



Gemeente Den Haag

Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuid West BV

Henk Harms
13 november 2013



Gemeente Den Haag

Het Vestia debacle

- Vreemde positie R'dam en Den Haag in achtervang
- CFV, WSW en BZK louter gefocust op financiën
- Gevolgen voor lokale woningmarkt geheel voor gemeenten
- Weinig constructieve denkkraft ook niet in verdere traject



Gemeente Den Haag

Publiek belang Raamovereenkomst

- Volkshuisvestingsbelang
- Woningmarkt/geldelijk belang
- Leefbaarheid



Gemeente Den Haag

Volkshuisvestingsbelang

- Voorkomen stagnatie herstructurering DHZW
- Kernvoorraad
- Differentiatie kernvoorraad
- Voldoende vernieuwing en verbetering



Gemeente Den Haag

Woningmarkt/geldelijk belang

- Waken voor marktverstoring
- Negatieve grondexploitaties



Gemeente Den Haag

Leefbaarheid

- Prestatieafspraken leefbaarheid
- Buurtkamers e.d.
- Onderhoud en renovatie
- Voorkomen huisuitzettingen
- Woonoverlast



Gemeente Den Haag

Raamovereenkomst

- WOM-Zuidwest per 1/1/'14
- Prestatieafspraken tot 2023 op huidig niveau
- Vestia verkoopt max. 300 woningen per jaar
- Deal over 34 projecten
- Onderlinge samenhang onderdelen essentieel



Gemeente Den Haag

WOM Den Haag Zuidwest

- Doel: voorkomen dat herstructurering Den Haag Zuidwest volledig tot stilstand komt
- Middel: door inkopen vastgoed middelen vrijspelen voor herstructurering.
- Kwaliteitsverbetering:
- Voortzetting herstructureringsopgave
- Verhoging marktwaarde: zekerheid voor investering



Gemeente Den Haag

WOM Den Haag Zuidwest

- Kern:
 - Herstructurering 1.000 woningen
 - Creatie waardeestijging
 - Verbeteren/behouden sociale voorraad
 - Optioneel: betrekken andere corporaties (voorkomen freeriders-gedrag; ook andere corporaties stoppen investeringen in ZW)



Gemeente Den Haag

Werking WOM Zuidwest

- Vestia brengt ca. 2.000 woningen in.
- Indicatief programma: sloop 780 en terugbouw 850 woningen (twee complexen zijn al gesloopt)
- Renovatie 250 woningen
- 70% markt (huur en koop)
- Participatie van 10 jaar
- Hoogte bedrag participatie afhankelijk van benodigde middelen voor herstructurering. Badkuipeffect (erin en eruit)
- Berekening eindresultaat op basis van ontwikkeling marktwaarde



Gemeente Den Haag

Kasstroomen

- *Inbreng*
 - Vestia brengt vastgoed in tegen marktwaarde in verhuurde staat (sloopwoningen tegen sloopwaarde) + waarde twee trapveldjes. Hier ontstaat geen kasstroom.
 - Geen koop door gemeente en/of WOM niet.
 - Gemeente koopt een (on)verdeeld aandeel in het vastgoed (participatie)
 - Hierdoor ontstaan middelen om projecten te financieren.
 - Participatieverhouding 57/43



Gemeente Den Haag

Kasstroomen

- *Exploitatie (kosten)*
 - Vastgoed wordt tegen marktwaarde in verhuurde staat (zie hiervoor) ingebracht door Vestia.
 - Gemeente en/of WOM financiert dit dus niet, er ontstaat geen kasstroom.
 - WOM financiert sloopkosten, bouw- en woonrijp maken (kasstroom) en verkrijgt deze van de gemeente.
 - WOM financiert bouwkosten en renovatiekosten (kasstroom) en verkrijgt deze van de gemeente.



Gemeente Den Haag

Kasstromen

- *Exploitatie (opbrengsten)*
 - Als gevolg van herstructurering ontstaan nieuwe koop- en huurwoningen en worden woningen gerenoveerd.
 - WOM ontvangt de opbrengsten uit
 - verkoop van koopwoningen (nieuwbouw en renovatie)
 - huurwoningen boven de huurgrens van de woningen die in de WOM worden ingebracht.
 - WOM draagt bij verkoop erfpachtsuppletie af aan de gemeente.
 - WOM ontvangt de huuropbrengsten van de sociale huurwoningen (nieuwbouw en renovatie)
 - Na 10 jaar gaan de sociale huurwoningen tegen kostprijs uit de WOM terug naar Vestia. Onderdeel van de kostprijs is de inbrengwaarde.



Gemeente Den Haag

Uitgangspunten WOM

- In principe is herstructurering onrendabel. Waardstijging van vastgoed in Zuidwest is noodzakelijk om het onrendabele deel te compenseren.
- Na 10 jaar resultaat positief of negatief
- Afrekenen op basis van ontwikkeling marktwaarde woningen
- Drie opties als Vestia na 10 jaar de gemeente niet kan uitkopen:
 - Vestia wordt in staat gesteld om woningen uit de WOM te verkopen en met de opbrengst daarvan de gemeentelijke lening af te lossen.
 - Een tweede mogelijkheid is om de termijn van 10 jaar te verlengen.
 - Bieden deze twee opties geen oplossing dan moet op dat moment naar bevind van zaken – en overigens met behoud van alle rechten en plichten over en weer - naar een voor beide partijen werkbare oplossing worden gezocht.
- Eis CFV: uitkopen alleen wanneer Vestia voldoende liquide is



Gemeente Den Haag

Risicobeheersing / beheersmaatregelen

- Het programma
- Voorverkooppercentage
- Uitgangspunten
- Verkoopprognose/afzetrisico's
- Andere beheersmaatregelen:
 - Projecten temporiseren
 - Aanpassing programma
 - Projecten standaardiseren/optimaliseren
 - Minder nieuwbouw; meer renovatie
 - Minder sociaal



Gemeente Den Haag

Scenario's voor politieke besluitvorming

- Gemeente loopt risico's
- Overtuiging dat WOM een sluitende business case geeft
- Second opinion Ecorys: bevestigt beeld
- Voor presentatie risico's uitgegaan van conservatieve scenario's
- Groen, oranje, rood



Gemeente Den Haag

Variabelen scenario's

Groen, oranje, rood

- Verkoop bij oplevering:
100%, 75%, 15%, 10%, 50%, 40%, 10%
- VON-prijs:
100%, 85%, 85%



Gemeente Den Haag

Waardecreatie essentieel voor gemeente

- Gemeente leent aan WOM, maar tijdens traject genereert WOM weer inkomsten
- Saldo moet inclusief rentekosten terug naar gemeente
- Vestia kan/mag niet zelf investeren
- Vestia profiteert wel van investeringen en (dus) van de waardecreatie
- Afspraak: als er waardestijging is én als waardestijging Vestia-bezit groter is dan in de rest van Den Haag (woningen tot €200.000) dan moet Vestia saldo financiering + rente terugbetalen.



Gemeente Den Haag

Start 2014

- Benoeming RvC en directie
- Oprichting(akte) door B&W
- Goedkeuring BZK, Belastingdienst, GS
- Interne procedures WOM
- Informatieplicht WOM/aandeelhouders
- Jaarplan WOM



Gemeente Den Haag

Start 2014

- Voor eerste 2 projecten marktbelangstelling
- Ook belangstelling investeerders in DHZW zelf
- Belangrijk dat andere corporaties herstructureringsopgave weer oppakken
- Voorkomen freeriders-gedrag