Postbus 390
2600 AJ Delft

KvK 27212980
vidomes.nl

Gemeente Rijswijk
De heer A. van de Laar
Postbus 5305
2280 HH RIJSWIJK

Delft, 29 juni 2018
Behandeld door: Ronald Everard
Onderwerp: Woonbod Vidomes 2019/2023
Bijlage(n): Bijlage: Samenvattende infografic Woonbod 2019/2023
Bijlage: Tabellen Woonbod 2019/2023
Bijlage: Samenvatting van onze strategische visie

Geachte heer Van de Laar, beste Armand,

Voor de vierde keer brengen wij onze jaarlijkse bieding uit voor de actualisering van de prestatieafspraken. Ook deze keer doen we er een handige samenvatting bij, in de vorm van een infografic. Onze bieding voor 2019/2023 heeft als titel 'betaalbaar bouwen en vergroenen'.

We kunnen trots zijn op de resultaten die we de afgelopen periode met elkaar hebben bereikt. We willen de komende jaren de uitstekende samenwerking met de gemeente, huurdersorganisaties en collega corporatie koesteren en waar nodig nog verder verbeteren. Gezien de uitdagingen rond de verduurzaming, woningbehoeftes en in het sociaal domein is dat van groot belang.

In de bijlagen vindt u onze concrete voornemens voor uw gemeente. We maken daarbij nadrukkelijk een voorbehoud. Voor 2019 en 2020 kunnen we harde toezeggingen doen. Of we onze voornemens ook in de jaren erna kunnen waarmaken, hangt sterk af van de financiële context. We blijven staan voor onze missie: *Vidomes geeft mensen die op ons zijn aangewezen, een thuis. Nu en in de toekomst.* Een van de bijlagen heeft betrekking op onze nieuwe strategische visie, met daarin onze belangrijkste thema's om onze missie waar te maken.

Ontwikkelingen met veel impact
Onze financiële ruimte wordt beperkt door de forse groei van de belastingdruk. In 2017 hebben we zo'n € 20 miljoen, bijna 20% van onze huurinkomsten, af moeten dragen aan de fiscus. De mogelijke renteaftrekbeperking als gevolg van de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) wetgeving in Nederland zal zorgen voor een nog hogere vennootschapsbelasting. Door de stijging van de WOZ-waarde van onze woningen stijgt ook de verhuurdersheffing sterker dan eerder was begroot. Verder hebben ook wij te maken met een stijging van de bouwkosten en hogere kosten rondom asbestsanering en brandveiligheid.

De overheid verwacht veel van onze bijdrage aan verduurzaming. Tegelijkertijd zien we de wachttijden voor woningzoekenden in regio Haaglanden flink toenemen, net als de betalingsrisico's voor een deel van onze bewoners. Een steeds groter wordende uitdaging vormt de toename van (de concentratie van) minder zelfredzame huurders. De concentratie heeft effect op de leefbaarheid in onze complexen en zorgt ook voor een toenemende tweedeling in wijken in onze werkgemeenten.

Voldoende betaalbare woningen
Vidomes geeft prioriteit aan de kerntaak: voldoende betaalbare geschikte huisvesting voor de doelgroep. Verreweg het grootste deel van de doelgroep is aangewezen op woningen onder de aftoppingsgrens (huur tot € 597 en resp. € 640), reden voor ons om gemiddeld 80% van (ook onze grote) woningen onder deze grens te houden.

Nieuwbouw is essentieel voor diverse ambities, zoals de kwaliteit van de stad, energieneutraal wonen en doorstroming vanuit bestaande huurwoningen. De grootste uitdaging vormt de beschikbaarheid van locaties voor sociale nieuwbouw. We hebben inmiddels plannen gemaakt of zijn ze aan het maken voor de volgende nieuwbouwlocaties:

- Idenburglaan (42 eengezinswoningen)
- Rijswijk Buiten (24 senioren appartementen)
- 't Haantje, Rijswijk Buiten (50 appartementen)
- Pasgeld, Rijswijk Buiten (60 appartementen en eengezinswoningen)
- Rijswijk Buiten (149 appartementen, nog te verdelen met Rijswijk Wonen)

We streven samen met de gemeente en collega Rijswijk Wonen naar uitbreiding van 669 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2025 (Convenant 'Gaten dichten'). De komende periode willen we graag verder in gesprek hoe we dit voor elkaar gaan krijgen. We hebben de afgelopen periode ervaren dat het meer tijd kost om nieuwe locaties te verwerven en hebben daarom onze nieuwbouwaspiraties uitgesmeerd over een langere periode.

De komende periode willen we ook graag verder spreken over de mogelijkheden voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad in de toekomstige herontwikkeling van de centrale assen Haven- en Centrumgebied rond het station. We participeren verder graag in mogelijke toekomstige woonontwikkelingen in en rond De Bogaard. Verder zijn we met elkaar bezig om betaalbare opstapwoningen te ontwikkelen voor de Rijswijkse jongeren, statushouders en kwetsbare mensen. Aan dergelijke woningen is heel veel behoefte.

Onze woningbouwprogrammering willen we nadrukkelijk in samenspraak met de gemeente en collega-corporatie bespreken. Vanzelfsprekend is het daarbij ook van belang wat er de komende periode door andere marktpartijen in de stad wordt ontwikkeld. Het gaat hierbij voor ons om de optimale mix tussen eengezinswoningen, appartementen en betaalbare starterswoningen.

In het oog in het hart, sociaal domein
We zetten extra in op kwetsbare huurders en de leefbaarheid. Dat raakt namelijk de meest essentiële basis voor onze huurders: prettig wonen. We gaan dat doen met meer ogen en oren in de buurt, waar ook de gemeente een belangrijke taak heeft. Dit doen we gedeeltelijk zelf door gefaseerd bij meer complexen een vorm van complexbeheer te organiseren. Passend bij onze bewoners, complexen en buurten.
Voor een deel realiseren we het ook graag samen met de gemeenten en andere partnerorganisaties. Het gaat dan om initiatieven rond wijkmeesters en flatcoaches. Zo willen we graag het geslaagde experiment rond de flatcoach in onze Bernardflat uitbreiden naar de Mauritsflat en later naar de eengezinswoningen in de buurt van de Prinsenflats.

Problemen achter de voordeur, in het portiek en op straat willen we sneller signaleren, adresseren en oplossen. Daarvoor moeten we elkaar nog sneller kunnen vinden. Van belang is ook dat de gemeente haar regierol pakt, als schakel tussen corporaties, zorgorganisaties en gemeentelijke afdelingen. Praktisch is het van belang dat mensen elkaar beter weten te vinden en belemmeringen in het uitwisselen van de noodzakelijke informatie worden opgelost (convenant woonoverlast).

We lossen de meest urgente knelpunten in toegankelijkheid van seniorencomplexen op. Het gaat hierbij om zaken als stallingen voor scootmobielen en elektrische deuropeners etc. We vragen de gemeente hierin ook de komende periode samen met ons op te trekken, door individueel WMO-budget collectief in te zetten. De huidige pilot brandveilig stallen van scootmobielen, zien we als een eerste goede stap.
Bij vastgoed ingrepen in seniorencomplexen streven we ernaar om complexen minimaal 2-sterren (rollator toegankelijk) te maken. En op deze manier naast nieuwbouw onze voorraad 2-sterren woningen te vergroten.

Duurzaam in balans: focus op gasloos
Onze inzet op duurzaamheid stellen we bij. We richten ons vooral op het maken van de goede stappen richting gasloos wonen. Vorig jaar haalden we diverse ingrepen naar voren, met het streven om gemiddeld energielabel B te realiseren in 2022. Door de financiële ontwikkelingen kunnen we die versnelling in de verduurzamingsaanpak niet meer zo realiseren. Door weer te plannen op de natuurlijke momenten, realiseren we naar verwachting energielabel B in 2027. We kunnen onze ambitie gemiddeld label A in 2030 waarschijnlijk wel realiseren.

We hebben een eerste doorrekening gemaakt van duurzaamheidsingrepen tot 2050. Die baseren we op logische verbetermomenten in de levensduur van bouwdelen van de woningen. Conclusie is dat het meer kost dan we kunnen betalen en dat we niet zover komen als we zouden willen. In deze grove raming halen we de helft van de ambitie CO2 neutraal in 2050. In 2035 zijn we Vidomes-breed voor:

- 25% van het gas af
- 50% is voorbereid op gasloos (voldoende geïsoleerd, installaties nog te realiseren)
- 25% is nog niet voorbereid.

Voor het daadwerkelijk gasloos maken hangt veel af van de oplossingen die we gezamenlijk hiervoor realiseren. We willen voorkomen dat alleen huurders extra moeten betalen voor het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen. Het is cruciaal om dit samen met de gemeente, de netwerkbeheerders, de overheid en andere vastgoedeigenaren op te pakken.

We verwachten in Rijswijk dat we in 2020 de laatste 60 woningen met open verbrandingstoestellen aanpakken.

Doorstroming
In onze werkgemeenten wordt veel verwacht van de doorstroming. Vidomes heeft daar een genuanceerde verwachting bij. Ten eerste is het beeld van 'scheefwoners' vaak overtrokken. Nog maar een kleine 10% krijgt in 2018 een inkomensafhankelijke huurverhoging. De uitdaging zit vooral in het verleiden van 'empty nesters' om hun grote woning te verlaten. Daar valt meer resultaat te bereiken door de inzet van corporatie en gemeente te combineren. Wij continueren de inzet van onze seniorenmakelaar voor het vrij krijgen van schaarse woningen en helpen kwetsbare huurders met een verhuiswens.
We wijzen u graag op ons initiatief 'Passend Wonen', waar we u begin juni over informeerden. Dit kan bijdragen aan zowel betaalbare huren voor wie het nodig heeft, als doorstroming van mensen die nu niet passend meer wonen.

Samen!
De noodzaak van goede samenwerking neemt alleen maar toe. Dat is evident op gebied van energietransitie en het sociaal domein. De grote opgaven kunnen we alleen realiseren als de

gemeente krachtige regie voert en verbindend optreedt. Maar ook als het gaat om doorstroming kan de gemeente een belangrijke bijdrage leveren.

Coalitie akkoord en woonvisie
In het nieuwe coalitieakkoord 'Rijswijk maken we samen' zien wij een flink aantal speerpunten waar wij de komende periode graag aan bijdragen:

- Duurzaamheidsaanpak en klimaatverbetering
- Samenwerken aan de realisatie huisvestingsopgave
- Werken aan de innovatie in het sociaal domein
- Het langer thuis wonen van senioren en kwetsbare mensen
- Huisvesting van statushouders

Tot slot
Deze bieding is op hoofdlijnen voor besproken met de Huurdersraad. Zij zijn op de hoogte van onze financiële ruimte en de keuzes die we maken. Zij willen graag ruimte hebben in het overleg over de lokale prestatieafspraken. Daarom is het bod niet tot in detail met ze afgestemd.

We hebben inmiddels drie jaarlijkse rondes van prestatieafspraken maken achter de rug. Dit kost meer tijd dan we graag zouden willen. Liefst steken we die tijd in het realiseren van de afspraken! Wat ons betreft nemen we dan ook de bestaande afspraken als uitgangspunt, en passen we alleen aan op belangrijke punten. Het gaat dan met name om de uitbreiding van de woningbouwlocaties. De rest regelen we graag pragmatisch, via korte lijnen op verschillende niveaus in de organisatie en het nodige mandaat in de uitvoering om te doen wat nodig is.

We komen graag in augustus en september bijeen om afspraken te maken!

Met vriendelijke groet,

Daphne Braal
Bestuurder

Bijlage: tabellen Woonbod 2019/2023

Tabel 1. Woningvoorraad naar huidige huurklasse en na mutatie van alle woningen
Tabel 2. Voorgenomen uitbreiding sociale nieuwbouw
Tabel 3. Energie labels woningvoorraad Vidomes
Tabel 4. Aantal resterende woningen met open verbrandingstoestellen
Tabel 5. Woningvoorraad naar toegankelijkheidclassificatie
Tabel 6. Complexen met investeringsvoornemens periode 2019/2023
Tabel 7. Aandachtbuurten, -complexen & leefbaarheid
Tabel 8. Toegewijde medewerkers aan Rijswijk
Tabel 9. Toegewijde bestuursleden huurdersraad aan Rijswijk

Bijlage 3: Factsheet Vidomes in Rijswijk

Tabel 1. Woningvoorraad naar huidige huurklasse en na mutatie van alle woningen

Prijssegment	Stand op 1-01-2018 o.b.v. huidige huur		Na mutatie o.b.v. beleid	
	klein	groot	klein	groot
Goedkoop (tot € 414)	237	0	13	-
Betaalbaar (tot € 635)	1.298	462	1.528	696
Betaalbare voorraad totaal	**1.535**	**462**	**1.541**	**696**
Sociaal-duur (tot € 711)	57	284	49	55
Sociaal-vrije sector* (vanaf € 711)	18	73		
koopgarant - verkocht	39	91	39	91
Woonwagens	16	6	16	6
Sociale voorraad totaal	**1.665**	**916**	**1.645**	**848**
Vrije sector	12	30	-	-
Totale voorraad Vidomes	**1.677**	**946**	**1.645**	**848**
Te verkopen			32	98

* woningen in de sociale voorraad, waarvan de huidige huur door huurverhogingen boven de liberalisatiegrens uitkomt.

Tabel 2. Voorgenomen uitbreiding sociale nieuwbouw

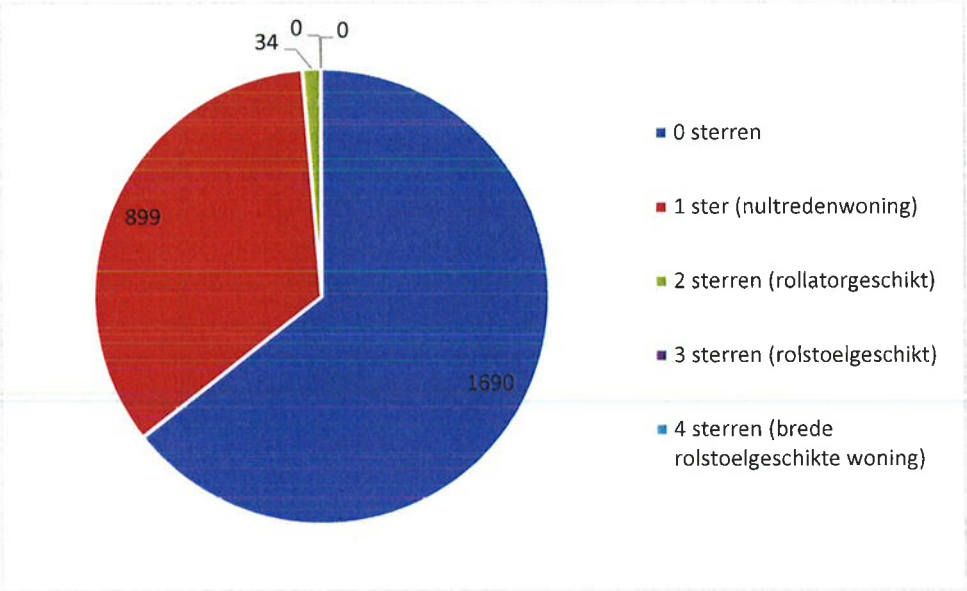
Nieuwbouw projecten in voorbereiding	Aantal woningen	Prognose start van de bouw	Type woningen
Idenburglaan Rijswijk	42	2019	eengezinswoningen
Rijswijk Buiten	24	2019	senioren appartementen
't Haantje, Rijswijk Buiten	50	2021	appartementen
Pasgeld, Rijswijk Buiten	58	2020	appartementen en eengezinswoningen
't Haantje, Rijswijk Buiten	149	nnb	Appartementen, nog verdelen met Rijswijk Wonen
Rijswijk	pm		starterswoningen

Tabel 3. Energielabels woningvoorraad

EI - range	Vereenvoudigd Energielabel	Eindtotaal 1-1-2018	Eindtotaal 2023
<0,61	A	2	176
0,61<0,81	A	32	32
0,81<1,21	A	4	462
1,21<1,41	B	110	100
1,41<1,81	C	615	492
1,81<2,11	D	563	532
2,11<2,41	E	662	526
2,41<2,71	F	209	113
>2,71	G	247	166
Eindtotaal		**2.444**	**2.599**
Gemiddelde Energie-index		**2,03**	**1,67**

Tabel 4. Aantal woningen met open verbrandingstoestellen

Tabel 5. Woningvoorraad naar toegankelijkheidclassificatie



Tabel 6: complexen met investeringsvoornemens

Complex	#won	Ingreep	Planvorming *	Investering/ woning	Jaar*
Diverse complexen		Verwijderen open verbrandingstoestellen			
Diverse complexen		PV panelen			
Hoogkamerlaan	264	Ingrijpende renovatie, energiebesparende maatregelen, ingreep binnenmilieu (naar label A)	Uitvoering 2018-2019	60-80K	2018-2019
Louis Davidsstraat-Jolandaflat	90	Toegankelijkheid , energiebesparende maatregelen, ingreep binnenmilieu (naar label B)	2018	20-40K	2021
Tubasingel	56	Kleine ingreep, no regret	2018/2019	<20K	2022
Bruïnestraat e.o.	298	Kleine ingreep, no regret	2019	10-30K	2020
Generaal Berenschotlaan	93	Duurzaamheidsmaatregelen (naar label B)	2019	20-40K	2022

Planvorming en planning zijn onder voorbehoud en door periodieke herijking aan verandering onderhevig.

Tabel 7: overzicht buurten en complexen

- Rood: prioriteitswijken of -complexen
- Oranje: aandachtswijken of complexen

Rode en oranje complexen	Rood	Oranje
1. Hoogkamerlaan Artiestenbuurt		
2. Pauwhof Vrijenban		
3. Berenschotlaan Te Werve		

Tabel 8: Toegewijde medewerkers aan Rijswijk

Afdeling en functie	Naam
Bestuur	Daphne Braal
Senior Adviseur Strategie & Innovatie	Ronald Everard
Regisseurs Sociaal Wonen	Sandy van Marrewijk, Simone Westerman
Manager Sociaal Beheer	Jan Wim Franken
Gebiedsconsulent	Lilian Dieben
Assetmanagers	Ton van der Heijden, Sara Peters
Communicatie	Gerda van der Schaaf, Cindy van Venetiën
Verhuurmedewerker	Petra Ardon
Verhuurconsulent	Lieke van de Vooren
Consulenten Sociaal Beheer	Antoinette Orie, Wouter van Zijl
Seniorenmakelaar	Maud Godie
Complexbeheerders	Ben Tichem, Theo Scholtes, Frans Pas, John Kanij

Tabel 9: Toegewijde bestuursleden Huurdersraad aan Rijswijk

Functie	Naam
Voorzitter Bestuur	Sylvie Seubert
Vicevoorzitter Bestuur	Rien van der Winden
Bestuurslid Rijswijk	Vacature
Bestuurslid Rijswijk	Vacature