

De minister voor Wonen en Rijksdienst
de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Ons kenmerk
AE/RV/14.169/L1924

Onderwerp
Beoordeling hersteljaar Vestia

Baarn, 19 maart 2014

Geachte minister Blok,

Met Vestia is afgesproken dat Vestia een overall-rapportage aan CFV zou verstrekken waarin Vestia zich verantwoordt over de realisatie van de operationele pijlers zoals benoemd in het advies van CFV bij het verbeterplan van september 2012. De oplevering van een overall-rapportage heeft vertraging opgelopen door verlate afronding van de jaarrekening 2012. Het laatste, voor de beoordeling noodzakelijke stuk, is in januari 2014 bij CFV ingediend. In deze brief bericht ik u inzake de voortgang van de sanering van Vestia gebaseerd op de gegevens uit de overall-rapportage. Daarna geef ik aan of de ingezette koers kan worden vastgehouden of dat er additionele maatregelen noodzakelijk zijn om tot financieel herstel van Vestia te komen.

CFV concludeert dat Vestia de afgelopen periode met grote voortvarendheid en inzet uitvoering heeft gegeven aan de herstelmaatregelen zoals benoemd in het verbeterplan. Het verkopen van bezit en het naar beneden bijstellen van het investeringsvolume heeft in belangrijke mate bijgedragen aan het verbeteren van de liquiditeitspositie. Ook heeft Vestia een forse reorganisatie doorgevoerd en ligt in kwantitatieve zin voor op het terugbrengen van het aantal personeelsleden ten opzichte van de prognoses in het verbeterplan. In de bijlage is een rapportage bij de voortgang van de herstelmaatregelen uit het verbeterplan van september 2012 opgenomen.

De sanering van Vestia is een complex proces. Dit hangt samen met de omvang van de financiële schade alsmede de specifieke situatie binnen Vestia. Voor een goed begrip van de financiële schade heeft CFV op basis van de ingediende jaarstukken over 2012 het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 bepaald. Het volkshuisvestelijk vermogen per 31 december 2012 is € 1,4 miljard negatief. Het volkshuisvestelijk vermogen geeft een indicatie van de draagkracht van Vestia op basis van doorexplotatie. Bij de bepaling van het vermogen zijn de lasten van de derivatenportefeuille betrokken. Ook is rekening gehouden met de door CFV medio 2012 toegekende saneringssteun. Op basis van het omvangrijke negatieve volkshuisvestelijke vermogen kan CFV niet uitsluiten dat corporaties nogmaals moeten bijdragen aan het financieel herstel van Vestia.

De in het verbeterplan opgenomen herstelmaatregelen leveren een behoorlijke bijdrage aan het herstellen van de liquiditeitspositie van Vestia. Dit was belangrijk voor de liquiditeitsproblemen op korte termijn, maar leidt niet zondermeer tot duurzaam financieel herstel. Een belangrijk element bij de specifieke situatie bij Vestia is de mismatch tussen de looptijd en omvang van de leningenportefeuille enerzijds en de resterende levensduur en waarde van het bezit anderzijds. Het continueren van het verbeterplan leidt tot de creatie van een grote liquiditeitspositie die, vanwege gebrek aan aflossingsmogelijkheden na 2016, niet zondermeer kan worden ingezet voor aflossing van de leningenportefeuille. Gezien de huidige marktrente is herstructurering van de leningenportefeuille momenteel zeer kostbaar. Daarmee wordt voor dit element ook geen zicht op een oplossing geboden in het verbeterplan.



Vestia is echter in een nieuwe fase terechtgekomen; de absolute focus op liquiditeiten is minder urgent en geeft hiermee ruimte voor het creëren van een plan om te komen tot duurzaam financieel herstel. Om te komen tot duurzaam financieel herstel op termijn, biedt de huidige ingezette koers uit het verbeterplan een goede basis, maar aanvulling en aanscherping van de maatregelen is noodzakelijk. Derhalve is een gezamenlijk traject gestart met Vestia, CFV, WSW, de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en het ministerie van BZK. In dit traject wordt gezamenlijk naar verschillende varianten gekeken om tot een optimaal vervolg van het saneringstraject bij Vestia te komen. Vestia zal hiertoe een aantal varianten berekenen. Het doel is te komen tot de situatie dat Vestia een keuze voor een variant maakt die leidt tot duurzaam financieel herstel en door CFV kan worden goedgekeurd in de vorm van een goedgekeurd saneringsplan. Deze variant zal daarmee de basis vormen voor het vervolg van het saneringstraject. De afronding van dit gezamenlijk ingezette traject is naar verwachting medio 2014. CFV zal de sector de komende tijd blijven informeren inzake de inhoud en voortgang van de sanering van Vestia.

De inhoud van deze brief en bijlage zijn in het kader van hoor-wederhoor met Vestia afgestemd. Het bestuur van Vestia kan instemmen met de in deze brief en bijlage opgenomen bedrijfsgegevens en heeft, uit hoofde van bedrijfsvertrouwelijkheid, geen bezwaar tegen eventuele openbaarmaking hiervan.

Een kopie van deze brief is gestuurd aan Vestia en WSW en zal een dag na verzending op onze website worden gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,
Centraal Fonds Volkshuisvesting

Drs. D.L. Braai-Verhoog
Directeur

CC: Vestia en WSW

In het advies van CFV d.d. 7 januari 2013 bij het verbeterplan van Vestia d.d. 5 september 2012 is opgenomen dat Vestia uiterlijk 1 mei 2013 een overall-rapportage aan CFV verstrekt waarin Vestia zich verantwoordt over de realisatie van de operationele pijlers.

Het oorspronkelijke hersteljaar liep van 1 mei 2012 tot 1 mei 2013. Vestia heeft CFV verzocht het hersteljaar te verlengen tot 1 juli 2013. De belangrijkste reden voor het verzoek was het feit dat de Jaarrekening 2012 per 1 juli 2013 gereed zou zijn. CFV heeft ingestemd met dit verzoek aangezien de jaarrekening cruciaal is voor het benodigde inzicht in de vermogenspositie. Op 12 juli 2013 heeft Vestia de Evaluatie en Actualisatie verbeterplan Stichting Vestia aangeleverd. Hierbij ontbrak echter de Jaarrekening 2012 en een verantwoording plus verschillenanalyse van de realisatie ten opzichte van het verbeterplan. Op 4 december 2013 heeft Vestia de Jaarrekening 2012 ingediend. De Verantwoordingsinformatie (dVi) is per 21 januari 2014 gereed gekomen. Hiermee is de overall-herstelrapportage per 21 januari 2014 compleet en kan CFV haar beoordeling van het hersteljaar afronden.

Beoordeling van het hersteljaar en de vermogenspositie

De beoordeling van het hersteljaar door CFV is gebaseerd op de overall-herstelrapportage, de bij CFV ingediende jaarstukken 2012 (incl. dVi 2012) en de voortgangsrapportages tot en met december 2013. Aandachtspunt hierbij is dat voor wat betreft de periode vanaf 1 januari 2013 de beoordeling gebaseerd is op de verantwoordingsstukken van het bestuur van Vestia waarbij een accountantsverklaring ontbreekt. Hieronder volgt een korte terugkoppeling van de voortgang bij Vestia aan de hand van de herstelmaatregelen uit het verbeterplan d.d. 5 september 2012 en wordt inzicht gegeven in de financiële positie ultimo 2012.

Zienswijze (interim) bestuur en raad van commissarissen

De herstelrapportage van Vestia van 12 juli 2013 presenteert het beeld dat de herstelwerkzaamheden uit het verbeterplan op schema liggen en dat Vestia de resterende negen jaar van het verbeterplan nog nodig heeft om financieel te herstellen. Het huidige bestuur van Vestia deelt de conclusie uit de rapportage van 12 juli 2013 dat de herstelwerkzaamheden uit het verbeterplan op schema liggen. Tegelijkertijd heeft het bestuur van Vestia aangegeven dat er behoefte bestaat om meer inzicht te krijgen in de verdien capaciteit van de materiële vaste activa (mva) in relatie tot de financieringsbehoefte en de rente- en aflossingsverplichtingen uit de leningenportefeuille.

Om duidelijkheid te krijgen over de stip aan de horizon die aan het einde van de sanering dient te zijn bereikt, werkt Vestia in een gezamenlijk traject met CFV, WSW, ILT en BZK varianten uit waarbij de nadruk komt te liggen op een eindsituatie waarbij sprake is van evenwicht tussen de verdien capaciteit van de mva enerzijds en de rente- en aflossingsverplichtingen uit de leningenportefeuille anderzijds. Dit geheel laat onverlet dat Vestia in de tussentijd uitvoering blijft geven aan de in het verbeterplan opgenomen maatregelen.

Derivaten

Voor de totstandkoming van het verbeterplan is met het merendeel van de derivatenbanken overeenstemming bereikt over de beëindiging van de derivatenposities. Tussen Vestia en Credit Suisse loopt momenteel nog een rechtszaak inzake de kosten van de mogelijke afkoop van de derivaten.

Ten aanzien van de interne organisatie rondom derivaten en treasury, is een aantal maatregelen genomen om interne controle, risico's en toezicht beter te beheersen. Zo heeft de herziening van de governancestructuur rondom het gebruik van derivaten haar beslag gekregen in een nieuw treasurystatuut.

Financiering en liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie van Vestia heeft zich ten opzichte van het verbeterplan € 254 miljoen gunstiger ontwikkeld. Het in het verbeterplan per 1 juli 2013 verwachte liquiditeitstekort van € 192 miljoen, kwam uiteindelijk uit op een liquiditeitsoverschot van € 62 miljoen. Hierbij spelen de volgende hoofdelementen een rol:

- De operationele kasstroom is circa € 7 miljoen positiever dan verwacht, met name vanwege lagere onderhoudsuitgaven. Opgemerkt dient te worden dat de overige bedrijfsuitgaven wel hoger uitkomen dan oorspronkelijk was begroot;
- De kasstroom uit (des)investeringen is circa € 65 miljoen gunstiger dan in het verbeterplan. Dit wordt veroorzaakt doordat a) in het verbeterplan geen rekening was gehouden met de verkoop van de kortlopende effectenportefeuille voor € 91,5 miljoen en b) de investeringen lager uitvallen door het stopzetten van projecten en wijzigingen in de doorlooptijden van projecten; daartegenover staat dat de opbrengsten uit verkoop van woningen circa € 43,5 miljoen lager zijn dan in het verbeterplan als gevolg van de lagere omzet door complexgewijze verkoop van onzelfstandige eenheden;

- De kasstroom uit financieringsactiviteiten is circa € 203 miljoen hoger dan het verbeterplan. Hiervan heeft circa € 135 miljoen betrekking op 2012 en circa € 68 miljoen op 2013. In 2012 heeft de herstructurering van de leningenportefeuille geleid tot een per saldo hogere kasstroom dan oorspronkelijk in het verbeterplan was geraamd. Het verschil met betrekking tot 2013 wordt voornamelijk veroorzaakt door een aangetrokken lening van € 20 miljoen en de ontvangen aflossing van lening aan derden van € 36 miljoen, welke beiden niet (of pas in latere jaren) in het Verbeterplan zijn opgenomen.

In het kalenderjaar 2013 is voorts € 370 miljoen regulier afgelost op de leningenportefeuille en zijn twee leningen van beide € 25 miljoen aangetrokken voor de herfinanciering waarvan twee keer € 10 miljoen is opgenomen. Daarnaast zijn investeringen voornamelijk betaald zonder extra leningen aan te trekken.

Operationele reorganisatie

Het wijzigen van de operationele organisatie is voortvarend uitgevoerd en als gevolg van de reorganisatie ligt Vestia voor het terugbrengen van formatieplaatsen voor op de prognoses in het verbeterplan. Voor de reorganisatie bestond Vestia uit vijftien min of meer zelfstandig opererende woonbedrijven en een viertal vakbedrijven. Vestia heeft per begin juni 2013 het nieuwe centrale bedrijfsmodel geïmplementeerd waardoor Vestia nu bestaat uit één bedrijf met een viertal directies. Mede op grond van deze reorganisatie is in 2013 reeds 88% van de taakstelling voor het jaar 2022 gehaald. De resterende taakstelling wordt na 2015 ingevuld aan de hand van de verkoopprognoses.

Als gevolg van de versnelling van de reorganisatie is de afslanking aanmerkelijk sneller gegaan dan in het verbeterplan werd verondersteld. Dat heeft er wel toe geleid dat de ontslagvergoedingen eveneens eerder zijn uitbetaald en er meer is uitgegeven aan inhuur van uitzendkrachten dan begroot. Gedurende de gehele periode van tien jaar wordt echter een besparing op de ontslagvergoedingen voorzien van bijna 46%, namelijk € 7,4 miljoen.

De reductie van de uitgaven voor de bedrijfsvoering ligt eveneens op schema. Wel zijn de algemene kosten, als gevolg van onder andere de onderzoeken, juridische procedures en accountantskosten, € 15 miljoen hoger uitgevallen.

De onderhoudsuitgaven in het hersteljaar zijn € 21,6 miljoen lager dan begroot. Deze onderbesteding wordt vooral veroorzaakt doordat de planmatig onderhoudswerkzaamheden enige tijd vertraagd zijn in verband met de reorganisatie.

Reduceren investeringen

Het afgelopen jaar heeft Vestia intensief overleg gevoerd met diverse gemeenten, bouwers en projectontwikkelaars om haar investeringen in projecten te kunnen reduceren en om zo tevens eventuele claims en langdurige juridische procedures te voorkomen. Vestia heeft daarmee de voorgenomen reductie van investeringen gerealiseerd. Vraag is evenwel of een structureel laag investeringsbudget niet op langere termijn leidt tot kwaliteitsproblemen en daarmee de verdien capaciteit van het bezit wordt uitgehold. In combinatie met de lange looptijd van de huidige leningenportefeuille lijkt een verhoging van het jaarlijks investeringsbudget niet onredelijk.

Verkoop en huurbeleid

De verkopen aan particulieren blijven achter als gevolg van de algehele situatie op de woningmarkt. Daarnaast is ook het niet kunnen realiseren van de verkoopopgave in Den Haag gedurende het eerste hersteljaar een belangrijke oorzaak voor het achterblijven van de verkoopprognose aan particulieren. De realisatie van de complexgewijze verkopen loopt in aantallen voor op de prognoses in het verbeterplan.

De realisatie van de uit verkoop komende liquiditeiten is ruim € 43,5 miljoen lager dan in het verbeterplan was opgenomen en ook de bijdrage aan het volkshuisvestelijk vermogen door boekwinsten uit verkopen liggen achter op de prognoses. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat de complexgewijze verkoop een groot aandeel studenteneenheden bevat die een lage gemiddelde verkoopprijs kennen. Hierdoor is in aantallen een overschrijding maar in prijs een onderschrijding van het verbeterplan zichtbaar.

Bij de huurverhoging in 2013 (per 1 juli) is maximaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om een huurverhoging te vragen afhankelijk van het inkomen. Helaas bleek dat de Belastingdienst bij een groot aantal huurders van Vestia geen inkomensgegevens beschikbaar kon stellen. Voor het komend jaar gaat Vestia de oorzaak van het niet beschikbaar komen van de inkomensgegevens na en werkt zij aan een structurele oplossing.

Vermogenspositie

Op basis van de jaarstukken 2012 en de dVi 2012 is een berekening van de vermogenspositie conform uitgangspunten CFV mogelijk. Ultimo 2012 bedraagt het Volkshuisvestelijk vermogen van Vestia circa € 1,4 miljard negatief. De waarde van het te verhuren bezit op basis van Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde bedraagt circa € 4,9 miljard euro. De nominale waarde van de langlopende leningenportefeuille bedraagt € 6,8 miljard euro.

De waarde van het te verhuren bezit op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is daarmee substantieel lager dan de langlopende leningenportefeuille. Daarnaast sluiten ook de gemiddelde restant levensduur van het te verhuren bezit en de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille niet op elkaar aan. De gemiddelde restant levensduur van het te verhuren bezit bedraagt circa 23 jaar. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt circa 31 jaar. Hierbij dient opgemerkt te worden dat ruim € 3,6 miljard van de huidige leningenportefeuille van € 6,8 miljard een langere looptijd heeft dan 30 jaar.

Deze analyse geeft aan dat, na de fase van sanering die gericht is op herstel van de liquiditeitspositie, nu een fase aanbreekt die zich dient te richten op vermogensherstel. Daarbij zal op langere termijn een evenwichtige situatie moeten ontstaan tussen de activa en de passiva.