

Onderwerp: Sanering Vestia

Aan de Minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Geachte mevrouw Ollongren,

Op maandag 9 april 2018 bracht u een werkbezoek aan de Verstedelijkingsalliantie; daarbij heeft u kennis gemaakt met diverse wethouders Wonen uit de Haagse en uit de Rotterdamse regio. Dit werkbezoek hebben we zeer op prijs gesteld.

A. Het Vestia-dossier

Tijdens dit werkbezoek is ook de omvang van de sociale huurvoorraad ter sprake gekomen, meer in het bijzonder de problematiek rond het Vestiadossier. Uw opmerking over een bijdrage vanuit BZK om hiervoor een procesmanager in te zetten, is in goede aarde gevallen!

De samenwerkende woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam verzoeken u om de sanering van Vestia versneld af te ronden. Dit is van wezenlijk belang voor de Zuidelijke Randstad, en voor de realisatie van zowel onze verstedelijkingsopgave, als voor het verduurzamen van de sociale huurvoorraad, als voor het voorzien in voldoende betaalbare sociale huurwoningen de komende jaren.

Het derivaten-debacle van Vestia is de meest ingrijpende crisis geweest in de corporatiesector sinds haar ontstaansgeschiedenis. Voor de sanering diende een bedrag van circa € 2 miljard te worden gevonden. Hiervan is circa € 700 miljoen opgebracht door de corporatiesector. Maar de rest van deze € 2 miljard moet worden opgebracht door de verkoop van woningen en door de huurverhogingen die Vestia doorvoert. Dat betekent dat de sociale huurders een groot deel van de rekening betalen.

In diverse kleinere gemeenten is Vestia de enige corporatie. De volkshuisvesting is hier tot stilstand gekomen, wat grote gevolgen heeft voor deze kernen. Enkele van deze gemeenten overwegen in beroep te gaan tegen het besluit van de AW hun bezwaar tegen de scheiding DAEB/Niet-DAEB ongegrond te verklaren. In de grote steden waar Vestia werkzaam wil blijven is eveneens de sanering van Vestia een blok aan het been voor stedelijke groei, betaalbaarheid en verduurzaming.

Vestia heeft meegedeeld circa 8.000 woningen met bijbehorende leningen te moeten overdragen aan andere corporaties om in de rest van de voorraad een volwaardige corporatie te kunnen zijn. Zowel in de Rotterdamse als Haagse regio zijn meerdere pogingen ondernomen om bezit van Vestia over te nemen en te behouden voor de doelgroep van de volkshuisvesting. Dit heeft in woningmarktregio Haaglanden geleid tot het convenant *Gaten dichten in Haaglanden* met de verenigde woningcorporaties (SVH), dat erop gericht is het Vestiabezit te behouden voor de regio. Dit convenant is door alle woningcorporaties en 8 colleges ondertekend. De gemeenteraad Zoetermeer moet hierover nog besluiten.

Deze overnames komen echter niet tot stand omdat ze op dit moment leiden tot een fors nadeel voor de overnemende partijen. Wij vragen uw actieve hulp om deze overdrachten te helpen bespoedigen, met behoud van het investerend vermogen in deze woningmarktregio's. Alleen als er economisch gezien reële en realistische business cases komen, zijn de gevestigde corporaties in staat om te kunnen blijven bouwen voor de grote opgave die voor ons staat, en daarnaast te kunnen investeren in betaalbaarheid en verduurzaming van de voorraad.

B. Regionale investeringskracht en het Vestia-dossier

Vijf jaar geleden, in de brieven van Haaglanden d.d. 7 november 2012 en 28 februari 2013 (zie bijlagen) is grote zorg uitgesproken over de gevolgen van het kabinetsbeleid op het investerend vermogen in onze woningmarktregio's. Deze zorgen zijn helaas uitgekomen. De verhuurderheffing heeft sinds haar invoering het investerend vermogen van corporaties in onze regio's onevenredig hard geraakt. De investeringscapaciteit is de laagste van het land, maar de opgaven zijn het grootst.

C. Evenwichtiger regionale woningvoorraad en het Vestia-dossier

Met het doel voor ogen om in elke gemeente voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep beschikbaar te hebben en dan ook nog evenwichtig verdeeld over de regio, helpt het niet wanneer in sommige gemeenten in de ene buurt Vestia-woningen door verkoop of liberalisatie aan de sociale voorraad worden onttrokken en er gelijktijdig in een buurt verderop, met grote moeite, door de gemiddeld minst-investeringskrachtige corporaties van Nederland, in sociale nieuwbouw moet worden geïnvesteerd.

Het dossier Vestia en de inzet om te komen tot meer evenwicht in de regionale verdeling van de sociale voorraad zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Een doorbraak in het Vestia-dossier op korte termijn ruimt aarzelingen en weerstanden uit de weg die gemeenten nu ervaren om lokaal en in regionaal verband tot uitvoerbare afspraken te komen, met elkaar en met woningcorporaties, op weg naar een evenwichtiger samenstelling van de sociale voorraad op regionale schaal.

Doorbraak op A., B. en C.: gevraagde inzet

Destijds heeft uw voorganger aangeboden mee te willen helpen zoeken naar een oplossing voor de lage investeringskracht in de regio. In uw Kamerbrief van 13 maart jl. benadrukte u dat de grote verschillen tussen regio's vragen om maatwerk per regio. In het Vestia-dossier zijn op korte termijn inventieve en ingrijpende maatregelen nodig zoals de overdracht met leningen van circa 8.000 woningen. Er is nú een urgente zoektocht nodig die geen oplossingsrichtingen op voorhand mijdt, die rekening houdt met de ontwikkeling van rentestanden en vastgoedwaarden en die voorkomt dat de waardevermindering van over te dragen corporatiebezit neerslaat bij (buitenlandse) beleggers zonder een mogelijkheid om middelen terug te ploegen in de sociale huursector. Wij vragen uw inzet daarbij.

We vragen u te zoeken naar mogelijkheden om in elk geval een deel van de verhuurderheffing, die immers ook wordt opgebracht door de corporatiesector, aan te wenden voor de borging van de volkshuisvestelijke opgave in onze regio's. In het belang van de volkshuisvesting in onze regio's is een oplossing voor het langlopende en ingrijpende Vestiadossier noodzakelijk. Graag gaan we hierover met u nader in gesprek.

Hoogachtend,

Namens de wethouders Wonen van de gemeenten in de Haagse regio, zijnde Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer,

Ir T.C. Kuiper,
Voorzitter Bestuurlijke Tafel Wonen
Woningmarktregio Haaglanden

Namens de wethouders Wonen van de gemeenten in de Rotterdamse regio, zijnde Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne,

J. Versluijs,
Voorzitter Samenwerkingsverband Wonen
Regio Rotterdam

Mr. A.W. Bom-Lemstra,
Gedeputeerde voor o.a. Wonen
van de Provincie Zuid-Holland

In kopie aan:

- de fracties in de Tweede Kamer der Staten-Generaal, t.a.v. de woordvoerders Wonen
- de leden van Provinciale Staten van Zuid-Holland
- Vestia
- Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)
- Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties in de Rotterdamse regio
- Aedes

Bijlagen: Brieven van Haaglanden d.d. 7 november 2012 en 28 februari 2013