



> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

L1924
Vestia
t.a.v. het bestuur
Postbus 1431
3000 BK ROTTERDAM

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Stad en Bouw

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

Kenmerk
ABC2009048012

Datum **13 OKT. 2009**
Betreft **Zienswijze prestaties 2009**

Geacht bestuur,

Het kabinet spant zich in voor voldoende, goede en betaalbare huizen voor iedereen en investeert in het verbeteren van wijken en buurten. U bent als corporatie een belangrijke partner voor het realiseren van deze doelstellingen. Het kabinet mag en kan van u en van uw branche een bijdrage verwachten. Niet alleen vanwege uw positie op de woningmarkt en uw wettelijke taken op het gebied van de volkshuisvesting, maar ook vanwege uw maatschappelijke positie.

Vorig jaar heb ik u, in de brief van 11 december 2008, laten weten wat ik vind van de prestaties van uw instelling op het gebied van de volkshuisvesting. In die brief is ook aangekondigd dat u dit jaar deze brief eerder zou ontvangen.

Deze brief gaat over uw prestaties op het gebied van nieuwbouw en stedelijke vernieuwing. Ook heb ik gekeken wat u doet aan bijzondere doelgroepen, energiebesparende maatregelen en governance.

Mijn mening over uw prestaties is gebaseerd op uw verantwoording over 2008 en op de gesprekken die medewerkers van WWI met u hebben gevoerd. Recentelijk heeft het CFV het 'Sectorbeeld voornemens 2009' uitgebracht dat de prognosecijfers van de corporaties voor de sector als geheel analyseert. Dit rapport is tot stand gekomen op basis van cijfers die door alle corporaties afzonderlijk zijn aangeleverd, maar het rapport laat zich niet terugvertalen naar de afzonderlijke corporaties. Om die reden wordt in deze brief niet op het rapport ingegaan.

Voor de volledigheid, de Oordeelsbrief 2009, over de naleving van de wet door uw corporatie, uw financiële positie en over de balans tussen uw voorgenomen activiteiten en uw financiële mogelijkheden, krijgt u vóór 1 december aanstaande apart toegestuurd.

De kredietcrisis en de daaruit voortgekomen economische recessie raken de woningmarkt hard. Om te helpen de gevolgen op te vangen heeft het kabinet voor 2009 en 2010 maatregelen genomen om te zorgen dat u als corporatie uw anticyclische rol op de woning- en bouwmarkt goed kunt blijven spelen.

L1924

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie Stad en Bouw

Het gaat om maatregelen als de reguliere verhoging van de WSW-borgingsgrens, de tijdelijke verhoging van de WSW-borgingsgrens naar € 350.000 voor de aankoop van onverkoopbaar gebleken nieuwbouwwoningen en de energie-investeringsaftrek (EIA) voor bestaande huurwoningen.

Kenmerk
ABC2009048012

De recessie dwingt veel corporaties om opnieuw na te denken over hun meerjarenvoornemens. U en uw toezichthouders moeten daarbij soms lastige afwegingen maken, maar ik reken erop dat u ook nu uw maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt en uw ondernemingszin maximaal inzet.

Het kabinet verwacht van corporaties dat ze met hun werkzaamheden - naar redelijkheid - bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten waar ze actief zijn.

U heeft woningen in Den Haag, Rotterdam en in een groot aantal kleinere gemeenten. De opgaven van de gemeenten Rotterdam en Den Haag staan in diverse stukken, zoals de Woningbouwafspraken 2005-2010 en de afspraken uit het Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) van het ISV2.

Voor Rotterdam gaat het tussen 2005 en 2010 om een nieuwbouwoopgave van ongeveer 15.400 woningen en de sloop van ruim 10.000 woningen. Verder moet een groot deel van de bestaande huurwoningen worden verkocht via een omvangrijk verkoopprogramma. Een groot deel van deze sloop, nieuwbouw en verkoop zal plaatsvinden in de wijken die de gemeente prioriteit geeft voor de wijkvernieuwing. Rotterdam heeft zeven aandachtswijken.

Voor Den Haag heeft u afgesproken dat u tussen 2005 en 2010 2.100 nieuwe woningen bouwt. Den Haag heeft vier aandachtswijken.

Uw corporatie heeft in de opgave van beide gemeenten een belangrijk aandeel.

Volgens CorpoData heeft u in 2008 ongeveer 1.300 nieuwe woningen gebouwd, waarvan 391 in Rotterdam en 559 in Den Haag. Dit was minder dan u had gepland. U bent van plan om tot 2013 jaarlijks meer dan 1.700 woningen te bouwen, vooral in Rotterdam en Den Haag. In 2008 sloopte u 875 woningen; voor de komende jaren voorziet u de sloop van gemiddeld 850 woningen per jaar. Uw woningproductie in 2008 valt mij enigszins tegen in vergelijking met vorig jaar, maar uw plannen voor de komende jaren zien er een stuk beter uit. In uw jaarverslag staat dat u uw bouwproductie te optimistisch heeft geschat en dat u daar bij komende ramingen extra aandacht aan zult besteden.

Door uw investeringen in de (ingrijpende) verbetering en renovatie van uw bestaande woningvoorraad, ben ik tevreden over uw prestaties. Deze passen bij een corporatie van uw omvang.

In 2008 heeft u slechts 136 huurwoningen verkocht, vooral aan zittende huurders. Het is bekend dat Vestia terughoudend is bij de verkoop van bestaande huurwoningen. U wilt namelijk geen schaarste creëren in eengezinshuurwoningen in de stad en u wilt geen goedkope huurwoningen in (rand)gemeenten verkopen.

Het Rijk stimuleert de provinciale, regionale en lokale overheden om plannen te maken voor de periode na 2010. Op landsdeelniveau wordt er gewerkt aan gebiedsagenda's met daarin de regionale verstedelijkingsopgave.

L1924

Page 1 van 6

L1924

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie Stad en Bouw

Kenmerk
ABC2009048012

Op lokaal niveau wordt er gewerkt aan meerjarenontwikkelingsprogramma's voor de stedelijke vernieuwing. Corporaties zullen over enige tijd - naast en in samenwerking met andere partijen - een rol gaan spelen in de uitvoering van deze ambities. Omdat het belangrijk is dat de ambities uitvoerbaar zijn, juich ik het toe als corporaties al eerder actief betrokken zijn bij dit debat en bij deze plannen. Mijn accountmanagers zullen de gemeenten erop wijzen dat de inbreng van de corporaties belangrijk is om de verstedelijkingsopgave in beeld te brengen en bij het maken van de meerjarenontwikkelingsprogramma's.

Om het Actieplan Krachtwijken en de wijkactieplannen voor de veertig aandachtswijken uit te voeren, hebben gemeenten en woningcorporaties in 2008 overeenkomsten gesloten. U bent in Rotterdam en Den Haag actief in vier aandachtswijken (Den Haag-Zuidwest, Stationsbuurt, Bergpolder, Oud-Zuid en Zuidelijke Tuinsteden) en u speelt een belangrijke rol in de aanpak van deze wijken. U doet veel verschillende dingen in deze wijken. Voorbeelden zijn uw investeringen in brede scholen in Den Haag en Rotterdam-Zuid ('de mooiste school voor de armste kindertjes') en het project aan de Ottenrade in Den Haag-Zuidwest, waar u een complex particuliere koopwoningen aanpakt door er een buurtconciërge aan te stellen, een buurtpost te openen en er zelf woningen te kopen om VvE's te activeren.

Uw inspanningen op dit terrein zijn zeker een compliment waard.

De betrokkenheid van de bewoners staat voor u centraal. Opvallend zijn de nieuwe initiatieven die u ontwikkelt om deze betrokkenheid steeds verder uit te breiden, zoals de portiekgesprekken, straatinterviews en het speeddaten. Ook via het klantenpanel dat elk jaar per e-mail een aantal vragen stelt, krijgt u aanvullende informatie die u via traditionele participatievormen minder snel zou krijgen. U bent ook al lange tijd bezig om de leefbaarheid te bevorderen; de lijst met interessante activiteiten wordt steeds langer. In uw jaarverslag over 2008 viel mijn oog op de 'Eetkeet' in Zoetermeer: een project dat buiten de aandachtswijken zit, maar dat zeker ook daar kan worden toegepast. Het project 'Eetkeet' was bedoeld om huurders tijdens renovaties de overlast tijdelijk te laten ontvluchten, maar alle bewoners kunnen er overdag koffie en thee krijgen en 's avonds een maaltijd. Dat maakt de 'Eetkeet' tot een uitstekend ontmoetingscentrum waar ook nog eens ongeveer 50 vmbo-leerlingen stage kunnen lopen en allochtone vrouwen werkervaring op kunnen doen. Inmiddels worden meer van uw ideeën door andere corporaties opgepakt.

Buiten de aandachtswijken werkt u aan de herstructurering van andere wijken in Rotterdam en Den Haag om te voorkomen dat dit de nieuwe aandachtswijken worden. Zo bouwt u in Nieuwerkerk aan den IJssel ook een brede school. Ik waardeer wat u doet voor de aandachtswijken, de herstructurering en de leefbaarheid.

Een van de kerntaken van de corporaties is het huisvesten van bijzondere doelgroepen. U richt zich al lange tijd op de huisvesting van het 'souterrain van de woningmarkt': tienermoeders, bepaalde groepen jongeren, dak- en thuislozen, ex-verslaafden, ex-gedetineerden en (ex-)psychiatrische patiënten.

Al uw deelkantoren werken samen met lokale en regionale zorginstellingen voor de huisvesting van ouderen en andere bijzondere doelgroepen. U gebruikt daarbij in de Rotterdamse regio en binnenkort in Haaglanden een interessant classificatiesysteem voor de toegankelijkheid van uw woningen. De Haagse sociale verhuurders willen dit systeem zo uitbreiden dat ook de voorzieningen en diensten in kaart worden gebracht. Deze ontwikkeling is mogelijk een 'best practice' voor de sector in de komende jaren.

U stelt niet alleen woningen beschikbaar, maar u verbouwt ook bestaande gebouwen voor Begeleid Wonen, zoals de (jongeren)foyers.

U spant zich in voor de huisvesting van statushouders, mensen die onder de pardonregeling vallen en (onder andere in het Westland) mensen uit Midden- en Oost-Europa (MOE-landers). U bent van plan om een voormalig asielzoekerscentrum in de Binckhorst voor deze specifieke doelgroep te verbouwen. Ik heb veel waardering voor uw werk op dit terrein en volg de ontwikkelingen met grote belangstelling.

Het is een kabinetsdoelstelling dat in een paar jaar tijd een groot deel van de migranten participeert in de Nederlandse samenleving. Daarvoor is het belangrijk dat zoveel mogelijk migranten op een zo hoog mogelijk niveau de Nederlandse taal beheersen. Het kabinet zet voor de komende jaren in op 60.000 inburgeringstrajecten. In eerste instantie moeten de gemeenten ervoor zorgen dat dit lukt, maar corporaties kunnen daarnaast een bemiddelende rol spelen. Een groot deel van de (potentiële) inburgeraars is immers ook huurder bij een corporatie. Corporaties doen vaak al wat aan de integratie van migranten, bijvoorbeeld onder de algemene noemer van emancipatie en participatie van huurders.

Tijdens het met u gevoerde gesprek vertelde u dat u al lange tijd een aantal activiteiten uitvoert die bijdragen aan de integratie van migranten, zoals de studio's van 'Cleo-Patria'. Dit is een project om (allochtone) vrouwen uit hun isolement te halen en participatie, emancipatie en integratie van vrouwen in de wijk te bevorderen. Inmiddels zijn er in Rotterdam al verschillende locaties beschikbaar en volgen ook andere corporaties dit voorbeeld. U wilt ook een bemiddelende rol te spelen bij de inburgering, bijvoorbeeld door het voorlichtingsmateriaal van de gemeente te verspreiden, ruimte beschikbaar te stellen voor cursussen en leer- en stagetrajecten aan te bieden.

Recent is gebleken dat het aantal inburgeringstrajecten in Den Haag en Rotterdam sterk achterblijft. Dit najaar zal een procesmanager van de directie Inburgering en Integratie contact met u opnemen om te kijken welke verdere mogelijkheden er zijn. Uw medewerking wordt erg op prijs gesteld.

Eerder in deze brief stonden enkele maatregelen die het kabinet heeft genomen om te zorgen dat corporaties hun anticyclische rol op de woning- en bouwmarkt goed kunnen blijven spelen. Maar daar staat wel wat tegenover. Het kabinet verwacht van u dat u bereid bent zich in te spannen voor een aantal extra investeringen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid.

Door de tijdelijke uitbreiding van de EIA kunnen corporaties in 2009 en 2010 versneld energiebesparende investeringen doen in hun woningvoorraad, waardoor huurwoningen twee energielabels stijgen of uitkomen op een B-label. Dit geldt voor investeringen gedaan tussen 1 juni 2009 en 1 december 2010.

L1924

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie Stad en Bouw

Door deze investeringen krijgt het convenant 'Energiebesparing in de Corporatiesector' van oktober 2008 een extra impuls. In dit convenant zijn Aedes, de Woonbond en het Rijk overeengekomen om in de periode tot 2020 24 PJ extra energie te besparen. Gelet op deze tijdelijke uitbreiding van de EIA is het realistisch om in 2009 en 2010 gemiddeld 100.000 woningen extra aan te pakken. SenterNovem zorgt voor uitvoering van deze regeling.

Kenmerk
ABC2009048012

Daarnaast is in juli een voorstel tot wijziging van het woningwaarderingstelsel naar de Tweede Kamer gestuurd. Deze wijziging gaat over de progressieve variant. Dat is de variant waarbij de puntenverdeling het verbeteren van de energieprestatie van huurwoningen stimuleert, zodat deze kan stijgen naar energielabel B. Door deze wijziging kan een extra energiebesparingsslag worden gemaakt.

Binnenkort wordt met u contact opgenomen om te bezien wat uw bijdrage kan zijn in de aanpak van de genoemde extra 100.000 woningen voor 2009 en 2010.

U werkt hard aan energiebesparing, onder andere door het gebruik van geothermie en zeewaterwarmte in nieuwe woningen. Tussen 2010 en 2020 wilt u zich inzetten voor 20% minder gasverbruik en CO₂-uitstoot, en misschien zelfs nog 10% meer reductie.

Naast het duurzaamheidsbeleid voor nieuwe woningen, ligt het accent bij Vestia nu op de bestaande voorraad. U bent bezig om een systeem te ontwikkelen waardoor u, met de bestaande informatie en het strategische voorraadbeheer, betere beslissingen kunt nemen over de aanpak van de bestaande voorraad. Dit systeem moet inzicht geven in de samenhang tussen investeringsbedrag, exploitatiehorizon van de woning, terugverdientijd, labelverbetering, CO₂-reductie, energielasten en woonlasten. Ik ben benieuwd naar uw eerste ervaringen met dit systeem.

Het is duidelijk dat woningcorporaties zich hebben ontwikkeld tot maatschappelijke ondernemingen die zich inzetten voor het 'wonen' in brede zin. Het is belangrijk dat u op deze (maatschappelijke) koers blijft. Daarvoor is niet alleen extern toezicht nodig, maar ook en vooral een goed bestuur en een stevig intern toezicht. In de kabinetsvoorstellen voor de vernieuwing van het corporatiestelsel hebben we benadrukt dat het interne toezicht er niet alleen is om de financiële continuïteit in de gaten te houden en het weglekken van vermogen tegen te gaan, maar onder andere ook om de integriteit van de organisaties te bewaken. Een goed functionerend intern toezicht kan voorkomen dat het externe toezicht moet ingrijpen.

Woningcorporaties moeten hun functioneren verantwoorden, niet alleen naar het Rijk, maar ook naar hun andere stakeholders. Visitatie kan daarbij een rol spelen. U verantwoordt zich naar de stakeholders aan de hand van een verantwoordingsverslag. Dit verslag is met de stakeholders, onder leiding van de heer Priemus, besproken en heeft een aantal verbeterpunten opgeleverd waar de Raad van Commissarissen en het directieteam aandacht aan gaan besteden. Vestia kiest duidelijk niet voor visitatie. Dat vindt u te oppervlakkig en te vrijblijvend; daarnaast kost het ook veel energie en inzet van de organisatie door het relatief grote aantal deeltkantoren in de verschillende gemeenten.

L1924

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Stad en Bouw

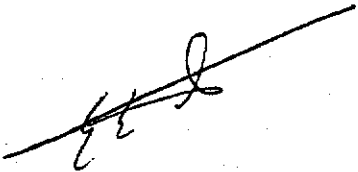
Een en ander heeft u nog eens vastgelegd in uw schrijven van 18 augustus. Ik heb kennis genomen van uw standpunt, maar ben er niet van overtuigd dat dit af doet aan het nut van een visitatie. Ik blijf een externe visitatie daarom wenselijk vinden.

Kenmerk
ABC2009048012

Ik zal uw activiteiten met veel belangstelling blijven volgen. Als u vragen of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met de heer J.G. Dobbelaere, accountmanager bij het directoraat-generaal Wonen, Wijken en Integratie, tel. 06-52529974.

Ik wijs u erop dat deze brief openbaar is en op verzoek aan belangstellenden zal worden verstrekt.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,



E.E. van der Laan