



> 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

Datum 19 december 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,

**Datum**  
19 december 2022

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd.

**Ons Kenmerk**  
H616233

### **Conclusie**

Ik constateer dat Vestia in achterliggende jaren met grote toewijding heeft gewerkt aan het financiële herstel. Het afgelopen jaar heeft uw organisatie zich maximaal ingezet om de 2e fase van de structurele oplossing, het splitsen van Vestia in drie afzonderlijke corporaties, te doen slagen. Ik constateer daarbij dat met veel zorgvuldigheid is gewerkt aan een uniek en gecompliceerd proces. Deze inspanning, naast het doorgaan van alle reguliere activiteiten bij Vestia, verdient een groot compliment voor u en uw medewerkers.

### **Toelichting**

In deze toezichtbrief kijk ik terug op 2022 en schets ik de wijze waarop het toezicht op de drie nieuwe corporaties in de komende periode vorm krijgt.

### **Voorgaande beoordelingen**

In de integrale beoordeling 2021 (d.d. 16 december 2021) verzocht ik u, voor de uitwerking van de structurele oplossing, een gedetailleerde planning met heldere mijlpalen aan te leveren. Hierbij diende de risico's, om te komen tot drie gesplitste corporaties en de te nemen beheersmaatregelen, inzichtelijk te worden gemaakt. Op de afgesproken datum ontving ik een risicoanalyse en een gedetailleerde planning waarin ook de overlegmomenten met de Aw waren opgenomen. De risicoanalyse en de gedetailleerde planning zijn besproken en hier en daar aangepast. Uiteindelijk heeft dit ervoor gezorgd dat alle benodigde stukken voor de splitsing tijdig, volledig en van goede kwaliteit zijn ingediend bij de Aw.

### **Structurele oplossing Vestia**

Het jaar 2022 heeft in het teken gestaan van de tweede stap van de structurele oplossing die ervoor moet zorgen dat Vestia haar volkshuisvestelijke taken voor huurders en gemeenten beter kan waarmaken. Daarnaast moest het systeemrisico, dat samenhangt met de omvang van de leningportefeuille van Vestia, worden verminderd zodat het risico voor het borgstelsel lager wordt.

Nadat de eerste stap van de structurele oplossing, de leningruil met collega-corporaties, eind november 2021 was geëffectueerd, is in 2022 veel werk verzet om de splitsingsvoorstellen tijdig en volledig in te dienen bij Aw en WSW.

Op 1 augustus 2022 heeft u een verzoek tot goedkeuring van een voorgenomen splitsing van Stichting Vestia bij de Aw ingediend. Door de splitsing van Vestia ontstaan drie nieuwe woningcorporaties, te weten Stichting Hef Wonen, Stichting Hof Wonen en Stichting Stedelink. Daarmee houdt Stichting Vestia op te bestaan. Op 19 september jl. heeft de Aw goedkeuring verleend aan uw verzoek om Stichting Vestia op te splitsen.

Met de splitsing wordt beoogd dat enerzijds de volkshuisvestelijke taken voor huurders en gemeenten beter waargemaakt kunnen worden. Anderzijds wordt door splitsing het systeemrisico dat samenhangt met de omvang van (de leningportefeuille van) Vestia, verkleind. Hierdoor wordt het risico voor het borgstelsel lager.

### **Herijkt Verbeterplan: Voortgang strategische agenda**

Naast de uitwerking van de structurele oplossing voerde u de Strategische Agenda uit het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (HVP) in 2022 uit. In de Strategische Agenda zijn diverse oplossingsrichtingen geschetst om weer financieel gezond te worden.

Tijdens de reguliere monitoringoverleggen is de voortgang van de Strategische Agenda gemonitord. Hieronder ga ik in op de voortgang van de Strategische agenda.

#### *Verkoop maatwerkgemeenten*

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

In 2020 en 2021 is het vastgoed in Pijnacker-Nootdorp, Barendrecht, Westland en Bergeijk overgenomen door in de regio werkzame corporaties. In 2022 is overeenstemming bereikt met woningcorporaties Woonbron en Woonpartners Midden Holland over de verkoop van 2/3 deel van het bezit in Zuidplas. Daarnaast is overeenstemming bereikt om een deel van uw vastgoedportefeuille in Brielle te verkopen aan woningcorporaties Maasdelta Groep, Ressor Wonen en De Zes Kernen. Eveneens zijn nog 47 woningen in Brielle verkocht aan Stichting Het Merula Weeshuis. Inmiddels is ook het verkooptraject gestart betreffende het resterende deel van de vastgoedportefeuille in Brielle.

Ondanks uw inzet is het helaas niet gelukt om voorafgaand aan de splitsing het bezit in alle maatwerkgemeenten te verkopen. Naar verwachting zal in 2023 de verkoop en levering van het vastgoed Brielle worden afgerond. De resterende vastgoedportefeuille in Zuidplas valt toe aan de nieuwe corporatie Stedelink. Het uitgangspunt is dat Stedelink een bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgaven in Zuidplas.

#### *Juridische procedures derivatenbanken*

In de afgelopen jaren zijn diverse positieve resultaten geboekt bij het verhalen van de schade van het derivatendebacle op diegenen die dit direct, dan wel indirect hebben veroorzaakt. In 2022 bent u een schikking overeengekomen met Nomura International PLC (€ 18,925 miljoen). Daarnaast heeft u actief de mogelijkheden onderzocht om de resterende derivatenbanken aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. In een afzonderlijk periodiek overleg informeerde u mij, zoals gebruikelijk, actief en transparant over de voortgang op dit punt.

### **Toezicht Hef Wonen, Hof Wonen en Stedelink**

De oprichting van drie nieuwe woningcorporaties brengt de nodige risico's met zich mee, vanwege het feit dat eerst de organisaties op orde moeten worden gebracht, alvorens invulling te kunnen geven aan het volkshuisvestelijke beleid in de verschillende gemeenten. De corporaties voldoen bij aanvang nog niet aan alle ratio's en normen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat de drie nieuwe corporaties voorlopig onder verscherpt toezicht staan. Hieronder beschrijf ik hoe per risicogebied het extern toezicht in de komende periode zal worden uitgevoerd.

#### *Financiële continuïteit*

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit is primair gekeken naar de begrotingen 2023 (versie van d.d. 3 november 2022) en de daarmee samenhangende portefeuilleplannen van de afzonderlijke nieuwe corporaties. De drie corporaties voldoen, met uitzondering van de ICR in de niet-DAEB tak, aan

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H616233

alle financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

De ICR in de niet-DAEB tak voldoet niet als gevolg van de relatief hoge rente op de interne lening van 4,5%. Deze rente en de structuur van de lening is gebaseerd op de totale leningportefeuille van Vestia, op het moment van de scheiding DAEB / niet-DAEB. De verschuldigde rente op deze interne lening weegt voor de DAEB-tak zwaar mee. Het is daarom niet mogelijk om op het moment van splitsing al te voldoen aan deze ratio. Volgens de huidige prognoses voldoet de ICR in de niet-DAEB tak bij Hef Wonen in 2027, bij Hof Wonen in 2028 en bij Stedelink in 2030.

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. De Aw zal dit in de komende jaren monitoren.

#### *Governance en beheersing organisatie*

De nieuwe corporaties kennen ieder een eigen Raad van Commissarissen, een tweehoofdig bestuur en vier afdelingen (Vastgoed, Wonen, Financiën & Ondersteuning en Strategie & Portefeuille). Direct onder het bestuur worden de onafhankelijke controller en de bestuursstaf geplaatst.

Uit de functieprofielen van de RvC blijkt, dat de drie corporaties naast de algemene competenties zoals benoemd in de wet, hechten aan specifieke deskundigheden en diversiteit die binnen de RvC aanwezig dienen te zijn. Aangezien de RvC leden en bestuurders met elkaar een nieuwe cultuur en wijze van samenwerken moeten neerzetten, ga ik ervan uit dat naast het ontwikkelen van een samenhangende visie op bestuur en toezicht, ook van meet af aan aandacht wordt besteed aan zelfreflectie van de raad.

U heeft aangegeven dat het voor nu noodzakelijk is om verschillende bedrijfsfuncties nog gezamenlijk te organiseren. Dit is vorm gegeven door een gezamenlijke dienst genaamd Clink Diensten. De drie corporaties evalueren elk half jaar de werkwijze van deze gezamenlijke dienst. Gezien de omvang van de drie nieuwe corporaties lijkt het mogelijk dat deze op termijn geheel zelfstandig met een eigen bedrijfsvoering functioneren. In 2024 vindt daarom een evaluatie plaats om te bepalen of de gezamenlijke dienst wordt voortgezet. Vooruitlopend op de evaluatie in 2024 hecht de Aw er aan tussentijds via uw tertiaalrapportages geïnformeerd te worden over de ontwikkelingen van de gezamenlijke dienst.

Belangrijke voorwaarde die in de structurele oplossing is gesteld, is dat de drie nieuwe corporaties functioneren als sobere en efficiënte corporaties. Vanuit de gesplitste situatie wordt toegewerkt naar kostenefficiënte corporaties die zich goed kunnen meten in de Aedes-benchmark. Ik ga ervan uit dat in uw periodieke verantwoording deze ambitie inzichtelijk maakt en waar nodig hierop bijstuurt. De Aw zal hierop ook monitoren.

#### **Toezichtafspraken Hef Wonen, Hof Wonen en Stedelink**

Ik maak de volgende toezichtafspraken met u:

- Om de realisatie van de voorgenomen plannen te kunnen volgen, verstrekt u mij de tertiaalrapportages, de evaluatie van de splitsing en de (tussentijdse) evaluaties van Clink; en
- Informeert u mij proactief over de activiteiten die u onderneemt bij het verhalen van de schade van het derivatendebacle.

Begin 2023 plan ik per rechtsopvolger de afspraken voor periodiek overleg. Hierbij sluit ik aan bij de planning en control cyclus van de organisaties. Daarnaast zal ik in de loop van het jaar de voorwaarden van het verscherpt toezicht met de rechtsopvolgers bespreken.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H616233

*Extern toezicht in 2023*

De Aw zal de nieuwe corporaties vanaf 1 januari 2023 ook echt beschouwen als afzonderlijke zelfstandige entiteiten. De bemensing vanuit het toezicht van de Aw op de drie nieuwe entiteiten is als volgt:

Hef Wonen: [REDACTED]

[REDACTED]

Hof Wonen: [REDACTED]

[REDACTED]

Stedelink: [REDACTED]

**Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen, de aspirant-bestuurders en commissarissen van de nieuwe entiteiten en hun stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 december 2022

**Ons Kenmerk**  
H616233