

Gemeente Delft  
Mevrouw K. Schrederhof  
Postbus 78  
2600 ME Delft

## OPGAVEN VRAGEN GEBIEDSGERICHT SAMENWERKEN

Delft, 29 juni 2020

Behandeld door: Maarten Vos

Onderwerp: Woonbod Vidomes 2021-2025

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

Bijlage 2: Tabellen Woonbod 2021/2025

Geachte mevrouw Schrederhof, beste Karin

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 wel zorgen over de effecten van de Coronacrisis en zien jullie uitdaging om de mogelijke financiële gevolgen te dragen. De benodigde gemeentelijke inzet op leefbaarheid, begeleiding en zorg en sociale nieuwbouw kan bepaald 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 ook geen fatsoenlijk dak boven hun hoofd hebben of moeten samenwonen in een stressvolle situatie. Dat 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.

Voor Delft zien we een diverse behoefte. Het aanbod betaalbare woningen voor gezinnen is beperkt. Daarnaast is, zeker in vergrijzende wijken, behoefte aan levensloopbestendige appartementen. We zijn blij dat de gemeente Delft niet alleen 1.700 DAEB woningen wil toevoegen in het kader van de NWMA, maar ook schuifruimte wil creëren om gebieden met een hoog aandeel sociaal meer te differentiëren. Daar werken we graag aan mee. Het zou daarbij enorm helpen als de gemeente daartoe een hoger aandeel sociaal op nieuwbouwlocaties inzet.

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 woningen te liberaliseren. Voorwaarde is dat het een duidelijke volkshuisvestelijke bijdrage levert, zoals voorzien in doorstroming voor een doelgroep die door de markt niet of onvoldoende betaalbaar bediend wordt of een bijdrage aan gemengde buurten.

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. We zijn blij met de gezamenlijk aangestelde seniorenmakelaar en willen graag de intentie vastleggen dit ook na 2021 te continueren bij gebleken succes.

Een deel van de oplossing voor het oplopend aantal spoedzoekers, te huisvesten bijzondere doelgroep en starters zien wij in het realiseren van “opstapwoningen”. Dit zijn eenvoudige woningen waar mensen worden geholpen, die met spoed een tijdelijke oplossing nodig hebben. Dat 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 verkennen graag of dat in regionale samenwerking wellicht 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 we graag een bijdrage leveren.. Het is wel een ingewikkeld traject en kost veel inzet en tijd 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 Delft.

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.

In Delft ligt de focus op de ontwikkeling van het openwarmtenet in Buitenhof/Voorhof. Belangrijke succesfactor is het commitment en de inzet van de gemeente. Niet alleen fijn, maar vooral belangrijk dat dit in 2021 gecontinueerd wordt. Daarbij hoort ook de regierol van de gemeente in het in kaart brengen van de warmtevraag en warmteprogrammering om te komen tot een besluit over de omvang van de aan te leggen leiding tussen Vlaardingen en Den Haag door de Gasunie.

Nadrukkelijk vragen wij aandacht voor de overige wijken, ook daar moeten corporaties en gemeente aan tafel om de route naar aardgasvrij te verkennen, zodat corporaties hiermee rekening kunnen houden bij hun vastgoedinvesteringen.

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 houden van de woning in 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). Dit 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 hebben<sup>1</sup>. In Delft zijn de Voorhof en Buitenhof qua leefbaarheid de belangrijkste aandachtsgebieden, waarbij de plannen voor warmtenet ons dwingen om de sociale aanpak ook stevig vorm te geven. Ook voor de Tanthof (met name Bikolaan e.o) is een integrale gebiedsaanpak essentieel, en dat mag van ons best wat sneller en integraler. Onze focus ligt naast deze buurten op een aantal complexen waar de leefbaarheid onder druk staat. De sociale leefbaarheid, 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 nog 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. 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 in het wonen 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". 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

---

<sup>1</sup> Zie tabel 7 in de bijlage.

buurten en complexen waar deze mensen wonen, onder de druk. Wij hebben niet alleen de zorg voor de kwetsbare groepen, maar ook voor de burensamenleving. 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.. We zijn blij met de samenwerking rondom Langer en Weer thuis in Delft. In lijn met het pleidooi van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg werken we samen aan een programma en hebben we gezamenlijk een programmamanager aangesteld.

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. Ook de komende periode zijn we onverminderd bereid om de huisvesting van de statushouders samen te regelen.

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. Wel zien we dat het aantal gevallen waar deze aanpak meerwaarde oplevert ten opzichte van onze eigen incasso aanpak nog beperkt is. 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.. Het Companen onderzoek geeft aan dat er naast de opgave in de steden een opgave is in sociale programmering, 'het creëren van woningen met zorg nabij'. 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 willen graag doorpakken met het aanstellen van een flatcoach in Delft, net als reeds heel succesvol in Rijswijk en in Leidschendam-Voorburg.

### **Gebiedsgericht samenwerken**

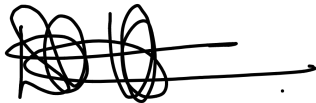
Voor de leefbaarheid en ondersteuning van kwetsbare huurders in de stad is een goede gebiedsgerichte samenwerking tussen corporaties, gemeenten en betrokken instellingen cruciaal. Daar ligt een basis voor, maar er valt nog het nodige aan te verbeteren. Voor de buurten waar de leefbaarheid extra onder druk staat, maar ook voor binnenstedelijk bouwen en de energietransitie zien we de noodzaak om een projectmatige gebiedsgerichte aanpak te ontwikkelen. Dat betekent samenwerken in vitale coalities. Korte lijnen tussen uitvoerenden van verschillende organisatie, maar ook de mensen die hen aansturen en tussen bestuurders.. 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 zouden die aanpak zoals in de Prestatie Afspraken is afgesproken graag uitwerken voor één of enkele buurten zoals Tanthof, Voorhof of Buitenhof onder regie van een sterke gebiedsregisseur.

### **Proces**

Deze biederij 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.

Graag werken we mee aan een vlotte vertaling van de ambities en biedingen in een bijstelling van de lopende prestatieafspraken. Zoals ambtelijk afgesproken levert Vidomes komende week ook als experiment een “wijzigingsvoorstel lopende afspraken”. Wellicht kan door een bieding in deze opzet in de toekomst sneller de stap naar afspraken gemaakt gaan worden.

Met vriendelijke groet,



Daphne Braal  
Bestuurder