

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2015-0000209347

Uw kenmerk
2015Z05927

Datum 7 april 2015
Betreft Vragen 2015Z05927 inzake Vestia

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Monasch (PvdA) met kenmerk 2015Z05927 over woningcorporatie Vestia (ingezonden 2 april 2015).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S. A. Blok

2015Z05927

Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over woningcorporatie Vestia (ingezonden 2 april 2015)

Vraag 1

Kunt u aangeven hoe de marktrente zich de komende jaren zal ontwikkelen nu de Europese Centrale Bank (ECB) de monetaire ruimte vergroot?

Antwoord 1

Ik kan niet inschatten wat de ontwikkeling is van de marktrente in de komende jaren.

Vraag 2

Kunt u aangeven, conform het herstelplan, vanaf welk renteniveau de herstelstrategie van woningcorporatie Vestia verschuift van verkoop van woningbezit richting doorexploiteren (het zgn. uitponden) van woningbezit?¹

Antwoord 2

Zie het antwoord op vraag 5.

Vraag 3

Kunt u aangeven met hoeveel en tot welk niveau de liquiditeit van woningcorporatie Vestia zich het afgelopen jaar heeft verbeterd en hoe het zich de komende twee jaar zal ontwikkelen?

Antwoord 3

Ultimo 2013 beschikte Vestia over circa € 50 miljoen aan liquiditeiten, ultimo € 2014 was de liquiditeitspositie circa € 440 miljoen. De liquiditeiten ultimo 2014 zijn met name verkregen vanuit de eerste tranche van de grote verkooptransactie aan Patrizia in december 2014 en kunnen worden aangewend voor het (vervroegd) af lossen van leningen overeenkomstig de lijn in het verbeterplan. De vooruitzichten ten aanzien van de ontwikkeling van de liquiditeiten van Vestia voor de komende twee jaar zijn positief, in die zin dat Vestia uit de liquiditeitsproblemen is en kan voldoen aan de reguliere aflossingsverplichtingen. Hoe de liquiditeiten zich daadwerkelijk zullen ontwikkelen is afhankelijk van de keuzes die gemaakt zullen worden ten aanzien van de verkoopstrategie. Zie het antwoord op vraag 5.

Vraag 4

Kunt u aangeven hoe de liquiditeit van woningcorporatie Vestia zich de komende jaren zou ontwikkelen als er niet meer verkocht zou worden, maar zou worden doorgeëxploiteerd?

Antwoord 4

Nee, zie het antwoord op vraag 2. Overigens is de kern van het verbeterplan te komen tot vermogensherstel, niet tot liquiditeitsherstel.

¹ http://www.cfv.nl/media_dirs/18432/media_files_data/14369_sc_corporaties_goedkeuring_verbeterplan_vestia.pdf

Vraag 5

Kunt u toelichten wanneer u het opportuun acht om van verkoop van woningbezit om te schakelen naar doorexplotatie van woningbezit?

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Antwoord 5

Bij de goedkeuring van het verbeterplan van Vestia is aangegeven dat het probleem van Vestia zit in de omvangrijke leningenportefeuille met lange looptijden en weinig reguliere aflossingsmomenten. Een lage rentestand zorgt voor een aanzienlijke negatieve marktwaarde van de leningen, waardoor vervroegd aflossen of herstructureren van leningen zeer kostbaar is. Tot en met 2017 zijn er voor Vestia voldoende reguliere mogelijkheden om leningen af te lossen. Na 2017 zijn de reguliere aflossingsmogelijkheden zeer beperkt. Bij een rente van 4% of hoger kan Vestia leningen vervroegd aflossen dan wel herstructureren en houdt Vestia vast aan haar verkoopstrategie. In het verbeterplan is voorzien dat bij een rente van 3% of lager vervroegd aflossen of herstructureren van leningen zeer kostbaar is en dat Vestia dan haar verkoopstrategie zal herzien en woningen pas zal verkopen als het huurcontract is afgelopen. De verkoopstrategie is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van het bestuur van Vestia. Verkopen moeten bijdragen aan vermogensherstel van Vestia en in lijn zijn met de strategische keuzes van Vestia. Gezien de succesvolle complexgewijze verkopen in de afgelopen maanden, wordt op dit moment door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) reeds met Vestia gesproken over alternatieve strategieën conform het goedgekeurde verbeterplan voor de sanering. Vestia werkt aan een gedetailleerde portefeuillestrategie en aan gedetailleerde uitsplitsing van de lopende leningen en hun basispunt gevoeligheid.

Datum

7 april 2015

Kenmerk

2015-0000209347

Vraag 6

Bent u bereid deze vragen voorafgaand aan het Algemeen overleg Woningcorporaties voorzien op 7 april te beantwoorden?

Antwoord 6

De antwoorden treft u hierbij aan.