

Proces en samenvatting herzien saneringsplan stichting WSG

Vooraf

In 2011 raakte woningcorporatie WSG uit Geertruidenberg (4.000 woningen en verhuureenheden in Brabant) in grote financiële problemen door een enorme expansie die plaatsthad tussen 2005 en 2010. In die periode investeerde WSG in zorgcomplexen, in niet DAEB-bezit en verwierf WSG een aanzienlijk aantal grondposities. Over de boekjaren 2010 tot en met 2012 moest fors worden afgewaardeerd op het bezit, met name de grondposities. In 2011 werd duidelijk dat er een groot verschil zat tussen de waarde van het bezit en de omvang van de schulden. De inkomsten uit exploitatie bleken onvoldoende om alle lasten te betalen.

Saneringbesluit oktober 2012

Op 15 oktober 2012 nam het bestuur van Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) een saneringsbesluit. Het CFV kende, samen met diverse saneringsmaatregelen, een saneringsbijdrage toe van € 21 miljoen in de vorm van een renteloos voorschot. Het uitgangspunt van het saneringsbesluit was een totaaloplossing voor WSG tegen zo laag mogelijke kosten voor de corporatiesector en met behoud van de sociale huurwoningenvoorraad. Zelfstandig voortbestaan was hierbij niet mogelijk. Alle inspanningen waren erop gericht om WSG op korte termijn, door verkoop of overdracht van bezit, op te heffen. Afgesproken werd dat zou worden onderzocht of deze saneringsstrategie op korte termijn haalbaar zou zijn.

Onderzoek naar haalbaarheid

Vanaf oktober 2012 werkten CFV, WSG, BZK en WSW nauw samen. In februari 2013 werd een plan van aanpak vastgesteld, met instemming van deze betrokken partijen. Het plan van aanpak beschreef de activiteiten en de procesinrichting om te komen tot realisatie van de saneringsstrategie. WSG en CFV voerden in deze periode samen diverse gesprekken met corporaties uit de regio. Tegelijkertijd startte een onderzoek naar de marktwaarde van het bezit om te komen tot een verkoopstrategie. Het onderzoek en de gesprekken met de regio-corporaties brachten diverse zaken in beeld waaronder de marktwaarde van al het bezit, de interesses van corporaties om delen van het bezit over te nemen, de afzetmogelijkheden van het zorgvastgoed en de marktwaarde van de leningenportefeuille. Tevens werd inzicht gegeven in de gevolgen wanneer WSG als organisatie zou worden opgeheven.

Onder meer door het economische klimaat en de vastzittende vastgoedmarkt toonden corporaties uit de regio onvoldoende belangstelling voor de overname van het WSG-bezit. Uit de onderzoeksresultaten bleek ook dat het verkopen van het bezit op korte termijn en het versneld aflossen van leningen tot enorme verliezen zou leiden. De schade voor de sector zou hiermee onverantwoord hoog zijn. Hiermee zou niet worden voldaan aan de saneringsdoelstelling om 'het sociaal woningbezit tegen een zo laag mogelijke steunbijdrage van de sector te behouden'.

Diverse scenario's

Op basis van de (onderzoeks)resultaten werd besloten de saneringsstrategie aan te passen. Door WSG werden meerdere scenario's uitgewerkt, allen gericht op doorexplotatie, aangevuld met maatregelen voor verkoop van grond, koopwoningen, huurwoningen en bedrijfsonroerend goed. Voor deze scenario's zijn doorrekeningen gemaakt, gericht op de ontwikkeling van het vermogen en op de ontwikkeling van de liquiditeit. Op basis van de doorrekeningen - rekening houdend met de saneringsdoelstelling - en andere selectiecriteria, zoals de termijn waarbinnen de eindoplossing bereikt wordt en wordt bijgedragen aan het volkshuisvestelijk belang, werd een voorkeursscenario gekozen. Op 24 juli 2013 nam het bestuur van CFV hierover een definitief besluit.

Herzien saneringsbesluit 24 juli 2013

Meer tijd

WSG heeft een negatief eigen vermogen. Door de afwaarderingen van het bezit en de omvang van de leningenportefeuille is WSG niet zelfstandig in staat om uit haar exploitatie de rentelasten van de leningenportefeuille te voldoen. Verkoop op korte termijn van het bezit levert onvoldoende opbrengsten op. Het is daarom noodzakelijk voor de sanering meer tijd te nemen. Dat betekent dat een periode van vijf jaar wordt uitgetrokken voor het uitvoeren van de saneringsmaatregelen en dat WSG na afloop van deze periode financieel aan de CFV saneringsnorm van een eigen vermogen van 10% van het jaarhuurbedrag zal voldoen. WSG heeft daarbij de beste uitgangspositie om op te gaan in een kredietwaardige corporatie, of voldoet zelf door aanvullende maatregelen en/of aanvullende saneringssteun, uiterlijk na het verstrijken van de daarop volgende vijf jaar, aan de WSW kredietwaardigheidseisen.

Saneringsbijdrage

Om over vijf jaar te kunnen voldoen aan de CFV saneringsnorm van een eigen vermogen van 10% van het jaarhuurbedrag, te weten circa 4,0 miljoen euro, is een bedrag nodig van 117,754 miljoen euro. Het in oktober 2012 toegekende renteloos voorschot van € 21 miljoen maakt onderdeel uit van dit totaalbedrag. De uitkering geldt voor de periode 2013 tot en met juli 2018 en is gebaseerd op de jaarlijkse liquiditeitsbehoefte van WSG. De omvang van de uitkering kan jaarlijks verschillen; deze is afhankelijk van de jaarlijkse verkoopresultaten en de aflossingsmomenten van de leningenportefeuille.

Het (voorgestelde) betaalschema voor de saneringsbijdrage (inclusief voorschot 2012) ziet er voor de periode 2012 tot en met 2018 als volgt uit:

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
21.000	19.000	35.012	1.589	30.753	-	10.400	117.754

Vermogensontwikkeling

Het saneringsplan bestrijkt de periode tot en met juli 2018. Het negatief vermogen 2012 is volgens het herzien saneringsplan € 94,2 miljoen. Het vermogen 2012 volgens de jaarrekening 2012 bedraagt negatief € 163 miljoen. Het verschil wordt verklaard door de effecten van het toepassen van de herziene richtlijn voor de Jaarverslaggeving Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645). WSG heeft ervoor gekozen het commercieel vastgoed te waarderen tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Het effect hiervan is een waardedaling van € 13 miljoen. De rentabiliteitswaardecorrectie van de leningportefeuille vormt niet langer een onderdeel van de bedrijfswaarde in de jaarrekening. Dit resulteert in een daling van het eigen vermogen van € 55 miljoen.

In de balans per 31 december 2012 is het reeds ontvangen voorschot van € 21,0 miljoen verwerkt als renteloze lening. Hiermee komt het startvermogen op € 73,2 miljoen negatief. Het verloop van het eigen vermogen in het herzien saneringsplan over de periode 2013 tot en met juli 2018 - rekening houdend met het betaalschema voor de saneringsbijdrage - is dan als volgt:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eigen vermogen	-59.601	-29.008	-31.308	-3.829	-5.314	4.694
Jaarresultaat	13.636	30.593	-2.300	27.479	-1.485	10.008

Saneringsmaatregelen

De onderstaande saneringsmaatregelen maken onderdeel uit van het herziene saneringsplan 2013-2018. Na realisatie van deze maatregelen blijft een corporatie over met een bezit van 3900 DAEB-woningen (waarvan 1500 zorgeenheden) die primair gericht is op haar kerntaak.

Saneringsmaatregelen:

- afstoten van de grondposities;
- verkoop voorraad koopwoningen;
- uitponden van bestaande huurwoningen;
- verkoop van niet-DAEB bedrijfsonroerend goed (commercieel vastgoed);
- verkoop van niet-DAEB woningen;
- verhogen van de huren tot 90% van de maximaal redelijke huurprijs, waarbij geldt dat DAEB-woningen voor de DAEB-voorraad behouden blijven;
- beperken van de onderhoudskosten tot het minimaal noodzakelijke;
- beperken van de structurele organisatiekosten;
- optimaliseren van de inkomsten van het zorgvastgoed.

Wat betekent dit voor de klanten van WSG

De verkregen saneringssteun van CFV zorgt ervoor dat het sociale woningbezit voor de doelgroep behouden blijft. Daarmee worden de belangen van de huurders zo goed mogelijk gediend. De maatregelen rondom de huren zijn ongewijzigd ten opzichte van het vorige saneringsbesluit uit oktober 2012. Dat betekent dat WSG de jaarlijks wettelijke huurverhoging toepast waarbij zij de maximale mogelijkheden benut die de overheid toestaat. Bij mutatie zal de huurprijs worden verhoogd naar 90% van de maximaal redelijke huurprijs. Het uitgangspunt hierbij is dat de sociale huurwoningen blijven behoren tot de sociale huurwoningenvoorraad.

Voor de geliberaliseerde huurwoningen (woningen met een huurprijs boven 681,02 euro) geldt waar mogelijk een extra opslag op de huurverhoging.

WSG volgt, los van de sanering, de wet inkomensafhankelijke huurverhoging.

WSG gaat een actief verkoopbeleid voeren voor bestaande eengezinswoningen gelegen in de gemeente Geertruidenberg.

WSG blijft het noodzakelijke onderhoud doen om de kwaliteit van het woningbezit op niveau te houden, maar voor extra investeringen is geen geld.