



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1924
Stichting Vestia
t.a.v. het bestuur
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon
Drs. A. de Jong
0625092937
arian.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk
Holmesnummer
H-272419

Datum 13 februari 2019
Betreft Integrale oordeelsbrief 2018-2

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt of uw corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Op 18 juli 2018 ontving u van de Aw de integrale oordeelsbrief 2017-2018. De saneringscorporatie Vestia staat met ingang van 2012 onder verscherpt toezicht van de Aw (en in bijzonder beheer van het WSW) en geeft diensgevolge uitvoering aan het goedgekeurde – bijgestelde - verbeterplan d.d. 25 september 2015. Daarnaast heeft de Aw in eerdere oordeelsbrieven 2015 en 2016 aanvullende verbetermaatregelen geformuleerd. Teneinde het meest actuele beeld te schetsen van de saneringscorporatie Vestia en over de voortgang van de uitvoering van het aangepast verbeterplan heeft de Aw in haar brief integraal oordeel 2017-2018 (d.d. 18 juli 2018) reeds gebruik gemaakt van de in mei 2018 beschikbaar gekomen financiële informatie, zoals vastgelegd in het jaarverslag en jaarrekening 2017 en het accountantsverslag 2017. De brief integraal oordeel 2017-2018 bevat daarmee het actuele oordeel van de Aw over het presteren van Vestia op het toezichtveld interne governance en het toezichtveld behoud van financiële continuïteit en het beschermen van maatschappelijk gebonden vermogen. In de brief IB 2017-2018 heeft de Aw geconcludeerd dat:

"De financiële positie van de saneringscorporatie Vestia is nog onvoldoende. Vestia beschikt over (niet) voldoende liquiditeitsratio's, de kasstromen uit operationele activiteiten zijn licht positief. Eén en ander laat onverlet dat de financiële continuïteit bij voorgenomen beleid gelet op de omvang (en de structuur) van de leningenportefeuille en de huidige waarden van de diverse vermogens- en liquiditeitsratio's van zowel de daeb als de niet-daeb tak wel degelijk in het geding is".

Om vervolgens te stellen dat: *"Gegeven de slechte (financiële) uitgangspositie presteert Vestia naar behoren. De Aw is positief over de wijze waarop Vestia uitwerking geeft aan het door Aw en WSW goedgekeurde (bijgestelde) verbeterplan en de aanvullende verbetermaatregelen. De Aw heeft daarbij*



Datum
13 februari 2019

Ons kenmerk
Holmesnummer
H-272419

oog voor het feit dat recent overeenkomen (rijks-)beleid op het terrein van de volkshuisvesting (i.c. introductie van huursombenadering en passend toewijzen en de verhuurdersheffing e.a.) en exogene omstandigheden, zoals de blijvend lage rente, van invloed zijn op de effectiviteit van eerder overeengekomen herstelmaatregelen. Deze randvoorwaarden en omstandigheden beperken Vestia in de mogelijkheden om de doelstelling van Duurzaam Financieel Herstel in 2021 te bereiken”.

“De Aw is van mening dat bestuur en medewerkers Vestia consequent en vasthoudend uitwerking geven aan het bijgestelde verbeterplan. Het bereiken van Duurzaam Financieel Herstel van Vestia is een kwestie van lange adem en mede afhankelijk van exogene factoren”.

Op basis van de nieuwe - verwerkte - verantwoordingsinformatie (dVi2017) en andere beschikbare informatie waaronder de assurance rapporten vindt in deze brief integraal oordeel 2018-2 uitsluitend een actualisatie plaats van het beeld op de toezichtvelden rechtmatigheid en integriteit. Dit aanvullend onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en eerder gevoerde gesprekken met uw organisatie.

Conclusie

Deze integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van aanvullende interventie(s). Met verwijzing naar de oordeelsbrief 2017-2018 schets ik hier – de actuele stand van zaken – van de lopende toezichtafspraken:

Afspraak 1: Vestia treedt in de periodieke voortgangsoverleggen en anderszins op een goede wijze in overleg met de Aw en het WSW (borg en gemandateerd saneerder) over de inhoud en de inrichting van de Herijking Verbeterplan medio 2019 op basis van de Jaarstukken 2017. Het te herijken Verbeterplan en de daaropvolgende besluitvorming moet uitzicht bieden op Duurzaam Financieel Herstel van Vestia ultimo 2021 of zoveel eerder en een voldoende volkshuisvestelijk presteren van de woningcorporatie Vestia op het terrein van de betaalbaarheid, de beschikbaarheid, de leefbaarheid en verduurzaming in de gemeenten waar Vestia (alsdan) werkzaam is.

Afspraak 2: Parallel aan de overeengekomen Herijking van het Verbeterplan onderzoekt Vestia in diverse pilots de condities waaronder uitvoering kan worden gegeven aan activa-passiva transacties met collega-corporaties werkzaam in de zogenaamde maatwerkgemeenten van Vestia en de mogelijkheden van het wetslagen van een succesvolle activa-passiva transactie. Een voorstel voor een activa-passiva transactie moet aansluiten bij de besluitvorming inzake het definitieve scheidingsvoorstel daeb-niet daeb (najaar 2017) en bijdragen aan het realiseren van een voldoende voorraad sociale huurwoningen in betreffende gemeente(n). Een voorstel voor een activa-passiva transactie moet tevens voldoen aan de vereisten van het bijgestelde verbeterplan Vestia en levert door middel van een structurele en substantiële balansverkorting een bijdrage aan het versnellen van het Duurzaam Financieel Herstel van saneringscorporatie Vestia. De onlangs d.d. 1 feb. 2019 door het ministerie van BZK aangestelde bestuurlijk regisseur de heer H. Karakus is gevraagd om - via het kaart brengen van de volkshuisvestelijke opgave in de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland, Rotterdam e.a. maatwerkgemeenten - te komen tot afspraken over oplossingen voor de volkshuisvestelijke opgave waaronder het behoud van voldoende betaalbare woningen. In deze zin kijkt de bestuurlijk regisseur ook naar de mogelijkheden van activa-passiva transacties tussen Vestia e.a. corporaties.

Afspraak 3: Vestia geeft inhoud aan de verdere implementatie van vastgoedsturing op tactisch en operationeel niveau binnen Vestia, waarbij ook aandacht is voor de verduurzamingsopgaaf. De Aw wordt tezamen met het WSW komend



Datum
13 februari 2019

Ons kenmerk
Holmesnummer
H-272419

voorjaar geïnformeerd over de actuele stand van zaken vastgoedsturing in relatie tot de door Vestia gewenste aanpassingen in de woningportefeuille; zoals ook vastgesteld in de recent vastgestelde portefeuillestrategie en het goedgekeurde Ondernemingsplan 2018-2021.

Afspraak 4: De Aw wil komende zomer 2019 een governance inspectie uitvoeren bij Vestia. De focus in de governance inspectie ligt op een verdere verdieping van het inzicht in de kwaliteit van de aansturing door het bestuur, de relatie bestuur-RvC, de kwaliteit en samenwerking binnen het intern toezicht, de inhoud van het risicomanagement, de interne verantwoording en kwaliteit van de stakeholdersdialoog.

Hieronder treft u de uitkomsten van mijn onderzoek aan voor zover deze afwijken van het vorige onderzoek.

Integrale beoordeling 2018

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen, de staatssteunnorm en de huursomnorm heeft de Aw u op 26 november 2018 een brief gestuurd. Ik constateer dat de externe accountant voor verslagjaar 2017 nu wel de juistheid en de volledigheid van uw verantwoording heeft kunnen vaststellen. Vestia voldoet aan de toewijzings-eisen van de staatssteunregeling en Vestia heeft tevens aan 95% of meer van de huishoudens met recht op huurtoeslag woningen toegewezen met een huur onder betreffende aftoppingsgrenzen. Vestia voldoet tevens aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering; i.c. een maximale huurprijsstijging van 1.3%.

Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen (specifieke wet- en regelgeving) van uw corporatie slechts één reeds bekende opmerking.

Wettelijke dekkingsratio

U voldoet op dit moment niet aan de bepalingen in artikel 21c lid 2 van de Woningwet. Dit betekent dat u geen nieuwe leningen mag afsluiten tot u weer voldoet aan het 50%-criterium.

Conclusie ten aanzien van rechtmatigheid

De beoordeling van de rechtmatigheid van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het maken van aanvullende afspraken.

Integriteit

Integriteit gaat over de kernwaarden van de organisatie, het gedrag van medewerkers en het maken van goede afspraken en verantwoording. In de integriteitscode staan de normen en regels over wat medewerkers wel en niet mogen doen. In de klokkenluidersregeling staan de regels voor externe meldingen van misstanden.

Half november 2018 is Vestia door het Openbaar Ministerie c.q. de Fiscale inlichtingen en opsporingsdienst (FIOD) geïnformeerd over de voorlopige bevindingen van een strafrechtelijk onderzoek waarbij ook medewerkers van Vestia betrokken zouden zijn en waarbij de woningcorporatie - aannemelijk - gedupeerd is.

U heeft daarop - mede in overleg met de Aw - opdracht gegeven tot het doen verrichten van een onafhankelijk forensisch onderzoek door bureau Integis naar de aard, de omvang en frequentie van de mogelijke onrechtmatigheden. Het onderzoek door Integis moet ook inzicht verschaffen in de omstandigheden waaronder de mogelijke onrechtmatigheden zijn geschied, de betrokkenheid van



Datum
13 februari 2019

Ons kenmerk
Holmesnummer
H-272419

eventuele derde-partijen en daarbij een reële inschatting maken van de hoogte van de eventuele schade voor Vestia als gevolg van de mogelijke onrechtmatigheden. Het onderzoek door Integis kan ook mogelijke verbetermaatregelen aanreiken.

Omdat het onafhankelijk forensisch onderzoek door Integis deels afhankelijk is van de informatie die door het OM en de FIOD wordt verzameld dan wel vrijgegeven, is de voortgang van het onderzoek niet volledig door Vestia en Integis te beïnvloeden.

Ik constateer dat u de Aw na de initiële melding op een goede wijze heeft geïnformeerd over de opzet en voortgang van het forensisch onderzoek Integis.

Conclusie ten aanzien van integriteit

De beoordeling van de integriteit van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van de volgende aanvullende afspraak.

Afspraak 5: De Aw wordt periodiek geïnformeerd over de uitkomsten van de status- en voortgangsrapportage(s) van Integis en ontvangt de nog op te stellen deels vertrouwelijke eindrapportage(s) in afschrift. De Aw ontvangt tevens het bestuursstandpunt op het onderzoek (i.o.) van Integis, waarbij Vestia ook ingaat op de vragen:

1. welke arbeidsrechtelijke maatregelen zijn (eventueel) aan de orde,
2. welke aanscherping in het integriteitsbeleid is noodzakelijk,
3. welke overige intern organisatorische en/of beheersingsmaatregelen heeft bestuur Vestia aanvullend genomen teneinde nieuwe - soortgelijke - fraudegevallen te voorkomen en
4. hoe denkt Vestia (mogelijke) financiële schade te verhalen?

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE COÖRDINEREND-SPECIALISTISCH INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

drs. A. de Jong