Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aanbevelingen bestuurlijk regisseur inzake Vestiagemeenten

4 juli 2019
Hamit Karakus als bestuurlijk regisseur

Woord vooraf

Begin februari startte ik mijn zoektocht naar concrete, werkbare oplossingsrichtingen voor de volkshuisvestelijke opgave in de gemeenten waar Vestia veel bezit heeft en waar sprake is van een uitzonderlijke volkshuisvestelijke problematiek. Wat dit bijzondere traject vooral bevestigde is dat het bieden van voldoende sociale huurwoningen een gedeelde verantwoordelijkheid is.

Tijdens de gesprekken die de afgelopen maanden zijn gevoerd, is immers gebleken dat de een groeiend volkshuisvestelijke tekort onwenselijk is. En dat de urgentie breed gedragen is. De huidige liberalisatie van de sociale huurvoorraad door Vestia veroorzaakt vooral in de zogeheten maatwerkgemeenten een fors verlies van sociale huurwoningen. Een groeiend volkshuisvestelijk tekort is onwenselijk en belemmert het recht op betaalbare huisvesting voor iedere huurder.

Ik dank u allen hartelijk voor uw vertrouwen en positieve grondhouding tijdens de gesprekken die we voerden. Ik ben ervan overtuigd dat deze constructieve houding uiteindelijk bijdraagt aan een breed gedragen oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek in de betreffende woningmarktregio’s in het algemeen en in Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas in het bijzonder.

Hamit Karakus
Bestuurlijk regisseur

Inhoudsopgave

Opdracht	3
Aanpak	4
Analyse	5
Conclusies	20
Aanbevelingen	24

Bijlagen	29
1. Overzicht geraadpleegde stakeholders	30
2. Opportunity costs gemeentelijke grondexploitaties	31
3. Onrendabele topinvesteringen woningcorporaties	32

Opdracht

De bestuurlijk regisseur onderzocht in opdracht van BZK oplossingsrichtingen voor de volkshuisvestelijke problematiek in de 'maatwerkgemeenten'

Opdrachtgever
Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: "BZK") is de opdrachtgever van de bestuurlijk regisseur.

Bestuurlijk regisseur
Hamit Karakus is op persoonlijke titel aangesteld als bestuurlijk regisseur.

Opdracht
De opdracht aan de bestuurlijk regisseur is het onderzoeken en voorstellen van concrete, werkbare *oplossingsrichtingen* tussen gemeenten en woningcorporaties in en rondom gemeenten waar Vestia veel bezit heeft om te komen tot afspraken over oplossingen voor de *volkshuisvestelijke opgave* in die gemeenten op het gebied van sociale woningbouw.

Om deze doelstelling te realiseren heeft de bestuurlijk regisseur ingezet op het benadrukken van de urgentie bij belanghebbenden en het in beweging krijgen van het proces.

Planning
De opdracht is uitgevoerd in de periode februari – juni 2019.

Vestia
Woningcorporatie Stichting Vestia (hierna: "Vestia") is eigenaar van het vastgoed dat centraal staat in deze opdracht en houdt de regie op het verkoopproces.

Onafhankelijkheid
De bestuurlijk regisseur voert zijn opdracht uit vanuit zijn onafhankelijke positie. Dat geldt voor alle partijen, ook voor BZK en Vestia. De bestuurlijk regisseur brengt op persoonlijke titel een advies uit en doet aanbevelingen.

Maatwerkgemeenten
Vestia heeft de volgende zes gemeenten als maatwerkgemeenten aangeduid:

- Provincie Zuid-Holland: Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas;
- Provincie Noord-Brabant: Bergeijk.

Afbakening opdracht
Géén onderdeel van de opdracht van de bestuurlijk regisseur is:

Het uitvoeren van volkshuisvestelijk onderzoek: de bestuurlijk regisseur heeft geen aanvullend onderzoek gedaan naar de volkshuisvestelijke opgave. Meegenomen in dit advies zijn door derden uitgevoerde onderzoeken en afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt tussen (lokale) overheden en woningcorporaties;

Het uitvoeren van controlewerkzaamheden: de bestuurlijk regisseur heeft geen controlewerkzaamheden of audits uitgevoerd op de (financiële) gegevens die door betrokken partijen zijn aangeleverd;

Het herstellen van de financiële gezondheid Vestia: de opdracht is om oplossingsrichtingen te vinden voor de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten, niet om Vestia 'financieel gezond' te maken. Daarvoor loopt een apart traject, namelijk de herijking en uitvoering van het verbeterplan van Vestia. De bestuurlijk regisseur houdt wel rekening met de financiële situatie van Vestia voor zover dit een (mogelijke) oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek in de Vestia-gemeenten raakt;

Het starten van een systeemdiscussie: de opdracht van de bestuurlijk regisseur is gericht op het bereiken van korte termijn-resultaten. Het opstarten van een systeemdiscussie binnen de woningcorporatiesector past daar niet bij.

Aanpak

De bestuurlijk regisseur deed volkshuisvestelijke en financiële analyses en voerde verkennende gesprekken met diverse stakeholders.

Plan van aanpak
De bestuurlijk regisseur volgde een aanpak gericht op het realiseren van volkshuisvestelijke *'quick wins'* die op relatief korte termijn (één tot drie jaar) tot realisatie kunnen komen en op de lange termijn bijdragen aan een duurzame oplossing. De aanpak is gericht op oplossingsrichtingen die draagvlak hebben en haalbaar zijn. En die tegelijkertijd niet (te) complex zijn, omdat dit in de uitvoering vaak tot vertraging leidt. In figuur 1 is het plan van aanpak schematisch in beeld gebracht. Hieronder worden de werkzaamheden van de bestuurlijk regisseur op hoofdlijnen toegelicht.

Analyses
Op hoofdlijnen zijn analyses uitgevoerd met het doel de volkshuisvestelijke opgave en de financiële mogelijkheden van stakeholders in beeld te krijgen:

- Analyse[1] van de volkshuisvestelijke opgave in de regio op basis van regionaal gemaakte afspraken;
- Analyse[1] van de financiële positie van Vestia en de corporaties in het werkgebied op basis van dPi 2018;
- Analyse[1] van de vastgoedportefeuille van Vestia in de maatwerkgemeenten.

Stakeholders
Verkennende gesprekken zijn gevoerd met de volgende stakeholders:

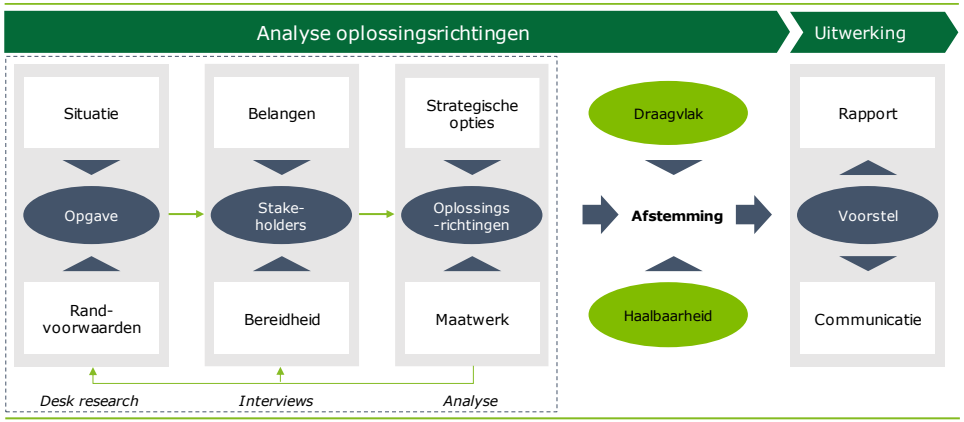
- Huurdersvertegenwoordiging(en)
- Ministerie van BZK
- Stichting Vestia
- Selectie regionale corporaties
- Sectoradviescommissie
- Provincie Zuid-Holland
- Maatwerkgemeenten
- Centrumgemeenten (Rotterdam en Den Haag)
- Sectorinstituten (Aw/WSW)
- Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties
- Verschillende marktpartijen

In bijlage 1 is een totaaloverzicht opgenomen van de gesprekspartners.

[1]De bestuurlijk regisseur heeft geen controle werkzaamheden of audits uitgevoerd op de (financiële) gegevens die door BZK, Vestia of andere partijen zijn aangeleverd.

Vertrouwelijkheid
De bestuurlijk regisseur baseert zijn bevindingen deels op vertrouwelijke informatie. Met betrokken partijen is afgesproken dat er vertrouwelijk wordt omgegaan met gegevens.

Figuur 1 - Plan van aanpak bestuurlijk regisseur



Analyse

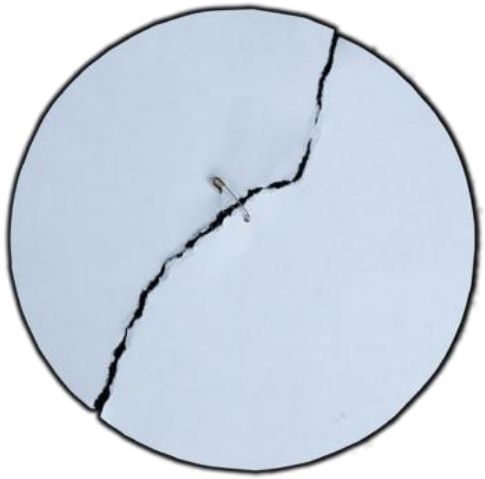
Vestia is acht jaar na de derivaten-crisis (2011) niet volledig financieel hersteld. Vestia werkt momenteel aan een herijkt verbeterplan.

Derivatencrisis
Eind 2011 is Vestia door problemen in haar leningen- en derivaten-portefeuille in financiële problemen geraakt[1]. Vestia kwam onder verscherpt toezicht te staan van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, de voorloper van de Autoriteit woningcorporaties (hierna: "Aw"), en werd een saneringscorporatie. In 2012 stelde Vestia een verbeterplan op voor de periode 2012-2021. Het doel: financieel gezond in 2021. Ook kreeg Vestia saneringssteun voor de afwikkeling van de derivatenportefeuille. Vestia heeft het verbeterplan door de jaren heen aangescherpt en bijgesteld. Het huidige verbeterplan dateert uit 2014 en beslaat de periode 2014-2021. Vestia is gebonden aan de uitvoering van dit actuele verbeterplan, omdat ze een saneringscorporatie is.

Optimalisatie vastgoedportefeuille
In het verbeterplan zette Vestia vooral in op de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille. Vestia voert een - door sommige belanghebbenden als sober ervaren - investerings-, beheer- en onderhoudsbeleid. In vergelijking met andere corporaties liberaliseert Vestia veel woningen en hanteert ze in haar huurbeleid een relatief hoge streefhuur[2]. Vestia verkocht in de periode 2012-2015 enkele vastgoedportefeuilles aan woningcorporaties en commerciële beleggers waarmee ze aanvullende kasstromen kon genereren. Sinds 2015 verkoopt Vestia haar vastgoed niet meer op grote schaal, omdat het aflossen van leningen met de verkoopopbrengsten te duur werd door de lange looptijd van de leningen en de lage rentestand.

Scheiding DAEB/niet-DAEB
In 2017 voerde Vestia, zoals alle andere woningcorporaties, de scheiding DAEB/niet-DAEB[2] door. Vestia bracht daarbij een administratieve scheiding aan tussen de DAEB-activiteiten (sociale sector verhuur) en niet-DAEB activiteiten (vrije sector verhuur). Vestia plaatste hierbij relatief veel huurwoningen in haar niet-DAEB-portefeuille, wat betekent dat deze woningen worden geëxploiteerd in de vrije sector op termijn. Voor Vestia levert dit meer huurinkomsten op.

Vestia nog steeds saneringscorporatie
Vestia is nog steeds een saneringscorporatie en staat onder bijzonder beheer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: "WSW") en onder verscherpt toezicht van de Aw. Vestia werkt aan financieel herstel op basis van het verbeterplan. Momenteel wordt door Vestia gewerkt aan een herijking van dit verbeterplan.



[1] Jaarverslag 2018 Stichting Vestia
[2] Vestia heeft een gemiddelde streefhuur van ca. 91%; een factor die meespeelt bij dit relatief hoge percentage, is dat Vestia relatief veel bezit in de niet-DAEB tak heeft ondergebracht.
[3] DAEB = Diensten Algemeen Economisch Belang. De scheiding DAEB/niet-DAEB betreft een door het ministerie voorgeschreven scheiding tussen (in beginsel) sociale- en vrije sector activiteiten van woningcorporaties.

Analyse

Vestia focust op haar kerngebied. In specifiek zes gemeenten die daar buiten vallen, heeft dit grote volkshuisvestelijke impact.

Vestia focust op kerngemeenten
De bestuurlijk regisseur heeft gesprekken gevoerd en analyses gemaakt om de omvang van het volkshuisvestelijk vraagstuk in de Vestia-gemeenten in beeld te brengen.

Vestia bezit in totaal circa 85.000 eenheden, waarvan circa 68.000 woningen verspreid over gemeenten in het hele land (zie figuur 2). In 2016 is de actuele portefeuillestrategie van Vestia vastgesteld, besproken met en goedgekeurd door, het WSW en de Aw. Deze strategie is gericht op het bereiken van haar volkshuisvestelijke doelen voor het hele bezit.

Vestia maakt in haar portefeuillestrategie onderscheid tussen de zogeheten kerngemeenten (Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer) en overige gemeenten. Vanwege haar beperkte financiële positie kan Vestia niet tegelijkertijd de gewenste volkshuisvestelijke bijdrage leveren in alle gemeenten waar ze bezit heeft. Vestia richt zich daarom primair op haar kerngemeenten. De beperkte hoeveelheid (nieuwbouw- en renovatie-) investeringsprojecten van Vestia vindt vrijwel uitsluitend in deze kerngemeenten plaats.

Maatwerkgemeenten krijgen relatief gezien minder aandacht
In de overige gemeenten investeert Vestia slechts zeer beperkt of niet. Ook liberaliseert Vestia in deze gemeenten een relatief groot deel van haar bezit. In de meeste van deze gemeenten levert dat betrekkelijk weinig volkshuisvestelijke problemen op. Vestia is daar op lokaal niveau een kleine volkshuisvestelijke speler. Andere lokale woningcorporaties pakken de volkshuisvestelijke opgave in die gemeenten (groten-)deels op.

In zes gemeenten is Vestia daarentegen de grootste, of één na grootste woningcorporatie (zie figuur 3). Dit zijn de zogeheten maatwerkgemeenten: Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas. Vestia bezit in deze maatwerkgemeenten in totaal circa 10.000 eenheden. Het gebrek aan investeringen en het relatief forse aandeel woningen dat wordt geliberaliseerd, heeft in de maatwerkgemeenten een grote volkshuisvestelijke impact. Daarnaast wordt het beheer- en onderhoudsbeleid van Vestia door lokale belanghebbenden, bijvoorbeeld de lokale huurdersvertegenwoordiging, als sober ervaren. Vestia geeft hierbij overigens aan dat het regulier onderhoud gewoon doorgaat, ook in de maatwerkgemeenten, en dat de technische conditiescores derhalve op orde zijn. Het beleid van Vestia om de maatwerkgemeenten relatief minder aandacht te geven, levert desalniettemin op lokaal niveau politieke en maatschappelijke weerstand op. De betreffende gemeenten gaven bijvoorbeeld een negatieve zienswijze op het scheidingsvoorstel van Vestia. En ze maakten bezwaar tegen het besluit van de Aw om het scheidingsvoorstel van Vestia goed te keuren.

Analyse

Vestia focust op haar kerngebied. In specifiek zes gemeenten die daar buiten vallen, heeft dit grote volkshuisvestelijke impact.

Figuur 2 – Overzicht bezit Vestia[1]

Totaal Vestia
vhe wonen: 67.745
vhe overig: 17.610
vhe totaal: 85.355

Overige gemeenten
vhe wonen: 4.155
vhe overig: 4.496
vhe totaal: 8.651

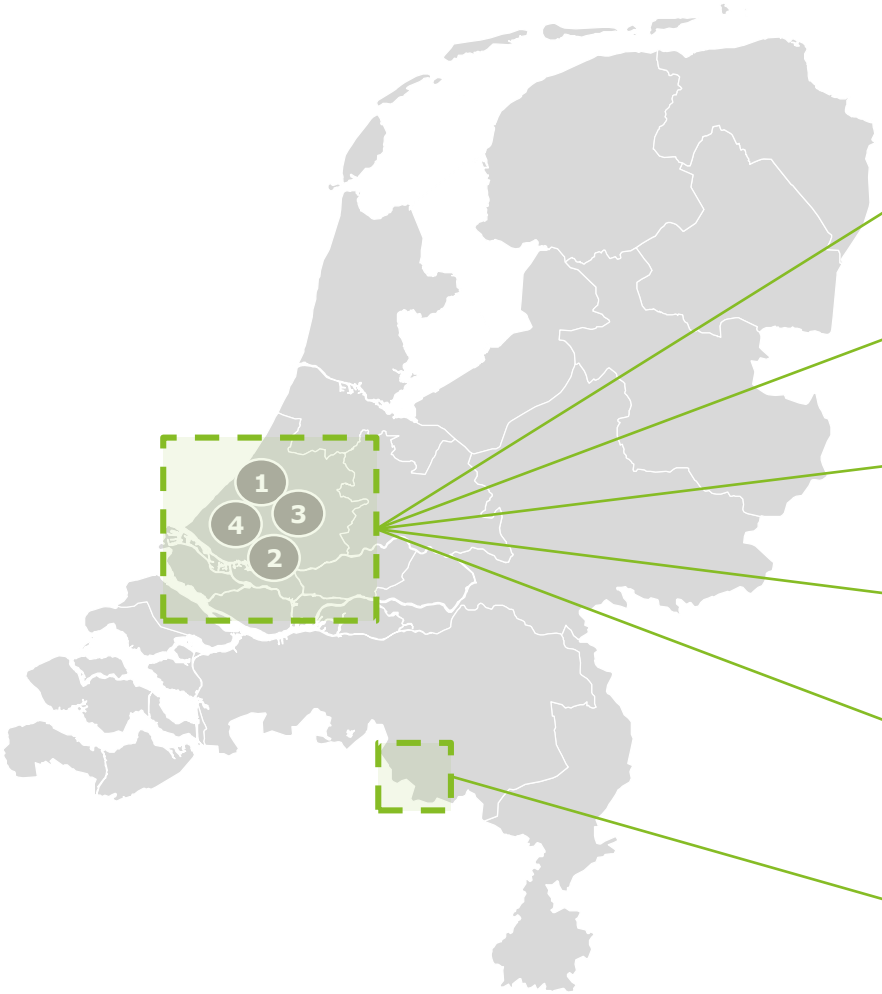
Kerngemeenten Vestia

1 **Den Haag**
vhe wonen: 18.286
vhe overig: 6.105
vhe totaal: 24.391

2 **Rotterdam**
vhe wonen: 24.544
vhe overig: 3.572
vhe totaal: 28.116

3 **Zoetermeer**
vhe wonen: 5.830
vhe overig: 1.120
vhe totaal: 6.950

4 **Delft**
vhe wonen: 5.606
vhe overig: 729
vhe totaal: 6.335



Maatwerkgemeenten

Barendrecht
vhe wonen: 893
vhe overig: 150
vhe totaal: 1.043

Brielle
vhe wonen: 1.553
vhe overig: 21
vhe totaal: 1.574

Pijnacker-Nootdorp
vhe wonen: 1.075
vhe overig: 275
vhe totaal: 1.350

Westland
vhe wonen: 2.863
vhe overig: 917
vhe totaal: 3.780

Zuidplas
vhe wonen: 2.494
vhe overig: 225
vhe totaal: 2.719

Bergeijk
vhe wonen: 446
vhe overig: -
vhe totaal: 446

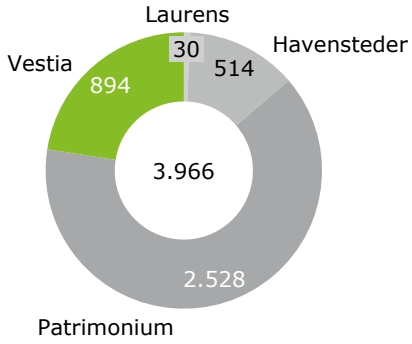
[1]Op basis van dPi 2018

Analyse

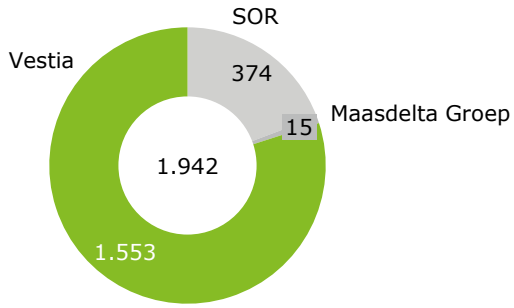
Vestia focust op haar kerngebied. In specifiek zes gemeenten die daar buiten vallen, heeft dit grote volkshuisvestelijke impact.

Figuur 3 – Aantal woningen Vestia en andere corporaties in maatwerkgemeenten (2017)[1]

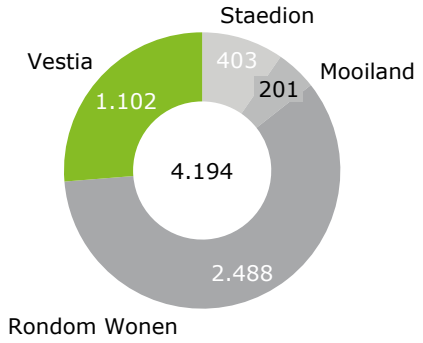
Barendrecht



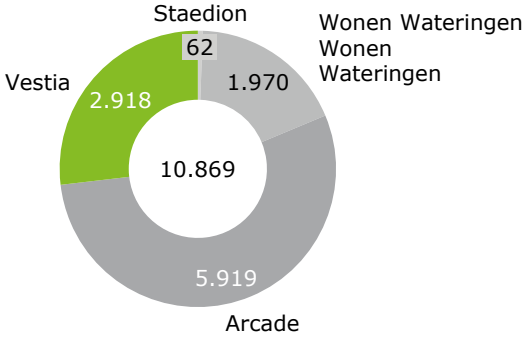
Brielle



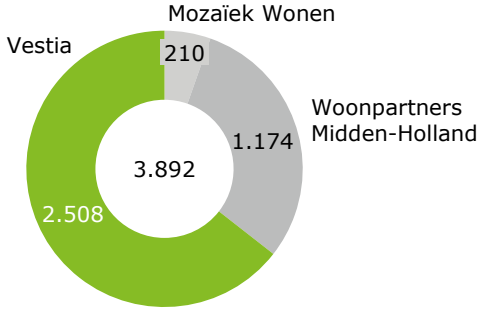
Pijnacker-Nootdorp



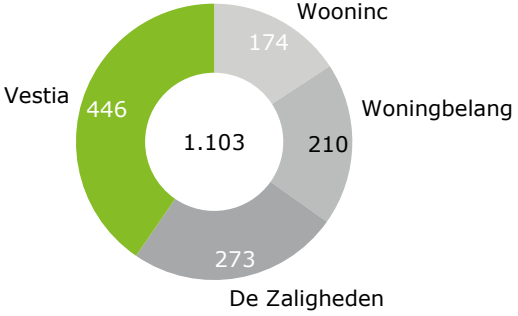
Westland



Zuidplas



Bergeijk



[1]Gebaseerd op door Vestia aangeleverde informatie

Analyse

In de betreffende woningmarktregio zijn diverse afspraken gemaakt tussen overheden en corporaties over de volkshuisvestelijke opgaven…

Regionale volkshuisvestelijke opgave
Binnen de woningmarktregio Haaglanden/Rotterdam/Midden-Holland zijn de afgelopen jaren diverse afspraken gemaakt tussen (lokale) overheden en woningcorporaties over de volkshuisvestelijke opgaven in deze regio's.

Voorjaar 2019 is een regioakkoord gesloten waarin nieuwe woningmarktafspraken zijn vastgelegd voor de regio Rotterdam. In dit akkoord zijn afspraken gemaakt over de (regionale) verdeling van sociale huurwoningen. De regionale afspraken in de regio Haaglanden dateren uit 2017, maar zijn uiteindelijk niet door de gemeente Zoetermeer ondertekend. Het onderliggende Rigo rapport 'Gaten dichten in Haaglanden' geeft echter wel inzicht in de (toenmalige) kwantitatieve behoefte in de regio. Begin 2019 is De Woonvisie Zuidplas uitgebracht. Deze documenten vormden het uitganspunt in het onderzoek van de bestuurlijk regisseur. De afspraken voor de regio waarin de gemeente Bergeijk zich bevindt (Kempen - provincie Noord-Brabant) dateren uit 2018. [1][2][3][4]

De opgave voor sociale woningbouw, zoals die naar voren komt uit bovenstaande documenten, is in figuur 4 is schematisch weergegeven. Omdat er sprake is van verschillende brondocumenten zijn de cijfers niet een-op-een te vergelijken. De figuren vormen uitsluitend een indicatie van de resterende opgave. Indien in de brondocumenten het effect van de liberalisering van het Vestiabezit buiten beschouwing is gelaten, dan is dit effect apart weergegeven op basis van de scheidingsvoorstellen van Vestia.

Liberalisering van het Vestiabezit
Het algemene beeld is dat in de maatwerkgemeenten sprake is van een netto uitbreidingsopgave die door de Vestia liberalisering (nog) groter wordt. Daarnaast is met name in de regio's Rotterdam en Haaglanden sprake van een regionaal verdelingsvraagstuk. De maatwerkgemeenten hebben in vergelijking met de rest van de regio relatief weinig sociale huurwoningen. Het regionale verdelingsvraagstuk wordt (nog) groter door de Vestia liberalisering (zie figuur 5).

De liberalisering van sociale huurwoningen door Vestia komt in de maatwerkgemeenten extra hard aan, omdat het gemeenten betreft die binnen de regio al een relatief laag aandeel sociale huurwoningen hebben. Dit leidt tot (verder) oplopende wachtlijsten voor sociale huurwoningen in de maatwerkgemeenten.

Ook omliggende gemeenten en woningcorporaties zullen op termijn de gevolgen van de liberalisering van Vestiabezit in de maatwerkgemeenten merken. Tekorten in de maatwerkgemeenten kunnen namelijk leiden tot oplopende wachtlijsten voor sociale huurwoningen in de omliggende gemeenten.

Het bezit in de maatwerkgemeenten bestaat uit woningen van verschillende kwaliteitsniveaus. Figuur 6 en 7 geven een indicatie van de kwaliteitsniveaus waarbij onderscheid is gemaakt tussen bezit met meer of minder dan 180 WWS-punten. Uit de gesprekken blijkt dat partijen van mening verschillen of het terugdraaien van de liberalisatie van woningen met relatief hoog kwaliteitsniveau (bijvoorbeeld met meer dan 180 WWS-punten) wenselijk is. Hierbij spelen zowel volkshuisvestelijke als financiële argumenten een rol.

Verduurzamingsopgave
Woningcorporaties hebben afspraken gemaakt over het verduurzamen van hun woningvoorraad. De investeringen die hiermee gemoeid zijn, hebben doorgaans een laag financieel rendement. Figuur 8 toont de verdeling van de energielabels over het bezit in de maatwerkgemeenten. In sommige gemeenten, bijvoorbeeld Barendrecht, is sprake van relatief nieuw bezit met een beperkte onderhouds- en verduurzamingsopgave voor de middellange termijn. In andere gemeenten, bijvoorbeeld Brielle, Bergeijk en Zuidplas, is daarentegen sprake van bezit waar op middellange termijn meer kosten gemaakt moeten worden voor het realiseren van kwaliteits- en verduurzamingsambities.

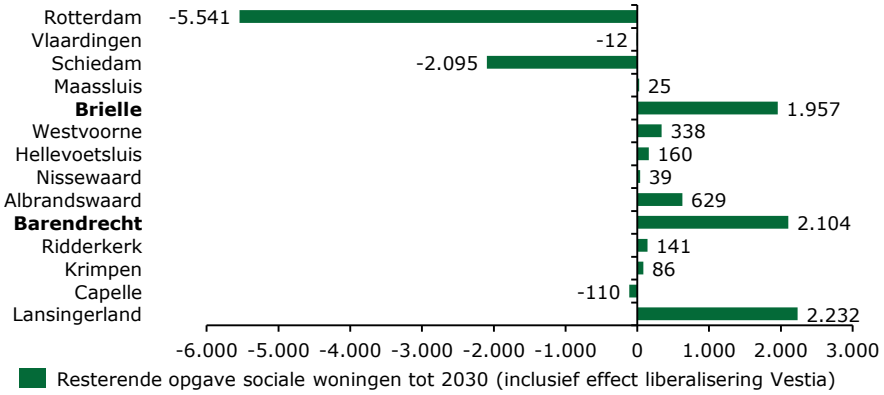
[1]Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken (2019)
[2]RIGO - Gaten dichten in Haaglanden (2017)
[3]Gemeente Zuidplas - Woonvisie 2025 (2019)
[4]Kempische Visie op Wonen 2019-2023, Companen (2018)

Analyse

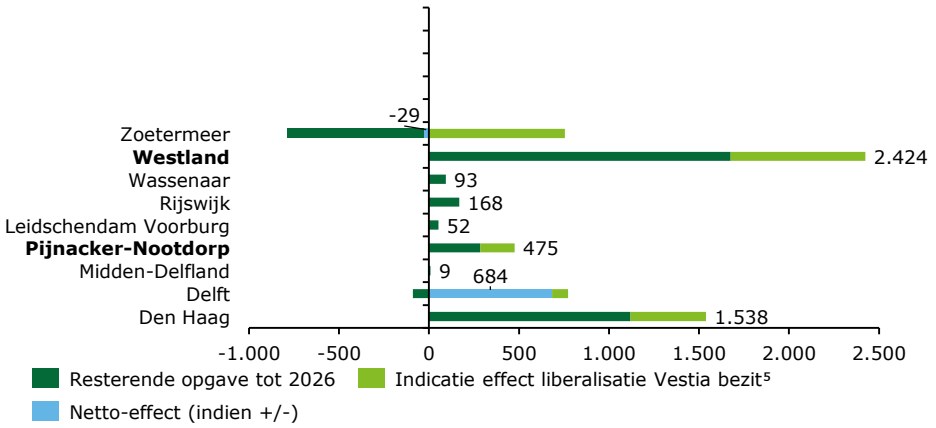
… waarbij in de maatwerkgemeenten sprake is van een netto uitbreidingsopgave die door de liberalisering van Vestia (nog) groter wordt.

Figuur 4 – Indicatie opgave sociale woningbouw naar regio. De grafieken zijn gebaseerd op data afkomstig uit verschillende brondocumenten; en zijn derhalve niet volledig vergelijkbaar omdat de uitgangspunten niet volledig gelijk zijn. Indicatief geven de grafieken wel een beeld van de (resterende) opgave sociale woning in de betreffende regio's

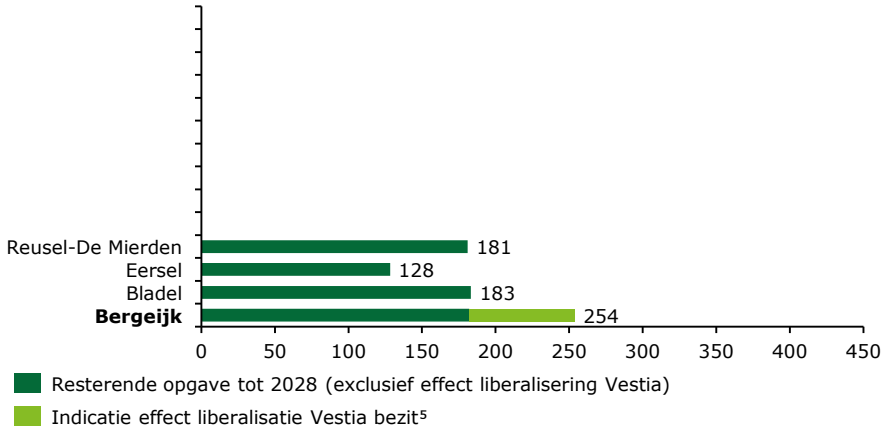
Indicatie opgave sociale woningbouw regio Rotterdam (2030)[1]



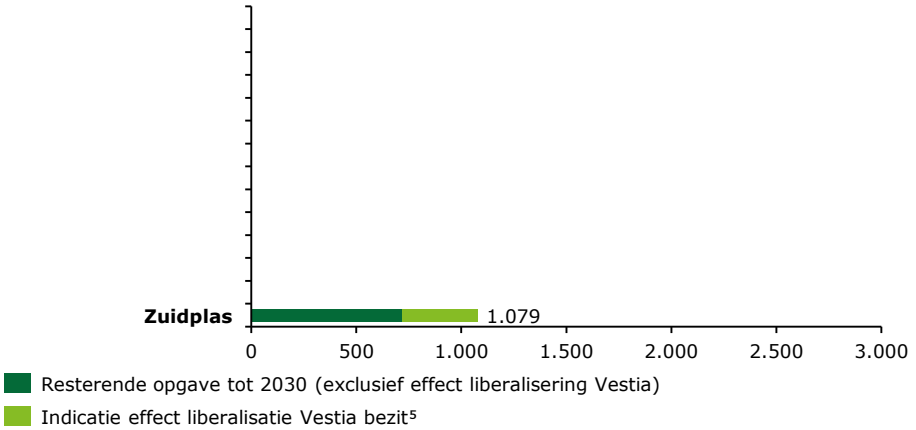
Indicatie opgave sociale woningbouw regio Den Haag (2026)[2,5]



Indicatie opgave sociale woningbouw subregio De Kempen (2028)[4,5]



Indicatie opgave sociale woningbouw gemeente Zuidplas (2030)[3,5]



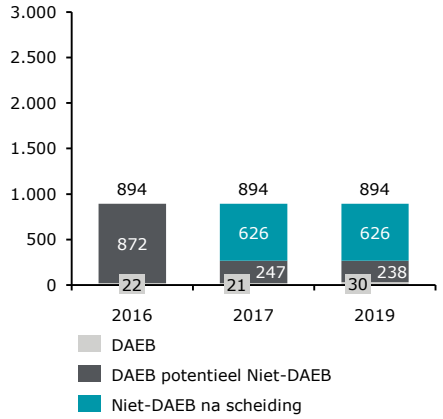
[1]Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken (2019) – Bewerking: " Afstand in procentpunten tot het percentage van het scenario Meer Evenwicht" x "Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen".
[2]RIGO - Gaten dichten in Haaglanden (2017) – NB. Het bijhorend convenant is uiteindelijk niet door alle gemeenten bekrachtigd; de gemeente Zoetermeer heeft het convenant uiteindelijk niet ondertekend.
[3]Gemeente Zuidplas - Woonvisie 2025 (2019) – Bewerking: "Aanwezig 2018 – sociale huur" -/- "Behoefte 2030 – sociale huur".
[4]Kempische Visie op Wonen 2019-2023, Companen (2018).
[5]Scheidingsvoorstellen Vestia (2019) – Bewerking" Huidige aantal DAEB" -/- "Voorstel aantal DAEB".

Analyse

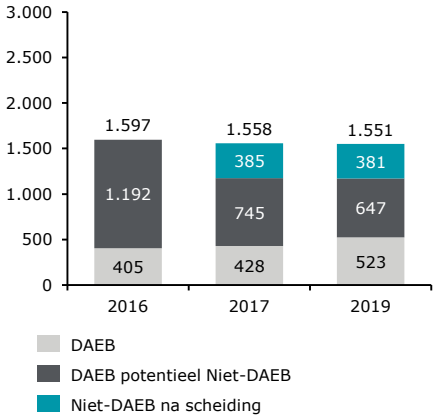
Vestia liberaliseert een fors deel van haar bezit in de maatwerkgemeenten met enige verschillen tussen de gemeenten onderling.

Figuur 5 – Effect scheiding DAEB/niet-DAEB per maatwerkgemeente[1]

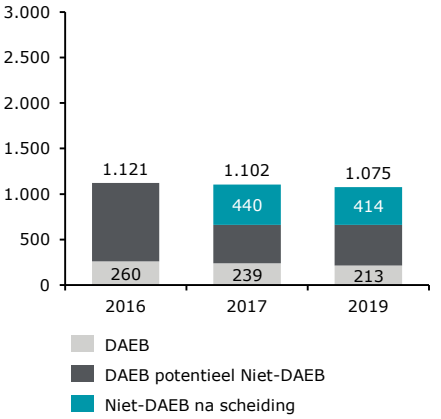
Barendrecht



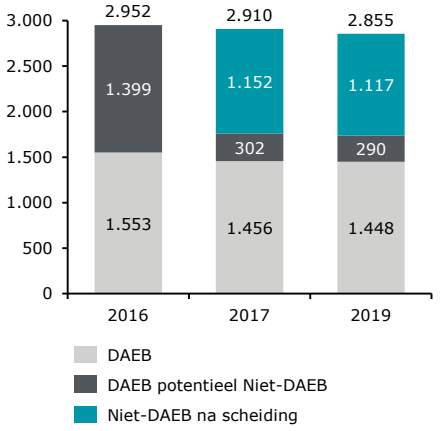
Brielle



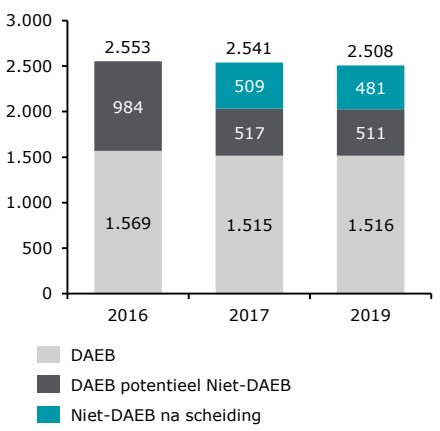
Pijnacker-Nootdorp



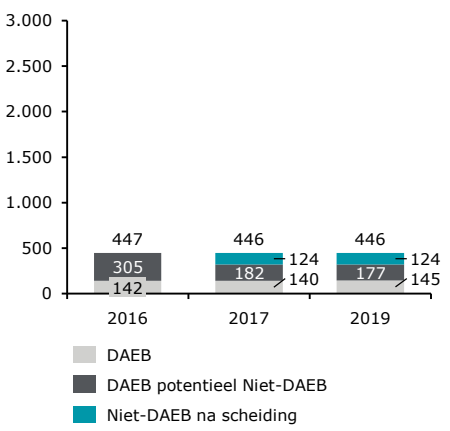
Westland



Zuidplas



Bergeijk

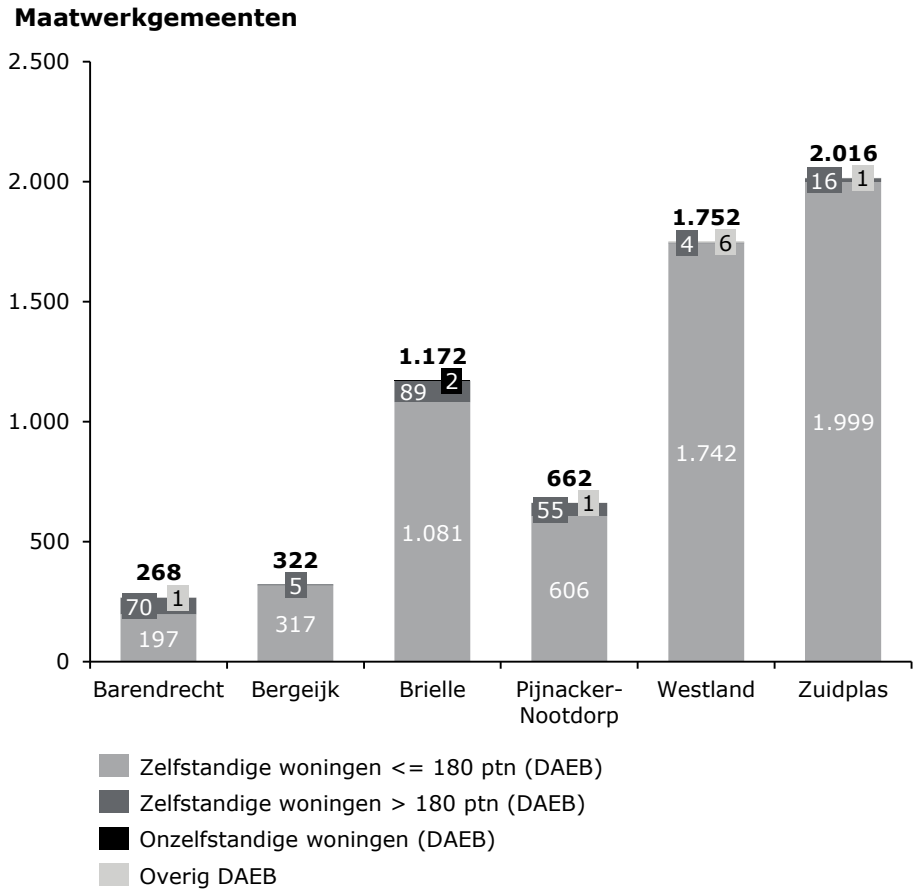


[1]Gebaseerd op door Vestia aangeleverde informatie

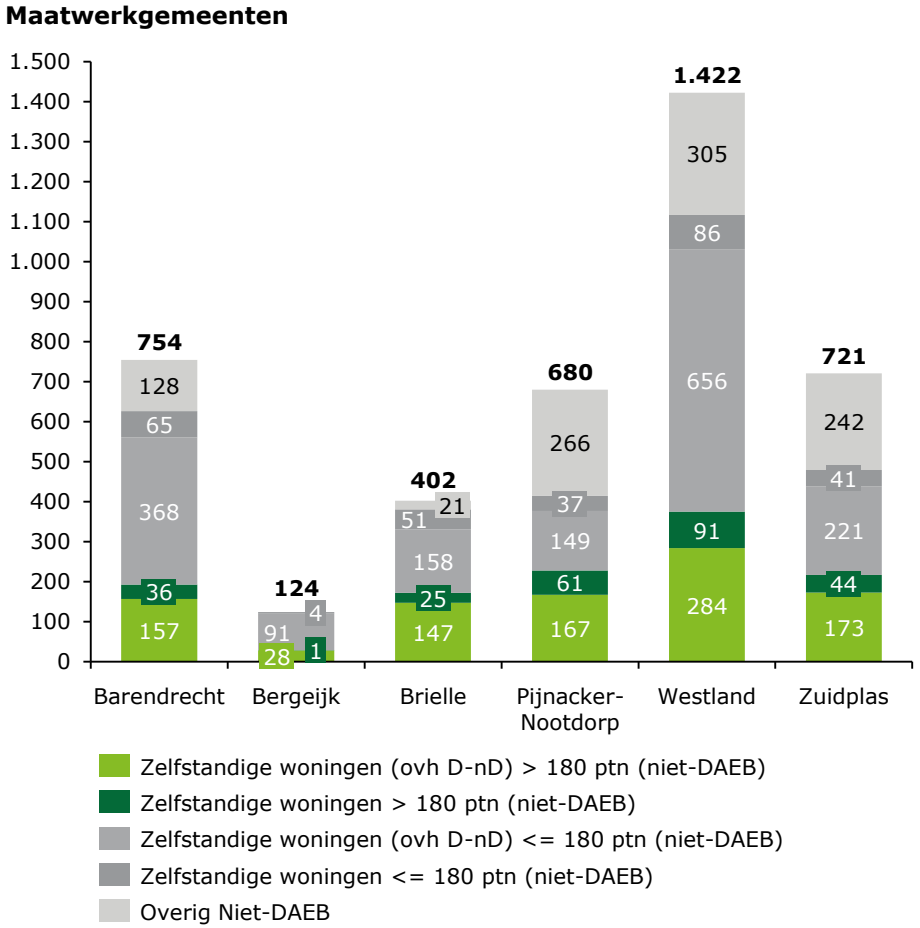
Analyse

Het Vestiabezit in de maatwerkgemeenten bestaat uit woningen van verschillende kwaliteitsniveaus, deels met meer dan 180 WWS-punten

Figuur 6 – Aantal DAEB verhuurbare eenheden in Vestia maatwerkgemeenten



Figuur 7 – Aantal niet-DAEB verhuurbare eenheden in Vestia maatwerkgemeenten



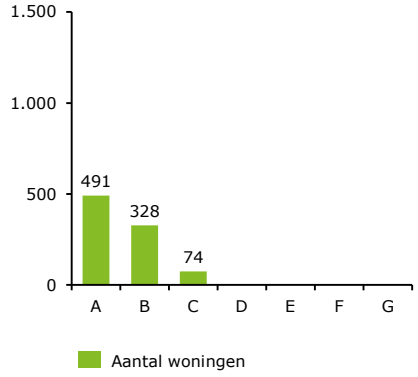
NB. Ovh D-nD is het overgehevelde DAEB bezit ten tijde van de scheiding. Mogelijk zijn de huren inmiddels wel opgetrokken naar de markthuur.

Analyse

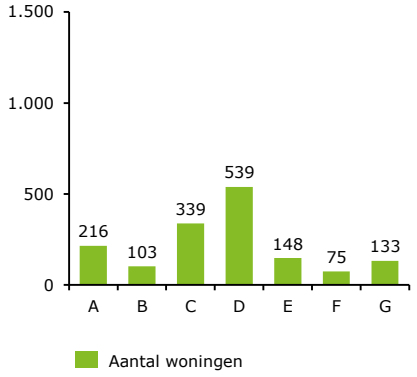
De verduurzamingsopgave die samenhangt met het Vestiabezit verschilt per maatwerkgemeente, onder andere door verschillen in bouwjaar.

Figuur 8 – Energielabels woningen naar maatwerkgemeente[1]

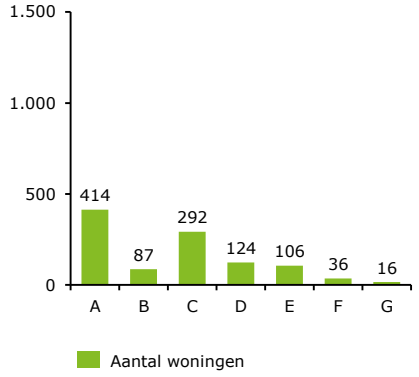
Barendrecht



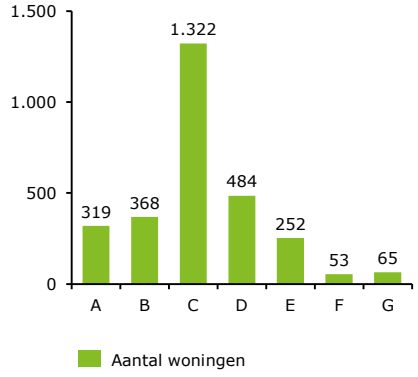
Brielle



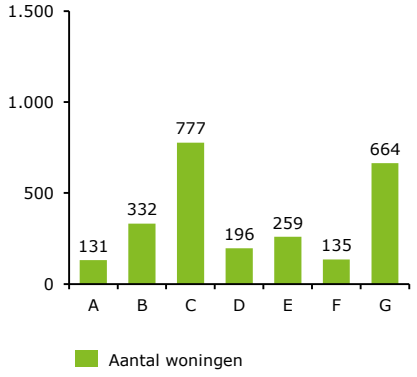
Pijnacker-Nootdorp



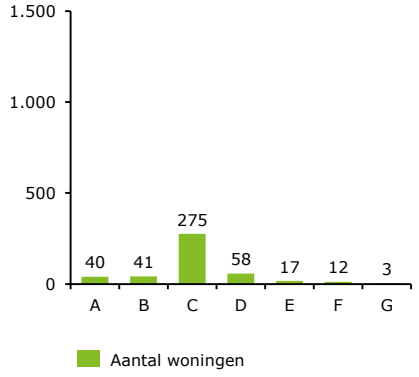
Westland



Zuidplas



Bergeijk



[1]Gebaseerd op door Vestia aangeleverde informatie

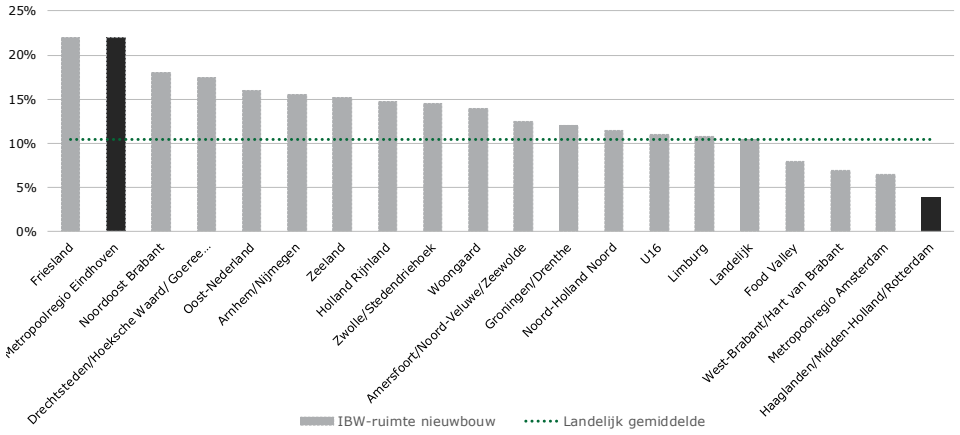
Analyse

De woningmarktregio Haaglanden/Rotterdam/Midden-Holland is de armste van Nederland in termen van investeringskracht van de corporaties.

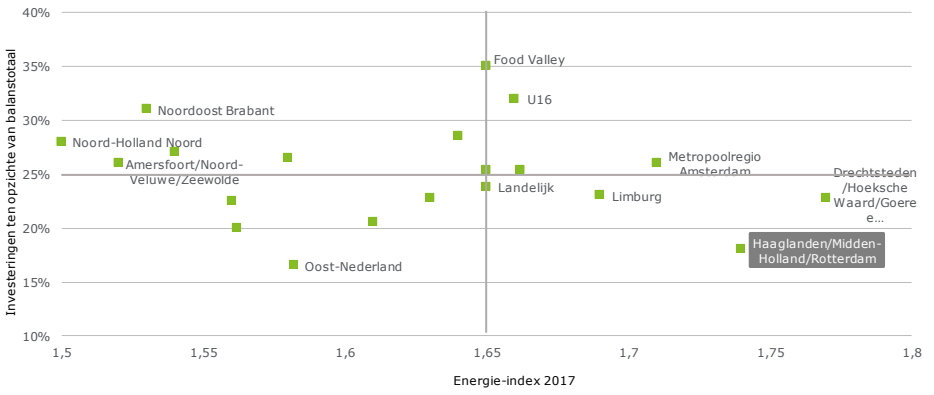
Tijdens de gesprekken met bestuurders van woningcorporaties uit de regio Haaglanden/Rotterdam/Midden-Holland kwam regelmatig aan de orde dat dit een regio is met een relatief lage investeringskracht van woningcorporaties. De rapportage van de Aw[1] bevestigt dit beeld. De woningmarktregio kent het hoogste aandeel DAEB-woningen in Nederland en is één van de armste woningmarktregio's van Nederland als de financiële opgave wordt afgezet tegen de volkshuisvestelijke opgave. Dat blijkt uit de figuren 9 en 10. De financiële situatie van Vestia is daarvoor een belangrijke reden, maar ook andere corporaties die actief zijn binnen de woningmarktregio hebben relatief beperkte financiële capaciteit. De investeringsruimte in de Metropoolregio Eindhoven is daarentegen relatief hoog.

Uit diverse interviews met bestuurders van woningcorporaties uit de regio blijkt dat woningcorporaties bereid zijn bij te dragen aan een oplossing voor het Vestiabezit in de maatwerkgemeenten, maar dat dit dat rechtstreeks ten koste zal gaan van andere volkshuisvestelijke wensen of eisen in de regio, zoals investeringen in nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteitsverbetering en/of betaalbaarheid. De bestuurders spreken daarnaast geregeld de zorg uit dat het verdienmodel van corporaties niet duurzaam is. Hoewel de Aw[1] stelt dat de continuïteit in enge zin op dit moment geen groot risico is, stond de verdiencapaciteit van corporaties de afgelopen jaren onder druk als gevolg van de focus op betaalbaarheid in het gevoerde huur- en toewijzingsbeleid, en de forse groei van de verhuurderheffing. Verslechtering van de verdiencapaciteit in de toekomst is een reëel risico volgens de Aw. Vooral macro-economische en fiscale ontwikkelingen rond vennootschapsbelasting en de verminderende aftrekbaarheid van rentelasten (ATAD) leiden tot hogere lasten voor corporaties. Het achterblijven van de verdiencapaciteit zet ook de ruimte voor nieuwe investeringen onder druk, dit terwijl het Rijk, lokale overheden en maatschappij veel verwachten van de corporatiesector op het gebied van verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Om in 2021 gemiddeld energielabel B te realiseren, bedraagt de verduurzamings-opgave circa €9,4 miljard voor de corporatiesector. Volgens het WSW[2] heeft de sector dan beperkte ruimte (€4,2 miljard) voor verdere duurzaamheidsambities.

Figuur 9 - IBW-ruimte Nieuwbouw DAEB t.o.v. balanstotaal[1]



Figuur 10 - Energie-index en voorgenomen investeringen[1]



[1] Autoriteit woningcorporaties – Sectorbeeld 2018 (2018)
[2] WSW - Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan? (2018)

Analyse

Tijdens het traject zijn verschillende oplossingsrichtingen voor de maatwerk-gemeenten aan de orde gekomen en besproken met belanghebbenden.

Oplossingsrichtingen
Verschillende oplossingsrichtingen zijn tijdens het traject aan de orde geweest en besproken met betrokken partijen. De meest besproken oplossingsrichtingen worden benoemd.

1. Overdracht aan een (coalitie van) lokale corporatie(s):
het overdragen van het Vestiabezit in de maatwerkgemeenten aan een (coalitie van) lokale corporatie(s) waarbij de (voorgenomen) liberalisatie (deels) wordt teruggedraaid. Verschillende gemeenten geven aan dat ze een voorkeur hebben voor deze oplossingsrichting, omdat hiermee (een deel) van het bezit in de sociale woningvoorraad blijft en dit meer kansen biedt voor volkshuisvestelijke investeringen. Bovendien lijkt deze oplossingsrichting uitvoerbaar op relatief korte termijn (1-3 jaar). Deze oplossingsrichting is daarom nader verkend in gesprekken met lokale corporaties en (financiële) analyses.

2. Liberalisatie voorzetten, compenseren met nieuwbouw:
het voortzetten van de liberalisering van het Vestiabezit en het verlies aan sociale huurwoningen compenseren met nieuwbouw elders in de gemeente. Deze oplossingsrichting heeft verschillende nadelen. Allereerst gaat (extra) nieuwbouw van sociale huurwoningen gepaard met onrendabele toppen in zowel gemeentelijke grondexploitaties (zie bijlage 2), als onrendabele toppen voor de betreffende woningcorporaties (zie bijlage 3). Ten tweede is het de vraag of maatwerkgemeenten voldoende plancapaciteit hebben of kunnen creëren, om voldoende en tijdig compenserende nieuwbouw te realiseren. Zeker in combinatie met de uitbreidingsopgave die de gemeenten toch al hebben. Vooral in dichtbebouwde gemeenten met relatief hoge grondprijzen zoals Westland, Barendrecht en Pijnacker-Nootdorp is dit een aandachtspunt. Ten derde is specifiek in de gemeente Zuidplas aan de orde dat het Vestiabezit in één specifieke kern is geconcentreerd, namelijk in Nieuwekerk aan den IJssel. Deze kern is woningmarkt-technisch georiënteerd op Rotterdam. De grote nieuwbouwlocaties van de gemeente Zuidplas zijn daarentegen gelegen rondom de kernen Moerkapelle en Zevenhuizen; kernen die woningmarkt-technisch meer op Gouda en Zoetermeer zijn georiënteerd. Kiezen voor deze oplossingsrichting kan daarom de ongelijkmatige verdeling van sociale huurwoningen binnen de regio Rotterdam versterken. Daarmee lijkt het terugdraaien van de voorgenomen liberalisatie, de voorkeur te hebben boven compensatie met nieuwbouw.

3. Verkoop aan marktpartijen:
de bestuurlijk regisseur voerde gesprekken met verschillende commerciële vastgoedbeleggers, zowel particuliere als institutionele partijen. Over het algemeen zijn marktpartijen geïnteresseerd in het investeren in bestaande huurwoningen in de Randstad. Zij geven aan dat financiering over het algemeen geen knelpunt is. Verschillende marktpartijen geven aan ervaring te hebben met sociale huurwoningen. Ze geven ook hun bereidheid aan om afspraken te maken over het (tijdelijk) sociaal houden van de voorraad. Gemeenten geven echter aan sceptisch te zijn over de lange termijn (15+ jaar) houdbaarheid van dergelijke afspraken. Overname door commerciële beleggers zou op z'n best een tijdelijke oplossing kunnen zijn voor de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten. Ook is de vraagprijs van Vestia (zie verderop: marktwaarde-in-verhuurde-staat), in combinatie met de volkshuisvestelijke eisen die gemeenten stellen, mogelijk lastig te verenigen met de rendementseisen die momenteel gangbaar zijn bij commerciële beleggers. De bestuurlijk regisseur acht dit daarom geen kansrijke oplossingsrichting, althans niet voor het volledige Vestiabezit in een maatwerkgemeente.

Analyse

Tijdens het traject zijn verschillende oplossingsrichtingen voor de maatwerk-gemeenten aan de orde gekomen en besproken met belanghebbenden.

4. Vestia liberaliseert minder in maatwerkgemeenten, meer elders:
een andere alternatieve oplossingsrichting voor de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten is dat Vestia niet vertrekt uit de maatwerkgemeenten en haar strategie wezenlijk aanpast. Vestia zou de liberalisering in de maatwerkgemeenten (deels) kunnen terugdraaien en het negatief effect hiervan op de kasstroom- en balansratio's kunnen compenseren door meer te liberaliseren in gemeenten elders. Dit zou bijvoorbeeld kunnen in (kern-) gemeenten waar dit politiek minder gevoelig ligt. Desalniettemin heeft de strategie van Vestia (focus op de kerngemeenten) een zekere logica, passend bij de omstandigheden waarbinnen Vestia opereert. Deze koers heeft breed draagvlak bij belanghebbenden. Daarnaast maakt het omvangrijke speelveld van stakeholders het wijzigen van de strategie een complex en gevoelig proces. Het herijken van de strategie van Vestia zou kunnen leiden tot onduidelijkheid en ruis bij alle betrokken stakeholders en niet in de laatste plaats de huurders. De bestuurlijk regisseur acht dit daarom geen kansrijke oplossingsrichting.

5. Versoepelen financiële normen Vestia:
tijdens de gesprekken met de bestuurlijk regisseur opperde een enkele gesprekspartner om de financiële normen voor Vestia te versoepelen. Dit zou Vestia meer financiële armslag geven, en daarmee de mogelijkheid bieden de liberalisering in de maatwerkgemeenten terug te draaien. De bestuurlijk regisseur heeft deze oplossingsrichting niet verder verkend. Dit omdat de Aw en het WSW hun financiële normenkader recent (2018) op basis van uitgebreid onderzoek en consultaties heeft geactualiseerd. De bestuurlijk regisseur heeft geen aanwijzingen dat de Aw en het WSW dit niet op een weloverwogen manier hebben gedaan.

6. Aanpakken van de banken:
tijdens de gesprekken met de bestuurlijk regisseur opperde een enkele gesprekspartner om 'de banken aan te pakken'. De bestuurlijk regisseur heeft deze oplossingsrichting niet verder verkend, omdat de bestuurlijk regisseur op korte termijn tot oplossingen wil komen. De focus is daarom uitgegaan naar partijen die belang hebben bij het oplossen van de volkshuisvestelijke problematiek. Dat belang is voor banken beperkt. Daarnaast constateert de bestuurlijk regisseur dat Vestia de afgelopen jaren verschillende procedures tegen de banken is gestart. Een deel van deze procedures is (voor Vestia succesvol) afgerond.

7. Afsplitsen naar nieuw op te richten woningcorporatie(s):
tijdens de gesprekken met de bestuurlijk regisseur opperde een enkele gesprekspartner om het Vestiabezit in de maatwerkgemeenten af te splitsen in (een) separate entiteit(en), en op die manier (een) nieuwe gezonde woningcorporatie(s) te creëren in de maatwerkgemeenten. Het nadeel van deze oplossingsrichting is dat de nieuwe entiteit, om zelfstandig financierbaar en (WSW-)borgbaar te zijn, een 'bruidsschat' zal moeten meekrijgen van Vestia. Gezien de huidige financiële positie van Vestia, acht de bestuurlijk regisseur dit voor nu geen realistische oplossingsrichting.

Analyse

Kans op succesvolle overdracht door Vestia aan (een) lokale corporatie(s) is aanwezig, maar verschilt per maatwerkgemeente.

Slagingskans overdracht aan een (coalitie van) lokale corporatie(s)
De bestuurlijk regisseur voerde gesprekken met corporaties en gemeenten om meer inzicht te krijgen in de slagingskans van een overdracht van het Vestiabezit aan een (coalitie van) lokale corporatie(s) (oplossingsrichting 1). In alle maatwerkgemeenten zijn één of enkele woningcorporaties bereid hierover serieus het gesprek aan te gaan. Echter verschilt de kans om tot succesvolle overdracht te komen per maatwerkgemeente. Hierbij spelen onderstaande factoren een rol:

1. Strategische oriëntatie woningcorporaties:
in sommige maatwerkgemeenten zijn meer corporaties geïnteresseerd, dan in andere maatwerkgemeenten. Over het algemeen zijn corporaties die actief zijn in de maatwerkgemeenten bereid om het gesprek met Vestia aan te gaan. Zij ondervinden immers als eersten de negatieve volkshuisvestelijke effecten indien de liberalisatie van het Vestiabezit voortduurt, zoals oplopende wachtlijsten. Bij de corporaties uit omliggende gemeenten is sprake van wisselende reacties. Sommige corporaties geven aan de handen vol te hebben aan de eigen volkshuisvestelijke opgave. Andere corporaties geven aan wel een verantwoordelijkheid te voelen om (een deel van) het Vestiabezit in een maatwerkgemeente over te nemen. Hierbij spelen verschillende overwegingen een rol, variërend van het voelen van de volkshuisvestelijke noodzaak (oplopende wachtlijsten in buurgemeenten, gelijkmatige regionale verdeling) tot het realiseren van schaalvoordelen om de eigen werkorganisatie meer robuust te maken.

2. Verschillende manieren van rekenen aan investeringen:
uit de gesprekken blijkt dat woningcorporaties verschillend rekenen aan investeringsvoorstellen in het algemeen, dus ook aan een potentiële aankoop van het Vestiabezit in het bijzonder. Sommige corporaties nemen de marktwaarde-in-verhuurde-staat als uitgangspunt, al of niet met een afslag voor toekomstige verduurzamingsinvesteringen. Andere corporaties nemen de beleids- of bedrijfswaarde als uitgangspunt, al of niet met onrendabele top meegerekend. Sommige corporaties zijn conservatiever in hun doorrekeningen, dan andere corporaties.
In de maatwerkgemeenten waar voornamelijk conservatief rekenende corporaties actief zijn, schat de bestuurlijk regisseur de kans om tot een succesvolle overdracht te komen lager in.

3. Verschillende financiële posities woningcorporaties:
de bestuurlijk regisseur bracht het effect van een aankoop van het Vestiabezit op de financiële ratio's van potentieel aankopende woningcorporaties in beeld, uitgaande van de aankoop tegen marktwaarde-in-verhuurde staat. In het algemeen levert dit een negatief effect op. Dit betekent dat de aankoop van (een deel van) het Vestia bezit voor de overnemende corporatie ten kostte gaat van investeringsruimte voor andere volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied. Over het algemeen heeft de aankoop minder effect op de financiële ratio's van grote corporaties, dan op die van kleine corporaties. Corporaties die een ruime financiële positie hebben zijn beter in staat dit negatieve effect te absorberen, dan corporaties met een matige financiële positie. Het verdelen van het Vestiabezit in een maatwerkgemeente over meerdere corporaties, vergroot de financiële haalbaarheid. De negatieve financiële impact wordt immers verdeeld over meerdere partijen.

4. Verschillen in kwaliteit bezit:
in sommige gemeenten, bijvoorbeeld Barendrecht, is sprake van relatief nieuw bezit met een beperkte onderhouds- en verduurzamingsopgave voor de middellange termijn. In andere gemeenten, bijvoorbeeld Brielle en Zuidplas, is daarentegen sprake van relatief oud bezit waar op middellange termijn meer kosten gemaakt moeten worden voor het realiseren van kwaliteits- en verduurzamingsambities. Dit is onder andere zichtbaar in de verdeling van de energielabels in de maatwerkgemeenten (zie figuur 9). Dit verschil in kwaliteit komt slechts deels terug in de marktwaarde-in-verhuurde-staat waarderingen.

Analyse

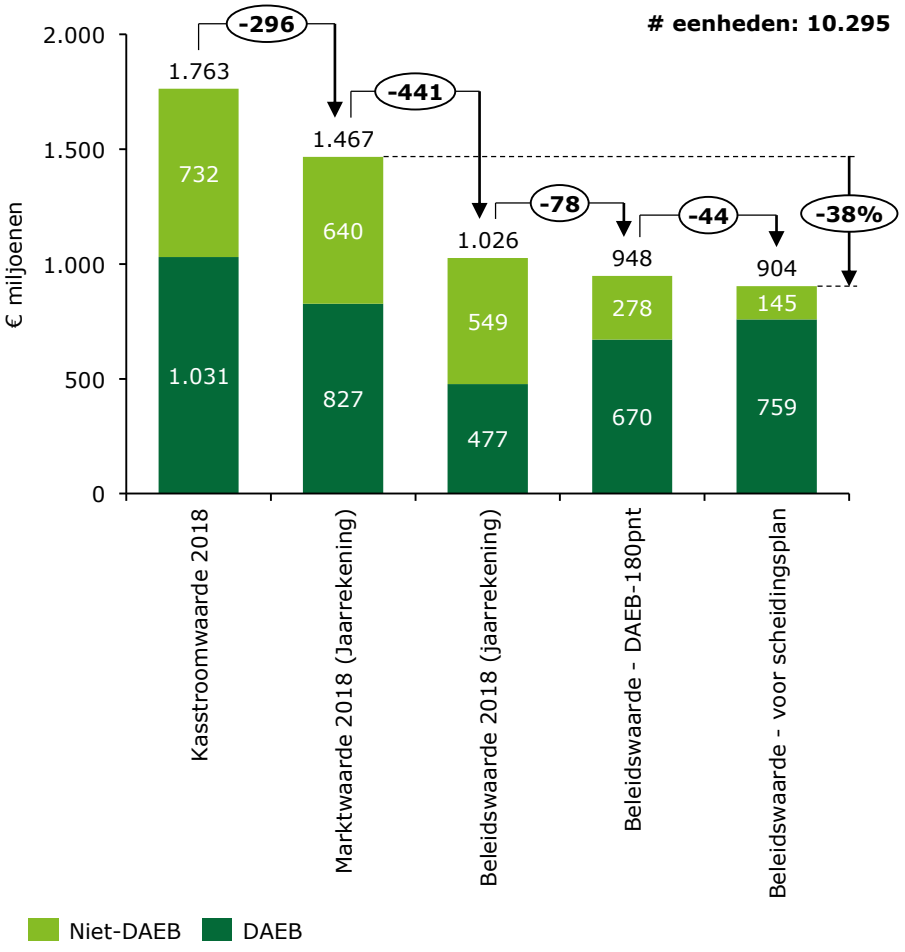
Afhankelijk van de vraagprijs van Vestia en de positie van lokale corporaties is mogelijk sprake van een financieel deficit.

Pilotprojecten in Bergeijk en Pijnacker-Nootdorp
In 2017/2018 zijn door Vestia twee pilots georganiseerd met collega-corporaties waarin ze onderzocht of activa-passiva-transacties voor het Vestiabezit in Bergeijk (Woningbelang) en Pijnacker-Nootdorp (Staedion) een oplossing konden bieden. Het doel van de pilots was om het bezit over te dragen met een activa-passiva-transactie waarbij kasstroomneutraliteit voor Vestia het uitgangspunt vormde.

Mogelijk financieel deficit
In figuur 11 zijn de relevante waardebegrippen van het Vestiabezit in de maatwerkgemeenten weergegeven. Vestia hanteerde in de twee pilots het begrip 'kasstroomwaarde' waarbij kasstroomneutraliteit voor Vestia het uitgangspunt was. De door Vestia gehanteerde uitgangspunten in de pilots resulteerden in een waardering die hoger lag dan de marktwaarde-in-verhuurde-staat (prijspeil ultimo 2018). Dit bleek voor de overnemende corporaties geen haalbaar uitgangspunt voor de overname van het bezit. Voor overnemende corporaties zijn de marktwaarde-in-verhuurde-staat en de beleidswaarde van belang. De marktwaarde-in-verhuurde-staat wordt onder andere gebruikt voor de jaarverslaglegging en is een relevante waarderingsgrondslag vanuit het perspectief van de externe toezichthouders. De beleidswaarde is eveneens een relevante waarderingsgrondslag vanuit het perspectief van de externe toezichthouders en is meestal (mede) bepalend voor de investeringsruimte van corporaties. Op basis van de door Vestia aangeleverde informatie[1] is een vergelijking gemaakt tussen de marktwaarde-in-verhuurde-staat en de beleidswaarde van het bezit in de maatwerkgemeenten. De beleidswaarde (uitgaand van volledig ongedaan maken van de scheiding DAEB/niet-DAEB) ligt gemiddeld voor alle maatwerkgemeenten circa 38% lager dan de marktwaarde in verhuurde staat (prijspeil ultimo 2018). Indien de scheiding DAEB/niet-DAEB uitsluitend voor de woningen met minder dan 180 WWS-punten zou worden teruggedraaid, dan zou dit verschil circa 35% bedragen. Afhankelijk van het uitgangspunt dat corporaties hanteren bij het beoordelen van investeringsbeslissingen is mogelijk sprake van een financieel deficit (verschil tussen de minimaal noodzakelijke verkoopopbrengst van Vestia en de prijs die aankopende corporaties bereid zijn te betalen).

[1]Gebaseerd op door Vestia aangeleverde informatie

Figuur 11 - Financieel deficit maatwerkgemeenten[1]



Analyse

Actuele ontwikkeling parallel aan traject bestuurlijk regisseur: Vestia biedt bezit in maatwerkgemeenten te koop aan tegen marktwaarde-in-verhuurde-staat.

Beëindiging pilotprojecten
De door Vestia gehanteerde uitgangspunten in de pilots resulteerden in vraagprijzen die hoger liggen dan de marktwaarde-in-verhuurde-staat (prijspeil ultimo 2018) van het vastgoed. De bestuurlijk regisseur merkte in de gesprekken met gemeenten en huurdersvertegenwoordiging enig ongeduld op over de voortgang van deze pilotprojecten. Zij gaven aan dat ze het lastig vinden dat het voor hen onduidelijk is wat Vestia concreet als vraagprijs hanteerde en waarom het zo lang duurde voordat Vestia tot concrete resultaten kwam. In mei 2019 staakte Vestia daarom het streven naar een objectiveerbaar model voor activa-passiva-transacties met pilotprojecten.

Verkoopproces Vestia
In mei 2019 kondigde Vestia aan haar bezit in de zes maatwerkgemeenten te koop aan te bieden aan geïnteresseerde woningcorporaties. Vestia geeft daarbij aan minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat als opbrengst te willen/moeten realiseren. Voor Vestia is zowel een activa-passiva-transactie (voorkeur) als een 'platte' verkoop (cash) bespreekbaar. Hiermee wordt duidelijk dát het bezit van Vestia in de maatwerkgemeenten te koop staat en tegen welke financiële voorwaarden. Aangezien de door Vestia gehanteerde uitgangspunten in de pilotprojecten neer kwamen op vraagprijzen die enkele tientallen procenten hoger liggen dan de marktwaarden-in-verhuurde-staat (prijspeil ultimo 2018), betekent deze stap van Vestia een flinke verkleining van het financieel deficit op totaalniveau.

Belangrijke stap naar een oplossing
De bestuurlijk regisseur ziet dit aanbod van Vestia als een belangrijke stap voorwaarts in het bereiken van een oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten. De bestuurlijk regisseur vindt de marktwaarde-in-verhuurde-staat een passend uitgangspunt voor een transactieprijs in de maatwerkgemeenten. Verkopen tegen marktwaarde-in-verhuurde-staat is niet ongebruikelijk voor transacties binnen de corporatiesector.

Daarentegen is verkopen onder de marktwaarde-in-verhuurde-staat voor Vestia uitgesloten, gezien de voorwaarden die de saneerder (het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en de Aw aan Vestia stelt. Een transactieprijs lager dan de marktwaarde-in-verhuurde-staat is ook lastig uit te leggen aan corporaties elders in het land. Die betalen bij een eventuele toekomstige sanering van Vestia immers grotendeels de rekening.

Voorkeur gezamenlijke aanpak, niet voor tender
De bestuurlijk regisseur kreeg signalen van verschillende woningcorporaties dat zij zich zorgen maken over het door Vestia ingezette verkoopproces (tender), omdat het hierdoor lastig leek een optimale (financiële en volkshuisvestelijke) oplossing te vinden voor individuele maatwerkgemeenten. Verschillende woningcorporaties geven aan dat het verkoopproces dat Vestia heeft ingezet, meer lijkt te passen bij een platte vastgoedtransactie en minder bij het oplossen van een volkshuisvestelijk probleem waarbij meer belanghebbenden betrokken zijn.

Het risico van een verkoopproces via een tender is dat het niet lukt om de optimale oplossing te vinden voor individuele maatwerkgemeenten. Denk hierbij aan het risico dat corporaties allen bieden op de aantrekkelijke complexen van het Vestiabezit en Vestia blijft zitten met de onaantrekkelijke complexen. Of dat de onderlinge bestuurlijke relaties verslechteren, doordat corporaties tegen elkaar uitgespeeld worden. Dit kan de totstandkoming van de deal bemoeilijken (of de samenwerking na een deal kan verslechten).

Meerdere woningcorporaties en gemeenten spraken daarom hun voorkeur uit voor een vervolgproces waarin geen sprake is van een tender, maar waarin partijen gezamenlijk op zoek gaan naar een optimale oplossing in de individuele maatwerkgemeenten. De bestuurlijk regisseur onderschrijft dit.

Conclusies

In de maatwerkgemeenten is sprake van een uitzonderlijke volkshuisvestelijke problematiek met een regionale impact.

Uitzonderlijke volkshuisvestelijke problematiek
Uit de analyse blijkt dat in de zes maatwerkgemeenten sprake is van een uitzonderlijke volkshuisvestelijke problematiek. Deze conclusie is gebaseerd op een combinatie van factoren:

- Vestia is in deze gemeenten de (één na) grootste corporatie[1];
- Vestia liberaliseert in deze gemeenten een significant deel van haar bezit, variërend van 14% (gemeente Zuidplas) tot 51% (gemeente Barendrecht). Hierdoor dreigen op termijn (namelijk bij huuropzegging van de zittende huurder) woningen aan de sociale voorraad onttrokken te worden. In dat geval zijn deze huurwoningen niet meer beschikbaar voor de sociale doelgroep.
- Het betreft gemeenten waar al sprake is van een uitbreidingsopgave in de sociale voorraad; een uitbreidingsopgave die als gevolg van de liberalisatie van het Vestiabezit op termijn groter wordt. In alle maatwerkgemeenten is (ook zonder rekening te houden met de liberalisatie van het Vestiabezit) in meer of mindere mate sprake van ruimtelijk-planologisch gebrek aan bouwlocaties om deze uitbreidingsopgave te realiseren. Het compenseren van de liberalisering van het Vestiabezit op termijn gaat daarnaast gepaard met aanvullende onrendabele toppen in de gemeentelijke grondexploitaties en aanvullende onrendabele toppen voor de betrokken woningcorporaties.
- De maatwerkgemeenten hebben in vergelijking met andere gemeenten binnen de regio relatief weinig sociale huurwoningen. De ongelijkmatige regionale verdeling van sociale huurwoningen wordt door liberalisering in de maatwerkgemeenten verder versterkt.

Maandelijks gaan 7 tot 13 sociale huurwoningen verloren
Binnen de maatwerkgemeenten gaat de meeste politieke en maatschappelijke aandacht uit naar het kwantitatief effect van de liberalisering van het Vestiabezit; het verlies aan sociale huurwoningen, en daarmee verder oplopend tekort aan sociale huurwoningen. Met elke maand dat een oplossing uitblijft, gaan 7 tot 13 sociale huurwoningen verloren[2] voor de doelgroep. Dit leidt tot het (verder) oplopen van de wachtlijsten voor sociale huurwoningen.

Daarnaast wijzen maatwerkgemeenten op de kwalitatieve volkshuisvestelijke opgave van Vestia die momenteel blijft liggen; de achterblijvende herstructurerings- en verduurzamingsopgave in (een deel van) het Vestiabezit in de maatwerkgemeenten.

Behoefte aan duidelijkheid en perspectief bij huurders
Uit gesprekken met de huurdersvertegenwoordiging van Vestia, zowel op corporatie- als bewonerscommissieniveau, concludeert de bestuurlijk regisseur in het algemeen een constructieve houding. Ook toont ze enig begrip voor de financiële beperkingen van Vestia.

Die constructieve houding is een compliment waard. Desalniettemin hebben de Vestiahuurders in de maatwerkgemeenten een weinig benijdenswaardige positie. Vestia voert, in vergelijking met andere woningcorporaties, onderhoudsbeleid dat door de huurders als sober wordt ervaren. Ook hanteert ze een relatief hoge streefhuur en investeert ze relatief weinig in de woningen. Daarnaast hebben zij te maken met een verhuurder die al enkele jaren aangeeft in principe afscheid te willen nemen van het bezit, maar (overigens vanwege goed uitlegbare redenen, die echter wat verder afstaan van de gemiddelde huurder) nog niet tot verkoop is overgegaan.

De bestuurlijk regisseur merkt dat huurdersorganisaties behoefte hebben aan duidelijkheid, maar vooral ook aan perspectief voor verbetering van hun situatie. De huurders kampen al enkele jaren met deze onzekerheid en gebrek aan perspectief. De bestuurlijk regisseur onderstreept dat volkshuisvestelijke en financiële analyses belangrijk zijn, maar dat deze menselijke, emotionele kant van de zaak niet vergeten moet worden.

[1] Door Vestia als maatwerkgemeente benoemd indien Vestia meer dan 20% van de sociale voorraad bezit.
[2] Gebaseerd op door Vestia aangeleverde informatie (mutatiegraad ligt gemiddeld rond de 4-5%).

Conclusies

Vrijwel alle betrokken partijen (h)erkennen de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten. Urgentie is breed gedragen.

Breed gedragen urgentie
Vrijwel alle partijen die de bestuurlijk regisseur heeft gesproken (h)erkennen dat er sprake is van een specifieke volkshuisvestelijke problematiek in het Vestiagebied in het algemeen, en in de maatwerkgemeenten in het bijzonder. De bestuurlijk regisseur concludeert dat een breed gedragen positieve grondhouding nodig is om te komen tot oplossingen. Ook de urgentie van het volkshuisvestelijk vraagstuk wordt breed (h)erkend; bij woningcorporaties, gemeenten, hogere overheden en bij de overige betrokken instanties.

Conclusie is ook dat er de afgelopen jaren een patstelling is ontstaan met betrekking tot het financieel deficit dat ten grondslag ligt aan de volkshuisvestelijke problematiek. Vrijwel alle partijen realiseren zich dat Vestia een financieel probleem heeft, en dat dit een oplossing voor de maatwerkgemeenten in de weg zit. Tegelijkertijd wijzen de betrokken partijen naar elkaar bij het betalen van de rekening, zo concludeert de bestuurlijk regisseur. Landelijke partijen stellen bijvoorbeeld dat de regio de volkshuisvestelijke problematiek zelf kan oplossen. Overheden stellen dat het een probleem van de ‘sector’ is. En verschillende partijen uit de regio opperen dat Vestia snel gesaneerd moet worden, wat de facto betekent dat landelijke corporaties het gelag betalen.

Momentum om nu tot actie over te gaan
Veel partijen hebben echter de wens om deze patstelling te doorbreken en geven aan geven hun bereidheid aan om in beweging te komen, mits andere betrokken partijen ook een bijdrage leveren. De bestuurlijk regisseur merkt op dat dit het moment is om tot actie over te gaan.

Conclusies

Overname van het Vestiabezit door (een) andere lokale woningcorporatie(s) is de meest passende oplossingsrichting voor de maatwerkgemeenten.

Overdracht aan lokale corporaties meest passende oplossing
De stap die Vestia gedurende de analyse zette door haar bezit in de zes maatwerkgemeenten te koop aan te bieden aan geïnteresseerde woningcorporaties versterkt de conclusie van de bestuurlijk regisseur dat overname van het Vestiabezit door (een) andere lokale woningcorporatie(s) de meest passende oplossingsrichting is. Ook de analyse geeft aan dat deze oplossingsrichting het meest kansrijk en uitvoerbaar is op relatief korte termijn (1-3 jaar). Hierbij zou in elk geval een deel van de (door Vestia voorgenomen) liberalisering door de overnemende corporatie moeten worden teruggedraaid. Dit bezit gaat dan weer terug van niet-DAEB naar DAEB. De bestuurlijk regisseur verwacht dat deze oplossing bovendien het meest kan rekenen op draagvlak bij gemeenten en huurders.

Wel is het denkbaar dat de alternatieve oplossingsrichtingen (beschreven op pagina 15 en 16) in individuele maatwerkgemeenten, en in overleg met de betreffende gemeente, worden ingezet om te helpen een eventueel financieel deficit (deels) te overbruggen.

De bestuurlijk regisseur concludeert verder dat faciliterende maatregelen nodig zijn om een eventueel financieel deficit te overbruggen, en om procedurele drempels te beslechten. De bestuurlijk regisseur acht de kans laag dat het mogelijk is om in alle zes de maatwerkgemeenten tot een succesvolle overdracht te komen, zonder faciliterende maatregelen. Hiervoor is een bijdrage vereist van BZK, de betrokken provincies, de maatwerkgemeenten, de centrumgemeenten en de regionale corporaties. Welke aanvullende maatregelen nodig en/of passend zijn, verschilt per maatwerkgemeente.

Conclusies

In elke maatwerkgemeente willen corporaties serieus het gesprek aangaan met Vestia over de overname van het bezit.

Uit de gesprekken blijkt dat een aantal woningcorporaties bereid is serieus het gesprek aan te gaan om (in coalitie) het Vestiabezit over te nemen. De bestuurlijk regisseur nodigt daarom de volgende woningcorporaties (zie figuur 12) uit aan de bestuurlijke tafels:

- Barendrecht: Patrimonium Barendrecht, Woonvisie (Wooncompas per 1-7-2019) en Havensteder;
- Bergeijk: Woningbelang[1] en De Zaligheden;
- Brielle: De Zes Kernen, Ressort Wonen en Maasdelta;
- Pijnacker-Nootdorp: Staedion[1];
- Westland: Arcade, Wonen Wateringen i.s.m. Wassenaarsche Bouwstichting en Wonen Midden-Delfland;
- Zuidplas: Mozaïek Wonen, Woonpartners Midden-Holland en Woonbron.

Daarnaast hebben enkele regionale woningcorporaties aangegeven zich in dit verband niet als meest voor de hand liggende partij te zien, maar vanuit verantwoordelijkheidsbesef en bij bewezen noodzaak, daartoe gevraagd wel bereid zijn de helpende hand toe te steken. Dit zijn: QuaWonen, Woonstad en Woonzorg Nederland.

Figuur 12 – Potentieel overnemende corporaties per maatwerkgemeente

[1] Deze woningcorporaties hebben in het kader van de eerder genoemde pilotprojecten reeds een intentieovereenkomst met Vestia gesloten waarin sprake is van exclusiviteit.

Aanbevelingen

De bestuurlijk regisseur adviseert een gezamenlijke aanpak, gericht op samenwerking, met een bestuurlijke tafel per maatwerkgemeente.

Bestuurlijke tafels
De bestuurlijk regisseur is ervan overtuigd dat een aanpak gericht op samenwerking de meeste kansen biedt op een succesvolle overdracht in elke maatwerkgemeente waarin betrokken lokale partijen gezamenlijk zorg dragen voor een soepele overdracht aan lokale woningcorporaties. Een gezamenlijke aanpak leidt bovendien sneller tot oplossingen op de korte termijn. Dit met respect voor de financiële uitgangspunten van Vestia.

De bestuurlijk regisseur beveelt daarom een gezamenlijke aanpak aan door middel van de organisatie van bestuurlijke tafels per maatwerkgemeente.

Doelen van de bestuurlijke tafels
1. Een (coalitie van) lokale corporatie(s) zo snel mogelijk in staat te stellen om al het Vestiabezit in de betreffende maatwerkgemeente te kopen tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat. En op die manier Vestia te ontzorgen.

2. Zorgen dat een (coalitie van) lokale corporatie(s) met de gemeente tot afspraken komt/komen over de lokale volkshuisvestelijke opgave en de invulling daarvan (de minimale financiële opbrengst voor Vestia staat immers niet ter discussie) om zodoende de volkshuisvestelijke problematiek te verzachten.

Proces bestuurlijke tafels op hoofdlijnen
De bestuurlijke tafels worden georganiseerd in aanvulling op het verkoopproces van Vestia. Deze bestuurlijke tafels staan onder voorzitterschap van een bestuurlijk regisseur, die hierbij een regisserende en onafhankelijke rol heeft. Het proces bestaat op hoofdlijnen uit de volgende (deels parallel lopende) sporen:

- Afstemming binnen coalitie van lokale corporaties[1]: de bestuurlijk regisseur gaat aan tafel met de lokale corporaties (zie voorgaande pagina, welke corporaties) om te bezien of een coalitie gevormd kan worden. Het doel is af te stemmen in hoeverre een coalitie in staat is (gezamenlijk) tegemoet te komen aan de minimale eisen van Vestia, te weten overname van de gehele portefeuille tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat. Daarbij komt bijvoorbeeld aan de orde hoe de portefeuille verdeeld kan worden, en of gebruik kan worden gemaakt van eventuele faciliterende maatregelen.
- Bijeenkomst procesafspraken Vestia, (coalitie van) lokale corporatie(s) en gemeente: verder vindt een bijeenkomst plaats georganiseerd door de bestuurlijk regisseur en Vestia, met de (coalitie van) lokale corporatie(s) en de betreffende gemeente. Het doel is om procesafspraken te maken om te komen tot een succesvolle overdracht.
- Afstemming tussen maatwerkgemeente en (coalitie van) lokale corporatie(s): de bestuurlijk regisseur organiseert het gesprek tussen de coalitie van lokale corporaties en de betreffende gemeente om te komen tot invulling van de lokale volkshuisvestelijke opgave. Indien sprake is van een financieel deficit dan kan een bijdrage nodig zijn van de gemeente om overname van het Vestiabezit door een (coalitie van) lokale corporatie(s) mogelijk te maken. Dit kan bijvoorbeeld door de gemeentelijke volkshuisvestelijke eisen neerwaarts bij te stellen, financieel bij te dragen of andere afspraken te maken. Vestia is geen partij in deze gesprekken, aangezien de voorwaarden vanuit Vestia vast staan.

[1] Uitgaand van een situatie met meerdere corporaties; in de gemeente Pijnacker-Nootdorp is slechts sprake van één partij.

Aanbevelingen

De bestuurlijk regisseur adviseert een gezamenlijke aanpak, gericht op samenwerking, met een bestuurlijke tafel per maatwerkgemeente.

- Afstemming met andere belanghebbenden: indien aan de orde, betrekt de bestuurlijk regisseur andere relevante partijen (bijvoorbeeld BZK, provincie, regionale corporaties, omliggende gemeenten) om te komen tot een oplossing in een individuele maatwerkgemeente.

Om zo snel mogelijk tot een overdracht van het Vestiabezit te kunnen komen, beveelt de bestuurlijk regisseur aan om eind augustus van start te gaan met de bestuurlijke tafels.

De rol van de bestuurlijk regisseur is nader uitgewerkt in figuur 13. De bestuurlijk regisseur zal toezien op de voortgang van het proces om het doel, op korte termijn tot oplossingen te komen, te waarborgen.

Figuur 13 – Rol bestuurlijk regisseur in vervolgtraject

1	**2**
Voorzitter van bestuurlijke tafels per maatwerkgemeente.	Het uitnodigen van potentieel overnemende corporatie(s) die (eventueel in coalitie) het bezit van Vestia in de betreffende maatwerkgemeente over willen nemen.
3	**4**
Indien nodig (bij coalities van corporaties) - Het leiden van gesprekken tussen potentieel overnemende corporaties om te komen tot kansrijke coalities die gezamenlijk in staat zijn het bezit van Vestia in betreffende de maatwerkgemeente over te nemen.	Het leiden van een startbijeenkomst per maatwerkgemeente tussen Vestia en de (coalitie van) overnemende corporatie(s) om te komen tot procesafspraken met betrekking tot het aan-en verkoopproces in de betreffende maatwerkgemeente.
5	**6**
Het op verzoek van (één van) de betrokken corporaties, of op eigen initiatief, uitnodigen van Vestia aan de bestuurlijke tafel, bijvoorbeeld indien het uitvoeren van procesafspraken tussen Vestia en de (coalitie van) overnemende corporatie(s) tot problemen leidt.	Het leiden van het gesprek tussen potentieel overnemende woningcorporatie(s) en de betreffende maatwerkgemeente met betrekking tot de volkshuisvestelijke opgave na overname.
7	**8**
Het op de hoogte houden van BZK, AW en het WSW en waar nodig in overleg treden.	Het vastleggen van (tussentijdse) uitkomsten van de bestuurlijke tafels.

Aanbevelingen

De bestuurlijk regisseur beveelt enkele vaste financiële en volkshuisvestelijke uitgangspunten aan die gelden voor alle bestuurlijke tafels.

Uitgangspunten bestuurlijke tafels
De bestuurlijk regisseur stelt de volgende uitgangspunten voor:

- Al het Vestiabezit in de betreffende maatwerkgemeente dient in principe over gedragen te worden aan een (coalitie van) lokale woningcorporaties;
- Opbrengst voor Vestia bedraagt minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat. Vestia heeft aangegeven dat zowel betaling via activa-passiva of cash bespreekbaar is;
- Er vindt een onafhankelijke taxatie van de marktwaarde-in-verhuurde-staat plaats, waarbij de uitgangspunten vooraf worden besproken en bevestigd. Doel is om discussie over de uitkomst achteraf zo veel mogelijk te voorkomen. Vestia stelt vooraf, ter indicatie, de marktwaarde-in-verhuurde-staat beschikbaar zoals opgenomen in haar jaarrekening 2018;
- Woningbezit met minder dan 180 WWS-punten voegen de overnemende woningcorporatie(s) in principe toe aan het DAEB-bezit. De overnemende corporatie(s) en de gemeente onderzoeken op basis van de lokale volkshuisvestelijke opgave in hoeverre het nodig is woningbezit met meer dan 180 WWS-punten in het DAEB-bezit te plaatsen, en zo ja, hoe door de overnemende corporatie(s) en de gemeente wordt omgegaan met de financiële consequenties daarvan (i.e. een groter financieel deficit);
- Vestia is als verkopende partij integraal verantwoordelijk voor het verkoopproces en voert de regie daarover. De bestuurlijk regisseur is derhalve in principe niet aanwezig bij de onderhandelingen tussen Vestia en de (coalitie van) lokale corporatie(s).

Aanbevelingen

De bestuurlijk adviseur adviseert een aanbod van enkele faciliterende maatregelen die de kans op een succesvolle overdracht vergroten.

Faciliterende maatregelen
Om de kans op een succesvolle transactie te vergroten, adviseert de bestuurlijk regisseur onderstaande faciliterende maatregelen te onderzoeken en te kijken welke ruimte de bestaande wet- en regelgeving hiervoor biedt. Deze faciliterende maatregelen moeten lokale corporaties helpen een eventueel financieel deficit te overbruggen. Daarnaast dienen ze om mogelijke procedurele drempels weg te nemen. De bestuurlijk adviseur adviseert de betrokken instanties (BZK, Aw en WSW) om, waar nodig in onderlinge afstemming, richting bestuurlijke tafels duidelijk te maken welke ruimte de bestaande wet- en regelgeving hiervoor biedt. De bestuurlijk adviseur adviseert dit uiterlijk eind augustus (voor de start van de bestuurlijke tafels) te doen om stagnatie in het vervolgproces te voorkomen.

1. Vrijstelling overdrachtsbelasting
Woningcorporaties betalen in beginsel overdrachtsbelasting als zij onderling vastgoed verkopen. Vrijstelling van overdrachtsbelasting voor het over te nemen Vestiabezit in de maatwerkgemeenten zou kunnen helpen om een eventueel financieel deficit (deels) te overbruggen. De bestuurlijk regisseur constateert dat de bestaande wet- en regelgeving hier enige ruimte toe biedt. Denk hierbij aan de oprichting van een Wijkontwikkelingsmaatschappij indien in een specifieke maatwerkgemeente sprake is van herstructurering.

2. Vrijstelling saneringsheffing
De mogelijkheid bestaat dat woningcorporaties op korte of lange termijn worden geconfronteerd met een tweede saneringsheffing voor Vestia. Vrijstelling voor een eventuele toekomstige saneringsheffing voor Vestia, voor het over te nemen Vestiabezit in de maatwerkgemeenten zou kunnen helpen om een eventueel financieel deficit (deels) te overbruggen. De bestuurlijk regisseur constateert dat de bestaande wet- en regelgeving hier enige ruimte toe biedt.

3. Vrijstelling markttoets
Woningcorporaties moeten in beginsel bij verkoop van niet-DAEB bezit aan andere woningcorporaties een markttoets uitvoeren, ofwel het bezit moet eerst aan marktpartijen worden aangeboden. Deze markttoets vormt een extra procedurele drempel met een negatief effect op de doorlooptijd. Ook leidt de markttoets tot extra complexiteit. Vrijstelling voor het uitvoeren van de markttoets voor het over te nemen Vestiabezit in de maatwerkgemeenten kan helpen om de doorlooptijd te versnellen, en de complexiteit aan de bestuurlijke tafels te verlagen. De bestuurlijk regisseur constateert dat de bestaande wet- en regelgeving hier enige ruimte toe biedt.

4. Financiering niet-DAEB tak
Het kan bij het uitwerken van de transacties voorkomen dat een woningcorporatie in de niet-DAEB tak onvoldoende eigen middelen heeft om het niet-DAEB deel van de Vestia-portefeuille over te nemen. Dit kan een knelpunt opleveren voor de financiering van de transacties en/of leiden tot een groter financieel deficit. De bestuurlijk regisseur heeft van BZK en de Aw vernomen dat zij bereid zijn om dit voor de casus Pijnacker-Nootdorp te onderzoeken. Dat moet inzicht opleveren hoe de financiering binnen de wettelijke regels tot stand kan worden gebracht en of dat een knelpunt oplevert.

Aanbevelingen

De bestuurlijk adviseur adviseert een aanbod van enkele faciliterende maatregelen die de kans op een succesvolle overdracht vergroten.

Overige maatregelen
Tijdens de gesprekken kwamen ook nog andere maatregelen aan de orde die kunnen helpen om een eventueel financieel deficit te dichten. De bestuurlijk regisseur beoordeelt deze maatregelen als volgt:

5. Vrijstelling verhuurdersheffing
Woningcorporaties betalen in beginsel verhuurdersheffing over (een deel van) hun bezit. Enkele jaren vrijstelling op het over te nemen Vestiabezit zou in dit specifieke traject kunnen helpen om een eventueel financieel deficit (deels) te overbruggen. De bestuurlijk regisseur constateert dat verlaging van de verhuurdersheffing onderdeel vormt van een bredere politieke en maatschappelijke discussie. Daarnaast is weliswaar duidelijk dat (althans in de regio Haaglanden/Rotterdam/Midden-Holland) sprake is van een relatief lage investeringscapaciteit, maar is nog niet aangetoond dat lokale corporaties/gemeenten het maximale hebben gedaan om tot een oplossing te komen. Daarmee is nog niet duidelijk dat een eventueel financieel deficit in de maatwerkgemeenten onoverbrugbaar is. De bestuurlijk regisseur acht een verlaging van de verhuurdersheffing voor het over te nemen Vestiabezit daarom voor nu niet opportuun.

6. Bijdragen van maatwerkgemeenten, en andere overheden
De individuele maatwerkgemeenten kunnen een (coalitie van) lokale corporatie(s) op verschillende wijze helpen een eventueel financieel deficit te overbruggen. Gemeenten zouden enerzijds de volkshuisvestelijke eisen (deels) kunnen terugschroeven, bijvoorbeeld door een deel van het bezit, zoals de woningen met meer dan 180 WWS-punten, alsnog te liberaliseren.

Gemeenten zouden anderzijds ook een financiële bijdrage kunnen leveren. Tijdens de gesprekken zijn verschillende mogelijkheden aan de orde gekomen, variërend van het beschikbaar stellen van bouwgrond tegen gereduceerd tarief (uiteraard rekening houdend met staatssteun-regels) tot de oprichting van een Wijkontwikkelingsmaatschappij indien sprake is van een herstructureringsopgave. Een andere mogelijkheid is de oprichting van een gemeentelijk duurzaamheidsfonds gericht op (ondersteuning van) grootschalige verduurzaming van (sociale) huurwoningen. De maatwerkgemeenten (en lokale corporaties) verwachten dat andere overheden (BZK, provincie Zuid-Holland, provincie Noord-Brabant, centrumgemeenten) ook een bijdrage leveren aan een oplossing. Een dergelijke bijdrage kan helpen om de door de bestuurlijk regisseur geconstateerde patstelling te doorbreken. Deze mogelijke bijdrage kan verschillende vormen aannemen, bijvoorbeeld het matchen van gemeentelijke bijdragen in een gemeentelijk duurzaamheidsfonds.

De bestuurlijk regisseur adviseert de betrokken overheden na te denken over de bijdrage die zij kunnen leveren om een (coalitie van) lokale corporatie(s) in staat te stellen het Vestiabezit in de maatwerkgemeenten over te nemen.

7. Bijdrage van andere corporaties
Een andere mogelijkheid is dat corporaties met een vermogensovermaat van buiten de regio helpen een eventueel financieel deficit in een maatwerkgemeente te overbruggen. Hierbij zijn verschillende constructies denkbaar, waaronder het (tijdelijk) overnemen van Vestiabezit in een maatwerkgemeente, om deze (tijdelijk) te laten beheren door een lokale corporatie met minder vermogen.

De bestuurlijk regisseur adviseert woningcorporaties met een vermogensovermaat (al of niet tijdelijk, in verband met een herstructureringsopgave op middellange termijn) na te denken over de bijdrage die zij kunnen leveren om een (coalitie van) lokale corporatie(s) in staat te stellen het Vestiabezit in de maatwerkgemeenten over te nemen.

Bijlagen

Bijlage 1

Overzicht geraadpleegde stakeholders.

Overzicht geraadpleegde stakeholders

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Stichting Vestia

Provincie Zuid-Holland

Huurdersvertegenwoordiging(en)
- Huurdersvertegenwoordiging Vestia
- Bewonerscommissie Bergeijk

Maatwerkgemeenten
- Gemeente Barendrecht
- Gemeente Bergeijk
- Gemeente Brielle
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp
- Gemeente Westland
- Gemeente Zuidplas

Centrumgemeenten
- Gemeente Den Haag
- Gemeente Rotterdam
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Regio-overleggen
- Maaskoepel
- Sociale Verhuurders Haaglanden
- Bestuurlijk regio-overleg Rotterdam Wonen

Sectorinstituten
- Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW)
- Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW)
- Sectoradviescommissie

Marktpartijen
- BAM
- MN Services*
- Frame Vastgoed*

Selectie regionale corporaties
- Wasschenaarsche Bouwstichting
- Wonen Wateringen
- Arcade
- Woningbelang
- De Zaligheden
- Staedion
- Maasdeltagroep
- De Zes Kernen
- Ressort Wonen
- Woonbron
- Woonpartners Midden-Holland
- Mozaïek Wonen
- Havensteder
- Woonvisie (Wooncompas per 1-7-2019)
- Patrimonium Barendrecht
- Rondom Wonen
- Rijswijk Wonen
- 3B Wonen
- Maasdelta
- Hoeksche Waard Wonen
- Woonkracht10
- HaagWonen
- Vidomes
- Woonstad
- De Leeuw van Putten
- Qua Wonen
- Wonen Midden-Delfland

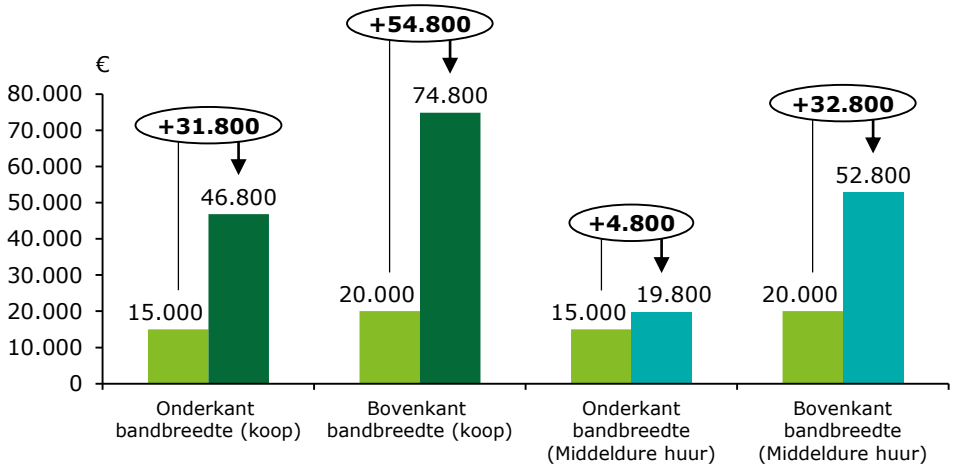
*Deze partijen hebben hun interesse kenbaar gemaakt, maar er is geen gedetailleerd inhoudelijk gesprek mee gevoerd.

Bijlage 2

High level inschatting opportunity costs gemeentelijke grondexploitaties.

- Sinds de vaststelling van het scheidingsvoorstel kan Vestia 2.599 eenheden op termijn liberaliseren. Hiervan is een deel reeds geliberaliseerd. Hierdoor wordt de sociale woningvoorraad steeds kleiner. Hiernaast is een high level inschatting gemaakt van de opportunity costs per woning die mogelijk het gevolg zijn van het tegen gaan van liberalisatie van sociale huurwoningen.
- De inschatting is high level omdat deze gebaseerd is op algemene marktcijfers welke gebaseerd zijn op ervaringen. De gevoeligheden zitten onder andere in de:
    - Gangbare grondquotes;
    - Locatie;
    - Beoogde ontwikkeling;
    - Grondbeleid van de gemeente;
    - Indexatie en timing.
- De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd ten behoeve van de high level inschatting van de opportunity costs:
    - Sociale grondprijs per woning: €15-20k;
    - Commerciële grondprijs per koopwoning:
        - Leegwaarde: €180-220k;
        - Grondquote: 26%-34%;
        - Grondprijs: €47k-€75k.
    - Beleggingswaarde middeldure huurwoningen betreft circa 85-90% van de VON-prijs van koopwoningen.
        - Beleggingswaarde: €153-€198k;
        - Stichtingskosten gelijk verondersteld aan koopwoning;
        - Grondquote: 13%-27%;
        - Grondprijs: €20k-€53k.

Opportunity costs per woning - indicatief



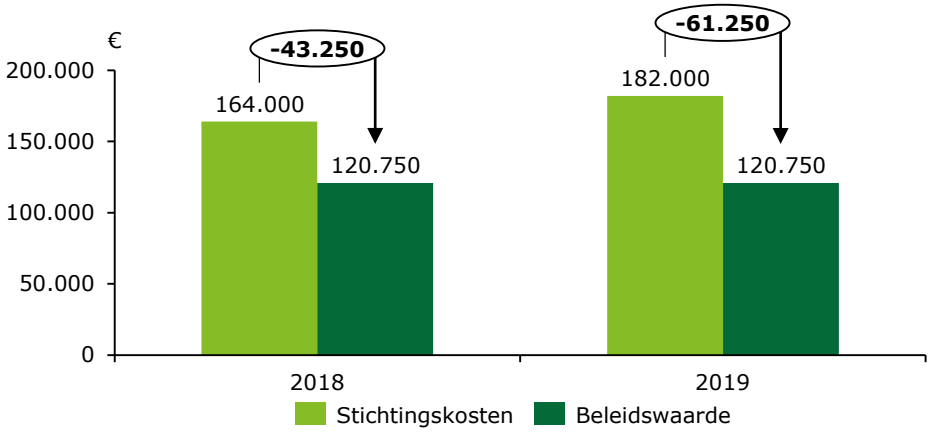
- Het bovenstaande impliceert dat wanneer een te liberaliseren woning wordt overgenomen door een corporatie met steun van een gemeente dat opportunity costs zich voordoen voor de betreffende gemeente.
- Door woningen in het sociale segment te houden bij de overnemende corporatie kan meer verdiend worden via de gemeentelijke grondexploitatie door de uitgifte van grond ten behoeve van de ontwikkeling van commerciële koopwoningen/middeldure huurwoningen.
- Op basis van deze uitgangspunten bedragen de opportunity costs circa €32k-€55k per koopwoning en €5k-€33k per middeldure huurwoning voor gemeenten.
- Deze opportunity costs kunnen (deels) worden aangewend om overnemende corporaties te ondersteunen.

Bijlage 3

High level inschatting onrendabele top investeringen woningcorporaties.

- Sinds de vaststelling van het scheidingsvoorstel kan Vestia 2.599 eenheden op termijn liberaliseren. Hiervan is een deel reeds geliberaliseerd. Hierdoor wordt de sociale woningvoorraad steeds kleiner. Hiernaast is een high level inschatting gemaakt van de onrendabele top die mogelijk het gevolg is van de niet kostendekkende beleidswaarde voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- De inschatting is gebaseerd op cijfers vanuit het Wooncongres 2019, een samenwerking tussen het ministerie van BZK/Wonen en Rijksdienst en het CBS, welke gebaseerd zijn op de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning.
- De gevoeligheden zitten onder andere in de:
    - Beleidswaarde;
    - Correctie bedrijfswaarde;
    - Indexatie en timing stichtingskosten en bedrijfswaarde.
- De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd ten behoeve van de high level inschatting van de onrendabele top:
    - Beleidswaarde per woning;
        - Bedrijfswaarde is gecorrigeerd naar beleidswaarde (+5%) (bron: Aedes, 2019);
        - Bedrijfswaarde is constant (2018 is uitgangspunt).
    - Stichtingskosten per woning bestaande uit:
        - Bouwkosten: variabel;
        - Bijkomende kosten: rond €20.000,-;
        - Grondkosten: €25.000 (Wooncongres, 2019).
    - Prijspeil stichtingskosten:
        - 2018: 01-01-2017, 2019: 01-01-2018.

Stichtingskosten en beleidswaarde per nieuwbouw sociale huurwoning



- Het bovenstaande impliceert dat wanneer een sociale huurwoning niet wordt overgenomen door een regionale corporatie dat de beleidswaarde niet kostendekkend is voor de stichtingskosten van een nieuwbouw sociale huurwoning voor de betreffende corporatie.
- Door regionale corporaties woningen in het sociale segment over te laten nemen van corporaties met Vestiabezit kan de onrendabele top bespaart blijven.
- Op basis van deze uitgangspunten bedragen de onrendabele top circa €43k-€61k per woning voor corporaties.
- De onrendabele top loopt de komende jaren naar verwachting op door de sterk stijgende bouwkosten.