing. De kans was groot dat ook na deze periode van 10 jaar een financiële impuls aan Vestia moet worden gegeven.

Als er via de leningruil extra financiële capaciteit wordt geboden dan is er, ook na allerlei herberekening en inrekening van nieuw beleid (b.v. Prinsjesdag: eenmalige huurkorting), wel meer ruimte voor verantwoord volkshuisvestelijk beleid.

Gezien de opdracht om met een acceptabele volkshuisvestelijke oplossing voor de huurders van Vestia te komen tegen een acceptabele financiële bijdrage van de sector, is de ACV van mening dat we nu voor een periode van 40 jaar (afloop lening portefeuille) tot een leningruil moeten komen met een rente effect van € 28 miljoen per jaar.

De ACV kan zich dan ook in het door Vestia voorgestelde scenario vinden omdat het, in overeenstemming met het stappenplan, leidt tot:

- het financieel normeren (o.b.v. de Aedes benchmark);
- een vorm van volkshuisvestelijk normeren (o.b.v. het O/M rapport);
- een oplossing voor het systeemrisico via leningruil en opsplitsing van Vestia;
- een sectorbijdrage over de tijd d.m.v. een vrijwillige leningruil;
- een taak voor andere partijen om ook hun bijdrage te leveren (zie hoofdstuk 5, advies/aanbevelingen).

Vestia en ACV opereren hierin congruent. Er wordt een redelijke bijdrage gevraagd van de sector, d.w.z. de impact van die bijdrage op een individuele corporatie is over de tijd genomen en in investeringstermen gering, mits de hele sector bijdraagt. Om te komen tot een gedragen oplossing, is naast kernspelers als het Rijk (MinBZK), WSW en Aw ook de medewerking van commissarissen, huurders en gemeenten nodig. Dat is een opdracht voor Vestia zelf.

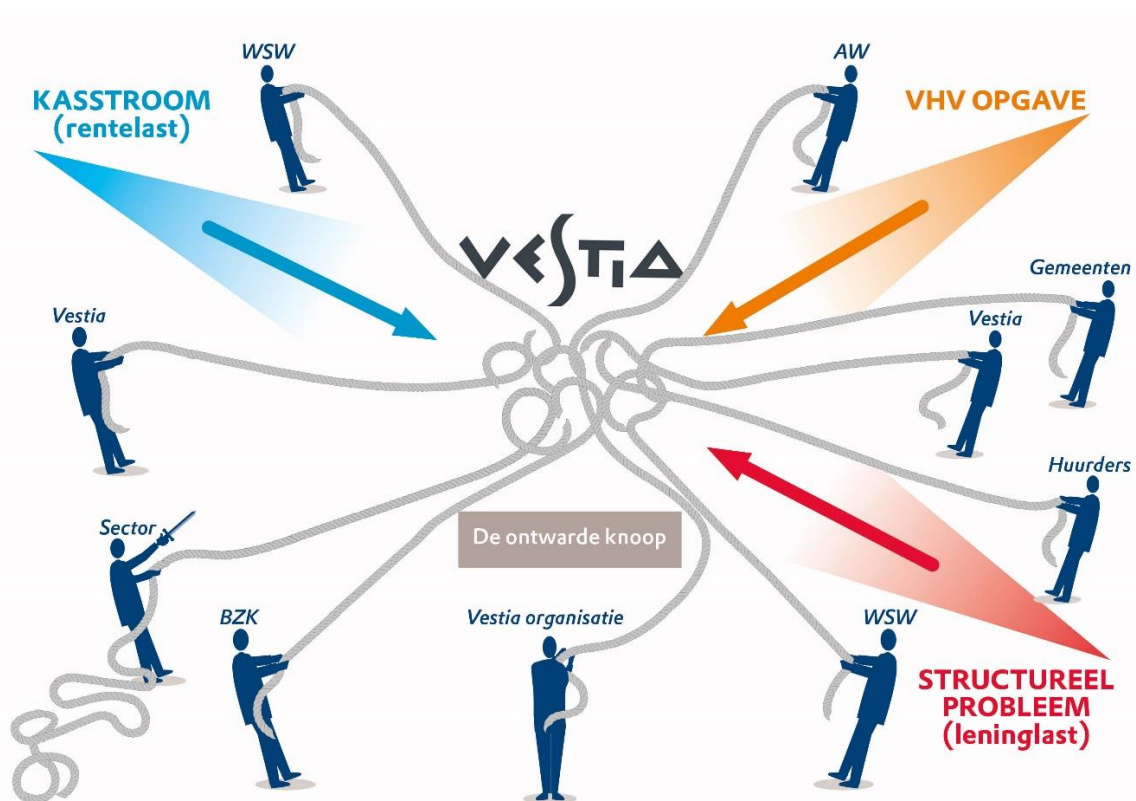
De ACV heeft deze partijen al wel geïnformeerd en heeft op basis van de gesprekken het vertrouwen en de verwachting dat ze alles afwegende, hiermee kunnen leven. De ACV constateert namelijk de volgende kosten/baten balans.

**Tabel: Kosten/baten balans**

Speler	Gevraagde bijdrage	“Baten”	“Lasten”
Vestia	Opsplitsen Vestia	Toekomstperspectief	Reorganisatie
Sector	Vrijwillige leningruil	<ul style="list-style-type: none"><li>• Volkshuisv. opgave</li><li>• Reductie systeemrisico</li><li>• Sectorreputatie</li><li>• Geen saneringssteun</li></ul>	Overname dure leningen, minder investeringsruimte
WSW	<ul style="list-style-type: none"><li>• Weer zicht op borgbaarheid</li><li>• Vrijgave verkoopbeleid</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Systeemrisico daalt</li><li>• Geen aanspraak op borg</li><li>• Voorkomt dat andere corporaties niet meer geborgd kunnen lenen\</li></ul>	Ntb uitzondering op beleidskader

Rijk (MinBZK)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meewerken aan opsplitsen</li> <li>• Meewerken aan leningruil</li> <li>• Rijksbijdrage restant regionale volkshuisvestelijke opgave</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volkshuisvestelijke bijdrage</li> <li>• Achtervangrisico daalt</li> </ul>	Bijdrage vanuit de schatkist t.b.v. opgave Faciliteren leningruil
Rijk (MinFin)	Neutrale fiscale behandeling leningruil	Achtervangrisico daalt	Neutraliteit schatkist
Gemeenten	Meewerken aan opsplitsen	Vestia heeft meer financiële mogelijkheden in het bijdragen in volkshuisvestelijke opgaven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opbrengst grondprijs</li> <li>• Achtervang aanpassen</li> <li>• Geen volledige oplossing voor regionale volkshuisvestelijke opgaven</li> </ul>
Huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instemmen met rapport Vestia</li> <li>• Meewerken met prestatiecontracten</li> </ul>	Volkshuisvestelijke opgaven ++ (denk aan huurbeleid, nieuwbouw, onderhoud, bijzondere doelgroepen, renovatie)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financieel sobere corporaties</li> <li>• Geen volledige oplossing voor regionale volkshuisvestelijke opgaven</li> </ul>
Aw	Meewerken aan opsplitsen	Volkshuisvestelijke opgaven ++	
VTW / RvT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meewerken aan opsplitsen</li> <li>• Meewerken aan leningruil (vrijwillige basis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volkshuisvestelijke opgave</li> <li>• Reductie systeemrisico</li> <li>• Sectorreputatie</li> </ul>	Overname dure leningen

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het in het belang is van alle partijen om tot een structurele oplossing voor Vestia te komen. Daarbij zal iedere speler een bijdrage moeten leveren, sommigen meer dan andere partijen. Maar dat is de enige mogelijkheid die de ACV ziet om de "Gordiaanse knoop" te ontwarren.





## 5. Advies en aanbevelingen

Als de ACV het afwegingskader (hoofdstuk 3) toepast op het plan (hoofdstuk 4), dan ontstaat het volgende beeld. De ACV kiest voor het eerder genoemde middenscenario, met splitsing van Vestia en een leningruil. De gekozen balans daarbij is: niet teveel betalen, maar ook niet te weinig. In het eerste geval zou de solidariteit op basis van vrijwilligheid immers onder druk komen. In het tweede geval lopen we het risico niet een structurele oplossing te hebben gevonden die voor nu en de toekomst voldoende is. Met andere woorden.: het gaat om een oplossing die, met uitzondering van eventuele problemen die alle corporaties onevenredig raken, robuust is voor toekomstige ontwikkelingen en waarbij Vestia de volkshuisvestelijke opgaven op voldoende niveau kan oppakken.

Scenario	ACV-voorstel: Vestia splitsen met leningruil
<b>Niveaus/problemen</b>	
Kasstroom	+
Volkshuisvesting	+/-
Leninglast/systeem	++
Uitruilmogelijkheden	+
Kosten sector en draagvlak	+/-
Organisatie-elan	+
Uiteindelijke bediening (toekomstige) huurder <sup>9</sup>	+/-
Praktisch uitvoerbaar	+/-

Op alle drie de niveaus (financieel, systeem, volkshuisvestelijk) worden de problemen aangepakt en is sprake van een actieve zoektocht naar een bijdrage van alle partijen in een goede balans, waarbij de sector de “first-mover” is (zij het onder voorwaarden).

(Toekomstige) huurders krijgen hierdoor weer perspectief en er ontstaat toekomstperspectief bij de Vestia organisatie. We zijn positief gestemd dat met Vestia en de sector als initiator deze totaaloplossing wordt verwezenlijkt. We zijn verheugd dat MinBZK de Kamer een recente brief heeft gestuurd over de ontwikkelingen bij Vestia, waarbij ze met alle partijen in gesprek gaat over een duurzame oplossing. Ambtelijk wordt de mogelijkheid om vanuit BZK te investeren in praktische uitvoerbaarheid verkend, bijvoorbeeld door een regisseur (met ondersteuning van een financieel bureau) voor de leningruil voor te stellen<sup>10</sup>. De inzet is om bij een bestuurlijk akkoord/intentievereenkomst met Vestia, WSW, Aedes, Rijk (MinBZK) en mogelijk Aw al voor het verenigingscongres op 9 februari zoveel mogelijk commitment te krijgen. De gemeenten zijn daarbij partijen die door BZK (volkshuisvesting) en WSW (achtervang) worden ‘meegenomen’. De ACV juicht dat toe.

ACV komt met een expliciet positief advies op het Vestia voorstel, vanuit de overtuiging dat het momentum dat er nu is hiermee wordt gepakt, huurders geholpen worden en de sector een probleem uit het verleden met een ernstig systeemrisico aanpakt. Als het Aedes congres op 9 februari daarin meegaat, uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door RvC's/RvT's, dan maakt dat het mogelijk om de overige stakeholders mee te nemen in de uitwerking van de routing en ook hun medewerking en bijdrage te verlangen.

<sup>9</sup> De huurder wordt eigenlijk al bediend met een corporatie die voldoende kasstroom heeft (prijs/kwaliteit) en geen systeemrisico vormt (investeringscapaciteit) en zijn volkshuisvestelijke taak (onderhoud, nieuwbouw vervanging) aankan. Toch is een apart afwegingscriterium op zijn plaats.

<sup>10</sup> De sectorbanken willen ook meewerken en denken mee in herstructurering dan wel aantrekken van nieuwe leningen door betalende corporatie in het kader van deze leningruil.

## Advies

De ACV komt op basis van het vorenstaande tot het advies het voorstel van Vestia om tot een structurele oplossing te komen te omarmen. Dat houdt concreet in:

- Vestia conform de beschreven werkwijze te normeren op financiële armslag;
- Vestia via een leningruil, zoals beschreven te voorzien van voldoende middelen;
- Vestia te splitsen in drie entiteiten;
- daarmee het systeemrisico voor de sector op te lossen;
- en daarmee een ‘redelijk’ volkshuisvestelijk beleid mogelijk te maken.

Harde, opschortende randvoorwaarden daarbij zijn dat partijen op een tweetal punten meewerken, namelijk:

- WSW verklaart expliciet dat de drie Vestia-corporaties concreet perspectief hebben op het verkrijgen van borgbaarheid (termijn en precieze voorwaarden) en in de tussentijd via de toegenomen kasstroom, als resultaat van de leningruil, en het aan- en verkoopbeleid de autonomie krijgen voor het doen van investeringen in additionele volkshuisvesting.
- Rijk (MinFin): behandelt het fiscale vraagstuk rond leningruil of de vastgoedoverdracht zodanig dat deze niet kostprijsverhogend is voor Vestia, noch voor de betalende corporaties.

## Aanvullende aanbevelingen

- Ga het gesprek aan met het Rijk (MinBZK) over de mogelijkheden om vanuit MinBZK een aanvullende financiële injectie te geven aan de drie Vestia-corporaties en de sector, b.v. in de vorm van (toegespitste of generieke) vermindering verhuurderheffing / afschaffing ATAD, zodat de drie Vestia's eerder borgbaar zijn en ook de sector een tegemoetkoming c.q. compensatie krijgt.
- Verzoek Rijk (MinBZK) de uitwerking van opsplitsen en leningruil organisatorisch, wettelijk en financieel te faciliteren.
- Maak afspraken over de bestemming van eventuele toekomstige bedragen uit schikkingen voor Vestia. Overigens stelt Vestia voor deze aan te wenden voor reorganisatie- en frictiekosten.
- Verzoek Rijk (MinBZK) en Aw het inrekenpercentage sanering in de dpi te verlagen van 1% naar nihil<sup>11</sup>, tenzij er daadwerkelijk sprake is van een saneringsbijdrage.
- Pak snel door, nu is het momentum om het probleem van Vestia structureel op te lossen in het belang van de (toekomstige) huurders, de organisatie, gemeenten. Er zijn immers altijd wel redenen om de besluitvorming en implementatie uit te stellen, denk aan mogelijke nieuwe kabinetsmaatregelen, denk aan allerlei praktische bezwaren, denk aan onzekere factoren. Voor je het weet wordt de komende jaren nog steeds gepraat over de casus Vestia.

## Vrijwilligheid en wat heb ik eraan?

Het is de overtuiging van de ACV dat we dit probleem kunnen oplossen als we er in de sector gezamenlijk onze schouders onder zetten. Iedereen is daarbij aan zet, zowel de corporaties, het Rijk, WSW, Aw als gemeenten. De sleutelfiguren die het Vestia-probleem in het verleden hebben veroorzaakt zijn allang vertrokken, maar de huurders van Vestia die (noodgedwongen) zijn gebleven, zitten met het voortlepend probleem, waarbij er geen zicht is op een eindoplossing. Hetzelfde geldt voor de organisatie, ook die is na tien jaar saneringsmoe, heeft de nodige reorganisaties achter de rug, is verafgeslankt en kan niet langer “nee” blijven verkopen aan de huurders.

Bovendien zal het sectorimago naar de overtuiging van de ACV een boost krijgen als we als sector onderling solidariteit vertonen in het belang van de volkshuisvesting. En voor de (toekomstige) huurder van Vestia in de bres springen en de regie pakken. Tegelijkertijd verminderen we daarmee het systeemrisico aanzienlijk, dat naar inschatting van de commissie acuut dreigt te worden als het niet wordt aangepakt.

---

<sup>11</sup> Als het systeemrisico van Vestia daalt, dan rechtvaardigt dat, tezamen met het bijna voltooide Strategisch Programma van WSW (feitelijk het inregelen van de verschuiving van het risico van sanering naar borging), dat kan de bij de dpi jaarlijks in te rekenen saneringsbijdrage van 1% (huursom) wordt verlaagd. Als dat namelijk gebeurt, wordt voorkomen dat de sectorbijdrage op papier de corporaties investeringsruimte kost.

We verwachten dat onze collega's, gezien het grote belang, ook voor de sector zelf, in grote meerderheid mee willen doen met een vrijwillige bijdrage onder bovengenoemde omstandigheden. De vraag is dan wel: wat doen we als sommigen denken: ik doe niet mee, want door anderen wordt het tóch wel opgelost (free-riding)? De ACV is van mening dat, als er sprake is van een grote meerderheid onder de leden om in te stemmen met een vrijwillige bijdrage aan deze oplossing, onderzocht moet worden of de uitkomst van het congres algemeen verbindend kan worden verklaard (ex artikel 61m, Woningwet). Hier kan een parallel worden getrokken met CAO-akkoorden en met het instemmingsrecht van huurders in het kader van duurzaamheid, BZK onderzoekt ambtelijk de juridische mogelijkheden van een algemeen verbindend verklaring.

## Vrijstellingen?

Het uitgangspunt van de ACV is dat alle corporaties een bijdrage leveren: immers, hoe meer corporaties onder de uitzondering vallen hoe hoger de rekening wordt voor de overige corporaties. Maar desondanks lijkt het de ACV logisch dat het beperkte aantal corporaties dat zelf met discontinuïteitsproblemen speelt en dus bij WSW in bijzonder beheer zit geen bijdrage hoeft te leveren. Sterker nog: WSW wil die niet laten meebetalen.

Ook zijn er corporaties die ervoor pleiten om niet bij te hoeven dragen gezien hun eerder geleverde hulp aan Vestia, zoals bijvoorbeeld bij overname bezit in de maatwerkgemeenten. Zo beveelt Hamit Karakus, in zijn rol als Bestuurlijk regisseur in zijn rapport<sup>12</sup> aan dat maatwerkgemeenten vrijstelling krijgen voor een eventuele toekomstige saneringsheffing voor Vestia, voor het over te nemen Vestiabezit in de maatwerkgemeenten.

De ACV kan zich goed voorstellen dat de bijdrage over de sector wordt verdeeld naar rato van verhuureenheid. De corporaties die bezit van Vestia in de maatwerkgemeenten hebben opgenomen, zouden dan voor dat deel van hun eerder geleverde bijdrage kunnen worden vrijgesteld. Dit is echter uiteindelijk technische discussie die binnen de vereniging kan worden gevoerd. Het is in de ogen van de ACV aan het AB hierover voorstellen aan het congres voor te leggen.

## Impact toekomstige beleidskeuzes

De politiek zal ook de komende jaren beleidskeuzes maken die financiële consequenties kunnen hebben voor Vestia, net zoals voor alle andere corporaties. Zo vielen de Prinsjesdagmaatregelen negatief uit voor Vestia. Maar zo zal een afschaffing van de verhuurderheffing de situatie ook voor Vestia belangrijk verbeteren, net als bij elke andere corporatie. Het percentage verbetering t.o.v. de realisatiegraad van het O/M rapport neemt dan belangrijk toe. Maar ook andere financiële meevallers kunnen door het autonome bestuur van Vestia worden ingezet voor aanvullend volkshuisvestelijk beleid of aflossen van de schuldenlast, terwijl tegenvallers zelfstandig zullen moeten worden opgevangen. Het voordeel van het genormeerde stappenplan met armslag is dat de opvang van deze effecten net als voor iedere andere corporatie in Nederland zijn. De impact van deze beleidskeuzes zijn aan de nieuwe regionale entiteiten zelf om op te vangen, en vormen niet een hernieuwde uitvraag bij de sector.

---

<sup>12</sup> Zie rapport Hamit Karakus: "Aanbevelingen bestuurlijk regisseur inzake Vestiegemeenten" d.d. 4 juli 2019.

## 6. Vervolg

### Behandeling op het Aedes-congres februari 2021

Op het congres van februari 2021 kan worden gesproken over het in dit stuk opgenomen advies, de onderliggende analyse en route om tot oplossingen te komen, naast het voorstel van Vestia zelf. De ACV kan zich voorstellen dat de volgende vragen op het congres aan de orde kunnen komen:

- Ondersteunt U de door ACV en Vestia ingeslagen route om tot structurele oplossingen te komen, inclusief het door ACV gegeven advies?
- Bent u het ermee eens dat de sector, met inachtneming van het verwezenlijken van de harde randvoorwaarden en de uiteindelijke instemming van de RvC/RvT, een vrijwillige bijdrage levert die een leningruil behelst, die qua omvang neerkomt op ca € 1 per woning per maand voor de looptijd van de Vestia leningen (40 jaar)?

Uiteraard is het aan het AB van Aedes zelf om te bepalen hoe de vragen/besluitvorming rond het Vestia-vraagstuk wordt voorgelegd tijdens het Aedes-congres.

### Route na het congres

Het is van belang dat van de belangrijkste stakeholders (WSW, Rijk, AW, commissarissen, huurders) een positieve grondhouding bekend is. De ACV schat dat op basis van de tot op heden gevoerde gesprekken positief in en hoopt dat het bestuursakkoord/intentievereenkomst hierover met het Rijk (BZK), WSW, Vestia en AW voor het Congres van deze partijen duidelijkheid verschaft.

Voor de route na het Aedes-congres geldt uiteraard dat de commissarissen en bestuurders overleggen. Dat is mogelijk niet een juridisch noodzakelijke, maar vooral een respectvolle route. De VTW is ten behoeve van de informatieverstrekking en ondersteuning van de RvC's steeds nauw betrokken geweest en de ACV heeft hier ook na het Aedescongres reeds een bijdrage toegezegd. De verdere uitwerking van die oplossing zal technisch tenminste een half jaar in beslag nemen en onder regie van Vestia ter hand worden genomen.

### Tenslotte

De ACV blikt terug op een intensief maar ook constructief traject met Vestia en de stakeholders. De leden van de ACV hebben hard gewerkt en de nodige tijd en energie in dit traject gestopt. Dit alles ingegeven door de gevoelde noodzaak om voor de huidige en toekomstige huurders van Vestia, de betrokken gemeenten en de organisatie weer perspectief te bieden.

Tijdens het Aedes congres van november 2020 werd nog eens met instemming herhaald dat nu het momentum er is voor de sector zelf en de stakeholders om het probleem Vestia op te lossen.

De ACV heeft er vertrouwen in dat de sector hierover op het Aedes-congres positief oordeelt. Er ligt dan nog een intern instemmings- en een implementatievraagstuk. De ACV roept betrokken partijen op ervoor zorg te dragen dat de duur van dat traject er niet toe leidt dat de ingeslagen weg weer ter discussie wordt gesteld (majeure feiten daargelaten), maar dat voortvarend tot implementatie wordt overgegaan door alle partijen.

# Bijlage

## Inventarisatie mogelijke oplossingen

Een oplossing lijkt voldoende te moeten scoren op de bovengenoemde drieslag: 1) kasstroom, 2) structurele oplossing (systeemrisico) en 3) volkshuisvesting. De ACV en Vestia hebben allerlei opties bekeken (zie vooral de betreffende bijlage in het Vestia rapport).

Niveau/problemen	Opties interventies	Lost (ook) op	Betrokken stakeholders	Afweging
1) Kasstroomprobleem (rentelast/ handelingsruimte)	Kasstroomsuppletie	Handelingsruimte VHV-opgave	Sector	Gebeurt deels
	Herverdeling van de leningenportefeuille	Systeemrisico Handelingsruimte VHV opgave	Sector WSW	Gebeurt deels
2) Structureel probleem (leningprobleem /systeemrisico)	Opknippen Vestia	Systeemrisico	WSW Gemeenten, BZK*	Gebeurt deels
	Leninglast uitsmeren	Systeemrisico, handelingsruimte	Sector WSW	Gebeurt deels
	Vestia als deelneming van de sector (vereniging / CV / BV Vestia)	Systeemrisico Rente-opportunititeit	Sector WSW BZK*	Ingewikkeld
	Alle leningen worden in een keer tegen marktwaarde afgekocht, sector betaalt	Handelingsruimte Vhv	Sector	Hoge kosten
	Leningen in een bad bank, sector betaalt rente/aflossing en geeft vorm van garantstelling	Handelingsruimte, Vhv	Sector WSW BZK*	Parkeert een probleem, dat zichtbaar blijft
	Sectorbanken herstructureren leningen	Handelingsruimte	Sectorbanken	Geen titel (sectorbanken hebben geholpen, niet geprofiteerd)
3) Volkshuisvestelijk probleem	Corporaties nemen opgave over	VHV opgave Kasstroom	Sector Gemeenten, BZK / MinFin	Gebeurt deels
	Projectsteun	VHV opgave Kasstroom	Sector Gemeenten, BZK	Dubbele rekening sector
	Bijdrage BZK, korting verhuurderheffing/ vrijstelling overdrachtsbelasting	VHV opgave Kasstroom	BZK	Is gewenst
	Ruilverkaveling	VHV opgave	Sector Gemeenten, Rijk	Leningruil gekozen

\*BZK is vaak bij de oplossingsrichtingen betrokken vanwege mogelijke knelpunten in wet- en regelgeving.