

Onze financiële situatie

Onze volkshuisvestelijke prestaties na tien jaar saneren

Na tien jaar saneren, moeten we helaas concluderen dat we volkshuisvestelijk nog steeds onvoldoende presteren. Dat betekent dat onze prijs-kwaliteitverhouding van de woningen onder druk staat. Er is geen geld voor extra aandacht voor kwetsbare groepen. Ook kunnen we weinig doen aan het versterken van wijken waar dat nodig is. We kunnen ook geen nieuwe woningen bouwen. Als er niets gebeurt aan deze problemen bij Vestia, blijft de speelruimte voor volkshuisvestelijke vraagstukken beperkt. Dat knelt omdat we werken in de regio's Rotterdam en Haaglanden waar de vraag naar woningen heel groot is en waar minder geld beschikbaar is.

Hoe komt dat?

Vestia heeft beperkte financiële middelen omdat de leningenportefeuille van Vestia groot is met een hoge rente en een lange looptijd. We betalen daardoor gemiddeld twee keer zoveel rente als andere corporaties.

Hoe willen we dat oplossen?

We willen er als corporatie weer gewoon kunnen zijn voor onze huurder en onze taken weer kunnen waarmaken. Dat betekent dat onze financiële problemen blijvend opgelost moeten worden. Daarom heeft Vestia een plan uitgewerkt. Om te zorgen dat onze rentelasten verminderen, vragen we collega-corporaties om leningen te ruilen. Vestia ruilt leningen met hoge rente tegen leningen met een lagere rente. Gevolg is dat de jaarlijkse rente voor Vestia afneemt. De lasten voor onze collega corporaties worden uitgesmeerd over meerdere jaren en verdeeld onder veel corporaties.

Vestia splitst in drie corporaties

Binnen de corporatiesector is er een Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW). Met die waarborg kunnen corporaties tegen een lage rente geld lenen. In dat borgstelsel zijn allerlei zekerheden ingebouwd. Dat houdt in dat alle deelnemende corporaties en daarna gemeenten en het rijk garant staan voor de rente en aflossing van de leningen van corporaties als zij die niet meer kunnen betalen. Omdat we een van de grootste corporaties van Nederland zijn en veel langlopende leningen hebben, zijn we een groot risico voor dit waarborgfonds. Dit risico verkleinen we als onze rentekosten lager worden door de leningenruil. Om het risico nog kleiner te maken, is het belangrijk om Vestia op te splitsen in drie kleinere corporaties. Het worden drie nieuwe sobere, efficiënte corporaties in Rotterdam, Den Haag en in Delft-Zoetermeer.

Wat betekent dat voor huurders?

Van de leningenruil en de splitsing merkt de huurder niets. Deze drie corporaties kunnen weer meer doen aan het onderhoud van woningen, ze kunnen de huurverhogingen beperken tot inflatie en extra aandacht hebben voor kwetsbare groepen. Ook kunnen ze in beperkte mate nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Als de splitsing afgerond is, krijgen de huurders te maken met een nieuwe lokaal werkende corporatie met een andere naam. Omdat zo'n splitsing heel veel tijd kost om te regelen, verwachten we dat dat op zijn vroegst begin 2023 gebeurt.

Onze dienstverlening: onderhoud als dat nodig is

Iedereen die bij ons huurt mag blijven rekenen op een goede woning. Wij onderhouden onze woningen. Is er iets kapot, dan komen we het repareren. Door onze financiële situatie moeten we wel scherpere keuzes maken. Door oplossing met leningenruil en splitsing krijgen we wel meer ruimte om onderhoud uit te voeren. Elke drie jaar onderzoeken we of onderhoud aan woningen nodig is, zoals schilderen of reparatie van het dak. We kijken hierbij eerst naar de technische noodzaak en veiligheid en pas daarna naar de uitstraling, dus of een woning bijvoorbeeld 'strak in de verf zit'. Zo kan het gebeuren dat we besluiten het onderhoud uit te stellen.

Service blijven we verbeteren

Goede service vinden we belangrijk. Dit betekent onder meer goed bereikbaar zijn voor

huurders, onze beloftes nakomen en reparaties in één keer goed doen. Onze service wordt nu beoordeeld met gemiddeld een 7,5. Natuurlijk kan het nóg beter, dus we blijven hier aan werken.

Duurzaamheid en vernieuwing van wijken

Het klimaat verandert. De overheid vraagt ons te zorgen dat onze woningen in 2050 zo min mogelijk energie gebruiken voor verwarming, warm water en verlichting. Dit willen we graag bereiken. Maar ook hier moeten we keuzes maken, omdat we niet alles kunnen betalen. Maar dat is een probleem waar veel corporaties mee te maken hebben. Zij hebben daarom gevraagd om de corporaties meer middelen te geven voor de verduurzaming van de woningen. De komende jaren zorgen we bij onderhoud of renovatie wel voor betere isolatie.

We willen meer doen om eenzijdig opgebouwde wijken te versterken. Maar we kunnen niet de hele opgave die er ligt in Rotterdam, Den Haag en Delft zelf betalen. Daarom vragen we de overheid om extra middelen ter beschikking te stellen. We vragen ook aan collega corporaties of zij willen bijdragen in de opgave, dan wel dat zij een deel van die opgave overnemen van Vestia.

Huurprijs

We vinden het belangrijk dat er genoeg woningen zijn waarvoor huurders huurtoeslag kunnen krijgen. Onze inzet is om voor sociale woningen de huurprijzen jaarlijks gemiddeld met niet meer dan de inflatie te verhogen. De huurprijs bepalen we op basis van een puntensysteem van de overheid. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en energielabel, krijgt punten. Ook de WOZ-waarde van de woning telt mee. Het totaal aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Meer mogen we niet vragen, wel minder. Ondanks de huurstijgingen van de afgelopen jaren, zijn onze huren gemiddeld nog steeds lager dan de maximale huurprijs.

Verkoop woningen aan andere woningcorporaties

We verkopen ons bezit in Bergeijk, Brielle en Zuidplas. Het gaat om ruim 5.000 woningen. De woningen kunnen alleen worden gekocht door andere woningcorporaties. Voor huurders verandert er niets. De huurovereenkomst blijft hetzelfde alleen bij een andere woningcorporatie.

Meer weten?

Martin van Rijn, de voorzitter van de Aedes, de vereniging voor woningcorporaties en onze bestuursvoorzitter Arjan Schakenbos vertelden in het [Financiële Dagblad](#) meer over de financiële situatie en plannen van Vestia.