

memo

Van 10.2.e

Aan directieraad

Datum 22-11-2016

Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

Contactgegevens

Postadres

Postbus 29013

3001 GA Rotterdam

Bezoekadres

Watermanweg 50

3067 GG Rotterdam

telefoon: 088 124 24 24

internet: www.vestia.nl

Inleiding

Vanaf 1 juli 2015 is er een Herziene Woningwet. De wet omschrijft de kerntaak van de corporatie: het bouwen, beheren, verhuren en verwerven van woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed. In de wet staat dat corporaties per 1 januari 2018 hun activiteiten en portefeuille moeten scheiden of splitsen in DAEB en niet-DAEB.

Leeswijzer

In dit scheidingsvoorstel staat op welke wijze Vestia stakeholders consulteerde en welk effect dit heeft gehad op de strategische keuzes bij het scheidingsvoorstel. Vervolgens is het scheidingsvoorstel opgenomen met op hoofdlijnen de strategische keuzes. De bijlagen bevatten:

- procesinformatie; o.a. correspondentie en gedetailleerde informatie over de zienswijzen van stakeholders
- gedetailleerde scheidingsinformatie; o.a. portefeuillestrategie en scheidingsvoorstel per gemeente
- financiële informatie; o.a. de verbindingsstructuur, financiële ratio's, financieringsplan, de interne financiering en verdeling van kosten en baten

1 Proces

1.1 Terug naar de kern

Vestia is een woningcorporatie met woningen in het hele land. In totaal hebben wij momenteel bezit in 136 Nederlandse gemeenten. Wij kiezen voor de vier kerngemeenten Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer, met in totaal bijna 60.000 verhuureenheden, omdat we daar de grootste volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren en duurzaam financieel herstel kunnen bereiken. De vier kerngemeenten liggen in het door de minister vastgestelde kernwerkgebied van Vestia. Dit was een belangrijke randvoorwaarde om onze portefeuillestrategie uit te gaan voeren en te komen tot het scheidingsvoorstel.

1.2 Van maximaal niet-DAEB naar beleidsrijk scheiden

Rond maart 2016 is Vestia gestart met het formuleren van kaders en uitgangspunten voor het scheidingsproces. De meest belangrijke was dat het scheidingsvoorstel in lijn moest zijn met het Verbeterplan. Dit is ook door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) als een concreet beoordelingscriterium vastgelegd in haar beoordelingskader. In een pilot met de Aw hebben we in concept bekeken wat voor effect dat heeft op ons scheidingsvoorstel. Zo bleek dat de maximale niet-DAEB variant boven de vereisten van het Verbeterplan uitkwam. Er was dus ruimte om een beleidsrijke – en daarmee meer ruimte voor volkshuisvestelijke afwegingen - scheidingsvariant op te stellen.

Het scheidingsvoorstel dient conform het beoordelingskader van de Aw afgestemd te zijn op de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeenten. Idealiter is er consistentie tussen de portefeuillestrategie en prestatieafspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeenten. Binnen de kaders van het Verbeterplan sluit ons scheidingsvoorstel zo goed als het kan aan op volkshuisvestelijke opgaven van de gemeenten. Vestia kan niet aan de volkshuisvestelijke opgaven van alle gemeenten tegemoet komen.

De volgende hoofdstappen zijn doorlopen:

- Er is een maximale en een minimale variant vastgesteld; in eerstgenoemde werden alle huidige niet-DAEB en alle potentiële niet-DAEB eenheden in de niet-DAEB-tak ondergebracht. In de minimale variant werd de huidige DAEB/niet-DAEB verhouding bevroren. Deze twee varianten zijn doorgerekend, waarbij de maximale variant boven het Verbeterplan kwam en de minimale onder.
- Vanuit dit inzicht is een eerste beleidsrijke variant opgesteld met scheidingsvoorstellen per gemeente. De ruimte tussen de maximale variant en het Verbeterplan is ingezet om in de kern- en maatwerkgemeenten meer woningen sociaal te houden.

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

Maatwerkgemeenten zijn gemeenten waar Vestia een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in bezit heeft. Er zijn zes maatwerkgemeenten: Brielle, Westland, Barendrecht, Zuidplas, Pijnacker-Nootdorp en Bergeijk.

- Vervolgens is de beleidsrijke variant aangescherpt op basis van vele gesprekken met de kern- en maatwerkgemeenten en overige stakeholders.

1.3 Proces per gemeentecategorie

Bij het scheidingsvoorstel hebben wij de 136 gemeenten waar wij bezit hebben in drie categorieën verdeeld. De inhoudelijke keuzes en het proces verschillen per categorie. De drie categorieën zijn:

- Kerngemeenten, waarin Vestia verhuurder blijft van een aanzienlijk aantal DAEB en niet-DAEB woningen en andersoortig vastgoed. Dit zijn de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer.
- Maatwerkgemeenten, zes gemeenten waarin Vestia een (absoluut of relatief) substantieel aandeel in de woningvoorraad heeft, eventueel aangevuld met andersoortig vastgoed.
- Overige gemeenten, waarin Vestia geen significante rol kan vervullen omdat wij een (zeer) klein aandeel in de – sociale – huurvoorraad hebben en/of andersoortig vastgoed dan zelfstandige huurwoningen, zoals zorgvastgoed 10.1.c en 10.2.g parkeerplaatsen en bedrijfspanden.

1.3.1 Proces kern- en maatwerkgemeenten

Vanaf juni is de eerste beleidsrijke variant besproken met bestuurders van de gemeenten in de woningmarktregio Rotterdam, Haaglanden en Midden-Holland. Daarnaast waren er tal van één-op-één- ambtelijke en bestuurlijke overleggen. Ook de Landelijke Huurdersraad Vestia (LHV) is geïnformeerd over de stappen en strategie. Uit de gesprekken met de gemeenten, waarin op gemeenteniveau ook een eerste concept scheidingspercentage op tafel lag, kwam een congruent beeld naar voren:

- Er was zorg dat de 'volkshuisvestelijke pijn' niet evenredig werd verdeeld: de grote steden hadden minder pijn dan de maatwerkgebieden;
- De kleinere gemeenten (Brielle, Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk) gaven aan nu al een tekort te hebben aan sociale huurwoningen. Zij hadden weliswaar begrip voor de situatie van Vestia, maar eisten min of meer dat alle woningen DAEB blijven.
- Rotterdam, Den Haag en Delft konden zich op hoofdlijnen vinden in de eerste voorstellen. Zoetermeer sprak zich niet expliciet uit.

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
 Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

Gedurende de zomerperiode is het scheidingsvoorstel van Vestia per gemeente op basis van de verkregen reacties aangescherpt. Uit eerdere berekeningen bleek ook dat er mogelijk nog geringe ruimte was om meer woningen DAEB te houden. Zo veel als mogelijk is het maatschappelijk- en zorgvastgoed in de DAEB tak gezet. Wij hebben de ambitie om bijvoorbeeld bij transformatie van zorgvastgoed - in het kader van scheiden van wonen en zorg - de woningen sociaal te verhuren. Ook is met volkshuisvestelijke criteria nader onderzocht of de pijn evenredig was verdeeld. Deze exercitie heeft ertoe geleid dat het concept scheidingsvoorstel van juni 2016 is aangepast. Met name in Brielle is het aandeel woningen dat DAEB blijft fors opgehoogd. Ook in andere gemeenten is het DAEB-deel verhoogd, wat mede kon doordat Delft aangaf dat er in hun gemeente meer niet-DAEB mocht komen.

1.3.2 (Volkshuisvestelijke) criteria

Voor de afweging van de 'verdeling van de pijn' is vanuit een aantal invalshoeken gekeken. De criteria waren:

1. aandeel in de gemeente;
2. positie en potentie gemeente en andere corporaties;
3. woningmarktdruk (wachlijsten en slagingskansen);
4. onze verkoop- en investeringsstrategie in de betreffende gemeente en
5. de kosten om een woning met niet-DAEB potentie toch DAEB te houden.

De uitkomsten van deze exercitie, waarbij het scheidingsvoorstel van juni 2016 het uitgangspunt was, staan hieronder samengevat.

Kern- en maatwerk gebieden	Aandeel in gemeente	Grond gemeente en positie corporaties	Druk op woningmarkt	Verkopen en investeringen	Kosten om niet-DAEB DAEB te houden
Brielle	-	-	-	-	Gemiddeld
Pijnacker-Nootdorp	-	-	-	-	Hoog
Zuidplas	-	+	-	-	Laag
Barendrecht	+	+	-	-	Hoog
Den Haag	+/-	+	+/-	+	Laag
Zoetermeer	+/-	+	+/-	+	Hoog
Westland	+/-	+	+	+/-	Laag
Delft	+/-	+	+	+	Hoog
Rotterdam	+	+	+	+	Gemiddeld
Overig Nedeland:					
Bergeijk	-	+	+/-	-	Laag

Brielle en Pijnacker-Nootdorp hadden relatief 'te veel pijn'. In Pijnacker-Nootdorp bezit Vestia voornamelijk woningen in de plaats Nootdorp. Gemeente Delft gaf aan meer niet-DAEB te willen, mits in omliggende gemeenten meer DAEB behouden kon blijven. Hierdoor was het mogelijk om meer DAEB in o.a. het Westland en Pijnacker-Nootdorp te houden. In Brielle, Zuidplas en Bergeijk heeft Vestia ook meer bezit DAEB gehouden. In Delft en Barendrecht is

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

een groter deel van de voorraad in niet-DAEB gezet. Bij Barendrecht woog zwaar dat de woningen in markthuur (ver boven) de € 850, - gemiddeld liggen en er kansen liggen voor nieuwbouw van kleine, goedkope woningen (grondposities) door derden. Helaas moeten wij ook opmerken dat tijdens drie belangrijke sessies met alle stakeholders, inclusief vertegenwoordiging van Provincie en Rijk, de gemeente Barendrecht niet aanwezig was.

De volkshuisvestelijke criteria maakten inzichtelijk dat er verschillen zijn tussen gemeenten. Voor het verdelen van de pijn weegt ook het vijfde criteria mee: een woning in Bergeijk of Zuidplas aftoppen om DAEB te houden is aantrekkelijker dan een woning in Zoetermeer of Barendrecht. Dit wordt verklaard door de kwaliteit van het product en de bijbehorende markthuur. Ook gaf het inzicht meer voeding om met gemeenten het gesprek aan te gaan over de rol van de andere corporaties en hun eigen rol (grondpolitiek).

De criteria en de aangepaste scheidingsvoorstellen zijn op 23 augustus ambtelijk en op 5 september jl. aan de wethouders van de betreffende gemeente gepresenteerd. Aangezien Bergeijk niet in het werkgebied ligt, is met deze gemeente apart overleg gevoerd. Het Ministerie van BZK en de Provincie waren ook aanwezig. De verslagen van deze bijeenkomsten – en de bijeenkomst van 1 juni – staan in bijlage 1. De belangrijkste uitkomst was dat het aan begrip voor de situatie bij Vestia niet ontbreekt maar dat met name de regiogemeenten nog steeds niet tevreden zijn over de afname van de DAEB-voorraad. Daartegenover staat dat de gemeenten en het Ministerie van BZK voor oplossingen niet primair naar Vestia kijken. Partijen beseffen dat er een regionaal vraagstuk is, dat niet door Vestia als saneringscorporatie opgelost kan worden. Gemeenten zijn zelf aan zet om afspraken te maken over (nieuwbouw van) DAEB woningen en daar corporaties uit de hele woningmarktregio - Rotterdam, Haaglanden en Midden-Holland - bij te betrekken. Tot slot is aangegeven dat er tijd is: de afname van de DAEB voorraad is afhankelijk van de mutatiegraad, welke in veel gebieden laag is. De DAEB/niet-DAEB verhouding zal zo pas na tientallen jaren bereikt worden. In dat kader is aangegeven dat Vestia voornemens was en blijft om de voorraad in de maatwerkgebieden te verkopen (onder de voorwaarde dat het qua liquiditeitspositie mogelijk is).

1.3.3 Proces in de overige gemeenten

Door het zeer geringe aandeel heeft ons scheidingsvoorstel nagenoeg geen effect op de volkshuisvestelijke opgave in deze gemeenten. Met een aantal gemeenten is er contact geweest. Veelal gerelateerd aan gesprekken over de prestatieafspraken. Aan deze gemeenten is het voorgenomen scheidingsvoorstel schriftelijk en/of mondeling toegelicht. Onze focus lag op de kern- en maatwerk gemeenten, waardoor met de overige gemeenten voorafgaand geen of in mindere mate overleg over het scheidingsvoorstel heeft plaatsgevonden. Het vastgoed wordt verkocht zodra dit mogelijk is. Het vastgoed wordt ondergebracht in de niet-DAEB-tak tenzij de

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

maximaal toegestane huur dit niet toestaat, de markthuur onder de liberalisatiegrens ligt of er specifieke afspraken liggen dat woningen altijd DAEB blijven, bijvoorbeeld in Nieuwkoop en Utrechtse Heuvelrug. Ons bedrijfs-, maatschappelijk- en zorgvastgoed hebben wij in de niet-DAEB-tak geplaatst. Onze argumentatie is dat het bezit deels niet aan de voorwaarden voldoet om in DAEB te plaatsen en deels doordat de niet-DAEB-tak voor dit type vastgoed een grotere alternatieve aanwendbaarheid heeft. Daarmee verkleinen wij de risico's op leegstand en/of onrendabele transformatiekosten.

1.4 Samenhang met prestatieafspraken

In 18 gemeenten brachten wij een bod uit op het volkshuisvestelijk beleid om te komen tot prestatieafspraken. Aan deze gemeenten is het scheidingsvoorstel toegelicht. Vestia heeft met hen afspraken gemaakt over de nadere invulling van de scheiding. Bij het tripartite-overleg over het bod van Vestia voor de prestatieafspraken zijn ook de huurders betrokken.

Huurdersorganisaties in de betreffende gemeenten en de LHV zijn betrokken bij de prestatieafspraken, hebben het bod ontvangen en zijn uitgenodigd voor het overleg. Bij ontbreken van een lokale bewonersorganisatie, vertegenwoordigde de LHV de huurders.

De prestatieafspraken zijn merendeels consistent met het scheidingsvoorstel. In enkele gemeenten hebben wij in het scheidingsvoorstel meer DAEB gehouden dan wij in het bod voor de zomer hebben gedaan. In Delft en Barendrecht staan relatief meer woningen in de niet-DAEB-tak dan in de prestatieafspraken voor 2017 is overeengekomen. Het scheidingsvoorstel is een voorstel voor de lange termijn, terwijl prestatieafspraken een jaarlijkse cyclus betreffen. In 2017 houden wij ons aan de gemaakte prestatieafspraken.

1.5 Huurdersvertegenwoordiging

Op 29 augustus 2016 is het scheidingsvoorstel en de verdere procedure gepresenteerd aan de LHV op de reguliere vergadering met het bestuur. Vervolgens zijn de scheidingsvoorstellen op 30 september 2016 aangeboden aan de LHV met het verzoek uiterlijk 15 november 2016 een zienswijze te geven. In deze periode heeft Vestia aan hen een nadere toelichting gegeven op de scheidingsvoorstellen en zijn alle vragen beantwoord.

1.6 Consultatieversie van 1 oktober

Voor 1 oktober zijn de consultatieversies aan gemeenten, de LHV en MOG-huurders verstuurd met het verzoek om een zienswijze te geven (bijlage 2). Elke gemeente waarin een scheidingsopgave speelt, van Rotterdam met ruim 20.000 eenheden tot Amersfoort met 4 eenheden, heeft van ons het verzoek om een zienswijze ontvangen. De scheidingsvoorstellen zijn in lijn met onze portefeuillestrategie en binnen de kaders van ons duurzame verdienmodel.

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

Gemeenten hebben de wettelijke termijn van zes weken om een zienswijze te geven. Voor een groot deel van de vastgoedportefeuille zijn de zienswijzen positief. Rotterdam, Den Haag en Delft geven een positieve zienswijze. In termen van woningen betekent dit dat hierdoor al over 70% van ons woningbezit een positieve zienswijze is gegeven. Zoetermeer en de maatwerkgemeenten geven aan dat zij de situatie van Vestia begrijpen. Zij zijn positief over de wijzigingen in ons voorstel die wij op basis van hun input hebben doorgevoerd. Toch maken zij zich zorgen over de hoeveelheid sociale huurwoningen in hun gemeenten en de regio, daarom geven zij een negatieve zienswijze af. Van de overige 126 gemeenten hebben wij 34 positieve, 9 negatieve zienswijzen, 6 reacties zonder zienswijze ontvangen en hebben 77 gemeenten geen zienswijze of reactie gegeven. Op 136 gemeenten hebben wij dus in totaal 16 negatieve zienswijzen. Het totaaloverzicht van ontvangen zienswijzen staat in bijlage 3.

1.7 Verantwoording bij negatieve zienswijzen

De LHV, huurdersvertegenwoordiging op gemeenteniveau en MOG-huurders die een vraag hadden en/of zienswijze hebben gegeven hebben een reactie van ons ontvangen (bijlage 4). Alle gemeenten hebben een reactie ontvangen, ongeacht of zij een zienswijze hebben gegeven.

De kans op negatieve zienswijzen was gezien onze financiële (on)mogelijkheden in relatie tot de volkshuisvestelijke opgaven groot. Vestia heeft deze negatieve zienswijzen ook ontvangen. Deze zienswijzen en correspondentie staan in bijlage 5.

De negatieve zienswijzen van Zoetermeer (kerngemeente) en de zes maatwerkgemeenten waren voornamelijk gericht op de afname van de sociale voorraad in de betreffende gemeente en de omliggende regio. De negatieve zienswijzen van het overig gebied waren deels gericht op het verplaatsen van potentieel vrije sector huurwoningen naar de niet-DAEB-tak en deels gericht op het plaatsen van zorgvastgoed in de niet-DAEB-tak.

Vestia heeft de negatieve zienswijzen afgewogen, maar kan niet aan de kern van de negatieve zienswijzen van de gemeenten tegemoet komen. Onze argumentatie is als volgt:

- De financiële situatie van Vestia dwingt ons om keuzes te maken. Liberaliseren en daardoor meer woningen in de niet-DAEB-tak zetten is één van de belangrijkste middelen om duurzaam financieel te herstellen. Dit is onderdeel van het Verbeterplan. In het beoordelingskader van de Aw is vastgelegd dat wij ons aan het Verbeterplan moeten houden.

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
 Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

- Het goede nieuws is dat het scheidingsvoorstel in combinatie met de huursombenadering tot een gematigder huurbeleid leidt dan Vestia de afgelopen vier jaar heeft gevoerd. Wij harmoniseren significant minder woningen dan voorheen.
- Maatwerk- en kerngemeenten attenderen wij er op dat het volkshuisvestelijk probleem al bestond en dat Vestia niet de enige is die dit probleem veroorzaakt. Onze scheiding is niet de oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen. Bij de maatwerk- en kerngemeenten die een negatieve zienswijze hebben gegeven brengen wij circa 3.100 woningen van DAEB naar niet-DAEB (Tabel 1). Hiervan hebben circa 1.600 woningen een markthuur vanaf € 850,- per maand. Wij vinden het evident dat deze woningen niet bij het sociale huursegment worden gezet. Bij de overige woningen, geldt dat er jaarlijks - bij een gemiddelde mutatietaal van 5% - slechts een gering aantal woningen naar de vrije sector muteren.
- Het scheidingsvoorstel van Vestia is een eindresultaat dat met een lage mutatiegraad enkele decennia duurt. Er is dus tijd om oplossingen te bedenken en uit te voeren. Bijvoorbeeld door te zoeken naar mogelijkheden om bezit te verkopen of te ruilen met collega corporaties of te investeren in nieuwbouw. In de regio Haaglanden onderzoeken wij bijvoorbeeld met gemeenten, de LHV, provincie en het Ministerie of er scenario's en oplossingsrichtingen zijn om de volkshuisvestelijke opgaven op te lossen. De bereidheid hiertoe is bij alle betrokken stakeholders groot.
- Indien de negatieve zienswijze betrekking heeft op ons maatschappelijk- op zorgvastgoed dan geeft Vestia aan dat de alternatieve aanwendbaarheid in de niet-DAEB-tak groter is en dat de huidige huurders geen nadeel ondervinden van het plaatsen in de niet-DAEB-tak.

Tabel 1: Over te hevelen bezit en jaarlijks aantal mutaties per gemeente.

	totaal over te hevelen		jaarlijks bij mutatiegraad 5%	
	< € 850, -	> € 850, -	< € 850, -	> € 850, -
Kerngemeenten				
ZOETERMEER	151	691	8	35
Maatwerkgemeenten				
BARENDRECHT	287	211	14	11
BERGEIJK	54	22	3	1
BRIELLE		274	0	14
PIJNACKER-NOOTDORP		199	0	10
WESTLAND	665	146	33	7
ZUIDPLAS	337	66	17	3
Totaal	1494	1609	75	80

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

1.7.1 Waarom niet 1.494 woningen extra DAEB maken?

Bovenstaande tabel laat zien dat het vraagstuk overzichtelijk is. Bij onze portefeuille van circa 67.000 woningen doet zich dan ook de vraag voor waarom we niet 1.494 of eventueel zelfs 3.103 woningen in de genoemde gebieden alsnog in de DAEB-tak plaatsen. De kernredenen zijn:

- Vestia zakt hiermee onder het Verbeterplan, met name in termen van solvabiliteit en loan to value; **10.1.c en 10.2.g**
Daarmee voldoen wij niet aan het beoordelingskader van de Aw. Immers, we blijven niet in lijn met geldende afspraken;
- Een tweede aspect is dat de kans groot is dat gemeenten die nu positief zijn maar dat vooral zijn vanwege begrip voor de financiële context (zoals Den Haag en Delft), alsnog in actie komen en verwachten dat Vestia dan ook daar meer DAEB houdt;
- De kans is aanzienlijk dat bij meer DAEB houden het duurzame verdienmodel onder druk komt; dit geeft risico's voor financieel herstel en volkshuisvestelijke risico's (druk op onderhoudsbudgetten en investeringen);
- Tot slot geldt dat Vestia een type portefeuille heeft waarvan een omvangrijk deel ook echt niet als sociale huisvesting te bestempelen is. De kosten voor dergelijke woningen sociaal houden zijn groot. Nieuwbouw van kleine goedkope woningen is een beter alternatief.

2 Het scheidingsvoorstel

2.1 Uitgangspunten bij saneringsstatus

Vestia werkt sinds 2013 aan de hand van een - door de toezichthouders goedgekeurd - Verbeterplan aan duurzaam financieel herstel. De status van saneringscorporatie brengt in het kader van het scheiden van DAEB en niet-DAEB twee uitgangspunten mee:

- Vestia kan uitsluitend een administratieve scheiding aangaan. Juridische splitsing of een hybride vorm is niet toegestaan.
- Het scheidingsvoorstel dient in lijn te zijn met reeds gemaakte afspraken in het kader van haar financieel herstel. Concreet betekent dit dat het scheidingsvoorstel in hoofdlijnen overeen moet komen met het Verbeterplan (inmiddels Aangepaste Strategie) (bijlage 6).

Vestia heeft zo een administratieve scheiding, welke past binnen de kaders van het Verbeterplan. Onze governance hebben wij op deze scheiding aangepast. Het plan van aanpak voor onze governance staat in bijlage 7.

2.2 Keuzes maken

Wij willen volkshuisvestelijk presteren en financieel herstellen. De saneringscontext, ons woningaandeel per gemeente en geografische spreiding maakt dat wij keuzes moeten maken. Een optimale mix van volkshuisvestelijk presteren en duurzaam financieel herstel bereikt Vestia door te focussen op onze kerngemeenten. In deze gemeenten heeft Vestia een grote en geconcentreerde DAEB portefeuille, welke op basis van woningwaarderingpunten grotendeels DAEB blijft. In de kerngemeenten en voor zover mogelijk in de maatwerkgemeenten behouden wij een deel van de voorraad DAEB om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Onze strategische afwegingen om te komen tot de wensportefeuille en scheiding van DAEB/niet-DAEB staan in de portefeuillestrategie (bijlage 8).

De portefeuillestrategie is geactualiseerd op basis van de gesprekken die wij dit jaar met onze kern- en maatwerkgemeenten hebben gevoerd in het kader van de scheiding. De portefeuillestrategie bevat ook onze beleidskeuzes - bij DAEB en niet-DAEB - voor investeren, verkopen en huren.

2.3 Het scheidingsvoorstel

Ons scheidingsvoorstel (Tabel 2) DAEB/ niet-DAEB is gebaseerd op eerder genoemde beleidsrijke variant. In deze variant bestemmen we een deel van het potentieel niet-DAEB bezit als DAEB vanuit volkshuisvestelijke overwegingen, namelijk het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen.

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
 Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

Vestia heeft een woningportefeuille waarvan 12% anno 2016 niet-DAEB is. Potentieel kan dit aandeel stijgen tot 37%. Wij vinden het volkshuisvestelijk onwenselijk om al deze woningen niet-DAEB en daarmee vrije sector te maken. Om te voldoen aan ons Verbeterplan en de Aangepaste strategie is het nodig om 22% van het woningbezit naar de niet-DAEB-tak te brengen. De verhouding voor de totale portefeuille (incl. niet-woningen) is gewogen 75% DAEB en 25% niet-DAEB en op ongewogen eenheden 68% DAEB en 32% niet-DAEB.

De ruimte tussen de maximale variant en het voorliggende scheidingsvoorstel zet Vestia in om meer betaalbare woningen beschikbaar te hebben in de kern- en maatwerkgemeenten. Dat is binnen onze financiële kaders de optimale balans tussen volkshuisvestelijk presteren en duurzaam financieel herstel.

Tabel 2. Het scheidingsvoorstel op hoofdlijnen (alleen woningen)

HUIDIG per gemeente	KERNGEMEENTEN				MAATWERKGEMEENTEN						OVERIG	66.823 TOTAAL
	RD	DH	DLF	ZM	WL	PN	BRI	BDR	ZPL	BRGK		
Aantal woningen DAEB	21.892	15.275	5.018	4.578	2.478	856	1.462	766	2.361	384	3.920	58.888
Aantal woningen niet DAEB	2.654	1.436	492	1.308	418	256	116	128	150	62	915	7.035
% DAEB	89%	91%	91%	78%	86%	77%	93%	86%	94%	86%	81%	88%
% niet-DAEB	11%	9%	9%	22%	14%	23%	7%	14%	6%	14%	19%	12%

THEORETISCH per gemeente	KERN				MAATWERK						OVERIG	66.823 TOTAAL
	RD	DH	DLF	ZM	WL	PN	BRI	BDR	ZPL	BRGK		
Aantal woningen DAEB	16.698	13.223	3.847	2.548	1.479	239	405	21	1.506	137	2.288	42.391
Aantal woningen niet-DAEB	7.849	3.488	1.663	3.336	1.417	873	1.173	873	1.005	309	2.447	24.432
% DAEB	68%	79%	70%	43%	51%	21%	26%	2%	60%	31%	48%	63%
% niet-DAEB	32%	21%	30%	57%	49%	78%	74%	98%	40%	69%	52%	37%

VOORSTEL per gemeente	KERN				MAATWERK						OVERIG	66.823 TOTAAL
	RD	DH	DLF	ZM	WL	PN	BRI	BDR	ZPL	BRGK		
Aantal woningen DAEB	19.644	14.851	4.245	3.821	1.730	667	1.184	268	2.004	312	3.351	52.077
Aantal woningen niet DAEB	4.902	1.860	1.265	2.063	1.166	445	394	626	507	134	1.384	14.746
% DAEB	80%	89%	77%	65%	60%	60%	75%	30%	80%	70%	71%	78%
% niet-DAEB	20%	11%	23%	35%	40%	40%	25%	70%	20%	30%	29%	22%

Verschil HUIDIG en INZET Vestia	-9%	-3%	-14%	-13%	-26%	-17%	-18%	-56%	-14%	-16%	-16%	-18%
Verschil MAX niet-DAEB en INZET Vestia	12%	16%	7%	22%	9%	38%	49%	28%	20%	39%	22%	14%

* In de dPI staat het scheidingsvoorstel per gemeente uitgewerkt.

2.4 Scheidingsvoorstel en gemeentelijke opgave

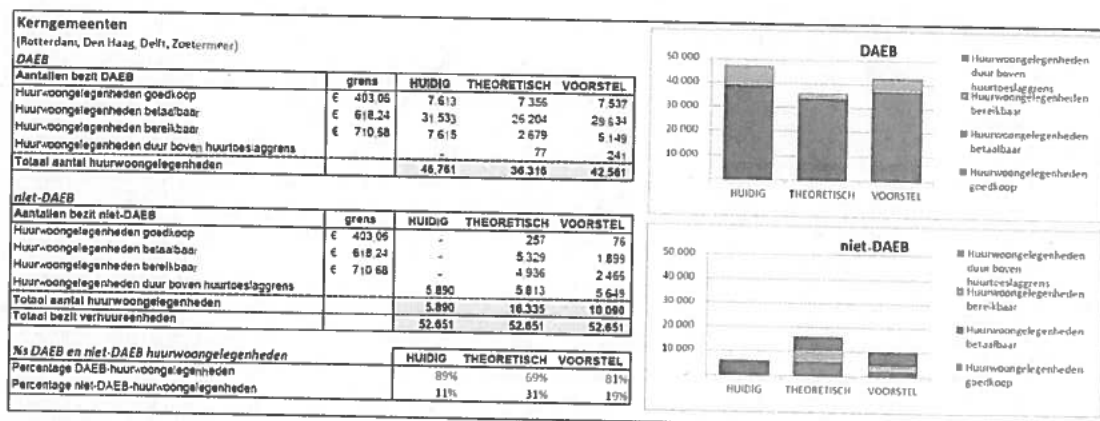
Vestia maakt onderscheid in kerngemeenten, maatwerkgemeenten en overig gebied. Uit marktanalyses en de woonvisies blijkt dat de opgave per gemeente en per gemeentecategorie verschilt. De eerder genoemde volkshuisvestelijke criteria hebben wij gebruikt om afwegingen tussen gemeenten te kunnen maken. Dit heeft vanuit het perspectief van Vestia tot een optimale mix van volkshuisvestelijk presteren en duurzaam financieel herstel geleid. Dit laat onverlet dat wij niet in elke gemeente kunnen voldoen aan de behoefte op de woningmarkt.

2.4.1 Kerngemeenten

In kerngemeenten hebben wij geconcentreerd bezit, relatief veel DAEB en zijn er grote opgaven in de wijk en buurt. Deze gemeenten hebben een grootstedelijk karakter en dito opgave. Beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroep staat in de kerngemeenten, met

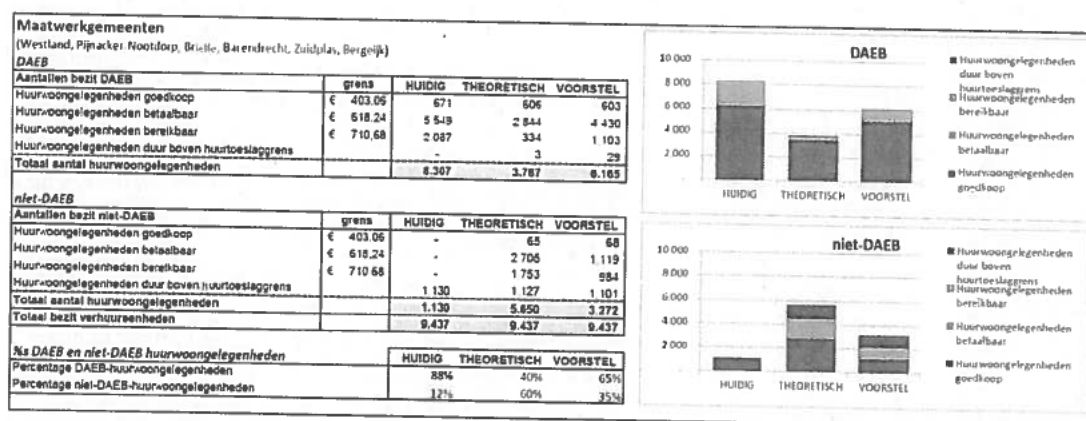
Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
 Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

name in Den Haag en Zoetermeer, onder druk. Daarom houden wij een deel van de woningen DAEB die potentieel niet-DAEB zijn. Dit betreft voornamelijk woningen met een markthuur onder € 850, - en/of schaarse woningtypen, zoals grote eengezinswoningen. Het scheidingsvoorstel voor de kerngemeenten naar huurklassen staat in onderstaande figuur.



2.4.2 Maatwerkgemeenten

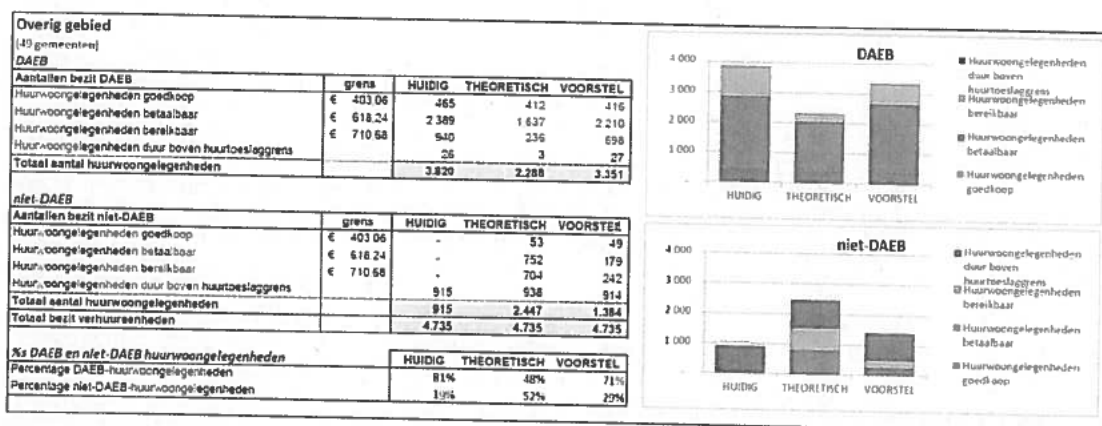
In maatwerkgemeenten hebben wij een groot aandeel van de sociale voorraad in de betreffende gemeente of plaats. Het betreft gemeenten waar er geen grootstedelijke opgave of problematiek is. Onze portefeuille kenmerkt zich door een groot aandeel potentieel niet-DAEB. Dit komt doordat wij relatief veel ruime en/of nieuwere woningen hebben met veel woningwaarderingspunten. We hebben hier de keuze gemaakt om een deel van het potentieel niet-DAEB bezit als DAEB te labelen om zo een bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale woningen. Het scheidingsvoorstel voor de maatwerkgemeenten naar huurklassen staat in onderstaande figuur.



Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
 Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

2.4.3 Overig gebied

In het overig gebied hebben wij per gemeente een klein aandeel van de sociale voorraad. In bijna alle gemeenten hebben wij slechts 0%, 1% of 2% van de sociale huurvoorraad. Bij de scheiding staat het aantal potentieel niet-DAEB woningen in de niet-DAEB-tak. Er zijn uitzonderingen op basis van de lokale markt en een specifieke opgave in combinatie met ons aandeel, zoals de 10.1.c en 10.2.g. Ook speelt mee dat in deze gebieden andere corporaties actief zijn. Hier zetten wij in op maximaal niet-DAEB tenzij dit juridisch of markttechnisch onmogelijk is. Het scheidingsvoorstel voor het overig gebied naar huurklassen staat in figuur.



2.4.4 Niet-woonegelegenheden

Vestia heeft een aanzienlijke portefeuille met bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), zorg onroerend goed (ZOG) en overige verhuureenheden. In de kerngemeenten zetten wij het bezit – mits het aan de criteria van DAEB voldoet – zo veel mogelijk in onze DAEB-tak. Buiten de kerngemeenten maakt Vestia de keuze om zo veel mogelijk van dit vastgoed in niet-DAEB te plaatsen. Dit past in de portefeuillestrategie om dit bezit – op de lange termijn – af te stoten. In ieder geval voordat voor dit bezit nieuwe externe financiering aangetrokken wordt. In niet-DAEB verwachten wij bij een huuropzegging een hogere alternatieve aanwendbaarheid te hebben. Niet-DAEB is een mitigerende maatregel om de risico's te beperken.

2.5 Verbindingen

Verbindingen vallen conform de wet per definitie onder niet-DAEB en zijn als zodanig in ons scheidingsvoorstel opgenomen. Ons beleid is er op gericht het aantal verbindingen terug te dringen door opheffing of verkoop. De verbindingenstructuur is opgenomen in bijlage 9.

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

De scheiding kent één uitzondering, te weten de Wijkontwikkelingmaatschappij Den Haag Zuid West BV (WOM DHZW). In de toelichting van de Aw over de dPI staat dat een WOM DHZW opgenomen moet worden in de DAEB-tak. Vestia zet dit bezit daarom in de DAEB-tak.

3 Financiële positie en financieringsplan scheiding DAEB/niet-DAEB

3.1 Verbeterplan

Vestia is een saneringscorporatie. Onze (geconsolideerde) financiële positie is niet gezond. Dat betekent dat ook de afzonderlijke takken niet geheel zullen voldoen aan de gestelde financiële normen. Onze financiële strategie is vastgelegd in (de Aangepaste strategie op basis van) het Verbeterplan. Daarin staat dat we ons richten op een duurzaam verdienmodel gebaseerd op de kasstromen. Onze meerjarenbegroting 2017-2026 is getoetst aan (de Aangepaste strategie op basis van) het Verbeterplan en voldoet daaraan: de geconsolideerde ratio's ontwikkelen zich zoals gepland.

Als onderdeel van het scheidingsvoorstel maken we nu de financiële positie van de afzonderlijke takken zichtbaar. We hebben daarbij gestuurd op een evenwichtige verdeling, zodat beide takken zich financieel zo goed mogelijk ontwikkelen in lijn met (de Aangepaste strategie op basis van) het Verbeterplan en de gestelde normen.

3.2 Evenwichtigheid, continuïteit, levensvatbaarheid en financierbaarheid scheidingsvoorstel

In het beoordelingskader is benoemd dat de toets op continuïteit, levensvatbaarheid en financierbaarheid plaatsvindt aan de hand van de sectorale of marktconforme eisen ten aanzien van enerzijds de kasstromen en anderzijds de verhouding van de schulden ten opzichte van de waarde.

In de totstandkoming van het financiële basisscenario van het scheidingsvoorstel hebben we gewerkt met gevoeligheidsanalyses. Hierin is gevarieerd met de hoogte van de interne lening, de aflossing, het rentepercentage en de hoogte van dividend. We hebben gezocht naar een verhouding waarbij de ratio's in beide takken zo goed mogelijk zijn of zich zo goed mogelijk ontwikkelen. De belangrijkste keuzes die we hebben gemaakt in het basisscenario zijn:

- 10.1.c en 10.2.g

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

- 10.1.c en 10.2.g

Met het basisscenario is een evenwichtige verdeling van de financiële positie van Vestia naar de beide takken bereikt. Samenvattend op ratio-niveau geeft dit het volgende beeld:

10.1.c en 10.2.g

In bijlage 10 zijn deze ratio's en de onderliggende uitgangspunten en onderbouwingen nader toegelicht. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de liquiditeitsontwikkeling van de niet-DAEB-tak, het direct rendement in de DAEB-tak en is het financieringsplan opgenomen.

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

Bijlagen

Procesinformatie

Bijlage 1: Verslagen bestuurlijk en ambtelijk overleg gemeenten

Korte conclusies bestuurlijk overleg regiogemeenten en Vestia

Woensdag 1 juni 2016

Aanwezig:

	(Vestia 10.2.e
	(Vestia
	(Vestia
	(Vestia
André Schoon	(Brielle, wethouder Wonen)
Raimond de Prez	(Delft, wethouder Wonen)
Piet Melzer	(Pijnacker-Nootdorp, wethouder Wonen, tevens voorzitter)
Arne Weverling	(Westland, wethouder Wonen)
Taco Kuiper	(Zoetermeer, wethouder Wonen)
	(Den Haag, ambtelijke vervanging)
	(Rotterdam, ambtelijke vervanging)
	(Delft, adviseur Wonen)
	(Brielle, adviseur Wonen)
	(Woningmarktregio Haaglanden, tevens verslag)

Afwezig:

Dirk Vermaat	(Barendrecht, Wethouder Wonen)
Jan Hordijk	(Zuidplas, Wethouder Wonen, afwezig wegens persoonlijke omstandigheden)

De korte conclusies van het overleg zijn:

- Het was een zinvol overleg en er heeft een goede gedachtewisseling plaatsgevonden.
- De positie van Vestia is voor de gemeenten een stuk duidelijker geworden. De gemeenten worden hier niet vrolijker van, maar hebben wel enig begrip voor de situatie van Vestia.
- De gemeenten zijn blij dat er weer (beperkte) investeringsruimte ontstaat bij Vestia, op termijn mogelijk ook voor nieuwbouw, en willen graag gezamenlijk meedenken over de inzet hiervan.
- Vestia heeft meer zicht gekregen op de positie van de gemeenten en het belang dat de gemeenten hechten aan de regionale benadering van de volkshuisvestelijke vragen.

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

- Vestia zal kijken hoe zij rekening kan houden met deze regionale benadering. Voorlopig kan dit doordat Vestia zich naast de 4 steden (Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer) die zij voor de lange termijn als haar werkgebied ziet, de komende jaren ook richt op de zogenaamde maatwerk gemeenten waar zij (relatief) veel bezit heeft (dit zijn de overige 5 Vestia-gemeenten in ons kernwerkgebied en de gemeente Bergeijk). Op langere termijn (waarbij de duur mede afhankelijk is van de rentestand) wil Vestia haar volkshuisvestelijke taak in de laatstgenoemde gemeenten overdragen aan een andere corporatie.
- Vestia richt zich in de regio op het zo eerlijk mogelijk verdelen van de volkshuisvestelijke "pijn", waarbij zij zich realiseert dat deze "pijn" voor de gemeenten nog steeds (te) groot is.
- De komende periode (juni/juli) bespreekt Vestia haar voorgenomen scheidingsvoorstellen met de afzonderlijke gemeenten. Dit proces loopt parallel aan het doen van een bod voor 2017 op de woonvisie van de gemeente, welke voor 1 juli zal worden uitgebracht.
- Afgesproken is om in de eerste week van september opnieuw bij elkaar te komen om de (gevolgen van de) optelling van de scheidingsvoorstellen met elkaar te bespreken en te bezien wat de volkshuisvestelijke gevolgen daarvan zijn, mede in het licht van het door Vestia toegezegde maatwerk. Ook zal dan de investeringsportefeuille onderwerp van gesprek zijn. ACTIL 10.2.e 10.2.e
- In het overleg van september zal ook worden besloten of de gemeenten optrekken naar de minister en/of toezichthouders om over de oplossing van de volkshuisvestelijke knelpunten te spreken. Vestia zal meedenken aan de voorbereiding van het overleg met de minister, maar niet deelnemen omdat dit niet past bij de gemaakte afspraken in het kader van haar sanering waar zij zich aan moet houden.
- Diverse wethouders zijn voornemens om hun raden te informeren over het gevoerde overleg met Vestia. Dit zal met een gelijkkluidend memo zijn, mede om te voorkomen dat er verkeerde en onderling strijdige beeldvorming gaat ontstaan over de '4' versus de andere '5'.
- Het verbeterplan van Vestia en een samenvatting hiervan zijn eenvoudig te vinden op de website van Vestia door te googelen op "Verbeterplan Vestia"
- De presentatie die Vestia tijdens het bestuurlijke overleg heeft gehouden is als bijlage bij het verslag gevoegd.

2 juni 2016

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

kort verslag ambtelijk vooroverleg Vestia en gemeenten

23 augustus 2016

Aanwezigen:

's-Gravenhage:	10.2.e	
Barendrecht:		
Brielle:		
Delft:		
Pijnacker-Nootdorp:		
Rotterdam:	10.2.e	en 10.2.e
Westland:	10.2.e	
Zoetermeer:		
Zuidplas:		
Vestia:	10.2.e	en 10.2.e
ministerie van BZK:		en
provincie Zuid-Holland:	10.2.e	
Haaglanden:		

- Vestia heeft de uitgangspunten rondom de Daeb, niet-Daeb voorstellen toegelicht, Zie bijlage voor de presentatie en uitgedeelde tabel.
- Van de 30.000 te verkopen woningen heeft Vestia er inmiddels 20.000 verkocht. De resterende 10.000 zullen zowel Daeb als niet-Daeb zijn en ook uit het kernwerkgebied moeten komen. In de rest van Nederland heeft Vestia op dit moment nog ca. 3000 woningen.
- Uitgangspunt is dat de financiële kaders van het herstelplan hard zijn en de randvoorwaarde vormen voor de mogelijkheden van Vestia
- Een korte eerste reactie vanuit de regiogemeenten
 - Rotterdam: Binnen de stad sluiten de voorstellen aan bij de gewenste afname van de sociale voorraad. Wel maakt Rotterdam zich zorgen over de sociale voorraad in de regiogemeenten
 - Barendrecht (via de mail). De voorstellen leiden tot een ongewenste afname van de sociale voorraad. De regionale afspraken komen hierdoor onder druk
 - Pijnacker-Nootdorp: In Nootdorp ontstaat een probleem door de grote afname van de sociale voorraad (ook na aanpassing van het voorstel). Een radicaal andere oplossing voor Noordorp lijkt nodig.
 - in Zuidplas is nu al een tekort aan sociale huurwoningen. De voorgestelde splitsing leidt tot grote problemen. Net als in Pijnacker-Nootdorp lijkt een ander soort oplossing nodig.

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

- Den Haag snapt de keuzes en is zelf niet ontevreden. Ze zien dat Vestia haar best doet. Er is net als in Rotterdam wel zorg over de gevolgen in de regiogemeenten. Een forse afname daar kan leiden tot extra druk op de stad.
- In Brielle is 88% van de sociale voorraad eigendom van Vestia. Andere corporaties zien het hanteren van de marktwaarde als probleem voor de overname van deze woningen. Er komen nauwelijks sociale huurwoningen beschikbaar. De situatie is schrijnend. Woningzoekenden moeten noodgedwongen uitwijken naar buurgemeenten. Beleggers zien op tegen de verhuurdersheffing en bouwen maar hele kleine plukjes nieuwbouw. Brielle hoopt op hulp van BZK en provincie in de zoektocht naar een oplossing
- De pijn in Delft valt mee. De gevolgen voor de regio zijn groot. De afname van de sociale voorraad wordt versterkt door de verkoop van woningen, de scheiding in niet-Daeb en de beperkte investeringsmiddelen bij de corporaties in de regio. Knelpunt in het proces is de termijn van 6 weken om met een zienswijze te reageren op de splitsingsvoorstellen. Door de complexe situatie is dat in de regio bijna niet haalbaar.
- In Zoetermeer lijken de gevolgen ook mee te vallen, mede gelet op het feit dat andere corporaties nog wel kunnen investeren. Wel is er zorg voor omvang van de regionale sociale voorraad door de stijgende doelgroep en afname van de voorraad. Gemeenten moeten met elkaar zoeken naar regionale oplossingen.
- Westland. Als fusiegemeenten heeft Westland 5 kernen en 3 corporaties. In 2 kernen is bijna 100% van de sociale voorraad eigendom van Vestia. Mensen zoeken primair in hun eigen kern. Afname van de Daeb voorraad leidt tot verdringing: primair naar de andere kernen, vervolgens naar de rest van de regio. Hoewel Westland blij is met de voorgestelde verschuiving, is dit nog onvoldoende. Er moet meer vanuit de regio worden gedacht.

■ **10.2.e** geeft een primaire reactie vanuit BZK

- Het ministerie kan en gaat dit niet even oplossen
- BZK ziet dat er een mogelijk probleem ontstaat bij (kleinere) gemeenten. Verschil tussen de grote steden en het "ommeland".
- Vestia kan niet veel (harde afspraken)
- De oplossing zal primair moeten komen vanuit de andere gemeenten en corporaties binnen het kernwerkgebied door herverdeling van beschikbare investeringsmiddelen van corporaties. In theorie is € 3,9 Miljard beschikbaar in de regio
- Gemeenten zullen andere corporaties moeten verleiden om bij hen te gaan investeren.

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

- Gemeenten zullen moeten accepteren dat de "lokale" corporaties ook elders in de regio gaan investeren

▪ Rondvraag

10.2.e

- Om de verwachtingen bij BZK te managen: De wethouders verwachten een grote(re) rol van het ministerie bij het zoeken van de oplossing.

10.2.e

: BZK kan een rol spelen bij het creëren van meer tijd om een zienswijze te geven in de situatie waarbij gemeenten met meerdere corporaties moeten afstemmen om een goed totaalbeeld te krijgen.

10.2.e

: We moeten op zoek naar creatieve(re) oplossingen en processen om de problemen op te lossen. Het zou mooi zijn als het rijk en provincie hierbij ook willen meedenken.

10.2.e

: Het is belangrijk om ook de verkoop (uitpond) voorstellen van Vestia in beeld te hebben

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

Korte verslag bestuurlijk overleg regiogemeenten en Vestia
Woensdag 5 september 2016

Aanwezig:

10.2.e	Vestia, bestuurder
	Vestia, bestuurder
	Vestia, directeur Strategie
	Vestia, directeur Wonen
André Schoon	Brielle, wethouder Wonen
Raimond de Prez	Delft, wethouder Wonen
Piet Melzer	Pijnacker-Nootdorp, wethouder Wonen, tevens voorzitter
Arne Weverling	Westland, wethouder Wonen
Jan Hordijk	Zuidplas, wethouder Wonen
10.2.e	Ministerie van BZK
	Ministerie van BZK
	Provincie Zuid-Holland
	Den Haag, ambtelijke vervanging
	Den Haag, ambtelijke vervanging
	Rotterdam, ambtelijke vervanging
	Zoetermeer, ambtelijke vervanging
	Delft, adviseur Wonen
	Brielle, adviseur Wonen
	Zuidplas, adviseur Wonen
	Woningmarktregio Haaglanden, tevens verslag

Afwezig:

Dirk Vermaat Barendrecht, Wethouder Wonen

Opening en inleiding

- De voorzitter heet iedereen welkom en blikt kort terug op het vorige overleg dd 1 juni 2016 en de activiteiten die sindsdien hebben plaatsgevonden.
- De provincie en het ministerie van BZK zitten op verzoek van de gemeenten aan tafel omdat ook zij (mogelijk) een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van de volkshuisvestelijke problemen die zijn ontstaan, onder andere doordat Vestia haar volkshuisvestelijke rol niet volledig kan spelen.
- Vestia presenteert de huidige stand van zaken tav de scheidingsvoorstellen (zie ook bijlage)
 - Er heeft een goede ambtelijke voorbereiding plaatsgevonden
 - Hierdoor zijn de voorstellen op onderdelen aangepast, zodat een aantal gemeenten zich hier wel redelijk in kan vinden

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

- Het verschil tussen de Stad en het "ommeland" blijft een thema
- Het beoordelingskader van de Autoriteit Woningmarkt (AW) geeft de randvoorwaarden:
 - Als saneringscorporatie moet het scheidingsvoorstel in lijn zijn met het verbeterplan
 - Zowel het Daeb-deel als het niet-Daeb deel van Vestia moeten in principe gezond zijn
- Vestia heeft goed geluisterd naar de eerder input van de gemeenten, maar kan gelet op de genoemde kaders niet meer doen dan dit.
- Op basis van de 5 criteria (zie bijlage) is geprobeerd de "pijn" zo goed mogelijk te verdelen.
- Vestia realiseert zich goed dat dit niet overal tot tevredenheid zal leiden maar "mooier kunnen ze het helaas niet maken".

Een korte reactie van de gemeenten

- Brielle vindt het positief dat provincie en BZK aan tafel zitten. Het voorliggende voorstel lijkt iets beter dan eerdere concepten maar de situatie blijft voor Brielle bijzonder lastig. Brielle stelt de volgende vragen:
 - Gaat Vestia ook nog Daeb-woningen verkopen? Zo ja, dan geeft de huidige splitsing nog steeds geen zekerheid over de toekomstige voorraad.
 - Brielle vraagt Vestia om te blijven investeren in de 9 gemeenten, mede vanuit de regionale opgave die zowel in de Haagse als Rotterdamse regio expliciet benoemd is.
- Zuidplas sluit zich aan bij Brielle en is ook vooral geïnteresseerd of Vestia nu stopt met uitponden van woningen in Zuidplas. Zuidplas vindt het fijn dat er nu duidelijkheid is, maar is hier niet blij mee en roept Vestia op om ook in Zuidplas "het verschil" te blijven maken. Het kan niet zo zijn dat er Daeb-bezit wordt verkocht in Zuidplas om vervolgens in de stede te investeren.
- Delft vindt het voorliggende voorstel een stap in de goede richting. Wel heeft Delft zorgen voor investeringen in de buurgemeenten (bv 1500 gewenste woningen in Westland) en de ruimte voor de noodzakelijke herstructureringen binnen Delft. We moeten komen tot een investeringsimpuls om te komen tot een betere spreiding van de sociale voorraad in Haaglanden en de MRDH-regio.
- Den Haag snapt het voorstel van Vestia en vindt het ook wel evenwichtig. Wel bestaat er zorg over beschikbaarheid van betaalbare sociale woningen in de regio. Het zou wenselijk zijn om (in ieder geval) voor Haaglanden binnen SVH gezamenlijk in beeld te brengen wat de gevolgen van de voorstellen van alle corporaties zijn en deze te toetsen aan de

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

regionale prestatieafspraken (RPA). Voor Rotterdam geldt mogelijk hetzelfde in overleg met Maaskoepel. De corporatiesector is hierbij als eerste aan zet. Zij beschikken over de gegevens. Er moet dus nog veel gebeuren en het is zinvol dat provincie en BZK mee aan tafel zitten.

- Westland is nog niet enthousiast. De rek is er wel uit. Er is in de gemeente behoefte aan een forse groei van het aantal sociale huurwoningen en voorlopig worden het er alleen maar minder. Met de keuze voor een fors percentage niet-Daeb woningen door Vestia kan Westland niets.
- Rotterdam maakt zich zorgen om het aanbod van sociale huurwoningen in de regio. De afbouw van de voorraad in de stad is prima en past ook binnen de regionale afspraken, die er echter ook vanuit gaan in dat de voorraad in een aantal regiogemeenten, waaronder ook Barendrecht en Brielle minimaal op peil blijft. De splitsingsvoorstellen leiden nu tot een forse afname binnen deze gemeenten, Binnen Rotterdam is er wel zorg om het behoud van voldoende goedkope woningen.
- Zoetermeer sluit zich aan bij de anderen. Hoewel er Jokaal een flinke stap wordt gezet kan Zoetermeer zich hier redelijk in vinden. Wel blijft er zorg om de regionale afspraken. Wordt de pijn wel eerlijk verdeeld en kan elke gemeente zijn aandeel blijven leveren in de sociale woningvoorraad
- Voor Pijnacker-Nootdorp leidt dit voorstel, ondanks de verbeteringen tov eerder concepten, er toe dat het aantal betaalbare huurwoningen nog lager wordt. Er is behoefte aan groei van de voorraad. Met betrekking tot de uitgedeelde tabel wordt gevraagd wat de positie van Nieuwkoop en Leersum is. Antwoord van Vestia: In deze gemeenten zijn contractuele verplichtingen die maken dat de voorraad daar Daeb moet blijven.
- De gemeenten en Vestia betreuren dat Barendrecht in dit overleg, net als de vorige keer afwezig is, waardoor (bestuurlijke) inbreng in de discussie ontbreekt.

Reactie van Vestia

- Ten aanzien van de verkoop van woningen zal Vestia zich primair richten op de verkoop van niet-Daeb bezit. Het is echter niet uit te sluiten dat ook binnen het Daeb bezit woningen verkocht moeten worden om aan de doelstellingen van het herstelplan te voldoen. Eea is mede afhankelijk van de migratiegraad
- Vestia kan niet meer investeren in alle 9 gemeenten. De investeringsopgave in de 4 grote steden (in totaal meer dan 60.000 woningen en een klein beetje nieuwbouw) is al van dusdanige een omvang dat dit voor Vestia al moeilijk op te brengen zal zijn. Het is dus geen vraag van "niet willen", maar van "niet-kunnen".

Discussie

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

- Pijnacker-Nootdorp: Is het niet mogelijk om te denken in agglomeraties in plaats van in gemeenten. Het gaat om een aaneengesloten gebied
- Vestia: We moeten een focus aanbrengen. Verkoop, ook in de agglomeratie, is nodig om de investeringen te kunnen doen.
- Delft is ook van mening dat gekeken moet worden vanuit de regionale opgave. De gemeenten hebben een groot kernwerkgebied gekozen, ook om Vestia te faciliteren. Vestia zou haar verantwoordelijkheid moeten nemen in de zoektocht van (andere) investerende partijen.
- Brielle roept Vestia op om Daeb-bezit alleen aan andere corporaties te verkopen
- Vestia geeft aan dit graag te willen doen, maar het blijkt dat de (noodzakelijke) verkoop tegen marktwaarde aan andere corporaties vaak lastig blijkt te zijn. Momenteel is het verkoopprogramma klein. Er worden 200 woningen per jaar verkocht, waarbij het niet alleen om eengezinswoningen, maar ook om meergezinswoningen gaat. Vestia kan in overleg met de gemeenten kijken of het mogelijk is om het aandeel meergezinswoningen bij de verkoop te vergroten..
- Vestia informeert op 5 september in het SVH bestuur ook de andere corporaties over de voorgenomen splitsingsplannen en benadrukt dat Vestia nu al het langetermijnbeeld schetst, waarbij andere corporaties voor een deel nu met een beeld voor de korte termijn komen en je dus ook geen zekerheid hebt voor de lange termijn.
- Pijnacker-Nootdorp vraagt of Vestia ook kijkt naar het uitruilen van bezit met andere corporaties.
- Vestia geeft aan dat dit speelt, maar dat het voor de aantrekkelijkheid voor andere corporaties van belang kan zijn om van de gemeenten een beeld te krijgen over grondposities voor mogelijke verdere ontwikkelingen binnen die gemeente
- Delft geeft aan dat het noodzakelijk is dat we ook andere partijen aan tafel krijgen nu uit de getallen blijkt dat het investeringsvermogen in deze regio (fors) lager is dan in de rest van het land.

Bespiegeling door BZK

- Het verdelen van schaarste is een probleem en leidt tot ongemak
- De positie van Vestia is lastig en zal niet snel veranderen
- De investeringsindicator is relatief laag, maar in theorie is er binnen de regio € 3,9 miljard beschikbaar bij de corporaties.
- BZK heeft geen zicht op (de som van) de gemeentelijke woonvisies en plannen die daarin staan en ook niet op de vraag wat gemeenten nog kunnen doen in de grondpolitiek

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Betreft **Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB**

- Het ligt niet voor de hand dat er een nieuwe landelijke vereveningsronde komt om investeringen mogelijk te maken zolang niet alle mogelijkheden binnen de regio zijn bekeken.
- Wel wordt gekeken of het mogelijk is om in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid iets te doen met de verhuurdersheffing van daar investerende corporaties.
- Er zijn al slagen gemaakt door de samenwerking in de regio en helaas is de volkshuisvestelijke investeringscapaciteit niet evenredig verdeeld.
- BZK ziet 3 mogelijkheden op de pijn te verzachten
 - relatie Stad en Ommeland. Maak met de buurgemeenten afspraken over minder Daeb in de steden en iets meer in de andere gemeenten. (kanttekening is dat zowel Rotterdam als Den Haag al bijna naar maximaal niet-Daeb gaan)
 - betrek andere corporaties, bijvoorbeeld door het verkopen van niet-Daeb bezit
 - doe iets met bouwgrond. Verleid een andere corporatie om in jouw gemeente te bouwen
- BZK benadrukt dat er tijd is. Het plaatje van Vestia is een eindbeeld. Er gaan jaren overheen voordat dit bereikt wordt. De lage mutatiegraad verzacht de pijn voor de korte termijn en geeft tijd voor oplossingen

Bespiegeling door de provincie

- De provincie snapt de BZK zegt dat er tijd is, maar er is ook sprake van groeiende woningnood in de Randstad en behoefte aan groei van de sociale voorraad. Een versnelling is dus noodzakelijk.
- De urgentie komt voort uit een breder economisch perspectief voor de regio.
- Het gesprek moet breder worden dan alleen Vestia om tot een oplossing te kunnen komen.
- De provincie wil graag in een faciliterende rol deelnemen aan de zoektocht naar nieuwe investerende partijen.

Discussie

- Zuidplas geeft aan dat we ons niet te snel rijk moeten rekenen. Andere corporaties hebben ook hun financiële beperkingen. De investeringsindicator is een theoretisch getal.
- Westland vindt het prima dat de provincie een rol neemt, maar is teleurgesteld dat BZK en Vestia de bal volledig bij de gemeenten neerleggen.
- Westland vraagt BZK hoe om moet worden gegaan met de taakstelling voor statushouders bij een steeds krimpende sociale woningvoorraad.
- BZK antwoordt dat het mogelijk is om in de regio afspraken te maken over het uitrusten of overnemen van (een deel van) de taakstelling.

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

- Vestia wil ook graag meedenken over oplossingen en probeert ook door woningruil met andere corporaties aan een oplossing bij te dragen.
- Zoetermeer vraagt aan BZK ruimte om meer dan 6 weken te krijgen voor de zienswijze op het splitsingsvoorstel
- BZK geeft aan dat de wet geen ruimte kent voor uitstel en adviseert om in de zienswijze uit te gaan van de meest recente stand van zaken en hiermee tijd te kopen in de discussie. De feitelijke besluitvorming over Daeb, niet-Daeb vindt pas medio 2017 plaats. Er is dus voldoende tijd voor nadere onderbouwingen.

De voorzitter vat samen

- Het gaat om de hele regio: Stad en ommeland
- De 9 gemeenten waar Vestia actief is zijn het vertrekpunt
- De andere gemeenten binnen het kernwerkgebied, en hun corporaties moeten worden betrokken om een oplossing te vinden voor de volkshuisvestelijke vragen.
- Het aanbod van de provincie en BZK om actief mee te denken en werken wordt als een goede stap gezien
- Op voorstel van de voorzitter wordt afgesproken om nu nog niet het gesprek met de minister aan te gaan, maar eerst te kijken of/hoe we in de regio in overleg met alle partijen oplossingen kunnen vinden.
- Door de ambtelijke ondersteuners moeten vervolgspraken worden gemaakt.

7 september 2016

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
 Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

Bijlage 2: Consultatieversies gemeenten en verzoek om zienswijze
 De consultatieversies staan op www.vestia.nl/strategie.

Bijlage 3: Overzicht ontvangen zienswijzen

<i>gemeente</i>	<i>Positief zonder formele zienswijze</i>	<i>Positief</i>	<i>Negatief</i>
<i>kerngemeenten</i>			
Delft		1	
Den Haag		1	
Rotterdam		1	
Zoetermeer			1
<i>maatwerkgemeenten</i>			
Barendrecht			1
Bergeijk			1
Brielle			1
Pijnacker-Nootdorp			1
Westland			1
Zuidplas			1
<i>overig gebied</i>			
Aalsmeer			
Aalten			
Amersfoort			1
Amstelveen			
Amsterdam			
Apeldoorn			
Arnhem			
Baarn		1	
Bellingwedde		1	
Bergen op Zoom			1
Bodegraven-Reeuwijk			
Borger-Odoorn			
Borne			
Boxmeer			
Brummen			
Capelle aan den IJssel		1	
Castricum		1	
Coevorden	1		
Cranendonck			
Dantumadiel			
De Fryske Marren	1		

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
 Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

De Marne			
De Ronde Venen			
De Wolden	1		
Deventer			
Dongen		1	
Dongeradeel			
Drechterland			
Drimmelen			
Edam-Volendam		1	
Ede	1		
Eemsmond			
Eindhoven	1		
Emmen			
Enkhuizen			
Enschede			
Ermelo			
Franekeradeel			
Geldermalsen			
Goeree-Overflakkee			
Goes		1	
Goirle			
Gouda		1	
Grave			
Groesbeek (Berg en Dal)		1	
Gulpen-Wittem			
Haarlem			
Haarlemmermeer		1	
Hardenberg			
Heerde	1		
Heerenveen			
Hellevoetsluis		1	
Heusden		1	
Hollands Kroon			
Hoogeveen			
Hoogezand-Sappemeer			
Houten		1	
Koggenland			
Korendijk			
Krimpenerwaard			1
Leeuwarden		1	
Leudal			
Leusden			

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.
 Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

Lingewaard			
Lochem		1	
Loon op Zand			
Maassluis		1	
Marum			
Medemblik			
Meerssen	1		
Menameradiel			
Menterwolde			
Middelburg			
Moerdijk		1	
Mook en Middelaar		1	
Neerijnen			1
Nieuwkoop		1	
Nissewaard		1	
Noordenveld			
Oldambt			
Olst-Wijhe		1	
Ommen			
Oost Gelre			
Oosterhout		1	
Ooststellingwerf	1		
Oss		1	
Oude IJsselstreek		1	
Overbetuwe			
Pekela			1
Reimerswaal			
Renkum		1	
Rheden			
Ridderkerk		1	
Rijswijk			1
Roerdalen			
Schagen			
Schiedam		1	
Steenbergen		1	
Steenwijkerland			
Súdwest Fryslân			1
Tiel		1	
Tilburg		1	
Tytsjerksteradiel			
Utrecht		1	
Utrechtse Heuvelrug		1	

Datum **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
 Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

Vaals			
Veendam			1
Veenendaal			
Veghel			
Velsen		1	
Venlo		1	
Vught			
Wageningen			
Werkendam			
West Maas en Waal		1	
Westerveld			
Weststellingwerf		1	
Westvoorne			
Winsum			
Woensdrecht		1	
Woerden			
Woudrichem			1
Zaanstad	1		
Zederik		1	
Zuidhorn			
Zwijndrecht		1	
TOTAAL	9	42	16

In rood zienswijzen en reacties, welke na de wettelijke termijn van zes weken zijn ontvangen.

Bijlage 4: Correspondentie MOG-huurders, huurdersvertegenwoordiging op gemeenteniveau en LHV

Betreft een afzonderlijke upload.

Bijlage 5: Correspondentie en negatieve zienswijzen gemeenten

Betreft een afzonderlijke upload.

Gedetailleerde scheidingsinformatie

Bijlage 6: Aangepaste Strategie

Reeds in bezit van de Aw.

Bijlage 7: Plan van aanpak governance

Betreft een afzonderlijke upload.

Datum Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

Betreft Scheidingsvoorstel Vestia DAEB/niet-DAEB

Bijlage 8: Geactualiseerde portefeuillestrategie

Betreft een afzonderlijke upload.

Bijlage 9: Verbindingenstructuur

Betreft een afzonderlijke upload.

Financiële informatie

Bijlage 10: Financiële positie en financieringsplan

Betreft een afzonderlijke upload.