

Gemeente Leidschendam-Voorburg
De heer J.W. Rouwendal
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam-Voorburg

OPGAVEN VRAGEN GEBIEDSGERICHT SAMENWERKEN

Delft, 29 juni 2020

Behandeld door: Jo-Anke van Dam

Onderwerp: Woonbod Vidomes 2021-2025

Bijlage(n): Bijlage 1: Infographic Samenvatting Woonbod 2021/2025

Bijlage 2: Tabellen Woonbod 2021/2025

Geachte heer Rouwendal, beste Jan-Willem,

Voor de zesde keer brengen we de jaarlijkse bieding uit, ook deze keer voegen we een overzicht, ons bod in één oogopslag toe (bijlage 1). Ons bod voor 2021-2025 heeft als titel "Opgaven vragen gebiedsgericht samenwerken". In deze begeleidende brief nemen we graag de ruimte om een beschouwing te geven op de opgaven en wat er nodig is om die te realiseren. Daarbij hebben we speciale aandacht voor de samenwerking.

Op bijna alle beleidsterreinen slagen we erin om echt samen te werken voor de stad en zijn we hechte partners van elkaar. We hebben zorgen over de effecten van de Coronacrisis en zien jullie uitdaging om de mogelijke financiële gevolgen te dragen. De benodigde gemeentelijke inzet op leefbaarheid, zorg en sociale nieuwbouw kan geen bezuinigingen gebruiken.

Opgaven en middelen

Een tekort aan woningen, lange wachttijden, leefbaarheid & veiligheid onder druk, de energietransitie, het stikstofbeleid, weinig beschikbare bouwgrond, snel gestegen bouwkosten: we staan gezamenlijk voor een enorme uitdaging om de ambities voor het wonen in onze gemeenten te realiseren. Onze regio is bekend als de regio waar de middelen het minst toereikend zijn ten opzichte van de opgaven. Dat zal naar verwachting bevestigd worden in het onderzoek Opgaven en Middelen van het Ministerie van Financiën, Ministerie van Binnenlandse Zaken, Ministerie van Economische Zaken & Klimaat en Aedes dat binnenkort verschijnt.

Aangezien een degelijke (langjarige) financiële bedrijfsvoering ook in onze sector essentieel is, hebben we opnieuw grondig gekeken naar de financiële houdbaarheid van ons businessmodel. Meer specifiek, of we de ruimte in de door het ministerie afgegeven Indicatieve Bestedingsruimte ook zouden kunnen inzetten. Onze belangrijke conclusies zijn:

- We kunnen gelukkig de komende 5 jaar onze huidige ingerekende ambities ook voor wat betreft duurzaamheid en nieuwbouw betalen.
- We zouden van 2025 tot 2030 meer woningen willen bijbouwen om een evenredig aandeel te leveren aan de regionale opgave om 12.000 DAEB woningen toe te voegen, maar hebben daar onvoldoende middelen voor.
- We kunnen de verwachte duurzaamheidsopgaven zeker vanaf 2030 tot 2050 niet betalen.

- Als we met nog meer investeringen de grens van de nieuwe “Loan to Value” norm van 85% opzoeken, leidt dat op termijn tot een ongezonde financiële huishouding. Als we meer gaan investeren en daarvoor veel leningen aantrekken zijn we erg kwetsbaar voor rentestijging en kunnen we toekomstige opgaven niet meer oppakken. Dit zou geen verstandige bedrijfsvoering zijn.

We zoeken de grenzen op om de opgaven te realiseren, ook na 2025. Tegelijk willen we graag de woningen betaalbaar houden, door onder andere de huren met niet meer dan gemiddeld inflatie te verhogen. Dit kunnen we helaas niet beloven zolang de Rijksoverheid ons bovenmatig blijft belasten via de Verhuurdersheffing en Vennootschapsbelasting. Vooralsnog zetten we voor 2021 wel opnieuw in op een gemiddeld inflatievolgende huuraanpassing. Pas bij de uitwerking van de begroting in oktober blijkt of we dit ook kunnen waarmaken.

Opgave sociale en betaalbare voorraad voor de toekomst

We vinden het uitermate zorgelijk dat de gemiddelde wachttijd in de regio jaar na jaar toeneemt en inmiddels 61 maanden bedraagt. Nog ernstiger is dat ook de wachttijd voor de minst gewilde woningen snel toeneemt en nu 39 maanden bedraagt. Mensen met een dringende woningbehoefte kunnen dus niet snel slagen door met het minste genoegen te nemen, zoals een jaar of vijf geleden nog wel het geval was. Daarmee komt een groep tussen wal en schip, omdat hun situatie niet schrijnend genoeg is voor een voorrangsverklaring, maar ze ondertussen geen dak boven hun hoofd hebben of moeten samenwonen in een stressvolle situatie. Dit leidt tot een toenemend aantal daklozen en spoedzoekers in onze regio.

Op basis van de onderzoeken voor de Nieuwe Woningmarkt Afspraken voor de regio hebben gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk vastgesteld dat minimaal 12.000 DAEB woningen moeten worden toegevoegd. We zijn blij dat daar breed draagvlak voor is en we rekenen erop dat alle gemeenten en corporaties in de regio alles in het werk stellen om deze ambitie waar te maken.

Laten we daarbij niet de ogen sluiten voor tussentijdse ontwikkelingen die erop wijzen dat er nog een schep bovenop moet. De CBS-prognose van eind 2019 laat al zien dat er meer nodig is. Bovendien zal de economische crisis als gevolg van Corona zeer waarschijnlijk tot toename van de werkeloosheid en minder inkomensgroei leiden. Er komen wellicht kansen om locaties sociaal te herbestemmen, mochten ontwikkelaars en beleggers zich terugtrekken. Graag wil Vidomes dan anticyclisch bouwen, maar dat vergt wel een lastenverlichting van het Rijk, zoals we hiervoor aangaven.

Bij de sociale bouwopgave vragen we nadrukkelijk aandacht voor het realiseren van leefbare buurten. Het onderzoeksrapport Veerkracht dat Aedes heeft laten opstellen maakt duidelijk dat we de groeiende tweedeling in de stad moeten tegengaan. “Meer Evenwicht” is nadrukkelijk ook een lokale opgave. Dat betekent voor buurten met weinig (gepland) betaalbaar en sociaal aanbod dat hiervan meer moet worden gebouwd. Zodat in buurten met overmatig aanbod voor de primaire doelgroep meer differentiatie kan worden aangebracht.

Niet alleen waar, ook wat we bouwen is cruciaal. Door slim in te zetten op bouwen voor de doorstroming kunnen we verhuisketens realiseren en zo veel woningzoekenden helpen.

In Leidschendam-Voorburg zien we een diverse behoefte. Het aanbod voor starters is erg klein in de gemeente. Het toevoegen van levensloopbestendige appartementen in wijken waar hier behoefte aan is, zoals we in de Rijnlandlaan nu doen, helpt gelijk woningen voor gezinnen vrij te spelen. Voor gelijke slaagkansen is ook toevoeging van woningen voor gezinnen gewenst. Gezien het beperkte aanbod hebben eengezinswoningen daarbij de voorkeur. We zijn blij met de extra ambitie die de gemeente toont ten opzichte van de ramingen van de provincie.

We onderstrepen daarbij, net als de gemeente, het belang om het aandeel DAEB woningen daarin te blijven bewaken.

Er zijn de afgelopen tijd mooie stappen gezet om samen te werken aan het realiseren van voldoende sociale woningen. Eén onderdeel hiervan is de recent herziene Verordening Sociale en Middeldure Woningbouw. In de Taskforce Sociale Woningbouw werken we samen aan de realisatie van voldoende sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen. Wij willen ons hiertoe verder inzetten en bijdragen aan realisatie kracht en doorzettingsvermogen. De differentiatie van de wijken in Leidschendam-Voorburg is relatief groot, dit willen we graag vasthouden.

Zowel middelen als locaties zijn schaars. Een belangrijke sleutel in het op gang krijgen van doorstroming, schuilt in het kunnen verleiden van empty-nesters hun aantrekkelijke grote woning te verlaten. We staan er voor open om ook in de middenhuur (niet-DAEB) woningen te realiseren, of bestaande te liberaliseren, mits het een duidelijke volkshuisvestelijke bijdrage levert, zoals voorzien in doorstroming voor een doelgroep die door de markt niet of onvoldoende betaalbaar bediend wordt en bijdragen aan gemengde buurten. Vooralsnog hanteren we wel een maximum van 5% ten opzichte van onze DAEB voorraad.

Dit alles onderstreept het belang van afstemmen van en samenwerken aan nieuwbouwplannen en voorraadstrategie, onder regie van de gemeente. Zo kunnen we ervoor zorgen dat er in iedere gemeente de juiste balans komt in beschikbaar aanbod, van betaalbaar aanbod voor gezinnen, levensloopbestendige woningen voor senioren tot voldoende kansen voor starters.

Het succes van onze seniorenmakelaar, zouden we graag verbreden, net zoals we al in Zoetermeer en Delft doen. Het gezamenlijk aanstellen van een seniorenmakelaar, die over de grenzen van organisaties heen mag handelen met het nodige maatwerk levert zowel blijvende senioren op als het vrijkomen van schaarse woningen, die weer een flinke verhuisketen opleveren. We zijn blij dat de gemeente en WoonInvest al een eerste intentie hebben uitgesproken om hier in 2021 mee te starten.

Een deel van de oplossing voor het oplopend aantal spoedzoekers, starters en bijzondere doelgroepen zien wij in het realiseren van “opstapwoningen”. Dit zijn eenvoudige woningen waar mensen worden geholpen, die met spoed een tijdelijke oplossing nodig hebben. Dit kan soms in bestaande woningen of permanente nieuwbouw, maar we zouden hier ook graag gebruik maken van locaties en gebouwen, die hiervoor gedurende 10 jaar een tijdelijke bestemming krijgen. De lastige financiële haalbaarheid kan flink worden vergroot als tijdelijke eenheden na 10 jaar opnieuw kunnen worden ingezet. We gaan verkennen of dat in regionale samenwerking realiseerbaar is. Ervaringen elders in het land laten zien dat herontwikkeling van gebieden meestal langer duurt dan gedacht. Daar hebben ze meer realistisch gepland, waardoor meer kansen ontstaan voor tussentijdse bestemming voor tijdelijke woningen.

Energietransitie, klimaatadaptatie

Elke gemeente moet voor eind 2021 een Transitievisie Warmte vaststellen, daaraan willen wij onze bijdrage leveren. Het is een ingewikkeld traject wat veel inzet en tijd vraagt van de partners. Met deze Transitievisie maken gemeenten het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld. Dit is belangrijke informatie voor ons als één van de grootste vastgoedeigenaren in Leidschendam-Voorburg. Hierover is al veel en regelmatig overleg in Leidschendam-Voorburg. Wij zijn hier blij mee en blijven hier graag onze bijdrage aan leveren!

Samenwerking is daarnaast nodig omdat gebiedsgericht werken kansen biedt om meerdere opgaven slim aan elkaar te verbinden.

Daarom is het aan te raden om tijd te reserveren om te verkennen wat de bredere gemeentelijke ambities zijn, hoe al deze opgaven zich tot elkaar verhouden en elkaar wellicht kunnen versterken. Dat vraagt om een gebiedsgerichte aanpak, waarover straks meer.

Begin 2020 hebben bijna 4.000 bewoners van Vidomes het woonbelevingsonderzoek ingevuld. Daarin waren ook vragen opgenomen over de mate waarin bewoners hun woning koel kunnen houden tijdens extreem warme periodes (hoger dan 30 graden Celsius) en of bewoners wateroverlast mee maken tijdens extreem natte periodes. Bewoners geven de woning gemiddeld een 5,7 voor het koel tijdens warme periodes. Van de bewoners geeft 26% aan wateroverlast mee te maken. Dit kan in de woning, tuin, kelder of een andere plek zijn. Wij delen graag de uitkomsten op meer gedetailleerd niveau.

De gemeente heeft inmiddels in beeld waar er verhoogd risico is op hittestress en wateroverlast. We willen dat eerste inzicht verdiepen en de opgaven tot aan 2050 in beeld krijgen, zodat energietransitie en klimaatadaptatie hand in hand kunnen gaan. Daarbij kunnen we gebruik maken van elkaars data, samen de risico's bespreken, wat we acceptabel vinden en benoemen wie welke verantwoordelijkheid en rol heeft. Klimaatadaptatie vraagt om een structurele inbedding in onze woningexploitatie, niet alleen onderhoud en woningverbetering, maar ook om afspraken met huurders over ruimte voor het zelf aanbrengen van voorzieningen of minder ruimte voor het verstenen van tuinen.

Leefbare buurten

De leefbaarheid staat onder druk. Dit werd opnieuw bevestigd in het landelijke onderzoek Veerkracht in het Corporatiebezit. Uit ons woonbelevingsonderzoek blijkt dat we tegen de landelijke trend in de leefbaarheid gemiddeld op peil hebben weten te houden (7,0). Het sterkt ons dat onze aanpak middels leefbaarheidsprogramma's gericht op aandachtsbuurten en complexen werkt. Er zijn echter nog altijd de nodige buurten en complexen die extra aandacht nodig hebben¹. Dit zijn in Leidschendam-Voorburg De Prinsenhof en De Heuvel gebleven. Waar de Prinsenhof stabiel is gebleven zien we in De Heuvel een achteruitgang van de ervaren leefbaarheid, samenwerken aan een passende wijkaanpak is nodig om de leefbaarheid hier op peil te brengen. De sociale leefbaarheid en het onderling samenleven staat steeds meer onder druk. De opgave gaat dan ook verder dan het schoon en heel houden van het complex en vraagt meer dan ooit een intensieve samenwerking om de leefbaarheid en veerkracht van de buurten en complexen te verbeteren.

Om de leefbaarheid op niveau te houden zijn onze complexbeheerders, onze ogen en oren op locatie, onmisbaar. We zijn daarom ook erg blij met de start van de flatcoach, wij geloven dat dit een waardevolle aanvulling is in onze complexen. Inmiddels heeft maar liefst 85% van onze woningen een vorm van complexbeheer! In 2022 willen wij bij al onze woningen een vorm van ogen en oren hebben gerealiseerd. Daarbij zoeken we graag de samenwerking met de gemeente, gezien de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor leefbaarheid.

Groeiende ondermijning ervaren we als steeds ernstiger probleem waar huurders, maar ook medewerkers overlast van ondervinden en bovendien hun veiligheid in het geding kan zijn. Gemeente, politie en justitie hebben de hoofdrol in de aanpak van ondermijning, maar we zien bij de politie de worsteling met capaciteit en toenemende werkdruk. Vidomes levert graag een ondersteunende bijdrage, in de vorm van signalering. We kunnen daarnaast een actievere bijdrage leveren door met gemeente en politie aan te sturen op ontruiming van "foute huurders".

¹ Zie tabel 7 in de bijlage.

Speciale aandacht vragen kwetsbare huishoudens die door de echte criminelen worden verleid om bijvoorbeeld hennep te kweken. Ontruiming is dan onvermijdelijk. Tijdige signalering, en meer begeleiding kunnen hier wellicht preventief in werken.

Sociaal domein

De toename van kwetsbare mensen in onze woningen verhoogt het risico op problemen achter de voordeur. De transitie van beschermd wonen naar meer zelfstandig wonen in de wijk betekent dat wij als corporatie mensen met zwaardere problematiek in onze woningen krijgen. Ook reguliere huurders die problemen krijgen zullen minder snel opgenomen worden, maar meer thuis begeleid moeten worden. Dit zet de leefbaarheid, in de vaak toch al kwetsbare buurten en complexen waar deze mensen wonen, onder de druk. Wij hebben niet alleen de zorg voor de kwetsbare groepen, maar ook voor de burens eromheen. Het vangnet van begeleiding en zorg 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 de rol om de opvolging te verzorgen en preventief te werken ligt nadrukkelijk bij zorgpartijen, met regie en financiering van de gemeente. Wij pleiten voor het samen opstellen van een woonzorgvisie, in lijn met de landelijke Taskforce wonen en zorg. Op basis daarvan maken we graag een concreet programma en goede werkafspraken.

Onder de voorwaarde van goede afspraken over begeleiding en zorg stellen wij 10% van onze verhuringen beschikbaar voor de huisvesting van kwetsbare mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen. Voor de transitie van beschermd wonen naar beschermd thuis zijn betere werkafspraken nodig dan waar de huidige werkwijze in voorziet. Waaronder een overlastprotocol, ook gericht op regulier kwetsbare huurders. Hier wordt op dit moment aan gewerkt.

Ook de komende periode zijn we onverminderd bereid om de huisvesting van de statushouders samen te regelen. De afgelopen tijd kunnen we elkaar daar goed in vinden, dat zetten we de komende jaren door.

Wij zijn er blij mee dat de gemeente de regierol heeft opgepakt in de vroegsignalering van mensen met schulden, om te voorkomen dat mensen worden uitgezet. Er is goede samenwerking om te voorkomen dat mensen met huurachterstanden worden uitgezet. Dit willen wij vasthouden! Zaken die hierbij van belang zijn inzet van onder meer budgetbegeleiding, schuldhulpverlening en ook hier het sluitende zorgnetwerk.

Vergrijzing

De vergrijzing is een grote opgave. Om ouderen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen is samenwerking nodig. Ook hierom zijn eerder genoemde woonzorgvisie en programma essentieel. Wij willen werken aan concepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in, zowel in bestaande complexen als in nieuwbouw. Wij vragen de gemeente om vanuit deze bredere woonzorgvisie WMO gelden in te zetten. Voor een collectieve aanpak van toegankelijkheid zoals scootmobielstallingen, maar ook de inzet van een flatcoach en welzijnsactiviteiten.

We vragen de gemeente specifiek om de toegezegde middelen in te gaan zetten voor een collectieve aanpak van een aantal complexen waar een verbetering van de veiligheid hard nodig is. Wij denken hierbij aan de Van Duivendijcklaan en het Van Wassenaer Hoffmanplein.

Heel graag zetten we ook in Leidschendam-Voorburg samen met de gemeente en WoonInvest een seniorenmakelaar aan, net zoals sinds eind 2019 in Delft en Zoetermeer. Dit verdient zich terug door vrijkomende schaarse woningen, die weer een langere verhuisketen opleveren en door een hoge mate van toegevoegde waarde voor senioren die zelf niet goed weten hoe een volgende stap te maken in hun wooncarrière.

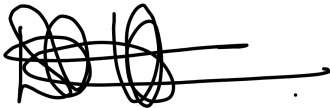
Gebiedsgericht samenwerken

Voor de leefbaarheid en ondersteuning van kwetsbare huurders in de stad is een goede gebiedsgerichte samenwerking tussen corporaties, gemeenten en betrokken instellingen cruciaal. Daar ligt een basis voor, maar er valt nog het nodige aan te verbeteren. Voor de buurten waar de leefbaarheid extra onder druk staat, maar ook voor binnenstedelijk bouwen en de energietransitie zien we de noodzaak om een projectmatige gebiedsgerichte aanpak te ontwikkelen. Korte lijnen tussen uitvoerenden van verschillende organisatie, maar ook de mensen die hen aansturen en tussen bestuurders. Vooral in De Prinsenhof en De Heuvel is een gebiedsgerichte samenwerking cruciaal voor het verbeteren van de wijken. Voorwaarde om gebiedsgericht te kunnen werken is een stevige integrale regie vanuit de gemeente op het gebied als geheel, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. Daar moeten wat ons betreft nog flinke stappen in gemaakt worden en daar werken we graag aan mee. We kunnen ons voorstellen dat we die aanpak voor de Prinsenhof en De Heuvel uitwerken onder regie van een sterke gebiedsregisseur.

Proces

Deze bieding is op hoofdlijnen besproken met de Huurdersraad. Zoals eerdere jaren is met hen de afspraak gemaakt dat zij ruimte hebben om hier op terug te komen in het komende overleg over de prestatie afspraken.

Met vriendelijke groet,



Daphne Braal