Gemeente Delft

Mevrouw K. Schrederhof

Postbus 78

2600 ME Delft

SAMEN RESULTATEN BEREIKEN

Delft, 28 juni 2019

Behandeld door: Maarten Vos

Onderwerp: Woonbod Vidomes 2020-2024 “Samen resultaten bereiken”

Bijlage(n): Bijlage 1: Infografic Samenvatting Woonbod 2020/2024

Bijlage 2: Tabellen Woonbod 2020/2024

Bijlage 3: Afspraken nieuwbouw Leidschendam-Voorburg

Bijlage 4: Memo Keuzes maken, inzet Vidomes 2020 en verder

Geachte mevrouw Schrederhof, beste Karin

Alweer voor de vijfde keer brengen wij onze jaarlijkse bieding uit voor de actualisering van de prestatieafspraken. Deze keer doen we dat iets anders dan de vorige versies. We beschikken namelijk al over een mooie set aan prestatieafspraken voor de periode 2018-2022, met een update voor dit jaar. Daar kunnen we de komende periode prima verder mee. We doen dan ook de concrete suggestie om deze ronde niet te streven naar een complete nieuwe set afspraken, maar ons samen te beperken tot mogelijk enkele aanvullende afspraken. We kunnen dan met elkaar de tijd maximaal gebruiken voor de uitvoering van de afspraken.

Ook deze keer voegen we een overzicht, ons bod in één oogopslag toe (bijlage 1). Ons bod voor 2020-2024 heeft als titel “Samen resultaten bereiken”. Samenwerking zal de komende jaren nog veel belangrijker worden om de uitdagingen aan te gaan waar we in Delft voor staan.

**Majeure ontwikkelingen in en om ons werkterrein**

De komende jaren ligt er een forse opgave op veel terreinen voor ons als woningcorporatie: goede betaalbare woningen blijven verhuren, woningen bouwen om wachtlijsten te verkorten, kwetsbare groepen adequaat huisvesten, verduurzamen, de leefbaarheid in de wijken op peil houden, etc. Vidomes zet in op maximaal presteren naar vermogen. We zouden eigenlijk meer willen investeren voor de komende 5 jaar dan we nu kunnen, door het sociaal huurakkoord en steeds zwaarder wordende fiscale lasten. Het gaat hierbij bij de fiscale lasten met name om de vennootschapsbelasting en de verhuurdersheffing. Deze lopen de komende periode naar verwachting op van € 18 miljoen in 2018 naar € 24 miljoen in 2027. Het gaat hierbij om 2 maanden huuropbrengst, die gaat oplopen tot maar liefst 3 maanden! Deze middelen kunnen we niet investeren voor onze huurders.

De overheid heeft hoge verwachtingen van onze bijdrage aan de verduurzaming. Tegelijkertijd zien we de wachttijden voor woningzoekenden 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. Dit heeft effect op de leefbaarheid in onze complexen en zorgt ook voor een toenemende tweedeling in onze werkgemeenten.

We streven naar een daadkrachtige en efficiënte organisatie, passend bij de opgaven die we hebben. Daarin heeft onze huurder, huidig en toekomstig, een centrale rol. We zetten stevig in op onze klant, op wijken en complexen en we investeren bewust in onze organisatie en mensen. We zullen dit jaar en komende jaren ook inzetten op het waar mogelijk verlagen van de bedrijfskosten. Het is hierbij niet ons doel om persé een goedkope corporatie te zijn. Ons maatschappelijke doel is en blijft leidend.

In bijgaand document Keuzes maken hebben we compact geformuleerd wat we zien, welke keuzes we maken en wat we vragen van gemeenten en rijksoverheid. Dit heeft gediend als basis voor de bieding die we nu uitbrengen

**Gezamenlijke opgaven, samen resultaten bereiken**

We willen ook de komende jaren de uitstekende samenwerking met de gemeente, huurdersorganisaties en collega corporaties voortzetten en waar mogelijk nog verder uitbouwen. In dit bod beperken we ons tot de volgende concrete onderwerpen:

1. Gebiedsontwikkeling / woningbouw
2. Doorstroomaanpak
3. Sociaal Domein en leefbaarheid
4. Duurzaam in balans
5. Financiële ruimte
6. Omgevingswet
7. **Gebiedsontwikkeling / woningbouw**

We streven, naast vervangende nieuwbouw op de Goes/Schuijlenburg naar uitbreiding met 200 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2026. We zetten daarbij in op woningen die gericht zijn op de doorstroming van ouderen en het huisvesten van gezinnen. De samenwerking tussen gemeente en ons ervaren wij als constructief. Ook bij het formuleren van een gebiedsvisie voor de Kuijperwijk waarderen we de pragmatische, open en inhoudelijke samenwerking. We hebben wel enige zorg over het tempo waarin gebiedsvisies voor andere buurten, zoals Krakeelpolder en Tanthof worden ontwikkeld.

Dit college heeft nadrukkelijk in het akkoord geformuleerd dat ze stuurt op ongedeelde wijken. We zien dat onvoldoende terug in de programmering van de nieuwbouwlocaties in de recente woonagenda. Wat ons betreft zet de gemeente daar sterker op in, en formuleert daarbij niet alleen vaker dat er een aandeel sociaal moet komen, maar ook inhoudelijk de vereiste kwaliteit van de woningen en ook woningen in de categorie betaalbaar (onder de aftopgrenzen). Zie bijvoorbeeld hoe Leidschendam-Voorburg dat heeft gedaan (bijlage 3, hoofdstuk B).

Daarmee kan ook een halt toe worden geroepen aan de almaar oplopende wachttijden. Een zeer recente analyse die we samen met de gemeente hebben laten maken laat zien dat zelfs voor de 10% minst populaire woningen in onze regio meer 3 jaar (alleenstaanden) tot 5 jaar (gezinnen) gewacht moet worden. Dat vinden wij onaanvaardbaar.

Vidomes bereidt een nieuwe portefeuillestrategie voor, die we de aankomende periode ook met u willen bespreken. Wij zijn voornemens ons beleid ten opzichte van het Niet-DAEB enigszins bij te stellen. Daar waar het nadrukkelijk volkshuisvestelijke doelen dient, zoals doorstroming, gemengde buurten of huisvesten van een doelgroep die evident tussen wal en schip valt, kan Vidomes een bijdrage leveren aan middenhuur. Dat zal bescheiden zijn, omdat ons inziens de grootste maatschappelijke opgave ligt bij het voldoende aanbod in het sociale segment.

1. **Doorstroomaanpak**

De doorstroming weer op gang krijgen is essentieel om de wachttijden te verkorten en de schaarse corporatievoorraad zo doelmatig mogelijk te gebruiken. We zijn blij dat er nu een concrete doorstroomaanpak met de corporaties en gemeente is geformuleerd, de gezamenlijke doorstroommakelaar binnenkort kan worden geworven en alle corporaties willen meedoen met het nodige maatwerk om verhuizingen te kunnen realiseren. We zien samen de kansen in het meer onderling samenwerken tussen WMO-consulenten en doorstroommakelaars.

We vertrouwen erop dat we ook voor de nieuwbouw van corporaties, beleggers en ontwikkelaars een effectieve doorstroomaanpak kunnen formuleren. Delft en Zoetermeer lopen met deze brede aanpak voorop en gaan wat ons betreft het voorbeeld neerzetten voor de rest van de regio Haaglanden, wat in de Regionale Prestatie Afspraken een plek zou moeten krijgen.

Vidomes is onlangs in Rijswijk gestart met het toepassen van het gezinscontract (vanaf 8 personen, opzegbaar bij minder dan 5 personen), dat sinds de Wet Doorstroming mogelijk is. Daarmee verwachten we het zeer beperkte aanbod aan zeer grote woningen doelmatiger in te kunnen zetten.

1. **Sociaal domein**

We zetten de komende jaren als Vidomes vol in op de leefbaarheid in onze complexen en buurten. De leefbaarheid staat onder druk door onder meer de huisvesting van kwetsbare huishoudens die niet altijd tijdig en voldoende passende zorg en ondersteuning krijgen. De rol van de gemeente hierin is vanzelfsprekend cruciaal. Maar ook onze eigen rol is evident. Om de leefbaarheid op niveau te houden zijn onze complexbeheerders, onze ogen en oren op locatie, onmisbaar. Inmiddels heeft 70% van onze woningen een vorm van complexbeheer. Vidomesbreed hebben we 21 complexbeheerders in dienst, waaronder ook flexibele complexbeheerders die we inzetten waar het nodig is. Daarnaast beschikken we over een wijkbeheerder en een flatcoach. De komende periode streven we ernaar om in alle wooncomplexen een vorm van ogen en oren te realiseren.

We zien dit nadrukkelijk als een gezamenlijke opgave, waarin we efficiënter en effectiever kunnen en moeten samenwerken in vitale coalities. Ons leefbaarheidsprogramma is er nadrukkelijk op gericht om buurten en complexen met leefbaarheidsproblemen aan te pakken. Dit vraagt vaak een aanpak met partners en met name de gemeente. We vragen om een regierol van de gemeente in buurt- en wijkaanpakken. Daar waar dit kansen biedt willen wij middelen en mensen graag gezamenlijk inzetten over de grenzen van de gemeenten en partnerorganisaties heen. Het gaat dan om initiatieven rond wijkbeheerders en flatcoaches. Zo willen we met de gemeente kijken of er kwetsbare wijken en buurten zijn die deze extra inzet nodig hebben. Het kan dan gaan om buurten waar veel mensen wonen met multiproblemen. Te denken valt aan wijken met een concentratie van mensen die financieel niet rond kunnen komen, met beperkingen rond de gezondheid en/of bij wie de zelfredzaamheid tekort schiet.

De toename aan kwetsbare mensen in onze woningen, mede ingegeven door overheidsbeleid rondom langer en weer zelfstandig wonen, verhoogt het risico op problemen achter de voordeur. Het vangnet in buurten en wijken moet beter om deze transitie de komende jaren goed te laten verlopen. Wij hebben een belangrijke rol in het signaleren van problemen achter de voordeur, in het portiek en om onze complexen. Maar daarna moeten signalen snel kunnen worden geadresseerd, opgepakt en opgelost. Richting omwonenden, onze andere huurders, is dit cruciaal.

Van belang is ook dat de gemeente haar regierol hierin 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. En dat er voldoende capaciteit, en doorzettingsmacht is om te handelen.

Dat geldt ook voor de samenwerking rond de WMO aanpassingen. We lossen graag met elkaar 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 sterke toename van huurders die zelfstandig blijven wonen, zelfs tot de laatste levensfase, levert een breder vraagstuk op rondom wonen, zorg en leefbaarheid. Daar hebben we met elkaar op dit moment naar ons gevoel nog onvoldoende antwoord op.

Ook de komende periode zijn we onverminderd bereid om de huisvesting van de statushouders samen te regelen. Ook om jaarlijks 10% van onze verhuringen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van kwetsbare mensen. Daar blijven we graag afspraken over maken met de gemeente en de zorgpartners.

We willen graag nog beter met elkaar samen werken om te voorkomen dat mensen met huurachterstanden worden uitgezet, zaken die hierbij van belang zijn inzet van onder meer budgetbegeleiding, schuldhulpverlening en ook hier het sluitende zorgnetwerk. In Delft zijn we blij met de stap die gezet wordt richting vroegsignalering met een ‘vroeg erop af’ aanpak. Wij differentiëren ons huurincassoproces naar type huurder en betaler. Zo kunnen wij beter inspelen op (het signaleren van) kwetsbare huurders, gericht inzetten van persoonlijk contact en huisbezoeken.

Nieuw is dat wij voornemens zijn om extra inzet te plegen op de aanpak van illegale situaties en criminele activiteiten in onze woningen. Maar ook dit kan niet zonder de samenwerking met de gemeente.

1. **Duurzaam in balans: focus op gasloos en woonwensen huurders**

Investeringen in duurzaamheid moeten ten goede komen aan de huurder. Daarom voeren we intensief het gesprek met bewoners over hoe zij het wonen in hun complex, wijk, stad ervaren. Samen met bewoners maken we plannen voor onderhoud en investeringen. Plannen die maximaal bijdragen aan de wensen van bewoners, van wooncomfort tot gelijkblijvende woonlasten.

De komende periode zetten we in op het voorbereiden van woningen op aardgasvrij wonen. Dit betekent dat we maatregelen nemen die efficiënt zijn en kostendekkend (voor huurder en corporatie) toepasbaar zijn. Met het nemen van deze maatregelen hebben onze woningen een gemiddeld energielabel B in 2027 en A in 2030.

Voor investeringen in wijken die voor 2030 van het gas af gaan, waarvoor ook zogenaamde ‘wijkuitvoeringsplannen’ opgesteld worden, doen we graag mee als er sprake is van een sluitend businessmodel en de woonlasten voor de huurders gelijk blijven (Niet Meer Dan Nu). Uiteraard blijven we ook de komende periode het nodige onderhoud uitvoeren.

We werken prettig samen met de gemeente bij het initiatief voor het open warmtenet in de wijken Voorhof Buitenhof en de wijkontwikkeling in Tanthof.

Duurzaamheid zien wij breder dan alleen de ambitie van een gasloze wijk. Het gaat ook om zuiniger en slimmer omgaan met grondstoffen en het voorbereiden op de gevolgen van klimaatveranderingen. De gemeentelijke regierol is onmisbaar op al deze uitdagingen; opstellen van transitievisies en wijkuitvoeringsplannen, klimaatadaptatie voor een klimaatbestendige woningvoorraad en een (lokale) circulaire economie. De kracht van duurzame ontwikkeling heeft

alles te maken met partnership voor de lange termijn. Gemeente en corporaties kunnen maximaal hun invloed gebruiken om werkwijzen te veranderen en keuzes te maken.

We zijn zeer content met de verkenning die we voor de Voorhof gezamenlijk uitvoeren en de goede inhoudelijke externe begeleiding daarbij. Ook voor de volgende wijken zal het, gezien het complexe belangenspel, erop aan komen om goede procesbegeleiding te organiseren. Dat is kwetsbaar, vanwege de vele vraag die daarnaar gaat ontstaan.

1. **Financiële ruimte, huurontwikkeling**

Door de forse stijging van de marktwaarde van onze sociale huurwoningen stijgt ook de WOZ waarde. Dit heeft ook weer een opwaartse druk op de verhuurdersheffing. De forse waardestijging van ons woningbezit leidt niet tot extra geld dat we zo maar kunnen uitgeven. Bakstenen zijn geen bankbiljetten. We verhuren de woningen en incasseren de waardestijging niet. Verder hebben ook wij te maken met een stijging van de bouwkosten en hogere kosten rondom asbestsanering en brandveiligheid. In het Sociaal Huurakkoord is door Aedes en de Woonbond afgesproken om de jaarlijkse huuraanpassing te beperken tot een inflatievolgend huurbeleid. In overleg met onze huurdersorganisatie en onze werkgemeenten kunnen we een hogere huuraanpassing toevoegen als we die nodig hebben. Gezien onze grote verbeteropgave voor onze (toekomstige) huurders zijn deze inkomsten onmisbaar. Om dit zo goed mogelijk waar te maken hebben we de aankomende jaren een huurverhoging nodig die 0,9% boven de inflatie ligt. Graag lichten we dit in de komende gesprekken nader toe. Om te zorgen dat de huren ook betaalbaar blijven voor huurders die extra steun nodig hebben, geven we al een aantal jaar gericht huurbevriezing en dit jaar ook huurverlaging aan huurders met een beperkt inkomen, op basis van Nibud. Deze regeling wordt steeds vaker gebruikt. Zo zorgen we ervoor dat de huren betaalbaar blijven voor de mensen die dat het hardst nodig hebben.

1. **Omgevingswet**

De noodzaak van goede samenwerking neemt alleen maar toe. Een voorbeeld hiervan is ook de nieuwe Omgevingswet binnen de gemeente. Dat heeft namelijk ook gevolgen voor de manier waarop wij als corporatie betrokken worden bij de ontwikkeling van de omgevingsvisie en woonvisie. Ook zaken als samenspraak, burgerparticipatie, maar ook onze eigen toekomstige projectontwikkeling zijn hierbij van belang. De nieuwe Omgevingswet kunnen we mogelijk ook gebruiken om projecten voor onder meer sociale woningbouw te versnellen. We willen graag met de gemeentelijke collega’s bespreken hoe wij op dit terrein zo optimaal mogelijk kunnen samenwerken.

**Tot slot**

Deze bieding is op hoofdlijnen 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 lokale overleg over de prestatieafspraken. We zijn wel alvast, aan de hand van bijgaand document “Keuzes maken” in gesprek gegaan over de jaarlijkse huuraanpassing, die wij ook in 2020 boven inflatie willen doorvoeren. Met meer dan inflatie gaan zij zeker niet op voorhand akkoord.

We komen graag direct na de zomer bijeen om afspraken te maken en vooral om samen resultaten te bereiken!

Met vriendelijke groet,

Daphne Braal

Bestuurder

**Bijlage 1: Infografic Woonbod 2020-2024**

**Bijlage 2: Tabellen Woonbod Vidomes**

**Bijlage 3 Beleidsregels Woningbouw Leidschendam-Voorburg**

**Bijlage 4 Keuzes maken**