Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> 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**
[redacted]

**Ons kenmerk**
H510888

Datum 16 december 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik op uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

**Gezamenlijk beoordelingskader**
Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Integraal toezicht**
De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan heeft in een aparte brief d.d. 29 november 2021 ontvangen.

**Risicogerichte aanpak**
De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

**Resultaten vergelijken**
De Aw heeft het opendata-dashboard uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de

woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

**Onderzoek Vestia 2021**
In het onderzoek bij uw corporatie heb ik de voortgang en actuele stand van zaken monitoring HVP meegenomen en de strategische agenda (structurele oplossing) betrokken. Daarbij heb ik onder andere gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2020 en accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Monitoringsoverleg Risicomanagement en interne beheersing
- Visie Risicomanagement
- Strategische Risico's
- Management Letter I Interne Beheersing 2020
- Management Letter II Interne Beheersing 2020
- Tertiaalrapportage T3 (2020) en T1 en T2 (2021)
- Diverse stukken monitoringsoverleg
- Diverse stukken structurele oplossing Vestia

***Conclusie***
Ik constateer dat u in achterliggende jaren met enorme inspanning en toewijding heeft gewerkt aan het financiële herstel van Vestia. Tegelijk merk ik op dat gezien de financiële situatie waarin Vestia zich nu nog bevindt, Vestia niet in staat is om al haar volkshuisvestelijke opgaven nu en in de toekomst in voldoende mate te realiseren. Ik ben positief over de strategische structurele oplossing, maar zie nog wel risico’s bij de verdere uitwerking hiervan.

Ik leg geen interventies op maar maak wel de volgende toezichtafspraak met u:

**Toezichtafspraken**

- Voor de uitwerking van de structurele oplossing is een gedetailleerde planning met heldere mijlpalen belangrijk. Daarnaast is het belangrijk dat de risico’s om te komen tot drie gesplitste corporaties en de te nemen beheersmaatregelen inzichtelijk zijn gemaakt. Ik ontvang uiterlijk eind januari 2022 van u een risicoanalyse en een gedetailleerde planning waarin ook de overlegmomenten met de Aw zijn opgenomen.

**Voorgaande beoordelingen**
In de integrale beoordeling 2020 (d.d. 13 januari 2021) signaleerde ik een verhoogd risico op de risicogebieden financiële continuïteit en sturing en beheersing. Ik legde u geen nieuwe interventies op maar maakte wel de afspraak voor een verdiepend onderzoek naar de opzet en werking van het risicomanagement binnen Vestia. Op 30 augustus 2020 heb ik een verdiepend onderzoek naar de inrichting van het risicomanagement en de interne beheersing bij uw organisatie uitgevoerd. De uitkomsten leest u onder het onderdeel sturing en beheersing organisatie - risicomanagement.

**Sanering Vestia**
Vestia is sinds augustus 2012 een saneringscorporatie en heeft in dat kader uitvoering gegeven aan verschillende verbeterplannen. Tot voor kort gaf Vestia invulling aan het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 d.d. 10 oktober 2019.

Op 25 november 2021 heeft de gemandateerd saneerder een vaststellingsbesluit genomen. De strekking van het besluit is dat de subsidie, verleend in de vorm van een renteloze lening en uitgekeerd ter betaling aan de derivatenbanken en aflossing van de leningen, wordt omgezet naar een bijdrage ineens. Daarmee komt een einde aan de saneringsperiode van Vestia.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**
16 december 2021

**Ons kenmerk**
H510888

**Structurele oplossing Vestia**
Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van het vinden van een structurele oplossing voor de financiële problemen van uw organisatie. De structurele oplossing moet ervoor zorgen dat Vestia haar volkshuisvestelijke taken voor huurders en gemeenten weer kan waarmaken. Daarnaast moet het systeemrisico, dat samenhangt met de omvang van Vestia, worden verkleind zodat het risico voor het borgstelsel lager wordt.

De oplossing is gevonden doordat collega-corporaties vrijwillig dure leningen van Vestia ruilen met eigen marktconforme leningen. Daarmee wordt de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd met € 28 mln. per jaar gedurende 40 jaar. Daarnaast wordt Vestia opgesplitst in drie lokale corporaties.

Door deze oplossing ontstaan drie nieuwe lokale corporaties die binnen een redelijke termijn weer financieel gezond en zelfstandig borgbaar zijn, en een aanvaardbaar risicoprofiel voor de sector hebben.

Eind november 2021 is de leningenruil met collega-corporaties geëffectueerd. U verwacht de financiële berekeningen ten behoeve van de splitsing, met het vaststellen van de begroting 2022 en de financiële prognose 2022-2031, eind 2021 af te ronden. Dat is de basis voor de splitsingsvoorstellen die u uiterlijk 1 september 2022 aanlevert bij de Aw.

De Aw zal de splitsing en de toelating beoordelen aan de hand van de dan geldende wet- en regelgeving. De hoofdlijn hierbij is dat de Aw in de beoordeling toetst of de splitsing “naar haar oordeel in het belang van de volkshuisvesting is”.

De invulling van het dienen van het volkshuisvestelijk belang is primair aan de corporatie, gemeente en huurders. Daarbij worden de regionale en lokale belangen meegenomen. De invulling moet aansluiten op de prestatieafspraken of anderszins aantoonbaar zijn afgestemd in de lokale driehoek.

Naast de leningenruil en de splitsingsvoorstellen maakt Vestia de komende periode inzichtelijk hoe de toekomstige organisatiemodellen en de governance structuur eruit komen te zien. Om grip en overzicht te houden op dit proces heeft u per onderwerp een programmalijn opgesteld. In de verschillende programmalijnen heeft u onder andere de te bereiken resultaten inzichtelijk gemaakt middels een planning.

De uitwerking van de structurele oplossing brengt diverse risico’s met zich mee. Niet alleen de risico’s rondom de structurele oplossing maar ook risico’s voor de reguliere bedrijfsvoering.

Ik ontvang van u uiterlijk eind januari 2022 een risicoanalyse van de structurele oplossing en een gedetailleerde overall planning inclusief de overlegmomenten met de Aw. Ik zal komend jaar de voortgang monitoren en eventuele knelpunten periodiek met u bespreken.

**Herijkt Verbeterplan: Voortgang strategische agenda**
Naast de uitwerking van de structurele oplossing voert u de Strategische Agenda uit het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (HVP) uit. In de Strategische Agenda zijn diverse oplossingsrichtingen genoemd om eind 2021 weer financieel gezond te zijn.

Tijdens de reguliere monitoringsoverleggen met de gemandateerd saneerder, het WSW, de Aw en Vestia is de voortgang van het HVP en de daarin opgenomen Strategische Agenda gemonitord. Onderstaand ga ik in op de voortgang ten aanzien van de Strategische agenda.

*Verkoop maatwerkgemeenten*
De verkoop van het vastgoed in de zes maatwerkgemeenten aan corporaties is belangrijk voor het bieden van volkshuisvestelijk perspectief voor de maatwerkgemeenten. Belangrijke randvoorwaarde in het HVP is dat de verkoop van het vastgoed tegen minimaal de marktwaarde in verhuurde staat plaatsvindt en met de opbrengst leningen vervroegd worden afgelost.

In 2020 is het vastgoed in Pijnacker-Nootdorp, Barendrecht en Westland overgenomen door in de regio werkzame corporaties. In 2021 is overeenstemming bereikt met woningcorporaties Woningstichting Woningbelang en Woningstichting de Zaligheden over de verkoop van uw bezit in de gemeente Bergeijk. Op basis van de ontvangen informatie heb ik vastgesteld dat de verkoop van uw bezit in Bergeijk voldoet aan de voorwaarden gesteld in het HVP.

In de maatwerkgemeenten Brielle en Zuidplas verloopt het proces moeizamer. Ik heb er vertrouwen in dat u zich blijft inspannen om het nog resterende bezit in deze maatwerkgemeenten te laten overnemen door lokaal werkzame corporaties, waarbij de voorwaarde is dat verkoop moet bijdragen aan het financieel herstel.

*Bijdragen derden sloop-nieuwbouwprojecten*
Vestia heeft niet de ruimte om de herstructureringsopgaven volledig op te pakken en is daarom op zoek gegaan naar andere woningcorporaties om te kijken of zij bijdragen kunnen leveren aan de sloop-nieuwbouwopgave van Vestia. Met woningstichting Mooiland realiseert u de komende jaren enkele (sloop-) nieuwbouwprojecten in Den Haag.

*Visie niet-Daeb portefeuille*
In 2021 heeft Vestia haar visie uitgewerkt over 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. Het huidige niet-Daeb beleid is er op gericht goede kasstromen te realiseren ten behoeve van de Daeb tak. Vanwege het ontbreken van reguliere aflossingsmomenten is het momenteel financieel onaantrekkelijk om de niet-Daeb tak te verkopen. Vestia handhaaft daarom haar niet-Daeb beleid maar kan zich voorstellen dat de drie lokale corporaties hier in de toekomst anders naar kijken. De Aw herkent uw conclusies, vindt dat de risico’s voldoende aan de orde zijn gekomen en kan erin meegaan dat verkoop van de niet-Daeb portefeuille nu niet passend is.

*Juridische procedures derivatenbanken*
Vestia is in 2021 schikkingen overeengekomen met Citibank (€ 47,6 miljoen) en Société Générale (€ 22,5 miljoen). Dit is een mooi resultaat nadat eerder al een schikking overeengekomen was met Deutsche bank. Vestia onderzoekt actief de mogelijkheden om de resterende derivatenbanken ook aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. Vestia laat zich hierbij ondersteunen door een professioneel team met externe juridische experts. In een afzonderlijk periodiek overleg informeert u mij, zoals eerder gebruikelijk, actief en transparant over de voorgang op dit punt.

***Financiële continuïteit***
Uit uw meerjarenbegroting 2022-2031, waarin naast de uitgangspunten uit de strategische agenda ook rekening is gehouden met de leningenruil, blijkt dat Vestia vanaf het splitsingsjaar 2023, op totaal niveau voldoet aan de normen zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW.

De dekkingsratio in de Daeb tak en de ICR in de niet-Daeb tak voldoen voorlopig nog niet aan de normen van Aw en WSW.. De dekkingsratio is afhankelijk van de marktwaarde van zowel leningen, als vastgoedportefeuille. Op beide waarden is de invloed van Vestia beperkt. Deze waarden zijn immers afhankelijk van met name externe factoren, zoals de marktrente en verkoopprijzen van woningen.

Op basis van bovenstaande beoordeel ik het risico op dit onderdeel als midden.

***Governance - opzet besturing en intern toezicht***
Op 30 november 2020 vond een governance inspectie plaats. Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken heb ik geconcludeerd dat de governance van Vestia op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance.

Op 6 november 2021 is het visitatierapport over de periode 2017-2020 afgerond. De visitatie vond plaats in een periode die vooral in het teken staat van het uitwerken van de structurele oplossing. Ondanks de bijzondere periode heeft u niet geaarzeld om na vier jaar weer een visitatie te laten plaatsvinden.

De visitatiecommissie komt met een genuanceerd oordeel. Er is waardering voor de inspanningen van Vestia om de financiën weer op orde te krijgen en binnen de grenzen van wat mogelijk is de volkshuisvestelijke prestaties te leveren. Vestia doet dat op een transparante wijze. Tegelijkertijd bestaan grote verschillen in het oordeel van belanghebbenden. Daarbij stellen huurders dat zij 'het kind van de rekening zijn'. Tenslotte biedt volgens de visitatiecommissie de structurele oplossing een nieuw volkshuisvestelijk perspectief voor zowel de maatwerkgemeenten als de kerngemeenten. Vestia heeft daarmee een belangrijke opdracht ingevuld.

Vestia herkent zich in het geschetste beeld van de visitatiecommissie en neemt enkele suggesties mee in de verdere uitwerking van de structurele oplossing.

***Sturing en beheersing organisatie – risicomanagement***
Naast de governance zijn er diverse risicogebieden die van belang zijn bij een goede beheersing van de activiteiten van uw corporatie.

In het kader van governance heeft op 30 augustus 2021 een verdiepend onderzoek naar het risicomanagement bij uw corporatie plaatsgevonden.

*Risicomanagement cultuur*
Vestia is in 2014 begonnen met het opstellen van het risicomanagementbeleid. In 2019 is het risicomanagementbeleid geactualiseerd en aangevuld. In 2020 zijn verdere stappen gezet in de professionalisering door verdieping van de aspecten: houding en gedrag, het systeem risicomanagement en rapportage. Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd naar uw strategische doelen.

Jaarlijks maakt u prestatieafspraken met uw directeuren over de verbetering van de interne beheersing. Deze afspraken worden in de managementcontracten vastgelegd. Risicomanagement wordt besproken met, het bestuur, de auditcommissie, de RvC en de accountant. De directies rapporteren per tertiaal over de risico's en beheersing daarvan. In de concern tertiaalrapportage legt u verantwoording af aan uw RvC.

U ziet integraal risicomanagement als een belangrijk onderdeel van de besturing en de planning & control cyclus. Het streven is dat continue door alle lagen van de organisatie aandacht wordt besteed aan risico's en het beheersen daarvan. Zo dienen bijvoorbeeld medewerkers bij investeringen een risicomanagement-paragraaf in te vullen en beheersmaatregelen te benoemen. Inmiddels weten uw medewerkers de stafafdeling Interne Beheersing steeds beter te vinden. Het eigenaarschap van de risico's is in de 1$^{ste}$ lijn belegd, maar zit nog niet bij iedere medewerker in de genen.

In de (meerjaren)begroting zijn geen scenario-analyses opgenomen waardoor de mogelijke impact van de geïdentificeerde risico's op de ondernemings-doelstellingen en de financiële positie niet zichtbaar zijn. Scenario-analyses maken het mogelijk de juiste beheersmaatregelen te nemen om de risico's te beperken. Aan de andere kant worden, bijvoorbeeld in "de structurele oplossing" gevoeligheidsanalyses gebruikt om de continuïteitsratio's te analyseren. Ik geef u in overweging om in de toekomst ook in uw meerjarenbegroting scenario-analyses op te nemen.

*Risicostrategie en risicobereidheid*
U heeft de mogelijke risico's beschreven en benoemd die het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen in gevaar brengen. De risico's zijn geïdentificeerd en op basis van kans en impact vastgelegd in een risicomatrix. Om de risicobereidheid te bepalen hanteert Vestia risicostatements. De risicostatements zijn vertaald naar risicobereidheid per risicocategorie, te weten; Strategisch, Compliance en Integriteit. Uw risicobereidheid voor alle drie de risicocategorieën is laag. De vertaling van de risicobereidheid naar de processen staat voor 2022 op de planning. In de reguliere monitoringsoverleggen informeert u mij over de voortgang hiervan.

*Organisatie inrichting*
Uw control organisatie is ingericht volgens de principes van het 'Three Lines' Model: Lijnmanagement – afdeling Financiën & Control – stafafdeling Interne Beheersing (IB). De externe accountant ziet u nog als 4e lijn.

Met de lijnorganisatie worden risico-sessies georganiseerd om het risicobewustzijn te vergroten. Hier worden de grootste risico's besproken. Alle medewerkers gaan met de risicomatrix aan de slag. In de risicomatrix worden de risico's beschreven en de bijbehorende beheersmaatregelen benoemd.

Sinds 2017 vervult de onafhankelijke [redacted] een rol in het risicomanagement en de toetsing daarvan. [redacted] werkt met een auditplan, dat aangeeft welke werkzaamheden met de interne controles worden uitgevoerd, hoe de toetsen plaatsvinden en welke resultaten worden beoogd. Het auditplan wordt besproken met de RvC.

Uw accountant merkt op dat het Three Lines Model op adequate wijze wordt toegepast binnen Vestia. Verdere verbetering is mogelijk door een meer 'zuivere' inrichting van interne controles in de drie lijnen en meer 'eigenaarschap' te bewerkstelligen lager in de organisatie.

*Risicomanagementproces*
Vestia beschikt over een integraal beeld van risico's die relevant zijn voor de bedrijfsvoering. De stafafdeling Interne Beheersing geeft twee keer per jaar in haar managementletter een totale beoordeling van de interne beheersing bij Vestia.

[redacted] merkt op dat de collega's de stafafdeling Interne Beheersing steeds beter weten te vinden. Het eigenaarschap van de risico's is steeds beter belegd maar het zit nog niet bij iedereen in de genen. Binnen de organisatie zijn de vastlegging en de zichtbaarheid van de uitgevoerde controles nog punten van aandacht.

In de tertiaalrapportage wordt gerapporteerd over de risico's en de beheersing hiervan. In het jaarverslag verantwoord u zich over de geïdentificeerde risico's en beheersmaatregelen.

Het risicobewustzijn is verbeterd maar voor de toekomst is het stimuleren van proactief risicomanagement volgens u een uitdaging. Juist het proactieve karakter van risicomanagement voorkomt verrassingen en ongewenste gebeurtenissen. In de praktijk neigt de balans nu soms meer naar de output dan naar de risicobeheersing. Ook daar wilt u aan werken.

*Conclusie bevindingen risicomanagement*
In het algemeen kan worden gesteld dat Vestia de laatste jaren flinke stappen heeft gezet in de ontwikkeling van risicomanagement. Het niveau van uw integrale risicomanagement kent volgens uw accountant een goede mate van volwassenheid.

De RvC wordt actief betrokken bij de ontwikkeling en verantwoording van het risicomanagement. Het risicobewustzijn binnen uw organisatie is verbeterd en het "Three Lines Model" is duidelijk belegd. De risicobereidheid is per risicocategorie

**Inspectie Leefomgeving en Transport**
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**
16 december 2021

**Ons kenmerk**
H510888

bepaald en vertaling naar de processen staat voor 2022 gepland. Om de doeltreffendheid en doelmatige invulling van risicomanagement in de toekomst verder te verbeteren kan nog meer worden ingezet op een organisatie brede aanpak en competentieontwikkeling van medewerkers.

Op basis van bovenstaande beoordeel ik het risico op dit onderdeel als laag.

**Integriteit**
In november 2018 kwam bij uw organisatie een fraude aan het licht waarbij twee van ex-medewerkers zijn betrokken. Het gaat om fraude bij planmatig onderhoud en sociaal beheer. U heeft deze fraudezaak afdoende opgepakt en een forensisch onderzoeksbureau onderzoek laten uitvoeren. Dit forensisch onderzoek heeft ook geleid tot aanbevelingen ten aanzien van uw interne beheersing die u inmiddels heeft opgevolgd. Gedurende de afgelopen periode heeft u mij op de hoogte gehouden over deze casus. Medio november 2021 is de rechtszaak tegen de twee ex-medewerkers gestart. Het is nu aan de rechter om een uitspraak te doen over deze kwestie.

**Tot slot**
Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[redacted]