



> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

L 1924

Vestia
t.a.v. het bestuur
Postbus 1431
3000 BK ROTTERDAM

Datum 8 oktober 2010
Betreft Corporatieronde 2010

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Stad & Bouw
Cluster
Accountmanagement

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 210
www.vrom.nl

Contactpersoon

drs M.G.J.L. Dijkers-
Damman

T 070-3620558
M 06-55764739
marielle.dijkers-damman
@minvrom.nl

Kenmerk

WWI/SB2010017824

Geacht bestuur,

Sinds enkele jaren voeren de accountmanagers van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) voor de zomer gesprekken met een deel van de woningcorporaties. Deze gesprekken staan inmiddels bekend als de 'Corporatieronde'. De voorliggende brief is opgesteld naar aanleiding van het met u gevoerde gesprek. Deze brief kenmerkt zich door het wegen van uw prestaties en met name uw ambities op de diverse volkshuisvestelijke thema's die aan de orde zijn geweest in het gesprek. Voor 1 december zult u ook een oordeelsbrief ontvangen die betrekking heeft op verslagjaar 2009 en de voornemens voor de prognoseperiode 2010-2014 via het continuïteitsoordeel. De oordeelsbrief onderscheidt zich van de voorliggende brief doordat in de oordeelsbrief sprake is van een beoordeling op basis van normen in wet- en regelgeving.

In deze brief zet ik uw prestaties en ambities op de verschillende volkshuisvestelijke thema's af tegen bestaande (vaak lange termijn) afspraken die veelal op lokaal niveau zijn gemaakt. Het gaat, indien van toepassing, dan om afspraken tussen het Rijk en de stedelijke regio's, tussen het Rijk en individuele gemeenten, tussen het Rijk en Aedes en tussen u en de gemeenten waarin u werkzaam bent. Daarbij is rekening gehouden met specifieke omstandigheden op de woningmarkt waarin u opereert, uw prestaties in het recente verleden en de omvang van uw corporatie.

Deze brief moet worden gezien tegen de achtergrond van de formatiebesprekingen die gaande zijn om te komen tot een nieuw kabinet. De brief loopt dan ook op geen enkele wijze vooruit op (eventueel) nieuw kabinetsbeleid.

Samenvatting

Ik constateer dat uw instelling voor de komende periode met name kiest voor bijstelling van het nieuwbouwprogramma in verband met de effecten van de economische crisis en gelijktijdig inzet op een kwaliteitsverbetering in het

bestaande woningbezit. U heeft aangegeven dat u voldoende mogelijkheden ziet om de gewenste differentiatiedoelstelling tot uitvoer te kunnen brengen zonder de verkoopambitie voor bestaande huurwoningen te verhogen. Ik zal dat de komende jaren monitoren.

Datum
8 oktober 2010

Ik waardeer uw kritische houding en in het bijzonder ten aanzien van het energiebeleid. Ik wil samen met u de uitdaging aangaan dit met minder administratieve rompslomp te organiseren. Om tot daadwerkelijke realisatie van projecten over te kunnen gaan, is focus op echte prioriteiten door alle partners nodig. Het aanbrengen van focus zie ik als onze gezamenlijke aanpak

Kenmerk
WWI/SB2010017824

Voordat ik dieper in ga op de specifieke thema's die aan de orde zijn gekomen in de gesprekken, wil ik graag een aantal algemene zaken onder uw aandacht brengen.

Partnerschap

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol voor de lokale woonomstandigheden en staan voortdurend in contact met hun omgeving om te zien waar opgaven liggen. Een primaire positie is weggelegd voor de gemeenten waarin de corporatie actief is, en voor de huurders van de corporatie.

De Corporatieronde (en deze brief die daaruit voortkomt) is een van de instrumenten die ik tot mijn beschikking heb om met uw instelling en een kleine honderd van uw collega's van gedachten te wisselen over de bijdrage van uw instelling in relatie tot landelijke, regionale en lokale ambities. Daarbij staat mij een open en transparante houding voor ogen.

Gezamenlijke ambities

Met verschillende overheden zijn ambities geformuleerd op het gebied van woningbouw en woningbouwverbetering, stedelijke vernieuwing, wijkenaanpak, energiebesparing en de kwaliteit van de leefomgeving. U onderschrijft de aandacht voor de genoemde thema's en over het algemeen ook de ambities. De nadere uitwerking en uitvoering van die ambities vergt een gezamenlijke inspanning en partnerschap. Ik zal de thema's hierna op hoofdlijnen langslopen.

Woningbouw en herstructurering

In tegenstelling tot de voornamelijk kwantitatieve woningbouwafspraken (2005-2009) zijn afgelopen jaar met het vastleggen van de verstedelijkingsafspraken (2010-2019) kwalitatieve afspraken gemaakt. Integraliteit wordt nagestreefd door infrastructuur, groen, economie en wonen meer in samenhang te beschouwen.

Uw bezit bevindt zich voornamelijk in Stadsgewest Haaglanden en Stadsregio Rotterdam (SRR). Dit gebied omvat een kwantitatieve opgave van respectievelijk 65.300 en 65.000 woningen in respectievelijk Haaglanden en SRR. Een fors deel daarvan (10.300 in Haaglanden en 30.000 in SRR) is nodig als vervangende

nieuwbouw. Opvallend daarbij is de ambitie om binnen de hele Zuidvleugel minimaal 80% van deze opgave te bouwen binnen Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD) 2010. Dit raakt sterk aan de kwalitatieve opgave waar de Zuidvleugel voor wil staan.

Een doorvertaling van deze opgave vindt plaats op gemeentelijk niveau. In de meerjarenontwikkelingsplannen (van o.a. Den Haag en Rotterdam) voor de stedelijke vernieuwing in de periode 2010-2015 beogen partners de kwaliteit van de stedelijke woningvoorraad en het bieden van meer differentiatie, het verhogen van de kwaliteit van de fysieke woonomgeving en het verbeteren van de milieukwaliteit op het gebied van bodem, geluid en luchtkwaliteit.

Vestia biedt woonservice aan de bewoners van circa 80.000 woningen in Den Haag, Rotterdam en in andere gemeenten in de rest van het land. De woningen zijn verdeeld over de lokale vestigingen, die werken in hun eigen wijken en buurten. Naast de lokale corporaties heeft uw organisatie de beschikking over vier gespecialiseerde bedrijven op het gebied van projectontwikkeling (Ceres projecten en Estrade Projecten), makelaardij en VvE beheer (Vestia Vastgoeddiensten) en het onderhouden van eigen woningbezit (Vestia Onderhoudsdiensten).

Het afgelopen jaar heeft Vestia 1.245 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 1.500 woningen zijn ingrijpend verbeterd. U heeft toegelicht dat u voornemens bent om uw organisatie meer te richten op ingrijpende verbetering van de bestaande voorraad. Vestia heeft haar eigen verkoop beleid ten aanzien van bestaande huurwoningen; verkopen zijn niet nodig om projecten te financieren. Vestia wil alleen courante woningen aanbieden op de verkoopmarkt, met uitzondering van eengezinswoningen en grote woningen. Verkoop van huurwoningen bevordert het eigen woningbezit van huishoudens met een laag of middeninkomen. U heeft aangegeven dat voor het in stand houden van het investeringsprogramma niet afhankelijk te zijn van de verkoop van bestaande huurwoningen. Door een actief treasurybeleid heeft u tijdig voldoende financiële middelen aan kunnen trekken, tegen ook nog eens zeer gunstige voorwaarden. U denkt de komende jaren circa 2.000 woningen op te kunnen leveren. U heeft aangegeven dat u huurnieuwbouwprojecten in de programmering naar voren heeft gehaald en sommige koopprojecten zijn (deels) omgezet naar huurwoningen.

In het licht van de stedelijke ambities heb ik waardering voor uw inzet en de bijdrage die u levert aan realisatie en uitvoering van verstedelijkingsambities en stedelijke vernieuwing. Ik heb oog voor de moeilijke actuele omstandigheden. Desondanks roep ik u op om samen met gemeenten en uw collega's te zoeken naar manieren om ambities zoveel als mogelijk te verwezenlijken.

Duurzaamheid

Het ministerie van VROM/WWI in samenwerking met vele partners heeft zich uitgesproken om een energiebesparingsambitie in de bestaande woningvoorraad

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Stad & Bouw
Cluster
Accountmanagement

Datum
8 oktober 2010

Kenmerk
WWI/SB2010017824

te realiseren van 20% in 10 jaar. U deelt deze ambitie. Sterker nog u heeft vorig jaar al aangegeven zich te willen inzetten voor een mogelijke extra reductie van 10% in dezelfde periode.

Vestia heeft het afgelopen jaar haar bezit van energie labels voorzien en is bijna klaar. U geeft daarbij aan dat er verschillende interpretatiemogelijkheden bestaan om tot de definitieve labeling - met verschillend resultaat - te komen. Ik vraag u mee te denken hoe dit eenduidiger en slimmer ingericht kan worden.

Energiebesparing wordt ook toegepast in grootschalige renovatie en oplevering van (vervangende) nieuwbouwprojecten. Vestia zoekt de besparingen in de markt. Kostprijverschillen van leveranciers voor stadsverwarming zijn omvangrijk. Levering van Industriële Restwarmte heeft het bezwaar van verplichte levering en zelfs gemeentelijke verplichting van de bouwvergunning (BAK), waarbij uw organisatie liever kiest voor warmtepompen met warmte wisseling op complexniveau. Deze signalen wil ik meenemen bij het aanscherpen van het landelijk energiebeleid. Ik daag u uit om innovatieve projecten tot uitvoering te brengen met een minimum aan administratieve rompslomp. In dit verband ga ik ook met u in gesprek over uw ideeën hoe om te gaan met het leveren van restwarmte uit Westlandse kassen aan huurwoningen en de beschikbare overcapaciteit te leveren aan koopwoningen in de omgeving.

De verbetering van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad past in het streven naar het vergroten van duurzaamheid en levert daaraan een wezenlijke en betekenisvolle bijdrage. Bovendien levert energiebesparing een bijdrage aan het verlagen van de woonlasten voor de doelgroepen via een besparing op de (sterk) oplopende energierekening. Op termijn zullen woningen met een betere energieprestatie ook beter verhuurd kunnen worden en zal woningbezit dat aan - mogelijk op termijn aan te scherpen- wettelijke voorwaarden voldoet niet in waarde gaan dalen.

Ik ga er vanuit dat in het programma voor ingrijpende verbetering u minimaal een B-label of ten minste twee labelsprongen realiseert. Ik roep u op om voortvarend de uitvoering ter hand te nemen. In geval van specifieke knelpunten verzoek ik u contact te leggen met mijn departement.

Sociale context en doelgroepen

Vestia vindt dat iedereen een kans moet hebben als het om wonen gaat. Daarom ziet u het als uw taak om u in te zetten voor groepen mensen die daar niet of nauwelijks in slagen. Afhankelijk van welke woningmarkt ligt de kans op het vinden van een woning voor jongeren vaak onder het gemiddelde. En is er extra aandacht nodig voor de toenemende groep ouderen met specifieke woonwensen. Maar er zijn ook jongere mensen met een beperking die extra zorg vragen of mensen die tijdelijk hulp nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Een andere kernopvatting van uw organisatie is dat u wilt investeren in een goed

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Stad & Bouw
Cluster
Accountmanagement

Datum
8 oktober 2010

Kenmerk
WWI/SB2010017824

woonmilieu. Uw huurders moeten zich niet alleen prettig voelen in hun woning, maar ook in hun wijk. Vestia is zich ervan bewust dat sociale samenhang een belangrijke peiler is voor het goed functioneren van wijken. U vindt een belangrijk aandachtspunt daarbij de mate waarin mensen zich veilig voelen in de wijk. U wilt stevig inzetten op het schoon, heel en veilig maken van de (semi-) openbare ruimten. Vestia wil een belangrijke rol spelen in het bevorderen van de gevoelens van veiligheid, maar realiseert zich ook dat dit alleen kan in samenwerking met (lokale) overheid en bewoners.

Datum
8 oktober 2010**Kenmerk**
WWI/SB2010017824

Diverse goede voorbeelden hiervan zijn bij mij bekend. Bij een aantal projecten zijn de marges van het BBSH mogelijk in het geding. Ingeval van twijfel verzoek ik u mij tijdig vooraf te informeren. Tevens roep ik u op om vooral de verbinding te blijven zoeken met nieuwe en bestaande partners. U bent actief betrokken bij de gebiedsgerichte aanpak in onder andere de aandachtswijken in Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer. Het is van groot belang de opgedane ervaring te delen met anderen. U stelt uw eigen prioriteiten bij de inzet in de diverse wijken, welke prima aansluiten bij de landelijke aandachtswijken. U voert hierover per wijk nauw overleg met de (deel) gemeente, de bewoners en andere partners. Belangrijke inzet voor u in veel wijken is het perspectief bieden aan jongeren. Volgens u is Nederland niet goed in het preventief aanpakken van problemen en uw organisatie wil anticiperen door in te zetten in het voorkomen van problemen. Vestia wil bijdragen aan het omhoog trekken van het opleidingsniveau van jongeren door te investeren in de beste scholen in de slechtste wijken. U mengt zich op lokaal niveau in de discussie en probeert taalachterstanden weg te nemen en jongeren langer op school te houden. U heeft laten zien dat het investeren in de samenlevingsopbouw zinvol en nodig is; toewijzen op basis van leefstijlen is hiervan een voorbeeld.

Vestia signaleert daarnaast dat de gemeentelijke middelen sterk zijn afgenomen mede als gevolg van de crisis. Aandacht voor eenzelfde focus op prioriteiten door partners helpt een succesvolle realisatie van projecten, ook in moeilijker tijden.

Verder vraagt u van het rijk meer aandacht voor het creatief ondernemerschap van de corporatie en het terugdringen dan wel het beperken van administratieve vereisten die onnodig veel tijd en energie vergen. Ik stel het op prijs als u inzichtelijk maakt welke administratieve lasten kunnen worden voorkomen om toch op basis van de juiste informatie uw activiteiten te kunnen beoordelen.

Governance en stelsel

Op 12 juni 2009 heeft de (voormalige) minister zijn beleidsvoornemens voor de corporatiesector aan de Tweede Kamer bekend gemaakt. De voorstellen konden destijds op brede steun uit de Kamer rekenen. Waar het gaat om voorstellen voor versteviging van het lokale partnership en governance zal de ingezette lijn dan ook worden voortgezet.

L 1924

Voor een goed functionerend corporatiestelsel is essentieel dat er sprake is van een professioneel intern toezicht. Op dat punt zullen in de komende jaren (op landelijk niveau) nog stappen worden gezet. Ook op dit vlak is de vierjaarlijkse visitatie van belang omdat daarbij ook de vraag aan de orde komt hoe het intern toezicht zorg draagt voor de borging van de eigen kwaliteit. De openbaarheid van het visitatierapport versterkt het open gesprek daarover.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Stad & Bouw
Cluster
Accountmanagement

Datum
8 oktober 2010

Kenmerk
WWI/SB2010017824

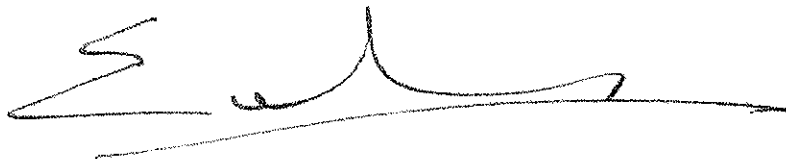
Uw commissarissen hebben 'visitatie' apart geagendeerd in 2009. U heeft uw bezwaren opnieuw besproken. Dit heeft niet geleid tot een gewijzigde opvatting. U bent van mening dat zelfregulering door de sector niet tot het gewenste toezicht leidt. Reeds jaren roept u op deze bevoegdheden bij een aparte autoriteit neer te leggen. Afhankelijk van de nieuwe politieke context zal één en ander nadere uitwerking krijgen. Ik zal u hierover informeren.

Slot

Indien u op enig moment bij de uitvoering van uw plannen tegen belemmeringen aanloopt, kunt u contact opnemen met mijn accountmanager, mevrouw M.G.J.L. Dijkers-Damman (06-55764739).

Voor de volledigheid meld ik u dat deze brief openbaar is en op verzoek aan derden zal worden verstrekt.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,



E. van Middelkoop