

## Samenvatting Herijkt Verbeterplan 2019-2021

### Conclusies

De negatieve gevolgen van 7 jaar saneren zijn voor huurders en gemeenten zichtbaar. In vergelijking met andere corporaties is de sociale voorraad kleiner geworden, zijn de huren meer omhoog gegaan en is er over de gehele periode minder geïnvesteerd in de vernieuwing van de portefeuille. Binnen wat er wél kon, heeft Vestia op veel vlakken optimaal volkshuisvestelijk gepresteerd en forse stappen gezet naar financieel herstel. Dit herijkt Verbeterplan beschrijft hoe Vestia de laatste jaren van haar saneringsperiode tot en met 2021 invult. Om te zien hoe Vestia's positie zich daarna ontwikkelt, geven we een doorkijk voor tien jaar.

Vestia voldoet naar verwachting eind 2021 aan de nieuwe sectorratio's op beleidswaarde. Dit betekent dat Vestia op grond van wet- en regelgeving niet in aanmerking komt voor een tweede saneringsbijdrage. De doorkijk over 10 jaar laat echter zien dat Vestia een aantal noodzakelijke volkshuisvestelijke opgaven niet kan betalen. We kunnen niet zelf de sociale voorraad in de maatwerkgemeenten (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas) op peil houden en in Den Haag, Rotterdam en Delft kunnen we en een aantal toekomstige herstructureringsprojecten - passende in de woonvisies - niet oppakken. Ook is er onvoldoende ruimte voor duurzaamheidsbeleid (anders dan de no-regret-maatregelen bij onderhoud en renovatie). En dat vinden wij een moeilijk te verkondigen boodschap. Dit herijkt Verbeterplan biedt inzicht in de complexiteit van wél voldoen aan de financiële ratio's maar niet "duurzaam financieel gezond" zijn.

De hoofdoorzaak van ons probleem ligt niet zozeer in de omvang van de volkshuisvestelijke opgaven, maar in de zeer beperkte vrije operationele kasstromen. De langlopende leningenportefeuille is omvangrijk en heeft een relatief hoog renteniveau. Daardoor is de rentedruk op de kasstromen erg hoog. Dit wordt nog eens versterkt door de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive). Een deel van de rentelast is niet aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting. Dit maakt de vrije ruimte in de operationele kasstromen onvoldoende om de onrendabele top van de noodzakelijke herstructureringen in onze grote steden te dekken.

Het wettelijk saneringsstelsel biedt, na invoering van de Woningwet 2015, geen oplossingen om de volledige volkshuisvestelijke opgaven zelf op te pakken. Daarom verzoeken wij collega-corporaties om de volkshuisvestelijke opgaven die wij niet aankunnen, van ons over te nemen. Ook doen wij een beroep op de minister van BZK om oplossingen in het stelsel te onderzoeken.

Het herijkt Verbeterplan is op 10 oktober aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in zijn rol als saneerder ter goedkeuring aangeboden.

## De sanering van 2012-2018

De afgelopen jaren heeft Vestia zich financieel aanzienlijk verbeterd door de afspraken in het Verbeterplan 2014-2021 na te komen.

- Wij verkochten meer dan 24.000 woningen en ander vastgoed voor in totaal € 1,66 miljard.
- Wij losten tussen 2012 en 2018 meer dan € 2,6 miljard aan leningen af.
- Wij zetten in op het maximaliseren van de huuropbrengst binnen de kaders van wet- en regelgeving. Dit leidde tot huurverhogingen boven inflatie en een inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Wij verminderden het aantal formatieplaatsen van 1.149 FTE in 2012 naar minder dan 700 FTE in 2018. In dezelfde periode steeg het aantal verhuureenheden per FTE met 30%.

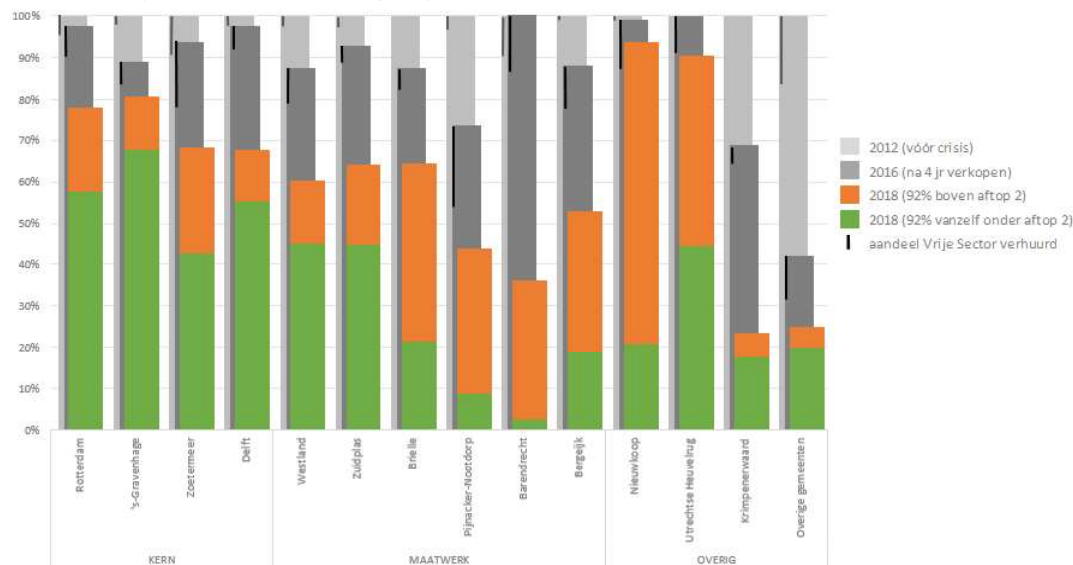
Vestia is in de Aedes benchmark voor zowel bedrijfslasten als onderhoud een A-corporatie. Als gevolg van het derivatendebacle voerden we diverse rechtszaken en troffen we schikkingen. Inclusief de recente schikking met Deutsche Bank van € 175 miljoen, leverde dat in totaal € 235 miljoen op.

Deze ingrepen leidden er toe dat Vestia naar verwachting eind 2021 voldoet aan de nieuwe sectorratio's op beleidswaardegrondslag. Vestia voldoet overigens nog niet aan een nieuwe norm die het WSW wil toevoegen aan het beoordelingskader: de dekkingsratio, waarin de marktwaarde van de leningen wordt afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed. De dekkingsratio is bij Vestia nog veel te hoog. Ook hebben wij nog geen gezond verdienmodel. Het kernprobleem blijft de omvang van de leningenportefeuille. Dit leidt tot hoge rentebetalingen en een te groot beslag op de kasstromen. Wij betalen op dit moment rond de € 2.200 per gewogen verhuureenheid, andere corporaties meestal tussen de € 1.000 en € 1.500. Door de invoering van de beperking van de renteaftrek voor de vennootschapsbelasting (ATAD) neemt de druk op de kasstromen de komende jaren toe.

Door hard ingrijpen is de financiële positie van Vestia verbeterd. De huurders en gemeenten betalen hiervoor de prijs door relatief hoge huren en een forse afname van het aantal sociale huurwoningen. Ook het aantal betaalbare woningen dat bereikbaar is voor huishoudens met recht op huurtoeslag, daalde sterk. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de sociale voorraad tussen 2012 en 2018.

Als voorbeeld voor het lezen van de figuur, lichten wij Pijnacker-Nootdorp toe. Voor de crisis werd slechts rond de 3% van de woningvoorraad van Vestia in de vrije sector verhuurd (lichtgrijs en zwarte streepje). Na 4 jaar verkopen, heeft Vestia nog 73% van de woningvoorraad over. Hiervan wordt bijna 20% in de vrije sector verhuurd. De sociale voorraad is dus sterk afgenomen. Nog kwalijker is dat in 2018 slechts 9% van de voorraad van 2012 een huur heeft onder de tweede aftoppingsgrens en dus beperkt beschikbaar is voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag.

### Verschuivingen sociale voorraad per gemeente 2012-2018



De afname van de betaalbare voorraad speelt vooral in de kerngemeente Zoetermeer, de zes maatwerkgemeenten waar wij een grote speler zijn (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas) en gemeenten in overig Nederland waar wij nog concentraties woningen hebben (Krimpenerwaard, Nieuwkoop en Utrechtse Heuvelrug). In deze gemeenten komen relatief veel woningen vrij in de vrije sector en het dure sociale segment (tussen tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens). Het gevolg van het liberalisatiebeleid is dat bij Vestia 30% van de verhuureenheden in de niet-DAEB-tak is gezet en 40% van de beleidswaarde gerelateerd is aan niet-DAEB-bezit. Bij een vergelijkingsgroep van andere corporaties ligt de bijdrage aan de beleidswaarde tussen de 5%-24%. Kortom, door de financiële sturing tijdens de sanering is het volkshuisvestelijke profiel van Vestia sterk verminderd.

*Na zeven jaar saneren staat er een ander Vestia. Wij zijn kleiner en de financiële positie is aanzienlijk verbeterd. Echter, dit ging ten koste van onze volkshuisvestelijke bijdrage.*

### Beleid voor de komende saneringsjaren tot en met 2021

Het huidige beleid van het Verbeterplan 2014-2021 moest herijkt worden. Door de stijgende onderhouds- en investeringskosten en de invoering van de ATAD stond het duurzaam verdienmodel onder druk. Ook volkshuisvestelijk was een herijking nodig, onder meer door stringenter regels in de Woningwet voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens voor de lagere inkomens. Uitgangspunt van de herijking is dat Vestia financieel gezond moet worden, om te waarborgen dat wij niet in een negatieve spiraal terecht komen. Met andere woorden: wij moeten een duurzaam verdienmodel hebben, waarbij de onrendabele top van de investeringen gedekt wordt uit de operationele kasstromen om zo te komen tot een gezonde exploitatie.

Wij hebben onze Voorkeursvariant (VKV) bepaald met daarin de volkshuisvestelijke “need to have’s”. Om deze variant uit te voeren, komen we in de periode 2019-2028 € 180 miljoen tekort. Om een verslechtering van de financiële positie te voorkomen, prioriteerden we de volkshuisvestelijke maatregelen in overleg met onze toezichhouders. Zo maken we het duurzaam verdienmodel voor de komende tien jaar sluitend. De hoogste prioriteit heeft uiteraard het bieden van een goede woning aan huurders: bouwtechnisch in orde, veilig en gezond. Dit geldt voor al onze woningen, waar ze ook staan. Daarna ging de prioriteit naar de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad en verbeteringen/renovaties van bestaand bezit in de kerngemeenten (Delft, Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer). De prioriteiten, het no-regret aardgasloos maken van bestaand bezit en de gebiedsherstructurering, zijn ingeperkt. Dit leidde tot een aangepaste voorkeursvariant (aangepaste VKV).

De belangrijkste wijzigingen voor ons beleid in de komende jaren zijn:

- Wij willen de komende jaren het vastgoed in de maatwerkgemeenten verkopen (10.300 verhuureenheden) en met de opbrengst leningen vervroegd aflossen. Dit verbetert de financiële positie ten opzichte van het huidige beleid dat geen rekening houdt met verkoop van dit vastgoed. Als de overnemende corporaties de financiële ruimte hebben om een deel van het aangekochte vastgoed niet te liberaliseren, lost verkoop ook deels het probleem van voldoende beschikbare en betaalbare woningen in de maatwerkgemeenten op.
- Wij conformeren ons aan het (regionale) beleid in de kerngemeenten en de gemeenten in overig Nederland waar wij nog concentraties woningen hebben om een bepaald deel van de sociale woningvoorraad betaalbaar te houden. Hiervoor toppen wij de huren van ca 1.300 woningen extra af in de komende tien jaar.
- Wij volgen voor de sociale woningvoorraad de komende jaren een inflatievolgend huurbeleid, maar vragen in 2021 en 2022 een huurverhoging van 0,5% boven inflatie in Rotterdam, Den Haag en Delft omdat wij daar veel investeren.
- Wij hebben ons onderhoudsbudget verhoogd op grond van de uitgevoerde conditiemetingen en de noodzaak het binnenwerk in onze woningen projectmatig aan te pakken voor een totaalbedrag van € 7,8 miljoen per jaar. Door de urgentie voerden wij dit beleid al in 2019 in.
- Wij handhaven het no-regret-duurzaamheidsbeleid bij onderhoud en renovatie. Nieuw is dat we ook bestaande woningen aardgasloos gaan maken. Dit doen wij bij renovatie of op verzoek van onze kerngemeenten die wijken aardgasloos willen maken. Hiervoor is € 67 miljoen beschikbaar. Dit is de helft van het budget waarop we bij de voorkeursvariant hebben ingezet.
- Wij kunnen minder sloop-nieuwbouw uitvoeren dan gewenst en opgenomen in onze Meerjaren Investeringsbegroting 2018-2027. Lopende plannen worden uitgevoerd, maar er is geen geld voor nieuwe herstructureringen, die volgens ons wel noodzakelijk zijn. Dit gaat ten koste van onze inzet op differentiatie in de herstructureringsgebieden in Den Haag, Rotterdam en Delft, waarbij het in Den Haag en Rotterdam gaat om sociaaleconomisch meest kwetsbare wijken van Nederland.

Gevoeligheidsanalyses tonen overigens aan dat de uitkomsten aanzienlijk kunnen wijzigen door externe omstandigheden en/of wijzigingen in beleid. Het belangrijkste risico is de rentedaling

van de afgelopen maanden. Een verdere daling van de rente maakt het lastiger om leningen te selecteren met de nu ingerekende verhouding marktwaarde/nominale waarde. Dan kunnen wij mogelijk minder aflossen dan gewenst. In zo'n situatie voeren wij niet het hele verkoopprogramma uit dat strategisch en volkshuisvestelijk wenselijk is. Als (een deel van) het vastgoed in de maatwerkgemeenten door omstandigheden niet wordt verkocht, verslechtert de financiële positie. Een tweede risico is dat de bouwkosten harder stijgen dan verwacht. In dat geval verslechteren de kasstromen en de solvabiliteit aanzienlijk. Een derde groot risico is wet- en regelgeving die leidt tot vermindering van huuropbrengsten of verhoging van kosten, bijvoorbeeld wanneer de midden huur wordt gereguleerd.

Bovenstaand beleid van de aangepaste VKV zou mogelijk acceptabel zijn als het uitsluitend gold voor de laatste jaren van de sanering tot eind 2021. Maar het probleem is dat de doorkijk naar 2028 geen uitzicht op een structurele verbetering laat zien. De hoofdoorzaak, de omvangrijke leningenportefeuille en daarmee de hoge rentelast, wordt niet weggenomen. Dit betekent dat Vestia nog heel lang niet de minimaal noodzakelijke volkshuisvestelijke bijdrage levert, vooral als het gaat om de herstructurering van wijken in de meest kwetsbare woningmarktgebieden in Nederland en de verduurzaming van woningen. Ook voor huurders is dit beleid niet voor meerdere jaren acceptabel: relatief hoge huren, nauwelijks duurzaamheidsinvesteringen in hun woning en geen herstructurering om hun woonomgeving te verbeteren. Kortom: voor onze huurders, de gemeenten waar we actief zijn en onze medewerkers biedt deze doorkijk onvoldoende perspectief.

*Significante beleidswijzigingen leiden tot een betere financiële positie, maar leveren op onderdelen tot onvoldoende volkshuisvestelijke prestaties in vergelijking met het huidige beleid. Er komt meer aandacht voor betaalbaarheid, maar minder voor noodzakelijke herstructureringen. Ook op het gebied van duurzaamheid moet er meer gebeuren.*

## Vooralsnog geen aanvullende saneringsbijdrage

Vestia dient op dit moment geen tweede saneringsaanvraag in. Tijdens het opstellen van het HVP werd duidelijk dat een beroep op een aanvullende saneringsbijdrage - die het mogelijk maakt de VKV uit te voeren - op grond van de huidige wet- en regelgeving weinig kans van slagen heeft. Naar verwachting voldoet Vestia in 2021 namelijk aan de sectornormen. Ook is de toets om voor sanering in aanmerking te komen, onder de huidige wetgeving, zeer streng.

Toch is een tweede saneringsaanvraag niet uitgesloten. Wij vinden het wenselijk en noodzakelijk om vanaf 2022 na tien jaar saneren onze bijdrage te kunnen leveren aan de minimaal noodzakelijke volkshuisvestelijke taken. Daarvoor is cruciaal dat de druk van de rentebetalingen op de operationele kasstroom vermindert, zodat ruimte ontstaat voor investeringen in de volkshuisvesting. Dit vraagt structurele oplossingen en deze oplossingen moeten de laatste twee jaar van de sanering worden uitgewerkt.

Uiterlijk zes weken na het afronden van de saneringsperiode moet worden beoordeeld of de in 2012 verleende saneringsbijdrage van € 675 miljoen (in de vorm van een achtergestelde lening) kan worden terugbetaald of moet worden omgezet in een gift. De huidige verwachting is dat

Vestia tot in de verre toekomst beperkt in staat is de volkshuisvestelijke taken te vervullen. Daarom is verdere verslechtering van de financiële positie door terugbetaling van het saneringsbedrag onverantwoord.

*Hoewel een tweede sanering niet kan worden uitgesloten, doet Vestia op dit moment geen tweede aanvraag. Een definitief standpunt over een aanvullende saneringsbijdrage volgt na afloop van de lopende saneringsperiode eind 2021. Naar verwachting verzoekt Vestia aan het eind van de saneringsperiode om de al verstrekte saneringsbijdrage om te zetten in een gift.*

## Strategische agenda

In ons Ondernemingsplan 2018-2021 verwoordden wij het probleem zo: “Wij ervaren dagelijks bij onze huurders, bij de partijen met waarmee wij werken en ook bij onze medewerkers, dat we niet oneindig een saneringscorporatie kunnen zijn. Wij willen er alles aan doen om eind 2021 weer financieel gezond te zijn.” Uit dit Verbeterplan 2019-2021 blijkt weer dat ons dat niet op eigen kracht gaat lukken. En toch moet er een oplossing komen. Voor de huurders en voor de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeenten waar wij actief zijn. Daarom werken wij de komende jaren samen met onze stakeholders aan structurele oplossingen. Dat staat verwoord in onze strategische agenda.

### Verkoop maatwerkgemeenten

De verkoop van het vastgoed in de zes maatwerkgemeenten aan corporaties is belangrijk voor verder financieel herstel en het bieden van een volkshuisvestelijk perspectief voor de maatwerkgemeenten. Belangrijke randvoorwaarden zijn verkoop van het vastgoed tegen minimaal de marktwaarde in verhuurde staat en de ontwikkeling van de rente. De voorbereidingen voor verkoop zijn gestart in mei 2019. Het streven is om de verkooptransacties in 2020 en 2021 te realiseren.

### Herstructurering leningenportefeuille

Vestia heeft het WSW verzocht om een deel van de leningenportefeuille te mogen herstructureren. Daarmee worden mogelijkheden gecreëerd om nu een deel van de leningen ‘boetevrij’ af te lossen. Dit vermindert de omvang van de nominale leningen en de rentelasten. In 2019 vindt hierover overleg plaats met het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

### Bijdragen derden sloop-nieuwbouwprojecten

Vestia heeft niet de ruimte om de herstructureringsopgaven volledig op te pakken. Vanwege het belang van de opgaven, zoeken wij - samen met belanghebbenden - naar alternatieven voor sloop-nieuwbouwprojecten die geen onderdeel van de aangepaste VKV zijn. Daarbij denken wij in eerste instantie aan projectsteun en aan bijdragen van corporaties buiten de regio Rotterdam en Haaglanden. De corporaties binnen deze regio's leveren namelijk al een bijdrage als woningen worden aangekocht in de maatwerkgemeenten. Ook is de bestedingsruimte van de corporaties in deze regio's al laag. Aan Aedes vragen wij een taskforce op te richten om deze oplossingsrichting te onderzoeken.

### Onderzoek structurele oplossingen

De aangepaste VKV geeft het beleid voor de laatste jaren van de sanering. Dit beleid is, zoals hierboven aangegeven, onwenselijk voor de periode na 2021. Er is een structurele oplossing

nodig om de volkshuisvestelijke taken op te pakken. Daarvoor is circa € 180 miljoen nodig ofwel € 18 miljoen per jaar. Mogelijkheden daarvoor zijn:

- Andere corporaties pakken op wat Vestia volkshuisvestelijk om financiële redenen niet zelf kan uitvoeren.
- Andere corporaties betalen de volkshuisvestelijke opgave van Vestia.
- Een deel van de leningenportefeuille van Vestia overdragen aan een vehicle of andere corporatie, waardoor de rentelasten van Vestia dalen en er ruimte ontstaat voor volkshuisvestelijk beleid.
- Andere corporaties betalen een deel van de jaarlijkse rentelasten van Vestia waardoor er ruimte ontstaat voor volkshuisvestelijk beleid.

Is een oplossing wenselijk, loopt dit via individuele corporaties of via de sector, is dit vrijwillig of gaat het via het instrumentarium van de sanering en hoe ziet de eventuele oplossing eruit? Om deze vragen te beantwoorden, is verder onderzoek nodig. Het zoeken naar een structurele oplossing vraagt actieve participatie vanuit WSW, Aw, de sector in het algemeen en Aedes in het bijzonder. Mogelijk moeten faciliterende maatregelen vanuit de overheid worden ingezet of belemmeringen in de regelgeving worden weggenomen. Wij vragen de minister van BZK en Aedes hierin het voortouw te nemen.

#### Duurzaamheidsopgave

Vergeleken met andere corporaties scoren de duurzaamheidsprestaties van onze woningen flink lager. Bij groot onderhoud en renovatie voeren wij zogenaamde 'no-regret-maatregelen' uit en er is een zeer beperkt budget voor het aardgasloos maken van de bestaande voorraad. Er resteert dus nog een grote duurzaamheidsopgave voor Vestia. Dat is een risico omdat dit negatieve gevolgen kan hebben voor de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed en de huurpotentie. De halvering van het no-regret-beleid voor aardgasloos heeft als risico dat we later voor hogere kosten staan. Voor het thema duurzaamheid moet dus ook een verdere aanpak worden uitgewerkt, in afstemming met de sector en de overheid. Op dit thema zijn de beperkingen van Vestia niet uniek. Wij gaan er van uit dat we op dit onderwerp ook kunnen meegaan met de oplossingen die sectorbreed worden gezocht.

#### Mogelijk aanvullende saneringsaanvraag

Op grond van de jaarrekening 2021 besluiten wij, op basis van de inzichten op dat moment, of wij een aanvullende saneringsbijdrage aanvragen. Net als bij de herijking van het Verbeterplan is dat een intensief proces tussen BZK, WSW, Aw en Vestia.

## Tot slot

Vestia oogt gezond maar is het niet. Een aantal voor huurders en gemeenten belangrijke volkshuisvestelijke opgaves kunnen wij onvoldoende doen door de zware rentelast. Hiervoor is geen eenvoudige oplossing voorhanden. Het is belangrijk dat, na tien jaar sanering, er weer een perspectief komt op een gezonde corporatie. Onze inzet is, dat wij wat we wél kunnen doen, goed doen en ervoor zorgen dat het ertoe doet. Wij hebben u nodig om wat er óók moet gebeuren met ons samen op te pakken.