Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Eindrapport bestuurlijk regisseur Vestia-maatwerkgemeenten

31 december 2021

Hamit Karakus, bestuurlijk regisseur

Woord vooraf

Sinds het verschijnen van mijn rapport met aanbevelingen over de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas) is veel gebeurd. Het resultaat mag er zijn. In vier van de zes maatwerkgemeenten is de Vestia-portefeuille verkocht aan lokale woningcorporaties. In twee van de zes gemeenten lijkt een oplossing binnen handbereik. Terugkijkend lijkt het te lukken de transacties grotendeels uit te voeren zoals in mijn rapport van juli 2019 als meest passende oplossing werd geïdentificeerd:

- De zestien woningcorporaties die toen werden geïdentificeerd als mogelijk bereid tot overname van de Vestia-portefeuilles, zijn inmiddels vrijwel allemaal tot transactie overgegaan, of zitten in de afrondende fasen van het transactieproces (waarbij het met name in Brielle en Zuidplas nog geen gelopen race is).
- De overige betrokken partijen hebben vrijwel allemaal een bijdrage geleverd om de transacties mogelijk te maken. In mijn rapport van juli 2019 constateerde ik dat een bijdrage van veel partijen nodig was. Vrijwel alle partijen zijn vervolgens in meer of mindere mate over de brug gekomen.

In Brielle en Zuidplas is het nog geen gelopen race. Verderop in dit rapport is een uitgebreide stand van zaken beschreven. Wel ben ik optimistisch dat ook in Brielle en Zuidplas de komende maanden nog enkele flinke stappen tot een oplossing gezet zullen worden. Dit omdat ik niet alleen overtuigd ben dat alle betrokken bestuurders het belang inzien om dit volkshuisvestelijke vraagstuk op te lossen, maar ook hun uiterste inspanning leveren om samen tot een oplossing te komen.

Het was al met al een dynamisch en complex traject met veel *ups*- en *downs*. Ons volkshuisvestelijk stelsel is niet ingericht op dit soort werkgebied-overstijgende problematiek. Je hoorde het stelsel bijna piepen en kraken. Het leverde stevige discussies en soms hoogoplopende emoties op aan de bestuurlijke tafels die ik mocht voorzitten. Maar uiteindelijk hebben we met z'n allen de klus (grotendeels) geklaard. Dit is gelukt dankzij de moed, creativiteit en doorzettingskracht van alle betrokken bestuurders en medewerkers. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de vele betrokken organisaties en personen.

In de eerste plaats wil ik de corporatie-bestuurders en hun teams bedanken; zij hebben veel werk verricht en vooral ook hun nek uitgestoken in dit traject. Het vergt bestuurlijke moed en doorzettingskracht om dit soort investeringen voor elkaar te krijgen, zeker als het een aankoop betreft buiten het traditionele werkgebied.

Ook de andere betrokken bestuurders en hun ambtelijke ondersteuning hebben zich *gestretched* en wil ik bedanken voor de bijdragen die zij hebben geleverd om dit resultaat te bereiken.

Zeker wil ik de bestuurders van Vestia en hun team bedanken. Voor hen waren de afgelopen jaren tropenjaren. Niet alleen zes grote transacties (grotendeels) tot een goede einde brengen maar ook nog eens de leningruil en opsplitsing van de onderneming voorbereiden en tot uitvoering brengen. Dat is een enorme prestatie die de volkshuisvesting ten goede komt.

Als laatste, echter niet minder belangrijk, wil ik de huurders en de huurdersvertegenwoordigingen bedanken voor het geduld dat zij hebben getoond. Het Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten is nu grotendeels onder gebracht bij woningcorporaties die financieel meer slagkracht hebben dan Vestia. Ik hoop van harte dat de huurders hier de vruchten van plukken.

Bestuurlijk regisseur Vestia maatwerkgemeenten
Hamit Karakus

en ondersteuning:
Siddharth Khandekar
Saskia Hinssen

Inhoudsopgave

Woord vooraf	1
1. Aanleiding	3
2. Opdracht	5
3. Aanpak	6
4. Resultaten	17
5. Conclusie	21

1. Aanleiding

Voorjaar 2019 werd overname van het Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten door een coalitie van woningcorporaties geïdentificeerd als meest passende oplossingsrichting.

Voor u ligt de eindrapportage van de bestuurlijk regisseur, die voorzitter was van de bestuurlijke tafels in de zes Vestia maatwerkgemeenten[1]. Dit eerste hoofdstuk beschrijft op chronologische wijze de aanleiding van de opdracht aan de bestuurlijk regisseur.

Najaar 2018: Volkshuisvestelijke problematiek Vestia
In het najaar van 2018 vond overleg plaats tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: 'BZK'), de provincie Zuid-Holland en een vertegenwoordiging van wethouders van de gemeenten Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas. Aanleiding voor dit overleg waren de zorgen van deze gemeenten over de volkshuisvestelijke opgaven in de woningmarktregio's waarin Stichting Vestia (hierna: 'Vestia') actief is.

Deze woningmarktregio's staan onder meer voor de opgave om een forse netto uitbreiding van de woningvoorraad, een kwalitatieve verbetering (verduurzaming) van de bestaande voorraad en een verbetering van de leefbaarheid te bewerkstelligen. De mogelijkheid om hier invulling aan te geven stond onder andere onder druk door de matige financiële positie van Vestia, die nog steeds kampte met de gevolgen van het derivaten-debacle (2012). Tijdens het overleg met BZK werd afgesproken dat een bestuurlijk regisseur zou worden aangesteld die de volkshuisvestelijke problematiek in kaart kon brengen en oplossingsrichtingen kon aandragen.

Voorjaar 2019: Aanstelling en rapportage bestuurlijk regisseur
In februari 2019 gaf BZK opdracht aan Hamit Karakus om als bestuurlijk regisseur concrete en werkbare oplossingsrichtingen te verkennen die konden leiden tot afspraken voor de volkshuisvestelijke opgave in en rondom gemeenten waar Vestia veel bezit heeft.

De bestuurlijk regisseur concludeerde in zijn rapport d.d. 4 juli 2019 (zie figuur 1) het volgende:

- Vrijwel alle betrokken partijen (h)erkennen de volkshuisvestelijk problematiek in de maatwerkgemeenten;
- De urgentie om te komen tot een oplossing is breed gedragen. Bij alle betrokken partijen bestaat de bereidheid om in beweging te komen, mits andere betrokken partijen dat ook doen;
- Overname van het Vestia-bezit (ca. 10.000 woningen) in de zes betrokken gemeenten door een coalitie van lokale woningcorporaties is de meest passende oplossing;
- Een bijdrage van alle betrokken partijen is nodig om deze oplossing te realiseren;
- In elk van de betreffende gemeenten waren lokale woningcorporaties bereid hierover het gesprek aan te gaan.

De bestuurlijk regisseur identificeerde zestien woningcorporaties die bereid waren het gesprek aan te gaan over overname van de Vestia-portefeuille. Deze woningcorporaties zijn weergegeven op pagina 4 (figuur 2).

Figuur 1 – Aanbevelingen bestuurlijk regisseur d.d. 4 juli 2019

[1] *Vestia maakt onderscheid tussen kerngemeenten, maatwerkgemeenten en overig Nederland. Tot de maatwerkgemeenten behoren: Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas.*

1. Aanleiding

In elke maatwerkgemeente waren woningcorporaties bereid het gesprek hierover aan te gaan. Najaar 2019 werden bestuurlijke tafels opgericht om hierover verdere afspraken te maken met alle betrokken partijen.

Zomer 2019: Vestiabezit in maatwerkgemeenten te koop
In de zomer van 2019 bood Vestia haar vastgoedportefeuille in de maatwerkgemeenten te koop aan woningcorporaties. Vestia gaf daarbij aan dat zowel betaling met liquide middelen, als betaling door overname van leningen (activa-passiva) tot de mogelijkheden behoorde. Vestia gaf daarbij ook aan dat zij uitgaat van minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat als verkoopopbrengst, dat haar financiële ratio's in ieder geval niet mochten verslechteren door de transactie en dat zij uitgaat van verkoop van de portefeuille in een maatwerkgemeente als geheel (al of niet aan een coalitie van woningcorporaties). Daarnaast houdt Vestia de regie over haar eigen verkoopprocessen, die mogelijk parallel lopen aan het proces van de bestuurlijke tafels.

Najaar 2019: Zes bestuurlijke tafels
In september 2019 gaf BZK opdracht aan Hamit Karakus om als bestuurlijk regisseur op te treden als voorzitter van de bestuurlijke tafels. Het doel van de bestuurlijke tafels was om per maatwerkgemeente een coalitie van lokale woningcorporaties te vormen die het Vestia bezit in de betreffende maatwerkgemeente kan en wil kopen tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat. Het doel van de bestuurlijke tafels was ook om met de gemeente en andere belanghebbenden tot afspraken te komen over de lokale volkshuisvestelijke opgave en de invulling daarvan.

Figuur 2 – Woningcorporaties die in rapport juli 2019 werden geïdentificeerd als bereid om in gesprek te gaan over overname van de Vestia-portefeuilles in de maatwerkgemeenten

2. Opdracht

BZK vroeg Hamit Karakus zes bestuurlijke tafels voor te zitten en een coalitie[1] van lokale woningcorporaties aan te dragen en bereid te vinden om het Vestiabezit over te nemen.

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

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

Vestia
Vestia is eigenaar van het vastgoed dat centraal staat in deze opdracht en heeft de regie over het verkoopproces van haar bezit. In figuur 3 is de aansluiting tussen de bestuurlijke tafels en het verkoopproces van Vestia op hoofdlijnen geschetst.

Maatwerkgemeenten
De opdracht heeft betrekking op de volgende zes gemeenten, die door Vestia als maatwerkgemeenten zijn aangeduid:

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

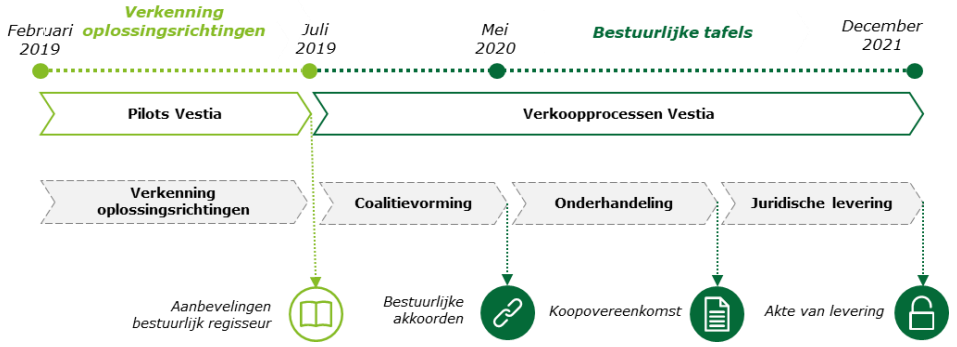
Onafhankelijkheid
De bestuurlijk regisseur heeft een regisserende en onafhankelijke rol. De bestuurlijk regisseur brengt op persoonlijke titel een advies uit en doet aanbevelingen. Dit in aanvulling op het verkoopproces van Vestia, waarvoor Vestia als verkopende partij integraal verantwoordelijk is en de regie over heeft.

Vertrouwelijkheid
Met betrokken partijen is afgesproken dat er vertrouwelijk wordt omgegaan met informatie die tijdens de gesprekken is verkregen. Deze rapportage bevat uitsluitend informatie die openbaar gedeeld kan worden.

Opdracht
De opdracht van BZK aan de bestuurlijk regisseur bestond uit drie opeenvolgende deelopdrachten, die kortweg neer kwamen op het volgende:

- **Deel I:** Adviseer over concrete en werkbare oplossingsrichtingen met betrekking tot de volkshuisvestelijke problematiek in de zes maatwerkgemeenten (resultaat: rapport met aanbevelingen, juli 2019).
- **Deel II:** Organiseer zes bestuurlijke tafels met als doel het sluiten van coalities van lokale woningcorporaties die het Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten kunnen en willen overnemen (resultaat: zes bestuurlijke akkoorden, mei 2020).
- **Deel III:** Organiseer zes bestuurlijke tafels met als doel zorgdragen dat de afspraken zoals vastgelegd in de bestuurlijke akkoorden (waaronder effectueren van transacties met Vestia) tot een goed einde worden gebracht (resultaat: zie hoofdstuk 4 van deze rapportage).

Figuur 3 - Aansluiting bestuurlijke tafels met verkoopproces Vestia



[1] *Alleen in Pijnacker-Nootdorp is er sprake van één woningcorporatie en betreft het derhalve geen coalitie.*

3. Aanpak

Het speelveld waarbinnen de bestuurlijk regisseur opereerde was complex in volkshuisvestelijke, financiële en bestuurlijke zin. Dit vergde een aanpak die recht deed aan deze complexiteit.

Dit hoofdstuk beschrijft de aanpak die de bestuurlijk regisseur volgde om uitvoering te geven aan zijn opdracht. De eerste paragraaf (3.1) geeft een algemene schets van de context waarbinnen de opdracht werd uitgevoerd. De tweede paragraaf (3.2) geeft een duiding van de verschillen tussen de zes bestuurlijke tafels, en de derde paragraaf (3.3) beschrijft ten slotte de aanpak die de bestuurlijk regisseur volgde en die zich kenmerkt door een basis-aanpak voor alle bestuurlijke tafels maar met veel ruimte voor maatwerk.

3.1 Complex speelveld

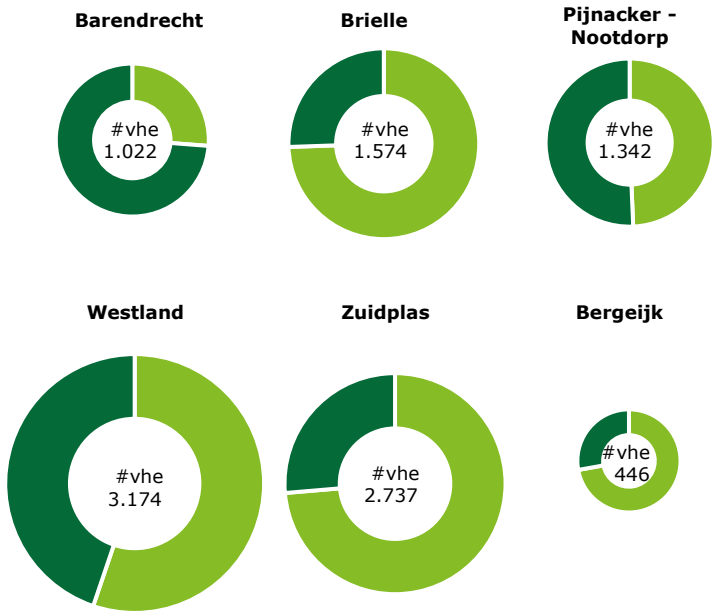
De bestuurlijk regisseur voerde zijn opdracht uit binnen een complex speelveld met verschillende volkshuisvestelijke, financiële en bestuurlijke uitdagingen die nauw verweven zijn. Hieronder een compacte samenvatting van het speelveld. Achtereenvolgens worden de volkshuisvestelijke-, de financiële- en bestuurlijke complexiteit geduid.

a. Volkshuisvestelijke complexiteit

De opdracht van de bestuurlijk regisseur had betrekking op ca. 10.000 verhuureenheden van Vestia in zes gemeenten waarvan ca. 60% in de Daeb-tak1 van Vestia en ca. 40% in de niet-Daeb-tak[1], Zie figuur 4. De marktwaarde-in-verhuurde-staat van deze woningen bedroeg (prijspeil ultimo 2018) circa €1.5 miljard[2].

De primaire opdracht aan de bestuurlijk regisseur was om een oplossing te vinden voor de volkshuisvestelijke problematiek in de zes maatwerk-gemeenten. Deze volkshuisvestelijke problematiek vindt haar oorsprong in de relatief matige financiële positie van Vestia, als gevolg van het derivaten-debacle (2012). Vestia volgt daarom een strategie waarin zij haar relatief beperkte investeringskracht focust op haar kerngebied (Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer).

Figuur 4 – Vestia bezit per maatwerkgemeente[3]



Totaal Vestia maatwerkgemeenten

# verhuureenheden Daeb	6.192
# verhuureenheden niet-Daeb	4.103
# verhuureenheden (vhe) Totaal	**10.295**

[1] Woningcorporaties dienen hun bezit volgens de Woningwet onder te brengen in twee separate 'takken' binnen hun onderneming, namelijk een Daeb-tak en een niet-Daeb-tak. Daeb staat voor 'dienst algemeen economisch belang'.
[2] Zoals opgenomen in rapportage Juli 2019, p.18, gebaseerd op door Vestia aangeleverde informatie
[3] Zoals opgenomen in rapportage Juli 2019, p.7

3. Aanpak

De volkshuisvestelijke complexiteit kwam onder andere voort uit het relatief hoge aantal woningen dat Vestia in haar niet-Daeb tak plaatste. Deze woningen dreigden (vroeg of laat) verloren te gaan voor de doelgroep.

Buiten dit kerngebied investeerde Vestia in principe niet (of zeer beperkt) in nieuwbouw, noch in verduurzaming van bestaande woningen. In sommige gemeenten buiten het kerngebied heeft Vestia slechts beperkt vastgoed en leverde dit geen grote volkshuisvestelijke problematiek op. In andere gemeenten was Vestia echter een grote, de grootste of zelfs de enige woningcorporatie, en was de volkshuisvestelijke impact groot. Dit betrof de zes maatwerkgemeenten (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas) met in totaal ca. 10.000 verhuureenheden.

Vestia plaatste in deze zes maatwerkgemeenten een relatief groot deel van de voorraad in haar niet-Daeb tak, namelijk ca. 40% van de woningen. Zie figuur 4. Een deel van de betreffende woningen werd reeds verhuurd in de vrije sector. Een ander deel van de betreffende woningen werd nog in het sociale segment verhuurd, maar zou bij mutatie (vertrek zittende huurder) worden geliberaliseerd. Kortom, deze woningen zouden vroeg of laat verloren gaan voor de primaire doelgroep (huishoudens met lage inkomens).

De combinatie van bovenstaande volkshuisvestelijke thema's (nieuwbouw, verduurzaming, huurbeleid) speelt ook een rol bij het maken van reguliere prestatieafspraken in reguliere gemeenten. De bijzonderheid in de opdracht van de bestuurlijk regisseur was dat het oplossen van deze problematiek gekoppeld was aan grote portefeuille-transacties; met flinke financiële druk op de betrokken woningcorporaties. Het vinden van een oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek was derhalve niet mogelijk zonder oog te hebben voor de financiële context waarbinnen Vestia en de overnemende woningcorporaties opereerden. Een tweede bijzonderheid was dat aan sommige bestuurlijke tafels vooral werd gefocust op het tot stand brengen van de transacties tussen Vestia en de woningcorporaties, en dat aan andere bestuurlijke tafels een meer nadrukkelijke koppeling werd gelegd met de bredere volkshuisvestelijke uitdagingen (nieuwbouw, verduurzaming etc.) in de betreffende gemeente.

“Vestia heeft veel baat gehad van de werkzaamheden van de bestuurlijk regisseur. Met veel inzet, betrokkenheid en charme regelden Hamit en Siddharth gunstige faciliteiten voor de kopende corporaties. En faciliteerden ze de gesprekken en afspraken tussen corporaties en gemeenten en corporaties onderling. Hierdoor hoefden wij ons alleen te richten op het verkoopproces. Dat was fijn en daar zijn we hen dankbaar voor!”

Willy de Mooij
Oud-bestuurder Vestia

Kajsa Ollongren
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

“In dit traject hebben de betrokken corporaties grote solidariteit hebben getoond met de huurders van Vestia. Door de bereidheid woningen van Vestia over te nemen hebben de corporaties ervoor gezorgd dat sociale huurwoningen ook sociale huurwoningen zijn gebleven. En die zijn hard nodig. Ik heb veel waardering voor de inzet van alle betrokken partijen en natuurlijk voor de heer Karakus als bestuurlijk regisseur.”

“Om Vestia weer een gezonde financiële basis te geven, moesten hun veel te hoge rentelasten verlaagd worden. De maatwerkcorporaties hebben daaraan stevig bijgedragen door woningen en vastgoed over te nemen, inclusief de bijbehorende leningen. Met die bijdrage hebben we natuurlijk rekening gehouden toen we alle corporaties hebben gevraagd Vestia te helpen door leningen te ruilen. Zo hebben we het met zijn allen voor elkaar gekregen dat Vestia financieel weer stabiel kan worden. De volgende stap is dat de corporatie splitst in drie kleinere. Een unieke prestatie van de sector en iedereen die heeft geholpen het mogelijk te maken.”

Martin van Rijn
Aedes voorzitter

Anne Koning
Gedeputeerde Wonen, provincie Zuid-Holland

"Met een goed gevoel kijk ik terug op het gezamenlijk doorlopen proces. Onder regie van Hamit Karakus hebben we als partijen steeds het doel voor ogen kunnen houden. Namelijk het behouden van voldoende betaalbare woningen voor onze inwoners. Ook dit traject laat zien dat samenwerking werkt. Zeker in uitdagende dossiers als deze is dit van groot belang. Een gezamenlijke aanpak die ik ook graag zie om de andere uitdagingen voor de corporatiesector aan te pakken. Bijvoorbeeld door de investeringskracht van de corporatiesector te vergroten. Want zo zorgen we nu en in de toekomst voor de zo noodzakelijke betaalbare woningen."

Marko van Dalen
Wethouder gemeente Bergeijk

"Bergeijk heeft in januari 2021 bij de bestuurlijk regisseur onvrede geuit over gebrek aan voortgang, waarna Vestia eindelijk duidelijkheid gaf over de benodigde hoogte van het bedrag voor de 445 woningen. Hierna zijn de regionale woningcorporaties Woningbelang en De Zaligheden, de provincie Noord-Brabant en de bestuurlijke regisseur met de gemeente Bergeijk bijeen gekomen om gezamenlijk een oplossing te vinden voor het gat ten opzichte van de reële waarde. Daarmee is het proces in een stroomversnelling gekomen met hopelijk in december 2021 een definitief positief eindresultaat."

Anita van de Putte
Voorzitter Bewonerscommissie Bergeijk

"Bewonerscommissie Bergeijk werd vooral in de beginfase behoorlijk betrokken door de verkopende partij, maar naar mate het zeer complexe traject vorderde, hoe dikker de mist was. Nu lijkt de mist op te trekken en zien we de zon weer een beetje schijnen. Als Bewonerscommissie Bergeijk blijven we graag een actieve rol spelen. We weten als geen ander wat er onder de huurders speelt."

3. Aanpak

De financiële context was eveneens complex; beperkte investeringscapaciteit bij de overnemende corporaties, de landelijke Vestia leningruil en fiscale ontwikkelingen zorgden voor een dynamisch speelveld.

b. Financiële complexiteit

Het vinden van een oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten was niet mogelijk zonder oog te hebben voor de financiële context waarbinnen (met name) Vestia en de overnemende woningcorporaties moesten opereren. Hieronder worden drie factoren beschreven die een duiding geven van deze financiële complexiteit.

I Druk op investeringscapaciteit woningcorporaties

De overname van de Vestia-portefeuilles legt een forse druk op de investeringscapaciteit van de betrokken woningcorporaties. Vestia bood haar portefeuilles in de zes maatwerkgemeenten in de zomer van 2019 te koop aan. Uitgangspunt hierbij was een verkoopprijs die minimaal gelijk was aan marktwaarde-in-verhuurde-staat; en tegelijkertijd geen verslechtering tevens geen verslechtering (en bij voorkeur verbetering) van alle relevante financiële ratio's. Deze eisen waren mede ingegeven door Vestia's status als saneringscorporatie en de noodzakelijke toestemmingen van gemandateerd saneerder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Voor de aankopende corporaties betekende aankoop van dergelijk omvangrijke portefeuilles tegen marktwaarde-in-verhuurde-staat een significante impact op de financiële ratio's. En daarmee op de investeringsruimte die resteert voor andere volkshuisvestelijke uitdagingen in hun werkgebied. Daarbovenop geldt, zeker voor de portefeuilles met relatief oud bezit, dat Vestia de afgelopen jaren relatief weinig investeerde in verduurzaming van het vastgoed. Dit brengt op termijn een aanvullende investeringsopgave met zich mee. Kortom: er wordt in financiële zin behoorlijk wat gevraagd van de aankopende woningcorporaties, zeker in wat (in termen van investeringskracht van de corporaties) de armste woningmarktregio van Nederland is. Zie het rapport van de bestuurlijk regisseur d.d. juli 2019 voor een uitgebreide duiding van de volkshuisvestelijke en financiële uitdagingen in de regio[1].

De vastgoedmarkt stond evenmin stil tijdens de uitvoering van de opdracht. De leegwaarde steeg in Nederland in de periode van januari 2019 tot oktober 2021 met ca. 35%[2]. Dit leidde tot aanvullende druk op de investeringsruimte van de aankopende woningcorporaties aangezien hierdoor het absolute verschil tussen marktwaarde-in-verhuurde-staat en beleidswaarde (=waarde begrip dat wordt gehanteerd voor LTV-ratio, de ratio die bij veel corporaties bepalend is investeringsruimte) over het algemeen nog groter werd.

II Leningruil

In 2020 ontstond voortgang in het proces om te komen tot een oplossing voor de financiële problematiek van Vestia als geheel. Op advies van achtereenvolgens de Aedes Sector Adviescommissie (SAC) en de Aedes Adviescommissie Vestia (ACV) is uiteindelijk gekozen voor een oplossing waarbij corporaties uit het hele land op vrijwillige basis meedoen aan een leningruil waarbij langlopende hoogrentende leningen van Vestia worden geruild tegen kort(er) lopende leningen met een marktconforme rente. Dit leidt tot verbetering van de financiële positie van Vestia. Ook voor dit proces werd een bestuurlijk regisseur aangesteld, in de persoon van Marc Eggermont. Inmiddels heeft de leningruil plaats gevonden, en is Vestia per november 2021 saneringscorporatie af.

Het eindbeeld (na leningruil) is dat Vestia wordt opgesplitst in drie losse woningcorporaties met werkgebieden in Den Haag, Rotterdam respectievelijk Delft/Zoetermeer.

Uitgangspunt voor de berekening van de bijdragen van de corporaties in de landelijke leningruil is dat de transacties in de zes maatwerkgemeenten allen volledig tot uitvoering komen. Dit betekent dat indien een transactie in een maatwerkgemeente niet (volledig) tot uitvoering komt, dat de financiële impact hiervan een 'probleem' blijft van Vestia (danwel de betreffende opvolger van Vestia), en dus niet leidt tot aanvullende financiële bijdragen vanuit de sector.

[1] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2020). Hoofdrapport Opgaven en Middelen corporaties.
[2] Centraal Bureau voor de Statistiek. Gebaseerd op gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen januari 2019 en oktober 2021.

3. Aanpak

Vrijstelling voor overdrachtsbelasting bij volkshuisvestelijke taakoverdracht bleek een ‘dode letter’ in de belasting wet- en regelgeving. Inmiddels is het voor corporaties wel mogelijk aan de voorwaarden te voldoen.

Het proces van de leningruil zorgde voor aanvullende dynamiek in het proces aan de bestuurlijke tafels. Het creëerde een kans om invulling te geven aan een bijdrage door de sector zoals in de zes bestuurlijk akkoorden (mei 2020) door Aedes toegezegd. Uiteindelijk is dit maart 2021 in het Aedes congres ter besluitvorming voorgelegd. Dit resulteerde in vrijstelling in de landelijke leningruil voor de corporaties die Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten overnamen[1].

III Fiscaliteit: taakoverdracht

Een derde factor die bijdroeg aan de complexiteit de opdracht aan de bestuurlijk regisseur was de impact van fiscaliteit.

Tijdens het voorbereiden van de bestuurlijke akkoorden bleek weliswaar dat de belastingwet- en regelgeving een vrijstelling voor overdrachtsbelasting bij volkshuisvestelijke ‘taakoverdracht’ bood, maar dat het in de praktijk praktisch onmogelijk was voor woningcorporaties om aan de (in de loop der jaren in lagere regelgeving en jurisprudentie opgebouwde) definitie van ‘taakoverdracht’ te voldoen. De aanvullende fiscale afdracht die hierdoor zou ontstaan (8% overdrachtsbelasting over de transactiewaarde) veroorzaakte een aanvullende druk op de businesscase voor de aankopende woningcorporaties. De term volkshuisvestelijke ‘taakoverdracht’ was daarmee *de facto* een dode letter in de belastingwetgeving.

Het ministerie van BZK zegde in de bestuurlijke akkoorden (zie verderop) toe nader onderzoek te doen naar dit onderwerp. Uiteindelijk hebben enkele verduidelijkingen van de betreffende definities ertoe geleid dat het nu in ieder geval niet meer alleen theoretisch mogelijk is voor corporaties om te voldoen aan de definitie van een taakoverdracht, maar ook in praktische zin. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het uiteindelijk aan de Belastingdienst is of in specifieke casussen daadwerkelijk sprake is van ‘taakoverdracht’. In de Vestia-maatwerkgemeenten had dit in ieder geval een positieve impact op de financiële businesscase van overnemende woningcorporaties.

[1] Corporaties krijgen vrijstelling naar rato van de bijdrage die zij met hun transactie doen aan de balansverkorting van Vestia. Dit betekent concreet dat de meeste corporaties volledige vrijstelling kregen voor de leningruil. Enkele grote corporaties die relatief kleine Vestia portefeuilles overnamen (bijvoorbeeld Havensteder) kregen slechts deels vrijstelling.

3. Aanpak

Het aantal belanghebbenden was groot en divers. Dit creëerde enerzijds aanvullende complexiteit, maar vormde ook een kans; elke partij droeg op haar manier bij aan de oplossing.

c. Bestuurlijke complexiteit

De complexiteit van de opdracht werd mede bepaald door het zeer grote aantal betrokken partijen. Enkele partijen waren betrokken bij alle bestuurlijke tafels, zoals Vestia, het ministerie van BZK, Aedes en de externe toezichthouders WSW en Autoriteit woningcorporaties(Aw). De provincie Zuid-Holland was betrokken bij vijf van de zes bestuurlijk tafels, wat haar positie anders maakte dan die van provincie Noord-Brabant, die uitsluitend betrokken was bij de bestuurlijke tafel Bergeijk.

Andere partijen hadden uitsluitend betrokkenheid bij individuele bestuurlijke tafels namelijk de (6) maatwerkgemeenten en de (16) aankopende woningcorporaties, zie figuur 5. Die aankopende woningcorporaties hadden vervolgens weer te maken met minimaal even zo veel 'eigen'[1] gemeenten en 'eigen' huurdersvertegenwoordigingen.

Deze 'eigen' gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen speelden een belangrijke rol op de achtergrond, aangezien de overname van Vestia portefeuilles in potentie een impact kon hebben op de investeringsmogelijkheden in het oorspronkelijke werkgebied van de betreffende woningcorporaties.

Het grote aantal betrokken partijen met een deels gedeeld belang (oplossen volkshuisvestelijke problematiek) en deels tegengestelde belangen, vergrootte de (bestuurlijke) complexiteit van de opdracht van de bestuurlijk regisseur. Het was dan ook een uitdaging om alle partijen op één lijn te krijgen. Een belangrijk instrument om dat voor elkaar te krijgen betrof het opstellen van zes bestuurlijk akkoorden; één bestuurlijk akkoord voor elk van de zes maatwerkgemeenten. Het bestuurlijk akkoord hielp niet alleen om de bijdragen van verschillende partijen te concretiseren, maar ook om vertrouwen tussen partijen te creëren. Gezien het grote aantal partijen, de verschillende krachtenvelden waarbinnen deze partijen opereerden, en de noodzaak om de aankopende corporaties voldoende zekerheid te geven dat bijdragen van andere partijen ook geëffectueerd worden, was dit een grote uitdaging.

Figuur 5 – Stakeholders betrokken bij de zes bestuurlijke tafels

[1] *Onder 'eigen' gemeenten worden de gemeenten verstaan waarin een overnemende corporatie thans actief is.*

3. Aanpak

De omstandigheden varieerden tussen de bestuurlijke tafels, vanwege verschillen tussen a) de overnemende woningcorporaties, b) de over te nemen Vestia-portefeuilles en c) de lokale volkshuisvestelijke opgaven.

3.2 Verschillen tussen de bestuurlijke tafels

De bestuurlijk regisseur volgde een aanpak die in de basis gelijk was voor elk van de zes bestuurlijke tafels, maar waarbij veel ruimte nodig was voor maatwerk. Een standaard aanpak zou, gezien de grote verschillen tussen de individuele maatwerkgemeenten, niet effectief zijn geweest. De omstandigheden varieerden tussen de verschillende bestuurlijke tafels, waarbij de volgende factoren een rol speelden:

I Verschillen in omvang en eigenschappen van de portefeuilles

In zijn algemeenheid geldt dat het overnemen van een grote portefeuille met relatief oude woningen (met bijhorende verduurzamingsopgave) een grotere impact heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties, dan het overnemen van een kleine portefeuille met relatief nieuw bezit.

In Bergeijk was bijvoorbeeld sprake van een relatief kleine portefeuille (446 verhuureenheden), in Westland juist van een relatief grote portefeuille (3.174 verhuureenheden). In Pijnacker-Nootdorp en Barendrecht was sprake van Vestia-portefeuilles met relatief jong bezit, in de andere vier gemeenten juist relatief oud. De verschillen in omvang en eigenschappen van de verschillende Vestia-portefeuilles maakten dat de uitdaging per maatwerkgemeenten eveneens verschilde.

II Verschillen in investeringskracht van overnemende woningcorporaties

Aankoop van Vestiabezit tegen marktwaarde-in-verhuurde-staat heeft doorgaans een negatief effect op de financiële ratio's van de overnemende woningcorporatie en daarmee op de resterende investeringsruimte voor andere volkshuisvestelijke opgaven. Over het algemeen heeft een aankoop (ceteris paribus) meer impact op een kleine woningcorporatie dan op een grote woningcorporatie. En voor een woningcorporatie met relatief ruime financiële ratio's is deze impact beter te dragen, dan voor een woningcorporatie met relatief krappe financiële ratio's. De bestuurlijk regisseur streefde daarom naar een brede coalitie van overnemende woningcorporaties. Dit verhoog de financiële haalbaarheid van de transactie zelf en de kans dat de overnemende woningcorporatie na de transactie nog investeringsruimte heeft voor resterende volkshuisvestelijke opgaven in de maatwerkgemeente. Ten slotte maakte een brede coalitie het proces minder kwetsbaar indien een enkele woningcorporatie zou afhaken. Afhankelijk van de lokale omstandigheden had de bestuurlijk regisseur van doen met een enkele aankopende woningcorporatie in Pijnacker-Nootdorp tot wel vier woningcorporaties in gemeente Westland.

III Verschillen in volkshuisvestelijke opgaven

Los van de opgave die samenhangt met het overnemen van de Vestiaportefeuille, was sprake van een diversiteit in volkshuisvestelijke en planologische uitdagingen in de verschillende maatwerkgemeenten. In sommige maatwerkgemeenten is sprake van een significante (netto uitbreidings-) behoefte aan nieuwbouw van sociale huurwoningen, in andere maatwerkgemeenten is die behoefte minder groot. Daarnaast varieerde de planologische ruimte voor nieuwbouw per maatwerkgemeente.

IV Mensenwerk

Uiteindelijk zijn het individuele personen die (als bestuurder, of als ambtelijk ondersteuner) tot een oplossing moeten komen. Het maakte dan ook veel uit welke personen dit waren, hoe zij in de wedstrijd zaten, of zij elkaar al kenden, elkaar al vertrouwden, nog andere 'dossiers' hadden waarop onderhandeld moest worden etc. Daarnaast heeft de bestuurlijk regisseur gedurende het uitvoeren van zijn werkzaamheden te maken gehad met verschillende bestuurswisselingen. Een belangrijk deel van de opdracht was het werken aan onderling vertrouwen tussen de partijen. Kortom, het blijft mensenwerk.

3. Aanpak

De bestuurlijk regisseur volgde per bestuurlijke tafel een ‘basisaanpak’ met veel ruimte voor maatwerk. Daarmee wilde hij recht doen aan de lokale omstandigheden en verschillen tussen de bestuurlijke tafels.

3.3 Basisaanpak per tafel, ruimte voor maatwerk

De aanpak die ten grondslag ligt aan de uitgevoerde werkzaamheden van de bestuurlijk regisseur betreft een ‘basisaanpak’ waarbij per bestuurlijke tafel maatwerk geleverd is afhankelijk van lokale omstandigheden en behoeften (figuur 6). Doelstelling was om per maatwerkgemeente een coalitie van lokale woningcorporaties bereid te vinden om oplossing te bieden aan de volkshuisvestelijke problematiek en uiteindelijk te komen tot een transactie om deze oplossing te effectueren.

I Periodiek bestuurlijke tafel overleg

Voor elke maatwerkgemeente heeft de bestuurlijk regisseur een bestuurlijke tafel in het leven geroepen, waarbij hij als voorzitter optrad. Per bestuurlijke tafel vond een kick-off-overleg plaats waarbij de potentieel overnemende woningcorporaties aanwezig waren, evenals de betrokken gemeente en Vestia. Doel van de kick-off was duidelijkheid geven over het te volgen proces en de samenhang met het verkoopproces van Vestia, waar zijzelf de regie over heeft. Periodiek (in het begin eens in de drie weken) vond een bestuurlijk overleg plaats, dat waar nodig tussentijds werd voorbereid op ambtelijk niveau. In principe werd het overleg gevoerd in bijzijn van de bestuurlijk regisseur en de potentieel aankopende woningcorporaties. Afhankelijk van de lokale dynamiek kwamen andere partijen, zoals BZK of de gemeente aan tafel.

II Periodiek overleg met BZK

Periodiek (eens in de twee weken) vond afstemming plaats tussen de bestuurlijk regisseur en BZK. Naast de standaard terugkoppeling van de gesprekken die plaatsvonden aan bestuurlijke tafels, was er regelmatig nog een ander belangrijk onderwerp van gesprek, namelijk de bijdrage die vanuit de verschillende bestuurlijke tafels van BZK werd verwacht om tot een oplossing van de volkshuisvestelijke problematiek te komen.

III Periodiek overleg met Vestia

Periodiek (in het begin van de opdracht eens in de vier weken, later in een lagere frequentie) vond bestuurlijke afstemming plaats met Vestia. Uiteraard werd (ook) in dit overleg rekening gehouden met de vertrouwelijkheid van de verkregen informatie.

IV Plenaire bijeenkomsten

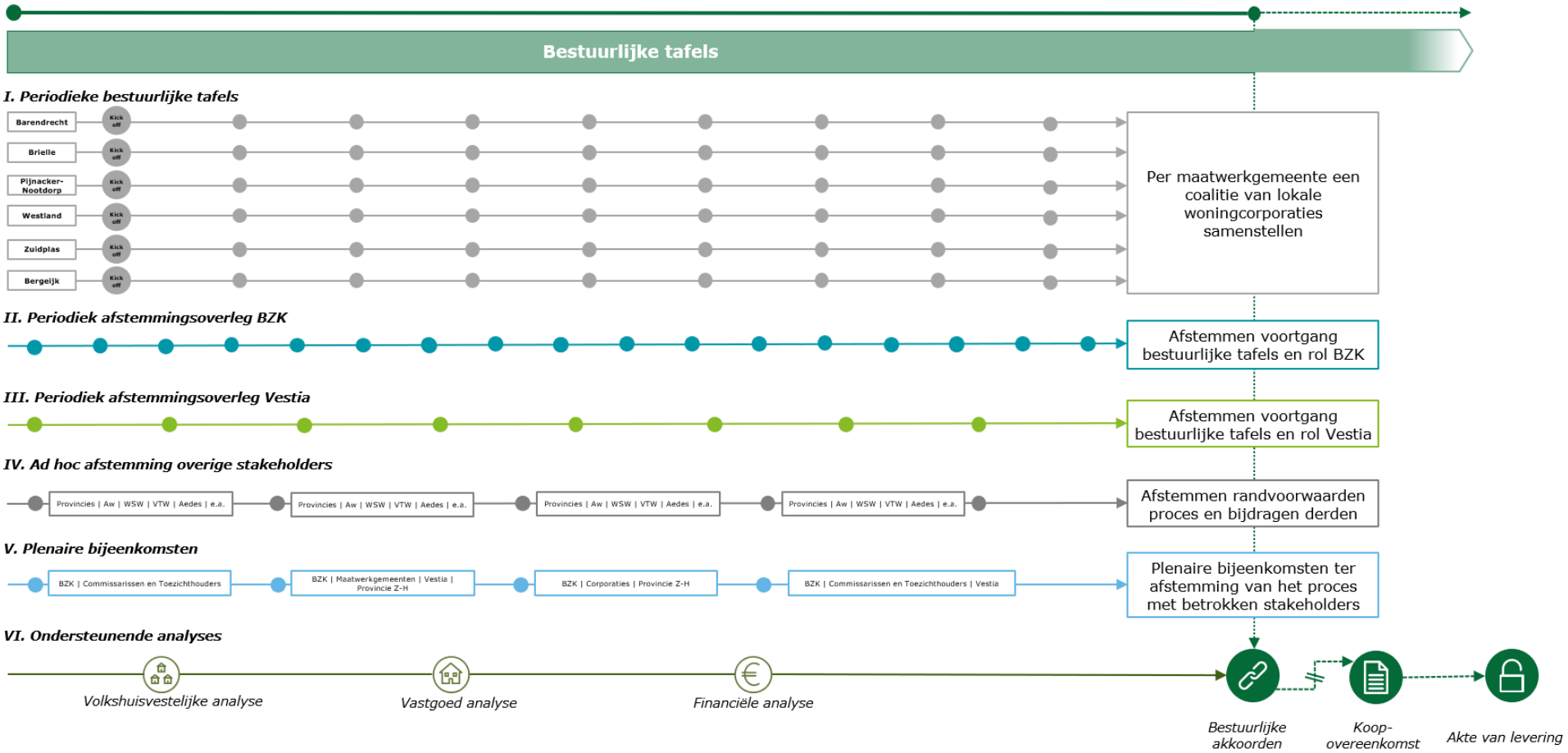
Er vonden verschillende plenaire bijeenkomsten plaats waarbij betrokkenen van bestuurlijke tafels gezamenlijk waren uitgenodigd, te weten:

- Een plenaire bijeenkomst van BZK met bestuurders van de betrokken maatwerkgemeenten en de provincie Zuid-Holland. Ook het bestuur van Vestia was hierbij aanwezig.
- Een overleg van BZK met bestuurders van de woningcorporaties van de zes bestuurlijke tafels en de provincie Zuid-Holland.
- Twee presentaties door de bestuurlijk regisseur op het kantoor van VTW in Zoetermeer voor geïnteresseerde leden van raden van commissarissen/toezicht van woningcorporaties, waarbij bij de tweede bijeenkomst het bestuur van Vestia ook aanwezig was.
- Twee bijeenkomsten met bestuurders van de woningcorporaties en (vertegenwoordiging van het) Aedes-bestuur, over de status van de maatwerkgemeente-corporaties bij de landelijke leningruil.

3. Aanpak

Deze ‘basisaanpak’ bestond uit verschillende periodieke bestuurlijke tafels, periodieke afstemmingen, Ad hoc afstemmingen, plenaire bijeenkomsten en ondersteunende analyses.

Figuur 6 – ‘Basisaanpak’ bestuurlijk regisseur voor proces bestuurlijke tafels



NB. Bovenstaand overzicht betreft een globaal overzicht van de ingedeelde afspraken, bijeenkomsten en overleggen. Feitelijke indelingen kunnen tijdens het proces zijn veranderd.

3. Aanpak

Voor elk van de maatwerkgemeenten is toegewerkt naar een ‘bestuurlijk akkoord’. Vervolgens is per bestuurlijke tafel gekeken wat nog meer nodig was om het proces verder te brengen.

V Overleggen en bijeenkomsten
Verder vond afstemming plaats met individuele bestuurders (en/of hun ambtelijke ondersteuning), afhankelijk van de dynamiek en noodzaak aan de verschillende bestuurlijke tafels. Deze inzet varieerde van:

- Het voeren van gesprekken met individuele bestuurders (en/of hun ambtelijke ondersteuning) om duidelijk te krijgen welke knelpunten er waren en/of welke oplossingen voor handen waren om hieraan tegemoet te komen.
- Het leveren van ondersteuning (creativiteit en/of penvoering) bij het concretiseren van afspraken tussen partijen.

Het (altijd op verzoek van de betreffende bestuurder) geven van toelichting aan raden van commissarissen, over het doorlopen proces, de bijdragen die verschillende partijen geven en hoe dit zich verhoudt tot de bijdrage van de betreffende woningcorporatie en/of gemeente.

VI Bestuurlijk akkoorden
Voor elk van de maatwerkgemeenten is toegewerkt naar een ‘bestuurlijk akkoord’, een document waarin de betrokken bestuurders verklaarden zich in te zetten om te komen tot een oplossing, en in grote lijnen aangaven welke concrete bijdrage zij zouden leveren (figuur 7). De bestuurlijk akkoorden zijn uiteindelijk in mei 2020 ondertekend. De bestuurlijk akkoorden werden ondertekend door de volgende partijen:

- Vestia en de betrokken aankopende woningcorporaties. Vestia en de betrokken aankopende woningcorporaties gaven aan zich in te zetten door het voort-/opzetten van, danwel deelnemen aan, een transactieproces in de maatwerkgemeenten en daar ook werk van te maken. Uit de resultaten (zie volgende hoofdstuk) blijkt wel dat Vestia en de betrokken corporaties daar goed opvolging aan hebben gegeven.
- Ministerie van BZK. Het ministerie van BZK verklaarde zich in te zetten door het uitwerken van zes faciliterende maatregelen. Een belangrijke faciliterende maatregel betrof het onderzoeken van de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor vrijstelling op overdrachtsbelasting in kader van taakoverdracht. Alle faciliterende maatregelen zijn uiteindelijk door het ministerie van BZK (in afstemming met onder andere ministerie van financiën) uitgewerkt en daarover is ook gecommuniceerd met Vestia en de woningcorporaties.
- Aedes. Aedes verklaarde zich eveneens in te zetten om bij te dragen aan een oplossing, maar deze was in het bestuurlijk akkoord niet in detail uitgewerkt. Uiteindelijk heeft de bijdrage van Aedes gestalte gekregen in de vorm van een vrijstelling van de corporaties die bezit overnamen in de maatwerkgemeenten in de landelijke Vestia leningruil. De bestuurlijk regisseur heeft hiervoor een voorstel gedaan, dat uiteindelijk in het Aedes congres van maart 2021 ter besluitvorming is voorgelegd en aangenomen.
- Provincies en gemeenten. De betrokken provincies en gemeenten hebben eveneens aangegeven zich in te zullen zetten voor het vinden van een oplossing. De concrete uitwerking hiervan verschilde per bestuurlijke tafel en was afhankelijk van de lokale omstandigheden.

WSW tekende ten slotte een adhesieverklaring bij de bestuurlijke akkoorden waarin zij aangaf binnen haar mogelijkheden medewerking te verlenen aan de verkoop van bezit van Vestia in de maatwerkgemeenten.

VII Overige werkzaamheden
Vervolgens is per bestuurlijke tafel gekeken wat nog meer nodig was om het proces verder te brengen. Dit verschilde per maatwerkgemeente; hier was sprake van maatwerk. Gezien de vertrouwelijkheid wordt dit hier niet in detail uitgewerkt, maar een concreet voorbeeld betreft het uitvoeren van een verdiepende analyse met oplossingsrichtingen voor de resterende portefeuille in Brielle (zie hoofdstuk 4 ‘resultaten’).

4. Resultaten

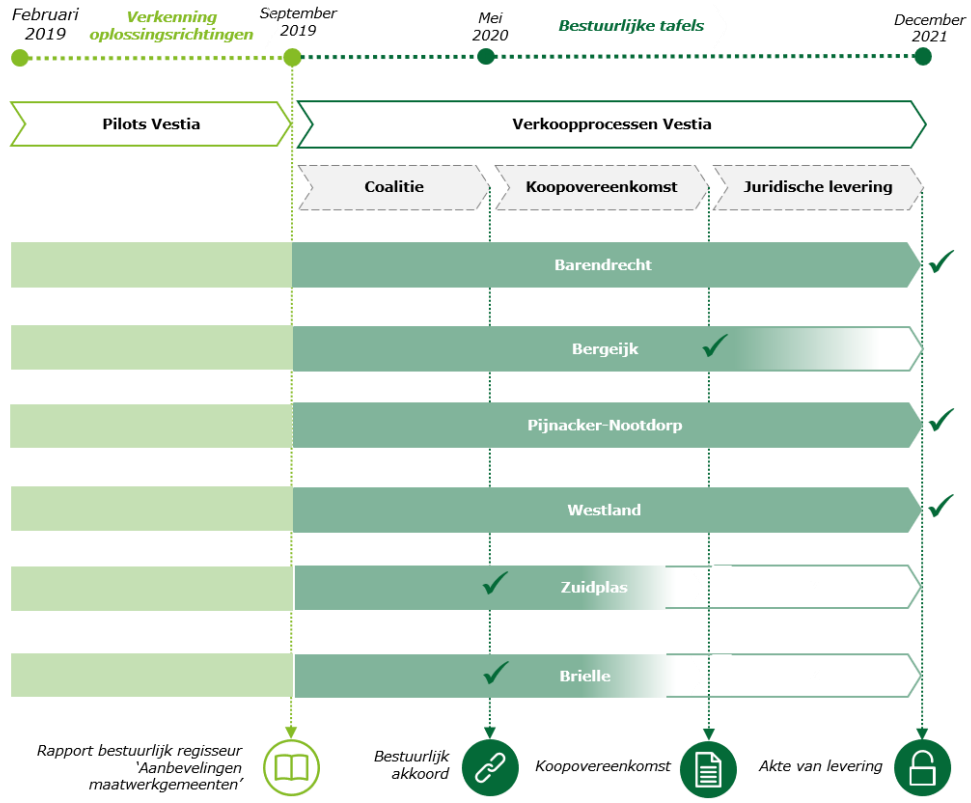
In alle (6/6) maatwerkgemeenten is het gelukt coalities te vormen die bereid en in staat zijn het Vestia-bezit over te nemen. In vier van de zes (4/6) maatwerkgemeenten zijn de overeenkomsten reeds getekend.

De werkzaamheden van de bestuurlijk regisseur hebben geleid tot de volgende resultaten (figuur 8):

- In alle **(6/6)** maatwerkgemeenten is het gelukt een coalitie van woningcorporaties te vormen die bereid en in staat is de Vestia-portefeuille in betreffende maatwerkgemeente over te nemen. Dit is in mei 2020 vastgelegd in **bestuurlijk akkoorden**, waarbij ook andere betrokken partijen (BZK, provincies, gemeenten, Aedes, WSW) aangaven zich hier hard voor te maken.
- In vier van de zes **(4/6)** maatwerkgemeenten is het gelukt **overeenkomsten** te sluiten tussen Vestia en de betrokken corporaties voor overname van de gehele Vestia-portefeuille aldaar, waarbij in drie van de zes **(3/6) juridische levering** reeds heeft plaats gevonden.
- In twee van de zes **(2/6)** maatwerkgemeenten (Brielle en Zuidplas) is **nog sprake van lopende onderhandelingen** tussen Vestia en de overnemende woningcorporaties, alsmede de andere betrokken partijen. Zie de volgende pagina's voor toelichting op de stand van zaken.

Relatie met transactieproces Vestia
Vestia heeft de regie over haar eigen transactieproces. Ook voor de aankopende corporaties geldt dat zij zelf besluiten om al of niet over gaan tot aankoop van (een deel van) de betreffende Vestia-portefeuilles. Uiteindelijk dienen bij zowel Vestia als aankopende corporaties, de respectievelijke raden van toezicht/commissarissen, Aw en WSW (in haar rol als borger, en bij Vestia tot voor kort ook in haar rol als saneerder) toestemming te geven voor eventueel aan- en verkopen van portefeuilles.

Figuur 8 – Resultaten bestuurlijk regisseur



4. Resultaten

In **Pijnacker-Nootdorp**, **Barendrecht** en **Westland** zijn de overeenkomsten ondertekend en heeft levering plaatsgevonden. In **Bergeijk** is de overeenkomst ondertekend maar moet levering nog plaats vinden.

Toelichting op overname Vestia-portefeuille Pijnacker-Nootdorp
De eerste maatwerkgemeente-transactie die tot stand kwam betrof Pijnacker-Nootdorp. Staedion en Vestia ondertekenden in juli 2020 de overeenkomst voor de overname van de ca. 1.342 vhe in Pijnacker-Nootdorp. De juridische levering heeft inmiddels plaats gevonden.

Toelichting op overname Vestia-portefeuille Barendrecht
De overname van de Vestia-portefeuille in Barendrecht was de tweede transactie in de reeks. De overname van de ca. 1.022 vhe werd gedaan door een coalitie van woningcorporaties bestaande uit Havensteder, Wooncompas en Patrimonium Barendrecht. Opvallend hierbij was dat Wooncompas tot dan toe niet actief was in gemeente Barendrecht. Havensteder en Patrimonium Barendrecht waren al wel lokaal actief. De overeenkomst werd in oktober 2020 ondertekend. De juridische levering heeft inmiddels plaats gevonden.

Toelichting op overname Vestia-portefeuille Westland
De derde transactie die tot stand kwam betrof de Vestia-portefeuille in Westland. De overname werd gedaan door een coalitie van maar liefst vier woningcorporaties. Arcade en Wonen Wateringen hadden reeds bezit in Westland, maar Wonen Midden Delfland en Wassenaarsche Bouwstichting tot dan toe niet. Verder was opvallend dat een relatief grote Vestia-portefeuille (3.174 vhe) werd overgenomen door vier relatief kleine woningcorporaties. Arcade was (voor overname Vestia bezit) met ca. 7.700 woningen de grootste van de vier. Wassenaarsche Bouwstichting, Wonen Midden Delfland en Wonen Wateringen hadden elk (voor overname Vestia bezit) ca. 1.500 – 2.500 in exploitatie/beheer. Dit betekent dat de vier woningcorporaties in Westland (relatief, in vergelijking met de andere maatwerkgemeente-corporaties) de meest zware opgave hebben gerealiseerd. De koopovereenkomsten werden in december 2020 ondertekend. Juridische levering heeft inmiddels plaats gevonden.

Toelichting op overname Vestia-portefeuille Bergeijk
De vierde transactie vond plaats in Bergeijk. De coalitie die in Bergeijk de Vestia-portefeuille (445 vhe) overnam bestond uit Woningbelang en De Zaligheden. De ondertekening van de koopovereenkomst vond in oktober 2021 plaats, maar hierbij is nog wel sprake van enige ontbindende voorwaarden. De levering vindt naar verwachting eind 2021, begin 2022 plaats. De bijdragen van gemeente Bergeijk en provincie Noord-Brabant kunnen hierbij niet onvermeld blijven. De gemeente Bergeijk zegde een subsidie toe voor (een deel van de kosten van) het verduurzamen van de Vestia-portefeuilleportefeuille en een bijdrage in de grondkosten voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De provincie Noord-Brabant stelde een leningsfaciliteit ter beschikking voor het verduurzamen en de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Bergeijk. Met name het WSW-geborgd financieren van woningcorporaties door een provincie is innovatief te noemen en (voor zover bekend) uniek in Nederland. De omstandigheden in Bergeijk (en de kenmerken van de Vestia-portefeuille aldaar) waren dusdanig dat beide bijdragen nodig waren om de transacties tot stand te brengen.

4. Resultaten

De onderhandelingen voor overname van de helft van de Vestia-portefeuille in **Brielle** zijn in een afrondende fase. Gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne onderzoekt overname van een deel van de resterende helft.

Toelichting op overname Vestia-portefeuille <u>Brielle</u>
Brielle had een uitzonderlijke uitgangspositie in dit traject, omdat Vestia de enige woningcorporatie was met een materiele positie in die gemeente. Dit betekende dat een coalitie gevormd moest worden door woningcorporaties die allen 'van buiten' kwamen. Uiteindelijk waren Maasdelta, Ressort Wonen en De Zes Kernen bereid deze coalitie te vormen. In Brielle is gekozen voor een andere oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek (namelijk: oplopend tekort aan sociale huurwoningen, onder andere als gevolg van liberaliseringen in Vestia-portefeuille). De coalitie focust niet op overname van de volledige Vestia-portefeuille (ca. 1.600 woningen). In plaats daarvan is gekozen voor een alternatieve aanpak, namelijk:

- Overname van alle woningen in de niet-Daeb-tak van Vestia in Brielle, aangevuld met de woningen in de Daeb-tak van Vestia die onderdeel zijn van dezelfde bouwkundige complexen. Dit betreft in totaal ca. 770 woningen. Vervolgens is gekozen voor een gericht huurbeleid door (een deel) van deze woningen bij de overnemende corporaties onder te brengen in de Daeb-tak, zodat deze woningen beschikbaar blijven in het sociale segment (en dus niet bij verhuizing van de zittende huurder, te huur wordt aangeboden in de vrije sector).
- Realisatie van ca. 400 nieuwbouw sociale huurwoningen.

De onderhandelingen tussen Vestia, Maasdelta, Ressort Wonen en De Zes Kernen met betrekking tot de overname van de ca. 770 woningen zijn momenteel in de afrondende fase. De planning is de overeenkomsten in februari 2022 te ondertekenen. De afspraken met gemeente Brielle over (onder andere) de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen zijn in juni 2021 vastgelegd in een intentieovereenkomst, waarbij provincie Zuid-Holland, gemeente Hellevoetsluis en gemeente Westvoorne adhesieverklaringen hebben getekend.

Gemeente Brielle, gemeente Westvoorne en gemeente Hellevoetsluis vormen naar verwachting per 2023 de nieuwe fusiegemeente Voorne aan Zee. Dit is ook de reden dat beide buurgemeenten adhesieverklaringen hebben getekend bij (o.a.) de intentieovereenkomst in Brielle. In het verlengde daarvan is Gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne in oktober 2021 gestart met een verkenning naar de mogelijkheid om een deel van de resterende Vestia-portefeuille van ca. 830 woningen over te nemen. Voor de korte termijn lijkt dit de enige kansrijke mogelijkheid om een materieel deel van de resterende Vestia-portefeuille over te dragen aan maatschappelijke gedreven organisatie. Zie hiervoor verder de rapportage 'Oplossingsrichtingen resterende volkshuisvestelijke problematiek Brielle' (bestuurlijk regisseur, januari 2021), zie figuur 9.

Stichting Het Merula Weeshuis Brielle (een stichting die zich richt op de huisvesting van 60-plussers en starters in het historisch centrum van Brielle) voert eveneens een verkenning uit naar de mogelijkheid om een deel van de resterende Vestia-portefeuille over te nemen, namelijk de sociale huurwoningen in het historisch centrum van Brielle (ca. 100 woningen).

Figuur 9 – Oplossingsrichtingen resterende volkshuisvestelijke problematiek Brielle d.d. januari 2021

4. Resultaten

De onderhandelingen voor overname van 2/3 van de Vestia-portefeuille **Zuidplas** lopen nog. Daarnaast worden afspraken gemaakt met de gemeente over realisatie van nieuwbouw huurwoningen.

Toelichting op overname Vestia-portefeuille Zuidplas
In Zuidplas is in vergelijking met de andere maatwerkgemeenten sprake van een relatief grote nieuwbouwopgave. De gebiedsontwikkeling Middengebied/ Vijfde Dorp vormt één van de grootste uitleglocaties van de Randstad, met een programmering van ca. 8.000 nieuwbouwwoningen waarvan 30% sociale huurwoningen. Het tot stand komen van een deal voor de Vestia-portefeuille Zuidplas is dan ook verweven met het tot stand komen tot een de deal met betrekking tot de nieuwbouw-opgave in Zuidplas.

De coalitie van woningcorporaties in Zuidplas bestond aanvankelijk uit drie partijen, namelijk Woonbron, Woonpartners Midden-Holland en Mozaïek Wonen. In Zuidplas is nog geen definitieve deal beklonken. De contouren van een mogelijke deal zijn als volgt:

- Inmiddels speelt Mozaïek Wonen geen rol (meer) in het proces om te komen tot overname van de Vestia-portefeuille in Zuidplas (ca. 2.700 verhuureenheden). Dit betekent dat uitsluitend Woonbron en Woonpartners-Midden Holland nog deel (blijven) nemen aan het transactieproces met Vestia. Deze twee overgebleven woningcorporaties focussen zich in eerste instantie op overname van 2/3 van de Vestia-portefeuille in Zuidplas. Deze onderhandelingen zijn momenteel in een cruciale fase, en naar verwachting wordt begin 2022 bekend of het transactieproces ofwel zal worden voorgezet, ofwel zal worden beëindigd.
- Woonbron, Woonpartners Midden-Holland en Mozaiek Wonen zijn nog in gesprek met gemeente Zuidplas over de grote nieuwbouwopgave in Zuidplas in de komende tien jaar, en hoe hier concreet invulling aan te geven. Het gaat hierbij zowel om de nieuwbouwopgave in het Middengebied/Vijfde Dorp, als om de nieuwbouwopgave nabij de vier bestaande dorpen in Zuidplas. Daarnaast moeten Woonbron, Woonpartners Midden-Holland en gemeente Zuidplas (in lijn met het bestuurlijk akkoord) nog nadere afspraken maken over aspecten die direct aan de Vestia-transactie raken. Het streven is om dit vast te leggen in een intentieovereenkomst die eerste helft 2022 wordt ondertekend.

5. Conclusie

In vier van de zes Vestia-maatwerkgemeenten zijn de transacties inmiddels (grotendeels) geëffectueerd. Alleen in Brielle en Zuidplas is nog een laatste inspanning nodig om de volkshuisvestelijke problematiek op te lossen.

Als ik terugkijk op de afgelopen periode als dan zie ik dat we samen een dynamisch en complex traject hebben doorlopen met ups- en downs, en een resultaat dat er mag zijn:

- In vier van de zes Vestia-maatwerkgemeenten (Pijnacker-Nootdorp, Barendrecht, Westland en Bergeijk) zijn overeenkomsten getekend voor overdracht van de volledige Vestia-portefeuilles aan coalities van woningcorporaties.
- In twee van de zes Vestia-maatwerkgemeenten (Brielle en Zuidplas) is nog een laatste inspanning nodig om de trajecten tot een goed einde te brengen, waarbij het zeker in Zuidplas nog geen gelopen race is.

Als voorzitter van de bestuurlijke tafels in deze Vestia-maatwerkgemeenten ben ik blij met dit gezamenlijk bereikte (tussen-) resultaat. Het behalen hiervan vergde veel inspanning, creativiteit en doorzettingsvermogen van de betrokken bestuurders en medewerkers. Ons volkshuisvestelijk stelsel is niet ingericht op dit soort werkgebied-overstijgende volkshuisvestelijke problematiek. Bestuurders moesten echt hun nek uitsteken om deze oplossing mogelijk te maken. Ze moesten tegen de stroom inroeien. Maar uiteindelijk is het ons samen gelukt de volkshuisvestelijke problematiek in de Vestia-maatwerkgemeenten het hoofd te bieden, of in ieder geval een flinke stap in de goede richting te zetten.

Lessen voor vergelijkbare situaties
Wat hebben we geleerd van de doorlopen trajecten in de Vestia-maatwerkgemeenten? Welke lessen kunnen we meenemen voor vergelijkbare situaties in waar woningcorporaties (Vestia, haar drie opvolgers, of andere woningcorporaties) bezit willen afstoten omdat deze niet meer tot hun kerngebied behoren?

De belangrijkste les is dat verkoop aan collega-corporaties wel degelijk mogelijk is, en maatschappelijk de moeite waard. Verkoop aan commerciële beleggers is natuurlijk makkelijker. Zeker in de huidige markt, is het vinden van een commerciële koper zo gebeurd. Bij verkoop aan commerciële beleggers gaat het vastgoed echter naar alle waarschijnlijkheid vroeg of laat verloren voor de primaire doelgroep. En met het vastgoed, gaan ook de (doorgaans positieve) kasstromen verloren voor de sector.

We hebben in het verleden wel voorbeelden gezien van woningcorporaties die portefeuilles verkochten en terugkijkend, met de wijsheid van nu, wellicht toch liever andere keuzes hadden gemaakt. Verkoop aan collega-corporaties blijkt soms een wat langere adem te vergen, zeker bij grote portefeuilles. Maar de ervaring in de Vestia-maatwerkgemeenten leert dat het wel degelijk mogelijk is om tot overdracht te komen.

Hoe dan? Wat is het gouden recept om tot een succesvolle overdracht tussen corporaties te komen? De aanpak in de Vestia-maatwerkgemeenten vergde, hoe kan het ook anders, maatwerk. De maatschappelijke-, bestuurlijke- en financiële context verschilde sterk waardoor een standaard aanpak niet passend zou zijn geweest. Wel is sprake van een rode draad die in vergelijkbare situaties van pas kan komen.

Ten eerste geloof ik dat je bij dit soort grote maatschappelijke vraagstukken in je eentje sneller gaat, maar samen verder komt. Dat bleek ook in de Vestia-maatwerkgemeenten. Het was nodig om brede coalities te sluiten om de problematiek per Vestia-maatwerkgemeenten het hoofd te bieden. Dit waren brede coalities van woningcorporaties, maar ook van partijen die het maatschappelijk probleem erkenden, een oplossing wilden vinden en daartoe een bijdrage wilden leveren.

Ten tweede was het belangrijk om het traject niet te benaderen als een simpele financiële transactie, maar als een breed maatschappelijk vraagstuk dat opgelost moest worden. Mensen worden, uitzonderingen daargelaten, niet warm van financiële transacties. Mensen worden wel warm van het samen leveren van bijdragen om onze maatschappij beter te maken. Dat blijkt ook wel uit de citaten van betrokken bestuurders die verspreid in het rapport zijn opgenomen. In mijn aanpak heb ik dan ook consequent de nadruk gelegd op het maatschappelijk probleem dat we moesten oplossen (Pijnacker-Nootdorp, Barendrecht, Westland en Bergeijk), of nog aan het oplossen zijn (Brielle en Zuidplas). Ook benadrukte ik dat niet alleen sprake was van een lokaal volkshuisvestelijk vraagstuk maar juist van een regionaal maatschappelijk probleem. De betrokken bestuurders zagen dat doorgaans wel in; maar zij moesten ook weer hun eigen achterban hiervan zien te overtuigen. Een simpele transactionele benadering schiet dan echt tekort.

“In mijn ogen was de deal in Bergeijk niet tot stand gekomen zonder Hamit. De bestuurlijk regisseur heeft van begin af aan het volkshuisvestelijk belang boven alles gesteld zonder daarbij de belangen van alle betrokken partijen uit het oog te verliezen. Het overleg met hem was hard op inhoud en zacht op de relatie. Prettig en constructief!”

Maarten Meulepas
Directeur Woningbelang

Andre Schoon
Wethouder gemeente Brielle

“Met de verkoop van bezit van Vestia in Brielle aan andere lokale corporaties, ontsnapt de gemeente Brielle aan de vrees dat het aandeel sociale huur van de woningvoorraad te laag wordt en er een tekort ontstaat. Onder de bezielende leiding van Hamit Karakus lijkt dit voor een deel van het bezit in Brielle te slagen. De rol van Hamit is daarin erg belangrijk geweest, vasthoudend en met zicht op een positief resultaat voor alle belanghebbenden.”

“Vanuit WSW gezien is het mooi om te constateren dat onze deelnemers door woningen en leningen over te nemen bereid zijn de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken van een collega corporatie over te nemen. Dergelijke initiatieven komen de robuustheid van het borgstelsel ten goede.”

Rob Rötscheid
Voorzitter bestuur Waarborgfonds Sociale Woningbouw

“Dankzij de bemiddeling van de bestuurlijk regisseur is het proces succesvol afgerond.”

Ferry van der Pal
Directeur-bestuurder
Wonen Wateringen

Frans Desloover
Ressort wonen

Ressort Wonen wil, samen met de collega corporaties Maasdelta en De Zes Kernen, bijdragen aan het leveren van goede volkshuisvesting in Brielle. Mede door de deskundige, vasthoudende en altijd charmante regievoering van Hamit, werken we nu met Vestia aan de afronding van het aankoopproces.

“Volkshuisvesting kan niet zonder solidariteit. Daarom wilden wij, met mijn collega’s van Patrimonium en Havensteder, als lokale corporaties de verantwoordelijkheid voor de huurders van Vestia overnemen. Onder reële voorwaarden die we konden uitleggen en met dezelfde solidariteit van partners zoals de gemeente Barendrecht en het Rijk. Het werd puzzelen op de vierkant millemeter om alles op het goede moment bij elkaar te krijgen. De zichtbare en soms onzichtbare hand van de bestuurlijk regisseur was onmisbaar om alles op één lijn te krijgen, soms hielp die hand ons over het directe belang heen te kijken of beschermde de hand tegen onredelijkheid. Met een succesvolle overdracht als eindresultaat.”

Alfred van den Bosch
Directeur Wooncompas

Erik Ronnes
Gedeputeerde provincie Noord-Brabant

“In Brabant willen we betaalbare huisvesting voor iedereen, dus behoud van huurhuizen is heel belangrijk. Zeker in Bergeijk waar de voorraad sociale huurwoningen met 13% onder het gemiddelde ligt. Daarnaast stimuleert de provincie duurzame investeringen, ook in huizen, en deze is hier nu ook in zicht.”

5. Conclusie

De ervaring in de Vestia maatwerkgemeenten levert enkele leerpunten die van nut kunnen zijn in vergelijkbare situaties elders in het land.

Ten derde was een belangrijke les uit de Vestia maatwerk-gemeenten om eerst te werken aan het onderling vertrouwen tussen de betrokken partijen, en niet onnodig te juridifiseren. Verschillende bestuurders kwamen elkaar in dit traject voor het eest tegen, en moesten elkaar eerst leren kennen. Andere bestuurders kenden elkaar al wel, maar brachten wat 'historie' mee aan tafel. Dit betekende dat in eerste plaats gewerkt moest worden aan onderling vertrouwen, aan het geloof dat alle bestuurders aan tafel zaten met oprechte wil het maatschappelijk probleem op te lossen. In het verlengde daarvan was het van belang zacht op de persoon, maar hard op de inhoud te spelen. Dit betekende dat ik bestuurders bleef aanspreken op de gezamenlijke verantwoordelijkheid om het volkshuisvestelijke probleem op te lossen; en vervolgens wel creatief mee te denken om de praktische problemen op te lossen die daar dan bij horen. Een onafhankelijk bestuurlijk regisseur heeft daar bij uitstek de positie toe, juist tussen bestuurders die initieel wellicht enige afstand tot elkaar voelen.

Ten slotte wil ik het belang van symboliek onderstrepen. Vastgoed is een kapitaal intensieve *business*. De betrokken partijen verschilden van elkaar in termen van vermogenspositie en investeringsruimte. Sommige partijen zitten nu eenmaal ruimer in de financiële ratio's dan andere partijen. Maar ook voor partijen met relatief weinig investeringsruimte is het van belang om te laten zien dat een maximale bijdrage wordt geleverd binnen de financiële mogelijkheden; ook als die bijdrage een symbolisch karakter lijkt te hebben vergeleken met de (tientallen) miljoenen investeringen van anderen. Het gaat immers niet alleen (hoe belangrijk ook) om het feitelijk financieel tekort afgedekt te krijgen, maar ook om andere betrokken partijen te overtuigen dat ieder binnen zijn/haar mogelijkheden een bijdrage. Dat kan soms symbolisch lijken, maar daarmee niet minder belangrijk.

Alles overziend is het in vier van de zes Vestia-maatwerkgemeenten (zo goed als) gelukt om de volkshuisvestelijke problematiek op te lossen. In de laatste twee Vestia-maatwerkgemeenten (Brielle en Zuidplas) is nog een laatste inspanning nodig om de komende maanden tot een goed einde te komen. Het is zeker in Zuidplas nog geen gelopen race, maar ik ben optimistisch, juist omdat ik weet dat de betrokken bestuurders goede wil hebben om samen dit brede maatschappelijk probleem op te lossen.

Bijlage: Betrokken partijen en personen

Wij hadden het resultaat in de Vestia maatwerkgemeenten nooit kunnen bereiken zonder een gezamenlijke inspanning van alle betrokken partijen, maar vooral van de personen (bestuurders en medewerkers) die werkzaam zijn bij deze partijen. Het blijft uiteindelijk mensenwerk. Hieronder een overzicht van de betrokken partijen, en een poging (niet uitputtend) de betrokken personen per organisatie te vermelden waar de bestuurlijk regisseur in zijn opdracht het meeste mee van doen had. Dit in de volle wetenschap achter de schermen nog veel meer mensen betrokken waren. Veel dank in ieder geval voor jullie bijdragen!

Overzicht betrokken partijen	
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	Kajsa Ollongren, Erik Jan van Kempen, Marja Appelman, Roger Planje, Jelte Theisens, Anke Sieverink, Susanne Schilderman, François Paes, Martijn van der Linden, Marianne Seij
Vestia	Richard Feenstra, Willy de Mooij, Arjan Schakenbos, Karolien de Jager, Paul Tazelaar, Niels van Boven, Erwin van Loon
Provincie Zuid-Holland	Anne Koning, Lida Garnier, Klaas Spannenburg, Jurjen de Klerk
Provincie Noord-Brabant	Erik Ronnes, Erik van Merrienboer, Niek Bargeman, Ingrid van der Burgt, Wybe Theijse
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Rob Rötscheid, Gerd-Jan Weiman, Niels van der Poel
Autoriteit Woningcorporaties	Andrea Niederländer, Michel Burger
Aedes	Martin van Rijn, Paul Minke, Arjen van Gijssel
Bestuurlijk regisseur leningruil	Marc Eggermont
Team bestuurlijk regisseur maatwerkgemeenten	Hamit Karakus, Saskia Hinssen, Siddharth Khandekar, Sibren van Etten, Ellis Kienhuis, Joia Tieleman, Latoya Balogun

Gemeenten	
Pijnacker -Nootdorp	Frank van Kuppeveld, Angela Lie
Barendrecht	Arnoud Proos, Monique de Jonge
Westland	Ben van der Stee, Patrick Meijer
Bergeijk	Marko van Dalen, Manon Theuws, Jeroen van der Hoek
Zuidplas	Daan de Haas, Jan Hordijk, Gerard Nijenhuis, Eelco Lagas
Brielle	Andre Schoon, Lucienne Veenstra, Marion van den Berg
Westvoorne	Henk de Graad, Nanke Hofstra
Hellevoetsluis	Aart-Jan Spoon, Rik van Eck

Woningcorporaties	
Staedion	Willem Krzeszewski, Jan-Peter Duijvestijn, Anneke Allewijn-Bakker
Wooncompas	Alfred van den Bosch
Patriominum Barendrecht	Peter Manders
Havensteder	Hedy van den Berk, Bart Kesselaar
Wassenaarsche Bouwstichting	Ad Zopfi
Wonen Wateringen	Ferry van der Pal
Wonen Midden-Delftland	Peter van Ling, Petra Braal
Arcade	René Lemson, Wim Hulst
Woningbelang	Maarten Meulepas, Rob Möhlmann, Marco Tax
Woonstichting de Zaligheden	Chris Teuws
Woonbron	Richard Sitton, Patrick Arxhoek
Woonpartners Midden-Holland	René Mascini, Merlien Welzijn, Marcel Rog
Mozaïek Wonen	Ron de Haas
Ressort Wonen	Frans Desloover
Maasdelta Groep	René de Groot, Jan Roza
De Zes Kernen	Anja van der Sijde
Gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne	Bronia Vermaas