



Aan MVRO
Van Directie Wonen

nota

Kamerbrief WSW + Vestia

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000101410

Datum

20 februari 2023

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Corporaties

Bijlage(n)

0

Aanleiding

Ter uitvoering van de motie Koerhuis heeft KPMG het een analyse gemaakt van het beleid rond het risicokapitaal van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze analyse moet u aanbieden aan de Kamer. De brief hierover biedt ook gelegenheid om de Kamer te informeren over de succesvolle voltooiing van de splitsing van Vestia.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd de bijgevoegde Kamerbrief te ondertekenen voor verzending.

Kernpunten

Hieronder lichten we kort de twee onderwerpen toe die in de brief worden behandeld.

Toereikendheid risicokapitaal WSW

- Het rapport Externe Doorlichting Beleidsregel I dat is opgesteld door KPMG wordt aangeboden aan de Kamer. Het betreft de uitvoering van de motie Koerhuis. Daarnaast wordt met het rapport voldaan aan de vereiste van een periodieke evaluatie van Beleidsregel I die zich richt op de toereikendheid van WSW's risicokapitaal.
- In het onderzoek van KPMG worden eenentwintig specifieke onderwerpen beschreven waar WSW binnen de kaders van beleidsregel I een nadere invulling aan heeft gegeven. KPMG geeft de best mogelijke classificatie van 'overwegend passend' aan zeventien van deze onderwerpen.
- Van vier onderwerpen heeft KPMG aangegeven de passendheid niet te kunnen bepalen zonder uitgebreide nadere analyse. Het gaat daarbij om onderwerpen die al uitgebreid zijn geanalyseerd bij de besprekingen over het Strategisch Programma tussen WSW en het Rijk en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), waarbij gezamenlijk de huidige uitwerking als meest passend is bevonden. Verder zal WSW deze onderwerpen bespreken met de achtervangpartijen (Rijk en VNG) en de Aw.
- In aanvulling op het KPMG rapport wordt de uitkomst van de meest recente kapitaaltoereikendheidstoets gepresenteerd. WSW's beschikbare risicokapitaal is groter dan het vereiste kapitaal en daarmee toereikend.

Succesvolle splitsing van Vestia

- Per 1 januari 2023 zijn de drie rechtsopvolgers van Vestia, Hef (Rotterdam), Hof (Den Haag) en Stedelink (Delft en Zoetermeer), als nieuwe corporaties toetreden tot het corporatiebestel en kunnen zich richten op hun volkshuisvestelijke taak.
- In het kader van de splitsing van Vestia heeft u op 11 oktober 2022 uw goedkeuring gegeven aan het verzoek van WSW voor een uitzondering op toepassing van de zogenoemde dekkingsratio DAEB op de drie opvolgers van Vestia. Hierbij is meegewogen dat WSW op basis van haar zekerheidspositie geen extra risico voor zichzelf of de achtervangpartijen voorziet bij het afwijken van de dekkingsratio en dat de splitsing van Vestia als geheel voor een verlaging van het risico van het borgstelsel en daarmee het risico voor de achtervang zorgt. Deze goedkeuring was voor de kerngemeenten (Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer en Delft) een belangrijke voorwaarde voor een positieve zienswijze op de splitsing van Vestia.
- Hoewel de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) positief aankijkt tegen het vermogen van de rechtsopvolgers van Vestia om op termijn een sterke governance en financiële continuïteit aan te tonen, blijven deze vooralsnog onder verscherpt toezicht van de Aw staan.
- Als gevolg van de structurele oplossing voor Vestia en de verbeterde marktomstandigheden is de financiële situatie van (de opvolgers van) Vestia dusdanig verbeterd dat de eerder toegezegde alternatieve risicometing voor Vestia achterwege kan blijven.
- Door ziekte van de Speciale Rapporteur van de Verenigde Naties is het voor het derde kwartaal van 2022 beoogde gesprek met de gemeente Rotterdam over de herstructurering van Vestia-bezit in de Tweebosbuurt voorlopig uitgesteld. De Kamer kan daarover nog niet geïnformeerd worden. Er is nog geen zicht op een nieuwe datum.
- Verder zijn de werkzaamheden in de Tweebosbuurt grotendeels conform de planning uitgevoerd en loopt er met betrekking tot Tweebosbuurt Zuid-Oost nog een gerechtelijke procedure, waardoor mogelijk enige vertraging op de bouw van de geplande woningen ontstaat.

Onze referentie

2023-0000101410

Datum

20 februari 2023