



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Minister voor Milieu en Wonen

8e etage, digitale balie  
Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

**Ons kenmerk**  
ILT-2019/60494

Datum 4 december 2019  
Betreft Beleidssignaal naar aanleiding van Herijkt Verbeterplan  
Vestia

Geachte Minister,

Op 11 oktober jl. heeft Vestia het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (HVP) aan de gemandateerd saneerder aangeboden. De gemandateerd saneerder heeft Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) geraadpleegd over de door Vestia voorgestelde herijkte strategie. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven op het HVP. Tegelijkertijd signaleert de Aw dat een jarenlang proces van sanering niet zonder gevolgen is gebleven.

In dit beleidssignaal vraag ik uw aandacht voor het voortdurende dilemma verbonden aan de saneringscorporatie Vestia. Strakke financiële sturing en een strikt prudent financieel beleid is en blijft van belang voor het bereiken van de hoofddoelstelling van het in 2014 goedgekeurde verbeterplan (duurzaam financieel herstel op een verantwoorde wijze). Tegelijkertijd zet het voortgezet herstelbeleid het volkshuisvestelijk presteren van de corporatie onder druk.

### **Inleiding**

De Aw is van mening dat Vestia de afgelopen jaren binnen haar mogelijkheden op een goede wijze uitvoering heeft gegeven aan het goedgekeurde Verbeterplan uit 2014. Dit met inachtneming van de gewijzigde externe omstandigheden (een dalende rente, aanscherping wetgeving inzake huurprijsbeleid, invoering verhuurderheffing en Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)). Vestia heeft de instrumenten die haar ter beschikking stonden maximaal benut, waaronder:

- Het maximaliseren van de huuropbrengsten passend binnen wet- en regelgeving.
- Forse ombuigingen in de netto bedrijfslasten (-450 fte) en structurele verlaging van de onderhoudsuitgaven.
- Grootschalige verkopen van bezit (ruim 24.000 woningen en ander vastgoed) dat is aangewend voor een forse verlaging van de leningenportefeuille (€ 2,46 miljard aan leningen is afgelost).
- Een zeer terughoudend investeringsbeleid voor nieuwbouw en woningverbetering.

Door dit beleid, dat primair was gericht op duurzaam financieel herstel op een verantwoorde wijze, is de financiële positie van Vestia aanzienlijk verbeterd. Vestia voldoet in 2018 op geconsolideerd niveau nipt aan de normen van de continuïteitsratio's van WSW en de Aw. Ook in de prognose van het HVP voldoet Vestia op geconsolideerd niveau aan deze normen<sup>1</sup>.

Het HVP laat zien dat het gevoerde herstelbeleid negatieve consequenties heeft gehad voor de volkshuisvestelijke inzet van Vestia. Het herstelbeleid van Vestia raakt daarmee de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de bijdrage van Vestia aan herstructurering van kwetsbare en eenzijdige wijken en de verduurzaming van het bezit.

### **Volkshuisvestelijke implicaties**

Het Herijkt Verbeterplan en de uitkomsten van de benchmark WSW/Aw maakt mijns inziens duidelijk waar de uitvoering van het herstelbeleid Vestia raakt aan de volkshuisvestelijke opgaven van de regio's waarin Vestia een grote speler is:

o Beschikbaarheid

Als gevolg van eerdere verkopen en de overheveling van sociale huurwoningen naar de niet-DAEB is het percentage sociale huurwoningen in de portefeuille Vestia aanzienlijk gekrompen. Deze krimp van de sociale voorraad raakt in het bijzonder de maatwerkgemeenten en de gemeente Zoetermeer. Daarnaast is als gevolg van het door Vestia gevoerde huurbeleid de beschikbaarheid van het aantal betaalbare DAEB-woningen (lees: woningen onder de aftoppingsgrenzen die toegankelijk zijn voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag) gedaald. Met de uitvoering van de aangepaste strategie uit het HVP brengt Vestia een groot aantal woningen weer onder de eerste aftoppingsgrens. De burger geeft aan dat zij verwacht dat Vestia behoedzaam om zal gaan met deze extra aftopping. De burger verwacht dat Vestia de aftopping heroverweegt indien er aanvullende, niet ingerekende druk op de kasstromen ontstaat. Ik constateer daarmee dat de beschikbaarheid van woningen (onder de aftoppingsgrens) voor woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag kwetsbaar is.

Saneerder en burger herkennen de afname van beschikbaarheid en geven aan dat Vestia een bijdrage aan de beschikbaarheid levert die past bij haar financiële middelen. De resterende opgave is een regionaal vraagstuk in een woningmarktregio die zowel op het terrein van de beschikbaarheid en de leefbaarheid kwetsbaar is. Of de regio dit vraagstuk kan en gaat opvangen vergt daarom nader onderzoek. Voor de maatwerkgemeenten wordt een dergelijk onderzoek nu begeleid en gefaciliteerd door de bestuurlijk regisseur. Een dergelijk onderzoek voor het resterende bezit van Vestia ligt in de rede.

o Betaalbaarheid

De benchmark toont aan dat het relatieve huurniveau van zelfstandige huurwoningen DAEB van Vestia ten opzichte van de kwaliteit van de woning hoger ligt dan bij vergelijkbare grootstedelijke corporaties. Het relatieve huurniveau kan benaderd worden vanuit het maximaal redelijke huurniveau of de markthuren van het bezit.

### **Inspectie Leefomgeving en Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

### **Datum**

4 december 2019

### **Ons kenmerk**

ILT-2019/60494

---

<sup>1</sup> Nieuwe definities voor onderhoud en verbetering, die door Vestia nog niet volledig ingerekend zijn, kunnen overigens met zich meebrengen dat Vestia na juiste inrekening niet voldoet aan continuïteitsratio's.

- Kwaliteit en waardebehoud van het sociaal vastgoed  
Vestia investeerde de afgelopen jaren niet in sloop en nieuwbouw. Daarbovenop bleef de realisatie van de wel begrote uitgaven voor woningverbetering fors achter (van € 290 miljoen over de jaren 2014-2018 is nog geen 50% gerealiseerd). Vestia verhoogt het investerings- en onderhoudsbudget voor de komende jaren. De voorgenomen uitgaven bevinden zich daarmee redelijk op het niveau van het gemiddelde van vergelijkbare corporaties. Gezien het feit dat de realisatie van begrote uitgaven op onderhoud en verbetering de afgelopen jaren ver achter is gebleven, constateer ik dat nog niet met zekerheid is te zeggen of de voorgenomen uitgaven toereikend zijn om achterstanden te compenseren. Daarmee is de toekomstige kwaliteit van het Vestia-bezit nog niet met zekerheid gewaarborgd.
- Duurzaamheid  
De benchmark laat zien dat Vestia de afgelopen jaren zeer beperkt heeft geïnvesteerd in verduurzaming van het bezit en dan uitsluitend in zogenaamde 'no regret' maatregelen. Ten aanzien van verduurzaming blijft Vestia, ook in de toekomst, onder het gemiddelde van vergelijkbare corporaties. In de aanvraag Herijkt Verbeterplan worden de investeringen in duurzaamheid nauwelijks verhoogd. Het is daardoor de vraag in hoeverre Vestia een bijdrage kan leveren aan de afspraken uit het Klimaatakkoord. Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen kan de achterblijvende verduurzaming een risico vormen voor huurprijsontwikkeling en waardebehoud van het bezit.
- Herstructurering wijkenaanpak  
In de aanvraag Herijkt Verbeterplan wordt de uitvoering van een aantal herstructureringsprojecten opgepakt. De uitvoering van een deel van de projecten waaronder Rotterdam Schiebroek, Den Haag Zuid-West en Delft Indische buurt wordt uitgesteld en/of Vestia doet voor deze projecten een beroep op collega corporaties. Ik ben van mening dat, gelet op de kwetsbare positie van Vestia, uitvoering van deze programma's door andere partijen het meest in de rede ligt.

Ik constateer dat Vestia op bovengenoemde volkshuisvestelijke punten achterblijft ten opzichte van vergelijkbare corporaties of risico's loopt verder op achterstand te komen. Door het benodigde financiële herstel heeft Vestia logischerwijs minder aandacht en middelen in kunnen zetten voor de uitvoering van haar kerntaken. Het kerngebied van Vestia bevindt zich in kwetsbare woningmarktregio's met grote uitdagingen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Aanpak van deze uitdagingen kan in het geding komen door de noodzaak om de financiële positie van Vestia blijvend te versterken en de beperkte spankracht van corporaties in deze regio's om de beperkte volkshuisvestelijke inzet van Vestia te compenseren.

### **Kernprobleem**

Het kernprobleem van Vestia blijft ondanks zeven jaar herstelbeleid onveranderd: de omvang van de leningenportefeuille is te groot ten opzichte van de waarde van de vastgoedportefeuille. Dit knelt en leidt, zeker in combinatie met het gemiddelde hoge rentepercentage van de leningen, tot structureel hoge rentelasten van ruim € 2.200 per gewogen verhuureenheid (DAEB). Dit is ver boven de rentelasten van vergelijkbare grootstedelijke corporaties. De rente-uitgaven leggen daarmee een

### **Inspectie Leefomgeving en Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

### **Datum**

4 december 2019

### **Ons kenmerk**

ILT-2019/60494

groot beslag 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 en/of aanvullende besparingen op de onderhoudsuitgaven zijn uitgeput. Verdere ombuigingen op de netto bedrijfslasten acht ik – gezien het lage niveau – ook niet realistisch. De vastgoedexploitatie (onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB) kan niet verder worden geoptimaliseerd.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

### **Strategische Agenda Vestia**

Met het Herijkt Verbeterplan doet Vestia geen beroep op een aanvullende tweede saneringsbijdrage. Wel vraagt Vestia de instemming van de gemandateerd saneerder om een bijstelling van beleid uit het eerder goedgekeurde Verbeterplan. Vestia geeft aan er alles aan te willen doen om eind 2021 weer financieel gezond te zijn, en geeft daarbij aan dat dit niet op eigen kracht zal lukken. Daarom doet zij in het Herijkt Verbeterplan een beroep op alle relevante partijen; collega corporaties, gemeenten, Aedes, WSW, Aw en BZK, om mee te werken aan structurele oplossingen.

**Datum**  
4 december 2019

**Ons kenmerk**  
ILT-2019/60494

Ik onderschrijf de strategische agenda van Vestia en plaats daarbij de volgende aandachtspunten:

- o Verkoop bezit in de maatwerkgemeenten  
Verkoop van alle bezit van Vestia in de maatwerkgemeenten is een belangrijke voorwaarde voor verder financieel herstel en kan ertoe bijdragen dat de sociale voorraad in de maatwerkgemeenten wordt vergroot (beschikbaarheid). Ik onderschrijf daarom de inzet van een bestuurlijk regisseur en de inzet van faciliterende maatregelen om verkoop tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat te stimuleren. Ook indien de verkoop niet direct bijdraagt aan verder financieel herstel zie ik de noodzaak om de mogelijkheden voor verkoop te blijven onderzoeken. De volkshuisvestelijke consequenties voor het bezit in de maatwerkgemeenten zijn zonder deze verkoop namelijk aanzienlijk. De beschikbaarheid van DAEB-bezit zal dan beperkt blijven en Vestia heeft geen mogelijkheden om zelf in dit bezit te investeren met consequenties voor de kwaliteit en behoud van waarde.
- o Overig bezit Nederland  
In haar Portefeuillestrategie geeft Vestia aan dat zij zich zal concentreren op het bezit in de vier kerngemeenten. Daarmee zal Vestia niet of nauwelijks investeren in het bezit in overig Nederland. Dit kan volkshuisvestelijke gevolgen hebben, met name op gebied van kwaliteit van dit bezit. Vestia moet onderzoeken welke scenario's er (op termijn) zijn voor de verkoop van dit bezit. Om bezit te kunnen verkopen zonder nadelige financiële consequenties, verwacht ik ook hier de noodzaak om faciliterende maatregelen in te zetten (vergelijkbaar met het traject van de bestuurlijk regisseur), om verkoop aan collega corporaties tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat te stimuleren.

### **Sanering onder de herziene Woningwet**

Met de herziening van de Woningwet in 2015 is de sanering anders ingericht en anders gepositioneerd dan voorheen. De uitvoering van de sanering is sindsdien gemandateerd aan WSW en het uitgangspunt is niet langer gericht op het behoud van de corporatie, maar op het behoud van het noodzakelijk DAEB-bezit. Het HVP is derhalve tot stand gekomen in een periode van 'verschuivende panelen'.

Het gevoerde herstelbeleid heeft negatieve consequenties gehad voor de volkshuisvestelijke inzet van Vestia. De saneerder geeft in haar reactie op het HVP aan dat Vestia enkel met duidelijke keuzes in staat is om de lange termijn continuïteit van Vestia en het onderliggende DAEB-bezit te realiseren. En dat Vestia de minimaal wettelijk vereiste volkshuisvestelijke prestaties levert, maar op een aantal vlakken niet kan voorzien in de door (lokale) stakeholders gewenste volkshuisvestelijke bijdragen. Daarbij geeft de saneerder aan, ondanks de volkshuisvestelijke druk in de regio, geen financiële ruimte te zien om Vestia een grotere volkshuisvestelijke bijdrage te laten leveren dan voorgesteld in het HVP. De saneerder geeft aan dat, gegeven de kwetsbare financiële positie van Vestia, een ruimer volkshuisvestelijk beleid van Vestia niet wenselijk is. Ik constateer dat er nog veel spanning bestaat met betrekking tot het definiëren van volkshuisvestelijk belang. Er zijn slechts in beperkte mate wettelijke vereisten vastgelegd, dit maakt dat er gemakkelijk discussie kan ontstaan over de vraag of hetgeen Vestia volkshuisvestelijk presteert voldoende is of niet. Het nieuwe begrip "noodzakelijk DAEB" zou antwoord kunnen geven op deze vraag, maar dit begrip kent (nog) geen heldere definitie. Daarnaast wordt gemakkelijk verwezen naar de regio als probleemhouder, terwijl een gedegen onderzoek of de regio het probleem kan en gaat oppakken niet is uitgevoerd.

#### **Tot slot**

Door stevig ingrijpen van Vestia waaronder grootschalige pakketverkopen, maximalisering van het huurbeleid, de forse overheveling van sociale huurwoningen naar de niet-DAEB tak en een zeer terughoudend investeringsbeleid is de financiële positie van Vestia verbeterd. Een nieuwe saneringsronde is daarmee nu niet aan de orde.

Het Herijkt Verbeterplan maakt naar mijn mening inzichtelijk dat voortgezet herstelbeleid met een nadruk op het versterken van de financiële positie schuurt met de kerntaak en de kernopgave van Vestia.

Tegelijk besef ik dat het HVP ook een momentopname is. Pas na uitvoering van de grote operaties uit de Strategische Agenda kan begin 2022 de definitieve positie van Vestia worden bepaald.

Hoogachtend,



#### **Inspectie Leefomgeving en Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

#### **Datum**

4 december 2019

#### **Ons kenmerk**

ILT-2019/60494