Gemeente Zoetermeer

De heer R.C. Paalvast

Postbus 15

2700 AA ZOETERMEER

PARTNERSHIP VERDER OPTIMALISEREN

Delft, 28 juni 2019

Behandeld door: Ronald Everard

Onderwerp: Woonbod Vidomes 2020-2024 “Partnership verder optimaliseren”

Bijlage(n): Bijlage 1: Infografic Woonbod

Bijlage 2: Tabellen Woonbod

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

Geachte heer Paalvast, beste Robin,

Alweer voor de vijfde keer brengen wij onze jaarlijkse bieding uit voor de actualisering van de prestatieafspraken. We beschikken namelijk al over een mooie set aan prestatieafspraken. 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. Zo zijn we de afgelopen periode veel tijd kwijt geweest rond de allonge over de toekomstige sociale woningbouw.

Het lijkt er soms op dat we een gewaardeerd partner zijn voor de gemeente Zoetermeer op bijna alle beleidsterreinen, maar minder voor het onderdeel sociale nieuwbouw. Dat vraagt onze beider bestuurlijke aandacht, op inhoud én relatie.

Ook deze keer voegen we een overzicht van ons bod in één oogopslag toe (bijlage 1). Ons bod voor 2020-2024 heeft als titel “Partnership verder optimaliseren”. Het is voor ons het verbeterpunt in samenwerking die we met de gemeente, de collega corporaties De Goede Woning en Vestia en de huurdersorganisaties hebben.

**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 en investeert, óók de aankomende jaren, in de gemeente Zoetermeer. 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 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 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 opgave, samen meer resultaten bereiken**

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

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

Absoluut speerpunt nummer één is het organiseren van voldoende nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. Het gaat met name om woningen die gericht zijn op de doorstroming van ouderen en het huisvesten van gezinnen. In al onze werkgemeenten staan de regionaal gemaakte afspraken over de nieuwbouw centraal. Het blijft dan ook jammer dat Zoetermeer als belangrijke regionale speler de afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen niet heeft ondertekend (Convenant “Gaten dichten”). Het gesprek met de corporaties over nieuwbouwlocaties voor sociale woningbouw loopt moeizaam in Zoetermeer. De allonge sociale nieuwbouw bij de LPA 2019 is op 28 juni jl. eindelijk gefinaliseerd. We zouden graag zien dat de gemeente met ons meedenkt over de locaties en mogelijkheden voor sociale nieuwbouw (uitbreiding of vervanging). En meedenkt in mogelijkheden en kansen. Het zou mooi zijn als we ook ten aanzien van de nieuwbouw het partnership versterken.

Het blijft ook in Zoetermeer lastig om voldoende locaties voor sociale nieuwbouw te vinden en te realiseren. Zo kost het meer tijd om nieuwe locaties te verwerven, zijn de bouwkosten torenhoog en zijn onze financiële middelen beperkt. Het is en blijft dan ook van groot belang om samen alles op alles te zetten om concrete afspraken te maken en te realiseren. Het gaat ons daarbij vooral om nieuwe locaties voor aanvullende woningbouw na 2024.

Ons bouwprogramma bestaat momenteel uit de volgende nieuwbouwlocaties:

* Palenstein Vlek B 28
* Palenstein vlek C52
* Roggeakker 101
* Palenstein vlek D 40

We zouden u graag de suggestie doen om een initiatief van de gemeente Leidschendam-Voorburg op dit terrein over te nemen. Zij hebben lokale beleidsregels voor 30% sociale woningbouw in alle woningbouwinitiatieven. Alle partijen weten dan waar ze aan toe zijn! Bovendien hebben we daar een gezamenlijke inzet om te komen tot meer nieuwe sociale huurwoningen. Om dat voor elkaar te krijgen hebben we een gezamenlijke Taskforce Sociale Woningbouw geformeerd. Wat ons betreft een inzet die prima zou passen bij al onze werkgemeenten en dus ook in Zoetermeer.

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 zullen we samen op vernieuwende manieren moeten samenwerken om te komen met aanvullende bouwlocaties voor sociale nieuwbouw. Bovendien ontkomen we niet aan het stellen van nieuwe mobiliteitsnormen en komen met eigentijdse ontwikkelcombinaties. De rol van de gemeente is hierin cruciaal!

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 ziens de grootste maatschappelijke opgave ligt bij het voldoende aanbod in het sociale segment.

1. **Doorstroommakelaar**

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 kan worden aangesteld en iedereen wil meedoen met het nodige maatwerk om verhuizingen te kunnen realiseren. We zien kansen in het meer onderling samenwerken tussen WMO 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 hiermee 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. Met dit mooie voorbeeld uit Zoetermeer en Delft proberen wij ook onze andere werkgemeenten te inspireren om dit voorbeeld te volgen.

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 en leefbaarheid**

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 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 bij wie de zelfredzaamheid tekort schiet.

Het zou goed zijn om ook in Zoetermeer samen met de gemeente, de zorg- en welzijnspartners ook te starten met een experiment met een flatcoach. We denken dat in meerderde complexen waar veel oudere ouderen wonen een dergelijke gecombineerde functionaris heel goed werk kan verrichten.

We vragen ook extra inzet van de gemeente om de beide cruciale wijkvoorzieningen voor de ouderen in Meerzicht en De Leyens blijvend te ondersteunen en samen het gebruik te optimaliseren. Beide wijkresto’s zijn zeer waardevol voor de oudere Zoetermeerders in bijvoorbeeld het tegengaan van eenzaamheid. Hier willen we graag nieuwe afspraken met elkaar over maken.

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. Dat gaat in Zoetermeer steeds beter, zoals gebleken uit de uitgevoerde evaluatie met de partners. Zo zijn we bijna gereed met een convenant tussen de gemeente, zorgpartijen en de corporaties over de huisvesting en begeleiding van kwetsbare mensen. En we zijn ver gevorderd met de ontwikkeling van een convenant over de bemoeizorg en het wijksignaleringsoverleg. 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. Het zorgt ervoor dat mensen langer zelfstandig kunnen wonen, hetgeen ook op termijn kan leiden tot minder aanspraak op het gemeentelijk WMO-budget.

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. Op dit terrein hebben we een prima convenant met elkaar gesloten over het vinden van problematische schulden in het project ‘Vindplaats schulden’. Wij differentiëren ons huurincasso proces 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 gaan plegen op de aanpak van illegale situaties en criminele activiteiten in onze woningen. Maar ook dit kan niet zonder de samenwerking met de gemeente. Dit willen we graag samen aanpakken met de gemeente Zoetermeer.

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.

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 wordt door Zoetermeer goed opgepakt en is onmisbaar voor 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 duurzame keuzes te maken.

1. **Financiële ruimte**

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 er voor 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 nog in juli bijeen om afspraken te maken en vooral om samen resultaten te bereiken!

Met vriendelijke groet,

Daphne Braal

Bestuurder

**Bijlage 1: Infografic Woonbod**

**Bijlage 2: Tabellen Woonbod Vidomes**

**Bijlage 3: Memo Keuzes maken**