



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: H. Holwerda
Telefoon: 06 – 10 45 79 64

Portefeuillehouder: Kurvers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS22/00335 22bo3040
Uw kenmerk: 21bb007286 22bo003039

Datum: B&W 17 mei 2022

Betreft: Zienswijze splitsing en toelating Vestia
(22b003039)

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Zienswijze splitsing Vestia en toelating nieuwe/lokale corporatie.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Als onderdeel van de structurele oplossing voor de problemen van Vestia is Vestia voornemens om te splitsen in drie lokale corporaties: Rotterdam, Den Haag en Delft-Zoetermeer. Het college is door Vestia gevraagd een zienswijze op de splitsing van Vestia en toelating van de lokale corporaties te geven. Via deze brief informeren wij u over deze zienswijze.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Woonvisie 2030 en (herziene) Addendum 'Thuis in Rotterdam.

Toelichting:

Vestia heeft op 29 maart jl. een verzoek ingediend bij de gemeente Rotterdam voor een zienswijze op de voorgenomen splitsing van Vestia en de toelating van drie lokale corporaties. Eén van de corporaties wordt actief in Rotterdam. De andere twee corporaties worden voornamelijk actief in Den Haag en Delft-Zoetermeer. Naast de zienswijzen van gemeenten, is de Huurdersraad van Vestia om instemming gevraagd. De AW besluit namens de Minister over de splitsing en toelating en houdt bij haar besluitvorming rekening met de zienswijzen. Dit is vastgelegd in de Woningwet.

De splitsing is onderdeel van de structurele oplossing zoals voorgesteld door de Aedes Advies Commissie Vestia en vervolgens onderschreven in een bestuurlijk akkoord van Aedes, Vestia, BZK en WSW. Naast de splitsing bestaat de structurele oplossing uit een leningruil met andere corporaties. In november 2021 werden langlopende leningen met een hoge rentelast van Vestia geruild met laagrentende langlopende leningen van andere corporaties.

De rentelast voor Vestia verminderde hiermee met jaarlijks € 28 miljoen. Deze middelen zijn per direct ingezet voor matigen van sociale huren, het huisvesten van speciale doelgroepen en extra onderhoud. De splitsing is de volgende stap.

Wij hebben een positieve zienswijze voor de splitsing en toelating gegeven. Steeds duidelijker werd dat Vestia na 10 jaar als saneringscorporatie onvoldoende perspectief heeft. Door de financiële situatie van Vestia zakte de volkshuisvestelijke bijdrage van Vestia door de ondergrens. De structurele oplossing, waar de splitsing onderdeel van is, geeft nieuw perspectief. Dit is van groot belang voor de huurders, corporaties en gemeenten.

De verwachting is dat door de splitsing een lokale Rotterdamse corporatie ontstaat:

- Met een sterkere binding aan Rotterdam. Dit betekent meer focus op de opgaven in Rotterdam. We gaan ervan uit dat met de Rotterdamse corporatie de bereikbaarheid en aanspreekbaarheid eenduidiger en gemakkelijker wordt. Voor zowel huurders als voor de gemeente.
- Die financieel gezond is. De financiële doorkijk tot 2031 van Vestia en de second opinion van Brink laten zien dat er drie gezonde corporaties komen die kunnen investeren en een extra volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren.

De sterkere binding aan Rotterdam en extra investeringsruimte zijn nodig om de volkshuisvestelijke opgave in Rotterdam verder in te vullen. Vestia geeft inzicht in welke volkshuisvestelijke bijdrage ze na de splitsing levert. Een fors deel van de opgave wordt echter nog niet ingevuld ondanks meerdere gesprekken die we hierover hebben gevoerd. Vestia wil niet vooruitlopen op toekomstige investeringsruimte. Investeringsruimte die ontstaat als de lokale entiteit borgbaar is en door het wegvallen van de verhuurderheffing. Omdat de meerwaarde van splitsing vooral moet blijken uit de extra volkshuisvestelijke bijdrage en ambities in Rotterdam en deze nu beperkt worden ingevuld, geven we in de zienswijze aandachtspunten mee aan de nieuwe entiteit waarover we nadere afspraken moeten maken in de prestatieafspraken. Deze nadere afspraken zijn een belangrijke volgende stap om de volkshuisvestelijke bijdrage van Vestia in Rotterdam in te vullen.

De aandachtspunten die we meegeven zijn:

- Overall ontbreekt het op meerdere onderwerpen aan ambitie. Concrete doelstellingen zijn nodig om de volkshuisvestelijke bijdrage van Vestia richting te geven en de realisatiekracht te vergroten.
- Portefeuilleontwikkeling (verkoop, liberalisering, huurbeleid) houdt nu nog onvoldoende rekening met wijken in balans en maatregelen voor kwetsbare wijken (onderzoek Circusvis).
- Er is onvoldoende aandacht voor vernieuwing en toekomstbestendig maken van het woningbezit. Meest prominent is het ontbreken van investeringen voor herstructurering van Schiebroek-Zuid. Hiervoor dient op korte termijn een oplossing gevonden te worden. Onze gezamenlijke inzet is hiervoor noodzakelijk.

- Middelen uit verkoop bezit in 'overig Nederland' deelt Vestia toe aan (extra) nieuwbouw. Deze middelen dienen ook voor andere investeringen ingezet te worden, in het bijzonder de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad. De opgave in Rotterdam is te groot om deze middelen alleen toe te wijzen aan nieuwbouw.
Ook benadrukken we dat de sociale huurwoningen in gemeenten in de regio Rotterdam uitsluitend zouden moeten worden verkocht aan woningcorporaties of maatschappelijke instellingen die deze woningen sociaal blijven verhuren. Verkoop aan andere partijen draagt een te groot risico tot liberalisatie van die woningen en gaat lijnrecht in tegen de regionale afspraken voor een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad.
- De afname van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (geschikt voor jongeren) gaat te snel en is ongewenst. Deze ontwikkeling dient zo snel mogelijk omgebogen te worden.
- Beleid voor het (lage) middensegment en de middeninkomens ontbreekt. Beleid in lijn met de visie van de gemeente Rotterdam (onder meer actieplan Middenhuur) is nodig.

Bij deze ontvangt u de zienswijze over de splitsing van Vestia en toelating van de lokale corporatie.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Zienswijze op splitsing en toelating Vestia