

Keuzes maken

Inzet Vidomes 2020 en verder

Aan : Huurdersraad, gemeenten
Van : Bestuur Vidomes
Betreft : hoofdlijnen keuzes, als onderlegger voor biedingen en prestatie afspraken
Datum : 26 juni 2019

Inleidend

Vidomes staat samen met gemeenten en collega-corporaties voor diverse grote opgaven. Tegelijkertijd staan de financiën sterk onder druk. Het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en Woonbond benadrukt dat de betaalbaarheid voor huurders geen “kind van de rekening” mag zijn. Een meer dan inflatievolgende huurontwikkeling vraagt daarom meer dan ooit om grondige onderbouwing. Deze memo is bedoeld om aan te geven welke keuzes Vidomes maakt in de driehoek betaalbaarheid, beschikbaarheid en vastgoedkwaliteit en daarbinnen/daarnaast duurzaamheid. We werken deze hoofdlijn komende maanden verder uit in een nieuwe portefeuillestrategie en zo nodig een bijgesteld huurbeleid.

We beschrijven eerst puntsgewijs hoe onze opgaven eruit zien (1), vervolgens welke keuzes we in hoofdlijnen maken (2) en daarna wat we van gemeenten (3) en rijk (4) verlangen.

1 De maatschappelijke opgave groeit, de financiële condities verslechteren

Betaalbaarheid

1. Aedes en Woonbond kiezen met het Sociaal Huurakkoord ter bescherming van de huurder in beginsel voor inflatievolgende huurontwikkeling;
2. Vidomes hoort bij de duurdere corporaties in Nederland en ligt met de actuele huren iets boven het gemiddelde in Haaglanden (Aedes Benchmark). Deze relatief hogere huren zijn een gevolg van jarenlange inzet van ons maatschappelijk vermogen voor behoud van betaalbare voorraad (waaronder nadrukkelijk ook grote woningen) en hoge kwaliteitsopvattingen bij de nieuwbouw in het verleden. Om deze woningen betaalbaar te houden heeft Vidomes veel maatschappelijk vermogen ingezet door hoge huurkortingen op deze woningen te geven ten opzichte van de markthuur voor deze woningen.

Beschikbaarheid

3. Er is in de hele regio een structureel groeiend tekort aan betaalbare sociale huurwoningen, waardoor de wachttijden sterk toenemen. Zelfs voor de minst gewilde woningen moet 3 (alleenstaanden) tot 6 jaar (gezinnen) gewacht worden;
4. Bij Vidomes ging in 2018 63% van alle DAEB-verhuringen naar minima en 85% naar de huurtoeslagdoelgroep;

5. Er is behoefte aan woningen in het lage middensegment, onder andere om doorstroming te faciliteren. De vraagdruk op het middensegment is naar onze inzichten overigens wel veel kleiner dan die op het betaalbaar huursegment (tot €650);

Vastgoedkwaliteit

6. Ook na het aanpakken van “achterstallige complexen” in afgelopen jaren, heeft Vidomes een stevige investeringsopgave in de bestaande voorraad, die snel duurder wordt door de bouwkostenstijging;

Duurzaamheid

7. De energietransitie heeft een enorme impact op het voorraadbeleid van corporaties, zowel organisatorisch, als financieel;
8. De verwachtingen van overheden jegens corporaties bij het klimaatakkoord en ‘van het aardgas af’ roepen stevige vragen op over onze rolopvatting en wie voor de kosten opdraait;

Leefklimaat

9. De leefbaarheid staat in een steeds groter deel van onze wooncomplexen flink onder druk. Onder andere door toename van kwetsbare huishoudens met soms zeer problematisch woongedrag, waarbij het zorgaanbod niet voldoende is om een prettig leefklimaat voor onze huurders te kunnen waarborgen;
10. Het aandeel huurders van 80 jaar en ouder in onze complexen groeit snel. Veel van hen willen niet meer verhuizen, of pas als het echt niet anders meer kan. Dat vraagt veel van alle betrokken partijen: verleiding tot verhuizing naar levensloopbestendige woningen, aanpassing van woningen, aandacht voor leefbaarheid en individuele zorg en begeleiding

Financiën

11. Vidomes loopt tegen haar financiële grenzen aan (knellende ICR in de aankomende jaren en een LtV die zich richting de grensnorm van de externe toezichthouders beweegt). Er is geen zicht op een verbetering van de financiële condities, zoals lagere verhuurdersheffing en VPB/ATAD of een flinke overheidsbijdrage aan de verduurzaming.

2 Vidomes maakt de volgende keuzes

Algemeen

1. Prettig en betaalbaar wonen in voor de huurder kwalitatief goede woningen staat voorop;
2. We besteden daarom onze huurinkomsten aan een gedegen exploitatie van de sociale woningvoorraad ten bate van huidige en toekomstige huurders. We willen onze huurinkomsten niet inzetten voor financiering van sec klimaatdoelstellingen of onrendabel exploiteren in het middensegment;
3. We werken aan versterking van de samenwerking met onze werkgemeenten en collega corporaties om gezamenlijk efficiënt en effectief resultaten te bereiken. Korte lijnen van uitvoering tot bestuurlijk niveau. Maar ook inzet van gezamenlijke flatcoaches, wijkconciërges, doorstroommakelaars, etc..

Vastgoedkwaliteit en duurzaamheid

4. Uitgangspunt is dat onze huurders niet (meer dan andere burgers) betalen voor het realiseren van klimaatdoelstellingen en het realiseren van aardgasvrije wijken.
5. We plannen onderhoud en verbetering op de natuurlijke momenten, waarbij we voorkomen dat opnieuw onderhoudsachterstanden ontstaan. Daarbij nemen we (renderende) verduurzamingsmaatregelen mee;

6. We zetten zo doelmatig mogelijk in op het voorbereiden op aardgasvrij. Financieel wegen we af of in één keer naar aardgasvrij mogelijk en wenselijk is.
7. Investeringsruimte in de wijken die als eerste van het aardgas af gaan (voor 2030), doen we op voorwaarde dat er een sluitend bedrijfsmodel onder moet liggen, en de woonlasten voor huurders niet stijgen (Niet Meer Dan Nu).
8. Bij woningen die groot onderhoud behoeven, en waar nog niet voor 2030 het leidingnetwerk met aardgas uit de grond gaat, beperken we ons tot die energetische maatregelen die efficiënt meegenomen kunnen worden en kostendekkend (voor huurder en corporatie) kunnen worden toegepast;
9. We gaan zeer terughoudend om met technische oplossingen welke onvoldoende bewezen zijn.

Beschikbaarheid

10. We willen graag onze DAEB-voorraad ten opzichte van nu flink uitbreiden om de oplopende wachttijden te keren. Daarin worden we sterk beperkt door investeringsruimte én beschikbaarheid van grondlocaties. Met de huidige plannen komen we per saldo uit op min of meer consolidatie¹ van de huidige voorraad zelfstandige sociaal te verhuren of verkopen woningen. Dit is het netto resultaat van sloop, nieuwbouw, verkoop en liberalisering). Deze nu maximaal haalbare inzet vinden we uitermate schraal. We streven naar groei door scherp te zijn op andere terreinen (energietransitie, tempo vastgoedkwaliteit), daarmee verwachten we dat 17.250 DAEB eenheden in 2030 een haalbaar doel is;
11. We zetten maximaal in op doorstroming van ouderen in grote woningen naar kleinere levensloopbestendige woningen. We nemen het voortouw in de samenwerking in onze gemeenten en in de regio;
12. De nieuwbouw richten we zoveel mogelijk op doorstroming: levensloopbestendige woningen voor senioren en, waar grond daarvoor beschikbaar is, eengezinswoningen.
13. Gezien de wachtrijen en het aandeel actieve woningzoekenden dat erop is aangewezen, houden we het percentage 'betaalbaar' in onze woningvoorraad hoog: 80% van de DAEB-voorraad.
14. Het huisvesten van grote gezinnen (7 of meer personen) is een nijpend probleem in de regio. Tegelijkertijd zijn of worden veel van deze dure woningen door corporaties afgestoten. Vidomes onderzoekt of door inzet van het tijdelijk gezinscontract (vanaf 8 personen), deze voorraad doelmatiger kan worden ingezet. Daar waar dit past binnen de complexstrategie willen we ze zoveel mogelijk betaalbaar in exploitatie houden;
15. Na 10 jaar vasthouden aan "niet DAEB = niet doen" zeggen we nu "niet-DAEB kan, mits". We bouwen of liberaliseren in het lage middensegment (tot €950), mits dat maatschappelijke doelen dient zoals huisvesten van gezinnen die 'tussen wal en schip' raken, doorstroming van empty nesters en/of versterken van eenzijdige buurten. Randvoorwaarde is dat het woningen zijn die later ook kunnen indalen in het DAEB segment en dus passen binnen de grenzen van onze huidige kwaliteitsopvattingen. Voorlopig gaan we uit van maximaal 5% niet-DAEB van onze totale woningvoorraad, ofwel 850 woningen, waarvan we er nu 330 hiervoor al gelabeld hebben.

Betaalbaarheid

16. We passen een jaarlijkse huuraanpassing toe die nodig is om deze inzet te kunnen bekostigen. Dit komt in ieder geval de aankomende drie jaar uit op ongeveer 0,9% boven inflatie.
17. We houden de huren gericht betaalbaar, door inkomensafhankelijk huren extra te verhogen (hogere inkomens) én te bevriezen of verlagen (lagere inkomens).

¹ Afhankelijk van de nulmeting kom je uit op lichte afname of lichte uitbreiding. Bijv als gevolg van al wel gesloopte, maar nog niet herbouwde woningen Palenstein per 31-12-2018. Hier komen we op terug bij het voorstel voor de nieuwe portefeuillestrategie

We evalueren onze dit jaar sterk uitgebreide inzet van huurbevriezing en huurverlaging en breiden dit zo nodig uit. Dat doen we zo doelmatig mogelijk, wat kan betekenen dat we onderbouwd afwijken van het Sociaal Huurakkoord.

Leefklimaat

18. We zetten vol in op leefbaarheid, onder andere met het voornemen om de komende periode overal 'oren en ogen in de buurt' te realiseren. Daarbij verwachten we ook een (personele of financiële) bijdrage van medeverantwoordelijke partners, zoals de gemeente;

3 We vragen de gemeenten om

1. Steun voor onze inzet en afwegingen, met daarbij de uitkomst dat we in ieder geval de aankomende drie jaar meer dan inflatievolgende huurverhoging nodig hebben.
2. Voldoende nieuwbouwlocaties te programmeren voor betaalbare en sociaal-dure woningen, geschikt voor doorstroming van ouderen en voor huisvesten van gezinnen, zodat de verhuisketens weer op gang komen. Inzet zou in alle gemeenten 30% (duurzaam) sociaal moeten zijn (met de kanttekening dat Vidomes voorlopig beperkt volume kan toevoegen, gezien de financiële beperkingen);
3. Fors in te zetten op voldoende zorg en begeleiding van kwetsbare - en zeker overlastgevende kwetsbare - huishoudens. Daarvoor voldoende middelen van het Rijk te eisen;
4. Regie te nemen in het realiseren van leefbare buurten.
5. Regie te nemen in het realiseren van de energietransitievisie en wijkuitvoeringsplannen (duurzaamheid), en daarbij in acht te nemen dat huurders niet 'opdraaien' voor de innovatie- en opstartkosten in de Startmotor die corporaties geacht worden te zijn. Daarbij ook het initiatief te nemen in het creëren van oplossingen voor de onrendabele toppen bij het realiseren van aardgasvrije buurten, en daarbij ook de verantwoordelijkheid van de gemeenten zelf te verkennen.
6. Regie te nemen op het formuleren van een adaptatiestrategie voor een klimaatbestendige woningvoorraad, in samenwerking met corporaties en andere relevante partijen.
7. Samen op te trekken richting het Rijk om de benodigde randvoorwaarden te creëren.

4 Samen optrekken naar het Rijk met de volgende oproepen

1. De verhuurdersheffing en VPB inkomsten terug te ploegen naar corporaties, daar waar opgaven in het sociaal wonen groter zijn dan de financiële spankracht;
2. De klimaatopgave en de daarin verwachte vooroplopende rol van corporaties te voorzien van voldoende financiële middelen en afdekking van risico's van onbeproefde technieken;
3. Gemeenten financieel in staat te stellen om voldoende begeleiding en zorg te leveren, zodat huurders prettig kunnen samenwonen met burens met een begeleidingsnoodzaak.
4. Te waarderen dat corporaties vastgoedbeleggers zijn, die rendementen van hun vastgoed altijd inzetten voor belangrijke maatschappelijke opgaven. Kleiner maken van de sociale sector kan daarom nooit een doel op zich zijn.