

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

SAMEN RESULTATEN BEREIKEN

Delft, 28 juni 2019

Behandeld door: Naomi Wierts

Onderwerp: Woonbod Vidomes 2020/2024 "Samen resultaten bereiken"

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

Bijlage 2: Tabellen Woonbod 2020/2024

Bijlage 3: Memo Keuzes maken, inzet Vidomes 2020 en verder.

Geachte heer Van de Laar, beste Armand,

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 2019-2022. 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 van afspraken, maar ons samen te beperken tot mogelijk enkele aanvullende afspraken. We kunnen met elkaar de tijd dan maximaal gebruiken voor de uitvoering van de afspraken.

Ook deze keer voegen we een overzicht van ons bod in één oogopslag toe (bijlage 1). Ons bod voor 2020/2024 heeft als titel "Samen resultaten bereiken". Dat is voor ons absoluut speerpunt voor het komende jaar. Het is voor ons het aandachtspunt in de verder uitstekende samenwerking die we met de gemeente, de collega corporatie Rijswijk Wonen en de huurdersorganisaties hebben. We denken dat u dat met ons eens bent.

Majeure ontwikkelingen in en rond 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, óók de aankomende jaren, in de gemeente Rijswijk. Gelet op de volkshuisvestelijke opgave zouden we graag meer willen investeren. De fiscale lastendruk voor corporaties beperkt ons echter in de mogelijkheden. Het gaat 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 over 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 zetten dit jaar en komende jaren ook in op het waar mogelijk verlagen van de bedrijfskosten. Het is hierbij niet ons doel om persé een goedkope corporatie te zijn. Ons maatschappelijk presteren 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 corporatie voortzetten en waar mogelijk verder uitbouwen. In dit bod beperken we ons tot de volgende concrete onderwerpen:

1. Woningbouw
2. Doorstroommakelaar
3. Sociaal Domein en leefbaarheid
4. Duurzaam in balans
5. Financiële ruimte
6. Omgevingswet

1. Woningbouw

Absoluut speerpunt nummer één is het organiseren van voldoende nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. Met name nieuwbouw om doorstroming van ouderen en het huisvesten van gezinnen te realiseren. We streven gezamenlijk met de gemeente en collega corporatie Rijswijk Wonen naar uitbreiding met 670 sociale huurwoningen (Convenant "Gaten dichten") in de periode tot en met 2026. Het zal knap lastig worden om dit doel te realiseren. Zo kost het meer tijd om nieuwe locaties te verwerven, zijn de bouwkosten torenhoog en zijn onze financiële middelen zoals gezegd beperkt. Het is en blijft van belang om samen alles op alles te zetten om aanvullende plannen te maken en te realiseren. Het gaat ons hierbij met name om nieuwe locaties voor aanvullende woningbouw na 2024.

Tegelijkertijd zijn we positief over het initiatief van de gemeente om de vrijkomende nieuwbouwlocaties in de komende tien jaar te onderzoeken en welke plekken daarvoor geschikt zijn voor bijzondere doelgroepen. Inmiddels hebben we samen concrete plannen gemaakt of zijn ze aan het maken voor onder meer de volgende nieuwbouwlocaties:

- Idenburglaan (42)
- Parkrijk (28)
- 't Haantje (50)
- Pasgeld (58).

Voor de komende periode blijft het een uitdaging om te komen tot verdere uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad. Slagen we daar met elkaar niet in, dan dreigt voor steeds meer woningzoekenden een nieuwe woningnood. Om een nieuwe woningnood te voorkomen moeten we op vernieuwende en professionele wijze samenwerken om te komen met aanvullende bouwlocaties voor sociale nieuwbouw. Bovendien ontkomen we niet aan het stellen van nieuwe mobiliteitsnormen en het komen tot eigentijdse ontwikkelcombinaties. De rol van de gemeente is hierin cruciaal!

2. Doorstroomaanpak

Vidomes heeft al jaren ervaring met de seniorenmakelaar. Deze functionaris zorgt voor de realisatie van jaarlijks 50 doorstromingen (Vidomes-breed), waarvan 30 vanuit schaarse grote woningen. Deze functionaris is daarmee zeer succesvol.

We willen ons de komende periode graag maximaal inzetten voor het bevorderen van doorstroming van ouderen uit grote woningen. Ook op dit terrein willen we de samenwerking met onze werkgemeenten en collega corporatie verdiepen. We streven ernaar om effectief en efficiënt extra resultaten te behalen. Zo hebben we vorig jaar aanvullend in onze werkgemeenten Delft en Zoetermeer het initiatief genomen om gezamenlijk een doorstroommakelaar aan te stellen. Per gemeente gaat het daar om 1 fte. Deze functionarissen worden voor de helft betaald door de gemeente en voor de andere helft door de gezamenlijke corporaties. We denken dat dit ook een prima passend initiatief kan zijn voor de gemeente Rijswijk.

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.

3. 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. In totaal hebben we 21 FTE 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 multi-problemen. Te denken valt aan wijken met een concentratie van mensen die financieel niet rond kunnen komen, met beperkingen rond de gezondheid en/of de zelfredzaamheid tekort schiet.

We willen de flatcoach in Rijswijk uitbreiden naar de Mauritsflat en de omliggende eengezinswoningen. Mogelijk ook naar een derde flat (Jolandaflat of Professor Meijerslaan). Noodzakelijk is dat we hiervoor vanaf 2020 structurele financiering geregeld hebben met gemeente, zorg- en welzijnspartners en collega corporatie Rijswijk Wonen.

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 de portiek en om onze complexen. 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. Ook voldoende capaciteit en doorzettingsmacht om te handelen is cruciaal.

Voor de samenwerking rond de WMO-aanpassingen gelden ook voorgaande aandachtspunten; elkaar kennen, voldoende capaciteit en doorzettingsmacht. 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. We vragen de gemeente hierin ook de komende periode samen met ons op te trekken, door individueel WMO-budget collectief in te zetten.

Ook de komende periode zijn we onverminderd bereid om de huisvesting van de statushouders samen te regelen. Ook om jaarlijks 10% van onze verhueringen 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. Van belang zijn zaken als inzet van onder meer budgetbegeleiding, schuldhulpverlening en ook hier het sluitende zorgnetwerk. In Rijswijk zijn we blij met de stap die gezet wordt richting vroegsignalering met een 'vroeg erop af' aanpak. Wij differentiëren daarnaast zelf 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.

4. Duurzaam in balans

Investerings 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 het vergroten van het 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.

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, 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 duurzame keuzes te maken.

5. Financiële ruimte, huurbeleid

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 waardeverhoging 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 waardeverhoging 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 huurbetaling en dit jaar ook huurverlaging aan huurders met een beperkt inkomen, op basis van Nibud. Deze regeling wordt steeds vaker gebruikt. Zo zorgen we er voor dat de huren betaalbaar blijven voor de mensen die dat het hardst nodig hebben.

6. Omgevingswet

De noodzaak van goede samenwerking neemt alleen maar toe. Een voorbeeld hiervan is ook de nieuwe Omgevingswet binnen de gemeente. De Omgevingswet heeft namelijk ook gevolgen voor de manier waarop wij als corporatie betrokken worden bij de ontwikkeling van de omgevingsvisie en woonvisie. 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.



Op 4 juli komen we samen om bestuurlijk van start te gaan met de Lokale Prestatie Afspraken.
We kijken uit op een mooie periode van samen resultaten bereiken!

Met vriendelijke groet,

Daphne Braal
Bestuurder