

## Bestuurlijke reactie Vestia Rotterdam

---

### Inleiding

De eerste maatschappelijke visitatie zit er op. Over de periode (medio-) 2013-2016 heeft Raeflex onze prestaties in beeld gebracht. De commissie vat deze vier jaren samen als de “wederopbouwperiode”. Treffend verwoord! Voor alle Vestia-collega’s was dit een spannende en rumoerige tijd. De zinsnede in het visitatierapport “... *Onder de belanghebbenden, maar ook bij de commissie, bestaat alom waardering voor de ontwikkeling die Vestia heeft doorgemaakt...*” voelt daarom als een beloning voor elke medewerker die de afgelopen jaren hard aan ons herstel heeft gewerkt.

### Visitatieresultaten

De commissie constateert dat het volkshuisvestelijke beleid van Vestia in de visitatieperiode een duidelijk positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. Vestia heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen, noodzakelijkerwijs vanuit de financiële positie, onvoldoende bij de grote externe opgaven in het werkgebied. De belanghebbenden zijn positief over de relatie en communicatie, en uiten zich kritisch over de geleverde prestaties. Voor het beoordelen van presteren naar vermogen vormt het Verbeterplan voor de commissie de primaire meetlat. Zij stelt vast dat Vestia maximaal heeft gezocht naar mogelijkheden om haar vermogen volkshuisvestelijk in te zetten. Er is veel geïnvesteerd in het “in control” brengen van de organisatie, en ook op het vlak van risicomangement en portefeuillemanagement zijn er grote stappen gezet.

De commissie geeft in hun recensie een sterk signaal af. Zij constateert dat het uitvoeren van het Verbeterplan leidt tot volkshuisvestelijke pijn. En zij vraagt zich af of het duurzaam verdienmodel van Vestia in het licht van toekomstige volkshuisvestelijke opgaven houdbaar is.

### Herkenning

De resultaten -vooral de kwalitatieve toelichtingen- schetsen over het algemeen goed de modus waar Vestia in verkeert. Voor ons was het belangrijk, en zeker ook spannend, of de progressie op de verschillende onderdelen (h)erkend zou worden in relatie tot onze financiële mogelijkheden. De reductie van onze beïnvloedbare bedrijfslasten is daar een goed voorbeeld van. Dat wil niet zeggen dat we er nu zijn. Integendeel. Wij onderschrijven dat er op diverse terreinen nog (meer) voortgang te boeken is. Het (continu) verbeteren van onze dienstverlening blijft één van de prioriteiten voor de komende jaren. Ook zal veel aandacht uitgaan naar de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningvoorraad. Daarnaast staat ook de uitwerking onze visie op de zorgbehoeften, middels het thema Langer thuis wonen, hoog op onze beleidsagenda.

### Verbeterpunten

De commissie constateert dat er bij de belanghebbenden in de afgelopen jaren veel begrip is geweest voor de lastige situatie waarin Vestia verkeert, dat er waardering is geweest voor de prestaties, en dat dit begrip begint te tanen. Wij nemen deze constatering zeer serieus, en gaan hieronder daar nader op in.

Momenteel stellen we een nieuw ondernemingsplan op en bereiden we ons voor op het herijken van het Verbeterplan (medio 2018). Een van de vereisten die we zelf hebben gesteld

aan het nieuwe ondernemingsplan, is dat het een helder en realistisch volkshuisvestelijk perspectief moet bieden voor de komende jaren. Dit sluit naadloos aan bij de verbetersuggestie van de commissie, en belangrijker nog bij de behoefte van onze belanghebbenden.

Ook moet duidelijk worden wat dit betekent voor het volkshuisvestelijk perspectief in de gemeenten waar wij ons op termijn uit willen terugtrekken en waar wij nu een grote speler zijn. Deze exercitie loopt al. In het kader van ons scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB hebben we namelijk in september diverse bijeenkomsten georganiseerd met deze gemeenten en collega-corporaties om de (lokale) volkshuisvestelijke opgaven te bespreken, en de meest kansrijke oplossingsrichtingen met elkaar te delen. De urgentie van de opgaven leverde constructieve overleggen op, maar dat laat onverlet dat deze gemeenten van mening zijn dat de volkshuisvestelijke pijn bij hen te groot is.

Afgelopen jaren is het duurzaamheidsvraagstuk steeds hoger op de agenda van corporaties gezet. Ook wij onderstrepen het belang van het ontwikkelen van een visie op duurzaamheid en de uitwerking daarvan in concrete plannen. Wij zijn daar het afgelopen jaar mee gestart en realiseren ons dat dit veel geld gaat kosten. In ons huidige Verbeterplan is daar nog geen rekening mee gehouden.

Het herijken van ons Verbeterplan in 2018 is daarom een belangrijke stap. De kernvraag daarbij is de houdbaarheid van ons duurzaam verdienmodel. Naast de duurzaamheidsopgave geeft ook ons huurbeleid een zware druk op dit model, aangezien wij niet kunnen doorgaan met het maximaliseren van onze huren. En ook als we dit financieel kunnen opvangen zijn wij van mening dat het model op middellange termijn volkshuisvestelijk gezien niet houdbaar is. Niet voor overig Nederland, niet voor de maatwerkgemeenten, maar ook niet voor de kerngemeenten, waarin als wij geen focus aanbrengen een te grote opgave ligt. Met onze saneerder het WSW, de Aw en BZK en de sector zullen wij op zoek moeten naar een marsroute, waarbij de volkshuisvestelijke opgaven van de maatwerkgemeenten beter bediend worden én Vestia zich kan concentreren op haar kerngemeenten.

De commissie heeft veel belanghebbenden gesproken. Dit levert een waardevolle en diverse inventarisatie van verbeterpunten op. Voor meer duiding en oplossingsrichtingen gaan we graag het gesprek met ze aan in de komende maanden. Om vervolgens hier een passend, structureel vervolg aan te geven. De commissie omschrijft dit als “belanghebbendenmanagement”. Dit is één van de punten waarop wij ons in het toepassen van de governance code kunnen verbeteren. Het continu toepassen van de governance code blijft de komende jaren een punt van aandacht.

### **Tenslotte**

Afsluitend danken we Raeflex voor deze waardevolle reflectie. De commissie heeft in korte tijd de complexe situatie – saneringscorporatie én actief in 136 gemeenten- goed doorgrond. En ze heeft ons op een enthousiaste en prikkelende wijze kennis laten maken met het visiteren.

***Rotterdam, 17 november 2017***

Namens Vestia,

Heino Teschmacher, voorzitter Raad van Commissarissen

Arjan Schakenbos, voorzitter Raad van Bestuur