

Hamit Karakus:

Verkoop 10.000 Vestia-woningen aan collega-corporaties beste optie

“Verkoop aan collega-corporaties is het meest kansrijk.” Dat zegt bestuurlijk regisseur **Hamit Karakus** over de oplossingsrichting voor de 10.000 woningen in zes maatwerkgemeenten van het aan financieel herstel werkende **Vestia**. Op verzoek van minister Kajsa Ollengren onderzocht hij op persoonlijke titel de oplossingsrichtingen. Aan *CorporatieGids Magazine* licht hij zijn bevindingen toe.

Vestia riep het 11 oktober in een persbericht over haar herijkt verbeterplan, de Sectoradviescommissie van Aedes publiceerde het in haar aanbeveling op 14 oktober op de Aedes website en ook Hamit Karakus trok in zijn rapport aan Ollengren in juli feitelijk dezelfde conclusie: de verkoop van de 10.000 Vestia-woningen aan collega-corporaties is van groot belang. Voor Vestia als bijdrage aan financieel herstel en voor de maatwerkgemeenten om de sociale woningvoorraad op peil te houden.

Herstel

Hoe zat het ook alweer? Om te herstellen van de derivaten-crisis in 2011 werkt Vestia aan financieel herstel. Daarbij ligt de focus op haar kerngebied Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer. In zes gemeenten daarbuiten is Vestia de grootste, of één na grootste woningcorporatie. Dit zijn de zogeheten maatwerkgemeenten: Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker Nootdorp, Westland en Zuidplas. Vestia bezit in deze maatwerkgemeenten in totaal circa 10.000 eenheden. Vestia liberaliseert daar een significant deel van haar bezit. Hierdoor dreigen op termijn – namelijk bij huuropzegging van de zittende huurder – woningen aan de sociale voorraad onttrokken te worden, terwijl er in deze gemeenten al sprake is van een uitbreidingsopgave in de sociale voorraad. Die wordt als gevolg van de liberalisatie van het Vestiabezit op termijn alleen maar groter.

Stop liberalisatie

Op de vraag waarom – hangende het onderzoek naar een oplossing – liberalisatie niet wordt stopgezet, zegt Hamit: “Dat zou direct een nadelig financieel effect op de financiële

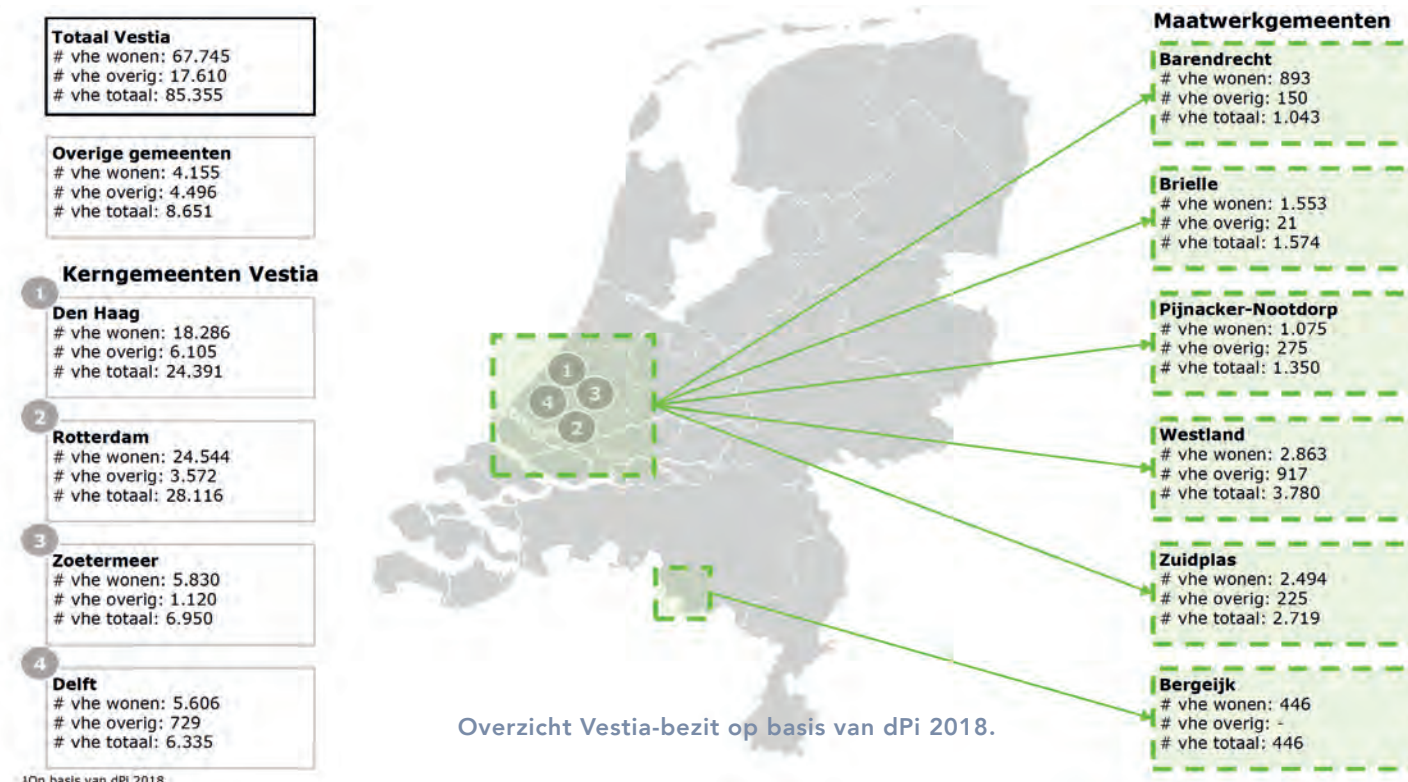
positie van Vestia hebben. Dat zou ook direct strijdig zijn met het Herstelplan 2021 waar Vestia zich richting de toezichthouders AW en WSW aan heeft gecommitteerd. Daarom is een snelle oplossing en overdracht aan andere corporaties gewenst.”

Sober onderhoud, hoge streefhuur

Vestia voert een door sommige belanghebbenden als sober ervaren investerings-, -beheer en onderhoudsbeleid en hanteert in haar huurbeleid een relatief hoge streefhuur, zo schrijft Hamit in zijn rapport aan Ollengren. De veronderstelling dat corporaties in de maatwerkgemeenten niet bepaald pareltjes overnemen vindt hij echter te sterk uitgedrukt. “Vestia heeft afgelopen jaren gewoon regulier onderhoud uitgevoerd en de technische conditiescores lijken derhalve grotendeels op orde. Voor corporaties die in beeld zijn voor overname van het bezit, ligt de financiële druk vooral op het terugdraaien van het bezit van niet-DAEB naar DAEB. Tel daarbij op dat een deel van die woningen op termijn ook nog verduurzaamd moeten worden.”

Gedwongen

Hamit vindt evenmin dat corporaties door het liberaliserende Vestia – waarmee woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken – feitelijk worden gedwongen om bij te springen. “Niemand wordt gedwongen om het bezit over te nemen. Alle betrokkenen voelen een grote verantwoordelijkheid om de sociale huisvesting in de regio op peil te houden en is er voldoende bereidheid om zich gezamenlijk in te spannen voor het vinden van een oplossing.”





Twee kwaden

Bijdragen aan een oplossing voor het Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten gaat rechtstreeks ten koste van andere volkshuisvestelijke wensen of eisen in de regio, zoals investeringen in nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteitsverbetering of betaalbaarheid, schrijft Hamit in zijn rapportage. Op de vraag of dat voor de te hulp schietende corporaties betekent dat ze moeten kiezen uit 'twee kwaden', zegt Hamit:

"Zo zwart-wit kun je het niet stellen. Overname van het Vestia-bezit in deze maatwerkgemeenten betekent niet dat er helemaal geen investeringen meer mogelijk zijn.

Investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw of verduurzaming kunnen in sommige situaties misschien wel lager worden of ze worden uitgesteld. Het bieden van voldoende sociale huurwoningen is echter niet enkel de verantwoordelijkheid van één woningcorporatie. Bovendien overstijgt de opgave gemeentegrenzen. De corporaties met wie we momenteel in gesprek zijn, willen hun ogen niet sluiten voor de volkshuisvestelijke problemen in hun eigen werkgebied."

Bestuurlijke tafels

Alles wijst erop dat de andere woningcorporaties in de maatwerkgemeenten het Vestia-bezit gaan overnemen. "Momenteel ben ik aan de bestuurlijke tafels met lokale corporaties serieus in gesprek om te kijken in hoeverre een coalitie in staat is gezamenlijk tegemoet te komen aan de minimale eisen van Vestia, te weten overname van de gehele portefeuille tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat," licht Hamit toe. "Op basis van deze waarde – die nog vastgesteld moet worden – plus de kosten voor de noodzakelijke opgave, moeten de aankopende corporaties bepalen of ze bereid zijn dat te betalen."

Vrijstelling verhuurdersheffing

Opvallend genoeg beveelt Hamit in zijn advies aan Ollengren vrijstelling van verhuurdersheffing voor de corporaties die

^ Potentieel overnemende corporaties in maatwerkgemeenten.

Vestia te hulp schieten niet aan. Op de vraag waarom niet, antwoordt hij: "Enkele jaren vrijstelling verhuurdersheffing op het over te nemen Vestia-bezit zou in dit specifieke traject kunnen helpen om een eventueel financieel deficit deels te overbruggen. Verlaging van de verhuurdersheffing is echter onderdeel van een bredere politieke en maatschappelijke discussie en zou het huidige overnameproces onnodig kunnen vertragen. Een verlaging van de verhuurdersheffing voor het over te nemen Vestia bezit lijkt daarom voor nu niet opportuun."

Marktpartijen geen optie

In zijn adviesrapport stelt Hamit verder dat verkoop aan marktpartijen geen optie lijkt, mede omdat marktpartijen 'de hoge vraagprijs' lastig kunnen verenigen met de rendementseisen. "Met commerciële beleggers kun je op korte termijn afspraken maken over het sociaal houden van woningen, maar op de lange termijn bestaat een groot risico dat woningen uiteindelijk uit de sociale sector verdwijnen. Dus alleen al om die reden vinden wij dat verkoop aan lokale corporaties de meest gewenste oplossingsrichting is."

Verwachtingsvol

Over de slagingskans van de verkoop van 10.000 woningen aan de woningcorporaties in de maatwerkgemeenten is Hamit hoopvol gestemd. "Inmiddels zijn de startbijeenkomsten van alle bestuurlijke tafels in de zes maatwerkgemeenten positief verlopen. Hoewel het de komende maanden nog best ingewikkeld kan worden, geeft dit ons vertrouwen dat we deze volkshuisvestelijke problematiek gezamenlijk kunnen oplossen. Ik kijk dan ook vol verwachting uit naar de gesprekken die hierover de komende maanden zullen plaatsvinden." ■