

Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties  
T.a.v. de gemandateerd saneerder dhr. R. Röttscheid MFE  
Postbus 1964  
1200 BZ Hilversum

**ILT/Aw**

Toezicht

Utrecht

**Contactpersoon**

A. de Jong  
coördinerend-specialistisch  
inspecteur

M +31(0)6-25092937  
arjan.de.jong@ilent.nl

**Ons kenmerk**

ILT-2019/55332

Datum 19 november 2019  
Betreft Reactie Aw op Herijkt Verbeterplan 2019-2021 Vestia

Geachte heer Röttscheid,

Op 11 oktober jl. heeft Vestia het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (hierna te noemen HVP) aan de gemandateerd saneerder aangeboden. U heeft mij met de brief d.d. 16 oktober jl. verzocht om een reactie (raadpleeg) op de door Vestia gevraagde beleidsmatige aanpassingen ten opzichte van het eerder goedgekeurde Verbeterplan 2014-2021.

*Oordeel Aw over uitvoering Verbeterplan door Vestia*

Door stevig ingrijpen van Vestia, waaronder grootschalige pakketverkopen, een forse verlaging van de leningenportefeuille, het maximaliseren van het huurbeleid, de forse overheveling van sociale huurwoningen naar de niet-Daeb tak, een zeer terughoudend investeringsbeleid, forse ombuigingen in de netto bedrijfslasten en een structurele verlaging van de onderhoudsuitgaven, is de financiële positie van saneringscorporatie Vestia aanmerkelijk verbeterd. Door dit beleid, dat primair was gericht op het bereiken van financieel herstel, scoort Vestia ultimo 2018 nipt voldoende op de verschillende vermogens- en liquiditeitsratio's uit het nieuwe beoordelingskader WSW-Aw en onvoldoende op de discontinuïteitsratio (i.o.). Een nieuwe saneringsaanvraag is daarmee nu niet aan de orde.

Het HVP maakt ook de negatieve volkshuisvestelijke implicaties van het gevoerde herstelbeleid inzichtelijk. Op basis van HVP en de benchmark Aw-WSW constateer ik dat Vestia zowel op het punt van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid als op het punt van de kwaliteit, i.c. investeringen in de bestaande voorraad, bijdrage aan de herstructureringsopgaaf en verduurzaming bezit, ver onder het gemiddelde van vergelijkbare grootstedelijk corporaties presteert.

*Kernprobleem Vestia*

Ondanks een verbetering van de financiële positie blijft het kernprobleem van Vestia - na zeven jaar van herstelbeleid - onveranderd. De omvang van de leningenportefeuille (nominaal 4.5 miljard) is ten opzichte van de waarde van de vastgoedportefeuille te groot. Dit knelt en leidt zeker in combinatie met het gemiddelde hoge rentepercentage (en de lange looptijd) van de leningen tot structureel hoge rentelasten van ruim €2200,- per gewogen verhuureenheid (Daeb). Ik constateer daarmee dat de rente-uitgaven een groot beslag leggen op de operationele kasstromen van Vestia. Tegelijkertijd zie ik dat de mogelijkheden

voor het verder verbeteren van de operationele kasstromen door het aanscherpen van het huurprijsbeleid of aanvullende besparingen op de onderhoudsuitgaven zijn uitgeput. Verdere ombuigingen op de netto bedrijfslasten acht ik niet realistisch.

**ILT/Aw**  
Toezicht

**Datum**  
19 november 2019

**Ons kenmerk**  
ILT-2019/55332

#### *Dilemma bij voortgezet Herstelbeleid*

Met het HVP 2019-2021 wordt het dilemma zichtbaar waar Vestia - en in het kielzog de gemandateerde saneerder en de Aw - in de restant saneringsperiode tot 2022 voor staan. Aan de ene kant geldt dat strakke financiële sturing en een strikt prudent financieel beleid noodzakelijk is en blijft voor het bereiken van structureel financieel herstel van saneringscorporatie Vestia. Aan de andere kant geldt dat het voortgezet herstelbeleid het volkshuisvestelijk presteren van Vestia onder druk zet. De noodzaak tot voortgezet herstelbeleid 'schuurt' in deze zin met de kerntaak en de kernopgave van de woningcorporatie.

In een separaat beleidssignaal wil ik de minister voor Wonen en Milieu attenderen op dit dilemma. En op onderdelen vraag ik ook de bereidheid van de minister om de inzet van bestaande faciliterende instrumenten te overwegen.

#### *HVP 2019-2021*

In het HVP formuleert Vestia een Strategische Agenda<sup>1</sup> waarin diverse oplossingsrichtingen worden genoemd. Het HVP is daarmee ook een momentopname. Eerst na uitwerking van de diverse maatregelen kan begin 2022 de positie van Vestia ten opzichte van de hoofddoelstelling van het goedgekeurde Verbeterplan (2014) worden bepaald<sup>2</sup>. Dit betekent concreet dat:

- Vestia moet ultimo 2021 over een portefeuillesamenstelling beschikken, die past bij de kerntaken en kernopgave van een woningcorporatie (duurzaam).
- Vestia moet ultimo 2021 beschikken over een structureel financiële gezonde positie en een levensvatbare Daeb-tak (financieel herstel).
- Tot dat moment moet Vestia een herstelbeleid uitvoeren dat gericht is op een goede, duurzame exploitatie van de huidige omvang van de Daeb-portefeuille in de vier kerngemeenten (op een verantwoorde wijze).

Daarna kan worden vastgesteld of Vestia zelfstandig - en zonder een aanvullende saneringsbijdrage - in redelijkheid en in evenredigheid invulling kan geven aan de volkshuisvestelijke opgave in de kerngemeenten.

Voor nu sta ik positief tegenover de door Vestia gevraagde beleidsaanpassingen; zoals verwoord in het HVP in de zogenaamde Aangepaste Voorkeursvariant<sup>3</sup>. Ik onderschrijf ook de oproep van Vestia om komende periode tezamen met direct betrokken partijen; collega-corporaties, gemeenten, de bestuurlijk regisseur, de borg, de Aw en BZK, uitwerking te geven aan de Strategische Agenda, waaronder de verkoop van alle bezit Vestia in de maatwerkgemeenten (tegen marktwaarde in verhuurde staat). En daarmee kan ook een bijdrage worden geleverd aan het vergroten van de beschikbaarheid in de zes maatwerkgemeenten<sup>4</sup>.

Ik heb daarbij vier aanvullingen en/of aanscherping op de nu geformuleerde Strategische Agenda door Vestia, die ik in deze reactie onder uw aandacht breng.

1. De verkoop van een aanzienlijk deel van de vastgoedportefeuille Vestia moet bijdragen aan de oplossing van het kernprobleem: het verkleinen van de te grote leningenportefeuille en het verlagen van de rentelasten. Er kan alleen

<sup>1</sup> Zie de strategische agenda uit het HVP 2019-2021 pag. 7-8 en 61-62.

<sup>2</sup> Zie goedgekeurde Verbeterplan d.d. 30 juni 2014 p. 4 en brief CFV inzake goedkeuring verbeterplan Vestia d.d. 19 aug 2014 zie ook HVP 2019-2021 pag. 13

<sup>3</sup> HVP 2019-2021 pag. 56-60

<sup>4</sup> Door het (deels) terugdraaien van de overheveling van de Daeb naar de niet Daeb.

een eindoplossing ontstaan indien sprake is van een gezonde verhouding tussen de omvang van de noodzakelijke sociale (Daeb) voorraad en de geborgde leningenportefeuille. Het aflossen van leningen moet daarbij onder goede voorwaarden geschieden; verkoop van bezit én het aflossen van leningen mag niet leiden tot weglek van maatschappelijk gebonden vermogen.

**ILT/Aw**  
Toezicht

**Datum**  
19 november 2019

**Ons kenmerk**  
ILT-2019/55332

2. In haar Portefeuillestrategie geeft Vestia aan dat zij zich wil concentreren op de vier kerngemeenten. De uitgaven voor woningverbetering in de gemeenten overig Nederland beperken zich tot het noodzakelijk onderhoud. Ik ben daarmee van mening dat het afstoten van alle vastgoed in overig Nederland (ruim 6500 woningen en zorgeenheden) door Vestia vanuit volkshuisvestelijk belang noodzakelijk is. Ook hier geldt dat de verkoopopbrengst moet worden aangewend voor het oplossen van het kernprobleem. Een kleiner Vestia is ook beter in staat om inhoud te geven aan de volkshuisvestelijke opgave in de vier kerngemeenten. Ook vanuit het borgingsperspectief verdient de schaalgrootte aandacht in het denken over het herstel van Vestia.
3. In overleg met de gemeenten Rotterdam, Den Haag en Delft moet worden nagegaan of verder uitstel van de herstructurering van een aantal kwetsbare en eenzijdig samengestelde wijken, waaronder de (deel-)projecten Rotterdam Schiebroek, Den Haag Zuid-West en Delft Indische buurt volkshuisvestelijk nog wenselijk is. Indien dit niet mogelijk is, ligt - gelet op de financiële positie van Vestia - uitvoering door andere partijen meer in de rede. Ik denk daarbij in eerste instantie aan collega corporaties buiten de woningmarktregio (of indien mogelijk door marktpartijen voor het niet-Daeb gedeelte).
4. Het HVP bevat geen uitgewerkte idee of visie op de wijze waarop de omvangrijke niet-Daeb portefeuille op langere termijn ten dienste staat van de uitvoering van de kerntaak en het financieel gezond maken van de Daeb-tak. Vestia moet een lange termijn visie opstellen over de instandhouding en ontwikkeling van de huidige Daeb voorraad in de kerngemeenten. Eén en ander in overleg met betrokken gemeenten en collega corporaties. Een dergelijke visie geeft antwoord op vragen als: Wat is het aandeel Vestia in de gewenste sociale voorraad in de kerngemeenten? Wat zijn de benodigde middelen voor een goede en duurzame exploitatie van de sociale voorraad? Wat is de bijdrage vanuit de huidige omvangrijke niet-Daeb portefeuille aan het in stand houden van de Daeb voorraad? Op welke manier kan de niet-Daeb worden ingezet voor het realiseren van balansverkortings?

Tot slot wil ik u vragen om bij uw standpuntbepaling op het HVP een evenwichtige afweging te maken tussen enerzijds het streven naar verbetering van de financiële positie Vestia en anderzijds het waarborgen van het volkshuisvestelijk belang.

Hoogachtend,

de directeur ILT/Autoriteit Woningcorporaties

drs. C. van Nieuwamerongen

