

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 247

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 april 2012

Op 17 april jl. heb ik het advies van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) op het verbeterplan van Vestia ontvangen. Op 10 april ontving ik de reactie van het Agentschap van het ministerie van Financiën en De Nederlandsche Bank op het verbeterplan. Van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heb ik op 18 april jl een conceptadvies ontvangen. Het CFV heeft zijn advies in een gesprek op 18 april jl. nader aan mij toegelicht. Op 25 april jl. heb ik een vervolgesprek gehad met het CFV en WSW gezamenlijk. Diezelfde dag heb ik ook met de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van Vestia gesproken.

In mijn brief van 5 april jl aan uw Kamer (Kamerstuk 29 453, nr. 243) heb ik u mijn voornemen gemeld binnen een week na ontvangst van het advies van het CFV mijn oordeel te geven over het verbeterplan van Vestia. Met deze brief kom ik hieraan tegemoet. Het advies van het CFV bevat bedrijfsinhoudelijke informatie. Daarom volsta ik met het weergeven van de hoofdlijnen van het advies.

Advies CFV

Het CFV is van mening dat het verbeterplan van Vestia als geheel geen goedkeuring verdient, maar dat het plan wel aanknopingspunten bevat die tot verbetering van de positie van Vestia kunnen leiden.

Het CFV adviseert het ingezette herstel voort te zetten voor een maximale periode van een jaar en daarbij uit te gaan van de financiële draagkracht van Vestia. Gedurende dit hersteljaar zal onder verscherpt toezicht van en monitoring door het CFV, door Vestia invulling moeten worden gegeven aan het maken van afspraken met banken, een beheerste en gecontroleerde afbouwstrategie van de derivatenportefeuille en het implementeren van operationele aanpassingen en besparingen.

Het verbeterplan van Vestia gaat uit van een verkoop van bestaand bezit van 15 000 eenheden in de komende 10 jaar. Het CFV is van mening dat de verkooporganisatie van Vestia op niveau moet worden gebracht wil de corporatie deze aantallen kunnen realiseren. Verder adviseert het CFV dat Vestia de voorgenomen aanpassingen in haar huurbeleid en de voorgenomen aanpassingen in het uitgavenpatroon zo spoedig mogelijk effectueert. Voor wat betreft de investeringen door Vestia adviseert het CFV alleen projecten doorgang te laten vinden indien deze juridisch afdwingbaar zijn.

Het CFV stelt hierbij voorwaarden (piketpalen) die het gedurende het hersteljaar zal monitoren. De strekking van de belangrijkste voorwaarden is:

- De kredietwaardigheid van Vestia blijft behouden.
- Versterking van Vestia met een hoogwaardig herstelteam voor het afbouwen van derivaten en het implementeren van operationele aanpassingen en besparingen.
- Voor 1 juni 2012 dient Vestia een concrete afbouwstrategie ter goedkeuring aan het CFV voor te leggen.
- Voor 1 augustus 2012 moet Vestia substantiële afspraken hebben gemaakt met banken over de behandeling van de derivatenportefeuille.
- Uiterlijk 1 mei 2013 zal Vestia een algehele herstelrapportage aan het CFV verstrekken. Hierin zal zij zich verantwoorden over de realisatie de afbouw van de derivatenportefeuille. Tevens zal Vestia zich verantwoorden over de gerealiseerde verkoopresultaten, de reductie van de uitgaven en huuroptimalisatie, afgezet tegen de prognoses in het verbeterplan. Ook dient Vestia inzichtelijk te maken hoe zij op de middellange en lange termijn aan haar verplichtingen blijft voldoen.
- Het hersteljaar loopt van 1 mei 2012 tot 1 mei 2013. In dat jaar zal het CFV geen reguliere solvabiliteits- en continuïteitsoordelen afgeven inzake Vestia. De verplichte informatievoorziening van Vestia aan het CFV blijft wel in stand.

Beoordeling en vervolgstappen

Ik deel het oordeel van het CFV over het verbeterplan van Vestia. Zoals het CFV terecht constateert moet veel waarde worden toegekend aan overeenstemming met de banken over de behandeling van de derivatenportefeuille. Voor het bereiken van deze afspraken is het belangrijk om een kortere termijn te hanteren dan het CFV heeft geadviseerd, namelijk eind mei.

Het resultaat van overleg met banken is van groot belang voor de te volgen koers. De definitieve aanpak van de situatie bij Vestia zal hiervan afhankelijk zijn. Dit heb ik ook besproken met het CFV, het WSW en Vestia. In dit traject zal ik mij weer laten adviseren door de interdepartementale Taskforce. Ik zal uw Kamer, uiterlijk eind mei of zoveel eerder als mogelijk is, schriftelijk informeren over mijn definitieve oordeel.

Volkshuisvestelijke prestaties

Vestia is gedwongen om haar volkshuisvestelijke prestaties bij te stellen. Niettemin heeft de corporatie aangegeven dat de nadruk zal liggen op de huisvesting van de lagere inkomensgroepen en investeringen in de aandachtswijken. Er zal volgens Vestia niet worden bezuinigd op onderhouds- en verbeterprogramma's. Na overleg met de landelijke huurdersvereniging heeft de corporatie ervoor gekozen om bij vrijkomende woningen de huur niet op te trekken naar 95% van de maximale huur, maar naar 92%.

De afgelopen maanden heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met de gemeenten Den Haag en Rotterdam, zowel op ambtelijk niveau als met de wethouders. Geconstateerd is dat het herstel van Vestia een belemmering vormt voor de noodzakelijke investeringsopgaven in de achterstandswijken. Hierbij wordt een bijzondere positie ingenomen door Rotterdam Zuid waarvoor een nationaal programma is vastgesteld. Waarschijnlijk zijn er ook consequenties voor andere gemeenten waar Vestia actief is. Samen met de wethouders van Den Haag en Rotterdam wordt geïnventariseerd wat de precieze consequenties zijn van het verlies aan investeringskracht en wat hierin brede zin mogelijke oplossingen zijn. Aan Aedes zal gevraagd worden de bereidheid te onderzoeken van andere corporaties om een bijdrage te leveren aan de noodzakelijke investeringen in de gebieden waar Vestia actief is.

Verder bereidt Vestia een omvangrijk verkoopprogramma voor en zet de corporatie stappen om kostenbesparingen in de eigen organisatie te realiseren.

Onderzoeken

Naar aanleiding van recente berichtgeving in de media over mogelijke strafrechtelijke aangelegenheden geldt dat dit aangelegenheden zijn voor het OM waarover uitsluitend het OM mededelingen doet.

Vestia zelf laat op mijn verzoek een feitenonderzoek uitvoeren om inzicht te krijgen in hoe de situatie is ontstaan. Daarnaast laat Vestia een forensisch onderzoek uitvoeren dat zich richt op feiten die mogelijk kunnen leiden tot het door de corporatie civiel verhalen van schade op derden dan wel tot het doen van aangifte.

Daarnaast is in de opdrachtformulering aan de Commissie van wijzen die bij mijn brief van 5 april jl. was gevoegd, opgenomen dat onderzoek plaatsvindt naar de leerpunten uit de casus Vestia met betrekking tot het gebruik van derivaten. Een belangrijke vraag die aan de commissie wordt voorgelegd is of de keten van financieel toezicht adequaat is georganiseerd, met voldoende verantwoordelijkheden en bevoegdheden voor betrokken (publiek- en privaatrechtelijke) partijen en of dit leidt tot een sluitend stelsel.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies