



Portefeuillestrategie
Zoetermeer & Delft

Voorwoord

In de afgelopen jaren konden wij ons deel van de volkshuisvestelijke opgaven onvoldoende invullen. Het was een zware tijd en de rek voor onze huurders is er uit. De structurele oplossing biedt ons een nieuw, verbeterd volkshuisvestelijk perspectief. De bijdrage van de sector aan de verlaging van de rentelasten heeft een positief effect op onze ratio's. Een voorwaarde van de structurele oplossing is dat Vestia zich splitst in drie afzonderlijke corporaties.

Met de structurele oplossing voorkomen we verdere bezuinigingen én ontstaat er weer een volkshuisvestelijk perspectief voor de drie corporaties. Dat betekent in de praktijk dat:

- een inflatievolgend huurbeleid wordt gevoerd voor DAEB-woningen;
- de komende tien jaar meer middelen beschikbaar zijn voor het uitvoeren van onderhoud;
- een jaarlijks extra budget beschikbaar is om in te zetten voor kwetsbare doelgroepen;
- er mogelijkheid is voor het toevoegen van extra nieuwbouw met verkoopopbrengsten van het bezit in 'Overig Nederland'.

Er ontstaan ook extra mogelijkheden doordat de nieuwe entiteiten op termijn eerder financieel gezond zijn dan Vestia totaal. Toekomstige investeringsruimte ontstaat doordat de nieuwe entiteiten in de toekomst borgbaar zijn. De nieuwe entiteiten kunnen weer eigen volkshuisvestelijk beleid voeren. Er zijn positieve ontwikkelingen rondom de afschaffing van de verhuurderheffing, ook dit biedt op afzienbare termijn meer ruimte voor de nieuwe entiteiten.

We hanteren als uitgangspunt dat de splitsing plaatsvindt op basis van ons huidige beleid. Mogelijke toekomstige ruimte die ontstaat als we weer gezond zijn rekenen we vanuit het voorzichtigheidsprincipe niet in. De verhuurdersheffing wordt op termijn afgeschaft, maar het is nog onbekend welke tegenprestatie hiervoor wordt verwacht. Ook hier kiezen we ervoor onszelf niet rijk te rekenen. De volkshuisvestelijke inzet van toekomstige middelen willen we overlaten aan het bestuur van de nieuwe entiteiten in samenspraak met de lokale belanghebbenden. In deel II 'Handelingsperspectief' gaan we in op de totstandkoming van toekomstig beleid waarin we de volkshuisvestelijke speerpunten en wensen van gemeenten en huurdersraad nadrukkelijk agenderen.

Door de bijdrage van de sector en de splitsing ontstaan drie nieuwe sobere en efficiënte corporaties, met een sterke lokale binding, die in staat zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave in hun gemeente. In deze portefeuillestrategie beschrijven wij ons beleid en de mate waarin wij de volkshuisvestelijke opgaven invullen voor de kerngemeenten Delft en Zoetermeer.

Onze visie en doelstellingen zijn na de splitsing onveranderd. Per corporatie zijn er accentverschillen en zijn doelstellingen vertaald naar de lokale opgave. Onze missie is nog steeds:

'Tevreden huurders, in een eerlijke stad, nu en in de toekomst.'

Door de extra financiële ruimte die ontstaat als gevolg van de structurele oplossing en de splitsing verwachten wij deze missie beter in te vullen.

Onze huurders mogen minimaal hetzelfde niveau qua dienstverlening van ons verwachten. Daar waar mogelijk zetten we in op verbeteringen waarbij de sterke lokale binding van de nieuwe entiteiten kansen biedt.

Inhoud

DEEL I: Portefeuillestrategie

1. Inleiding	6
1.1 Doel	6
1.2 Leeswijzer	6
2. Visie Vestia	7
2.1 Missie en doelstellingen	7
2.2 Strategie	9
3. Omgevingsanalyse	10
3.1 Trends	10
3.2 Beleidsomgeving	12
3.3 Volkshuisvestelijke opgave Zoetermeer	15
3.4 Volkshuisvestelijke opgave Delft	19
3.5 Volkshuisvestelijke speerpunten Huurdersraad	23
4. Huidige portefeuille Zoetermeer	25
4.2 Kenmerken vastgoed	26
4.3 Verdeling DAEB en niet- DAEB	29
5. Huidige portefeuille Delft	31
5.1 Woningaantallen en marktaandeel	31
5.2 Kenmerken Vastgoed	32
5.3 verdeling DAEB en niet- DAEB	36
6. Huidige portefeuille 'Overig Nederland'	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Kenmerken overige gemeenten	37
6.3 Kenmerken Zuidplas	39
7. Strategische uitgangspunten kernvoorraad	42
7.1 Doelgroepenbeleid	42
7.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	43
7.3 Kwaliteit	45
7.4 Duurzaamheid	46
7.5 Aan- en verkoopstrategie	47
8. Strategische uitgangspunten 'Overig Nederland'	48
8.1 Verkoop	48

8.2 Exploitatie.....	49
8.3 Kwaliteit.....	49
9. Transformatieopgave	50
9.1 Investeringsbegroting Zoetermeer	50
9.2 Investeringsbegroting Delft.....	51
9.3 Investeringsbegroting ‘Overig Nederland’	53
10. Instandhouding	53
10.1 Algemeen.....	53
10.2 Onderhoud Zoetermeer	54
10.3 Onderhoud Delft	54
10.4 Onderhoud ‘Overig Nederland’	55
10.5 Benchmark.....	55
11. Portefeuilleontwikkeling Zoetermeer	57
11.1 Betaalbaarheid & beschikbaarheid	57
11.2 Duurzaamheid	59
12. Portefeuilleontwikkeling Delft	60
12.1 Betaalbaarheid & beschikbaarheid	60
12.2 Duurzaamheid	62

DEEL II: Handelingsperspectief

1. Doel	64
2. Financiële ruimte na splitsing	64
2.1 Investeringsruimte door financieringsmogelijkheden	64
2.2 Investeringsruimte door afschaffing verhuurdersheffing.....	64
2.3 Ruimte voor extra huurbeleid	65
3. Volkshuisvestelijke agenda	66
3.1 Gemeente Zoetermeer.....	66
3.2 Gemeente Delft	67
3.3 Huurdersraad	68
4. Proces	69
4.1 Overzicht	69
4.2 Trajecten.....	70
4.3 Oprichting commissie van deskundigen door Huurdersraad	71

DEEL I Portefeuillestrategie

1. Inleiding

1.1 Doel

De voorliggende portefeuillestrategie is gebaseerd op onze huidige strategische uitgangspunten waarbij rekening is gehouden met de extra ruimte die de structurele oplossing biedt. Wanneer de nieuwe corporatie na de splitsing weer borgbaar is, ontstaat er ruimte¹ voor aanvullend volkshuisvestelijk beleid. Op dat moment is herijking² van de portefeuillestrategie nodig.

Het doel van deze portefeuillestrategie is inzicht geven in de mate waarin de volkshuisvestelijke opgave ingevuld wordt na de splitsing en welke volkshuisvestelijke vraagstukken per lokale corporatie niet of onvoldoende direct kunnen worden ingevuld.

1.2 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** omschrijven we de visie, doelstellingen en strategie op concernniveau.

Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidsomgeving (rijksbeleid, landelijke trends) waarin we acteren en de volkshuisvestelijke opgaven in Zoetermeer en Delft. In de **hoofdstukken 4, 5 en 6** gaan we in op ons marktaandeel en de belangrijkste kenmerken van onze huidige portefeuille in Zoetermeer, Delft en 'Overig Nederland'.

In **hoofdstuk 7 en 8** staan per thema onze strategische uitgangspunten voor Zoetermeer, Delft 'Overig Nederland' uiteengezet.

Hoofdstuk 9 gaat in op onze transformatieopgave (investeringsagenda) en **hoofdstuk 10** op de opgave ten aanzien van instandhouding (onderhoud).

Hoofdstuk 11 en 12 laten de portefeuilleontwikkeling zien voor de komende 10 jaar op basis van de beschreven strategie en investeringsagenda.

Ten slotte gaan we in 'Deel II Handelingsperspectief' in op de nader in te vullen volkshuisvestelijke opgaven. We leggen hierbij de relatie met wensen van de gemeenten Zoetermeer en Delft en de financiële ruimte voor aanvullend beleid na de splitsing.

¹ In deel II 'Handelingsperspectief' gaan we in op de ruimte die ontstaat wanneer de nieuwe entiteit borgbaar is en welke ruimte ontstaat door het volledig afschaffen van de verhuurheffing in 2023.

² In deel II 'Handelingsperspectief' gaan we in op de totstandkoming van toekomstig beleid.

2. Visie Vestia

2.1 Missie en doelstellingen

De structurele oplossing en splitsing van Vestia zorgen niet voor een ingrijpende wijziging van de missie en doelstellingen. De uitgangspunten van de missie en doelstellingen van Vestia hanteren we ook voor de nieuwe organisatie. Na de splitsing is er voor de nieuwe organisatie (met een nieuw bestuur) de mogelijkheid om het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie aan te passen in afstemming met de lokale stakeholders.³

De huidige missie luidt: 'Tevreden huurders, in een eerlijke stad, nu en in de toekomst'.

Om deze missie te kunnen monitoren zijn er zeven doelstellingen benoemd, te verdelen naar de volgende thema's:

1. *Goede woningen*

Een woning is een plek waar je je thuis voelt. Voor een thuis kunnen wij niet zorgen, dat is het gevoel van de bewoner zelf. Wij kunnen er wel voor zorgen dat de randvoorwaarden goed zijn. Kwaliteit van de woning en het woongebouw is een van deze randvoorwaarden. Wij bieden onze huurders een woning van goede kwaliteit: bouwtechnisch in orde, veilig en gezond. Dat vraagt om voldoende onderhoud aan onze woningen en tijdige renovatie. Als het niet anders kan slopen we woningen, om er betere woningen voor terug te bouwen.

2. *Goede dienstverlening*

Goede dienstverlening is essentieel voor tevreden huurders. Onze doelstelling is om dit te blijven verbeteren. Dat verbeteren begint bij zaken die onze huurders beschouwen als de basis: we zijn goed bereikbaar, we leven ons in, we zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. Het werken vanuit de huurder leidt ook tot werkplezier bij onze medewerkers. Iedereen is verantwoordelijk voor de huurder en benut de feedback om te verbeteren. Onze medewerkers zijn het gezicht en het luisterend oor van de organisatie. Essentieel is dat onze huurders weten wat ze aan ons hebben. We zijn altijd eerlijk, en open als dat kan. Duidelijkheid over verwachtingen voorkomt teleurstellingen.

3. *Betaalbare stad*

De vraag naar sociale huisvesting is groot terwijl het aanbod in grote steden niet toereikend is. Voor ons is een betaalbare stad een stad waarin voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor onze primaire doelgroep. Ook is een betaalbare stad voor ons een plek voor huishoudens met middeninkomens. Gelet op ons aandeel vrije sectorwoningen kunnen we ook voor deze doelgroep iets betekenen.

4. *Leefbare wijk*

Onze bijdrage aan de eerlijke stad is dat ook huishoudens met lagere inkomens er kunnen wonen, in gemengde wijken. Dat betekent niet dat wij een opvatting hebben over wat een ideale mix van mensen zou zijn, maar wel dat wij de risico's zien van te eenzijdige wijken. We willen concentraties van problemen en een tweedeling van de stad helpen voorkomen. Dat doen we door bij onze aankopen, verkopen en nieuwbouw te sturen op een woningportefeuille die verspreid is over de stad. In sommige gebieden vraagt dat een bijdrage aan integrale gebiedsontwikkeling.

³ Op het moment dat de nieuwe organisatie weer financieel borgbaar is, ontstaat extra investeringsruimte. Ook de aanstaande afschaffing van de verhuurderheffing geeft extra ruimte om de volkshuisvestelijke opgave in te vullen. Deze extra ruimte is op dit moment niet in de begroting en splitsingsdoorrekening opgenomen maar wordt als 'handelingsperspectief' in deel II van deze portefeuillestrategie opgenomen.

Wij geloven in de kracht van diversiteit, maar beseffen dat samenleven in een stedelijke omgeving ook spanningen kan opleveren. Wij dragen eraan bij dat bewoners van onze wijken prettig samenwonen. Waar dat niet vanzelf gaat, zetten wij ons in om samen met de huurders en onze stakeholders dat wel te laten slagen. Bij zaken die spelen op complexniveau nemen wij daarbij de regie, bijvoorbeeld door het faciliteren van huurders bij het oprichten van een bewonerscommissie. Als de oorzaak of oplossing op wijk- of stadsniveau ligt, zijn wij een partner van de gemeente, bewoners, ondernemers, politie, aanbieders van zorg, welzijn en onderwijs.

Sociaal beheer is daarom een onmisbare schakel in de leefbaarheid van de wijk. Het vraagt om aanwezigheid in de wijk, zodat we weten wat er speelt. We willen dat huurders en partners ons weten te vinden en wij hen. Dat we er zijn. Niet omdat we alles zelf kunnen oplossen, maar juist omdat we in samenwerking het verschil kunnen maken. Waar we in andere activiteiten door te standaardiseren en centraliseren onze huurders meer kunnen bieden voor minder geld, gaat dat hier niet op. Bij sociaal beheer gaat het juist om de menselijke maat. Het is iedere keer zoeken naar het optimum tussen de meest effectieve en betaalbare oplossing.

5. Duurzame, toekomstbestendige portefeuille

Verduurzaming

Onze uiteindelijke ambitie is om in 2050 een CO₂ neutrale voorraad te realiseren en daarmee ook aan te sluiten bij de sectorale ambities. Hiervoor is een versnelling van de verduurzaming nodig, die met de huidige financiële middelen voor Vestia niet haalbaar is.⁴ Dit is overigens een sectoraal probleem. Wij kiezen er daarom voor ons te beperken tot 'no regret' duurzaamheidsmaatregelen die in ieder scenario tot de basis behoren. Naast een effect op de verduurzaming heeft dit namelijk ook een direct effect op het wooncomfort van de bewoner. We combineren onze aanpak van planmatig onderhoud en renovaties zoveel mogelijk, omdat we op die manier kosteneffectief zijn en de huurder maar één keer tot last zijn.

Aansluiten bij veranderende vraag (toekomstbestendigheid)

Een duurzame woningportefeuille gaat ook over de mate waarin deze aansluit bij de veranderende vraag. Dit vraagt gericht beleid omtrent de samenstelling van onze woningportefeuille op het gebied van woninggrootte en woningtype. Naar verwachting zal het aantal 1-persoonshuishoudens, het aantal empty nesters en gezinnen met apart wonende ouders in de toekomst groeien. Daarnaast is er uiteraard ook sprake van vergrijzing. Omdat binnen de groep 65-plussers vooral het aandeel 80-plussers sterk toeneemt, wordt de toegankelijkheid van woningen steeds belangrijker. We gaan de mogelijkheden benutten om deze woningen ook daadwerkelijk beschikbaar te krijgen voor die huishoudens die er behoefte aan hebben. Daarnaast zoeken we de samenwerking met gemeenten en zorgaanbieders, zodat onze huurders langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Een eerlijke stad betekent ook dat er een plek is voor huurders met een zorg- of begeleidingsbehoefte. In de kerngemeenten blijven we hieraan onder andere een bijdrage leveren met ons zorgvastgoed. Met de verhuur van aanleunwoningen en beschut wonen, bieden we woningen in de nabijheid van begeleidende of zorgverlenende instellingen. Wij blijven investeren in zorgvastgoed met toekomstwaarde. Waar zich de komende jaren kansen aandienen, maken we ons zorgvastgoed duurzaam inzetbaar.

6. Mens en organisatie

Wij willen een cultuur waarin iedereen zich blijft ontwikkelen, blijft leren en wendbaar blijft. Onze medewerkers doen gedurende hun loopbaan brede ervaring op en voeren een eigen regie op hun

⁴ In hoofdstuk 9 geven we inzicht in het ingerekende investeringsvolume. In dit investeringsvolume is de korting op de verhuurderheffing o.b.v. 'motie Hermans' structureel ingerekend als extra investeringsvolume voor het budget aardgasvrij. De extra investeringsruimte in de toekomst die ontstaat door de volledige afschaffing van de verhuurderheffing geven wij weer in deel II ('Handelingsperspectief') van deze portefeuillestrategie.

werkende leven. Wij faciliteren dit. Onze medewerkers zijn zich bewust van hun eigen verantwoordelijkheid om duurzaam inzetbaar te blijven en benutten de mogelijkheden die wij bieden

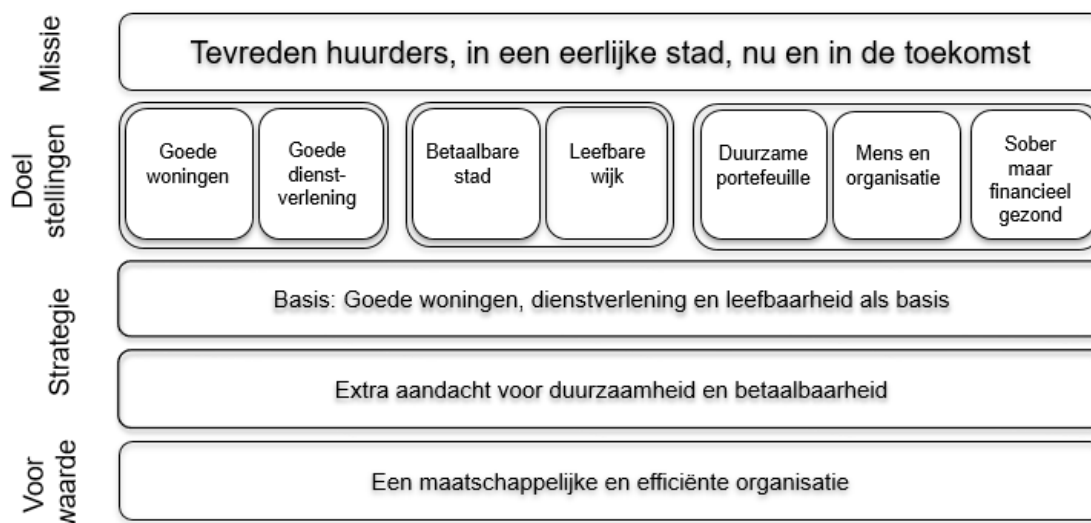
7. Sober, maar financieel gezond

Met de structurele oplossing zijn er niet alleen op de korte termijn meer middelen, er ontstaat een situatie waarbij de balansratio's van Vestia en de nieuwe entiteiten sterk verbeteren. Hierdoor voldoet de corporatie in Delft-Zoetermeer op termijn aan de gestelde normen die voor deze ratio's gelden. Dat betekent dat we binnen enkele jaren borgbaar zijn en financiering kunnen aantrekken. Met als gevolg dat de volkshuisvestelijke opgave in de Delft-Zoetermeer beter kan worden ingevuld doordat er ruimte is voor nieuw/aangepast beleid.

2.2 Strategie

Na de splitsing is de nieuwe corporatie op termijn weer borgbaar. Op dat moment is het weer mogelijk om extra volkshuisvestelijk beleid toe te voegen. Het nieuwe bestuur van de corporatie Delft-Zoetermeer maakt daar op dat moment met alle stakeholders afspraken over.⁵ Tot die tijd zijn de huidige strategie en de bijbehorende beleidskaders, zoals in dit document omschreven, het uitgangspunt.

Aanvullend op onze doelstelling geven wij de onderwerpen duurzaamheid en betaalbaarheid de komende jaren extra aandacht. De strategie draagt bij aan de zeven doelstellingen en daarmee aan de missie. De onderdelen van onze strategie dragen gezamenlijk bij aan alle zeven doelstellingen.



⁵ In deel II 'Handelingsperspectief' maken we inzichtelijk welke onderwerpen voor de gemeente en Huurdersraad wenselijk zijn om met de nieuwe corporatie nieuwe afspraken over te maken.

De basis (goede woningen, dienstverlening en sociaal beheer) doen we altijd goed voor iedereen die bij ons huurt, ongeacht locatie. We geven in Delft-Zoetermeer prioriteit aan investeringen ten behoeve van een toekomstbestendige portefeuille:

	Basis	Extra aandacht
Zoetermeer en Delft	➤ Goede woningen ➤ Dienstverlening ➤ Sociaal beheer	➤ Investeren in bestaande portefeuille (renovatie) - No regret verduurzaming
Overige gemeenten	➤ Goede woningen ➤ Dienstverlening ➤ Sociaal beheer	Realiseren verkoopopgave, voornamelijk aan lokaal opererende woningcorporaties

Deze uitwerking betreft de hoofdstrategie. De praktijk is genuanceerder. Zo investeren we in de overige gemeenten als dat technisch noodzakelijk is en/of als de waarde van het vastgoed in het geding is. Daarnaast zetten we, met de vrijkomende middelen door afschaffing van de verhuurderheffing, extra in op de aanpak van slechte energielabels. We maken hierbij geen onderscheid in de kerngemeenten en overige gemeenten, met uitzondering van de complexen die we op korte termijn verwachten te verkopen.

3. Omgevingsanalyse

3.1 Trends

Woningtekort

Anno 2021 spreken velen van een woningmarktcrisis, vanwege het grote tekort aan woningen. Dat de nood hoog is, komt onder meer tot uitdrukking in massale demonstraties in de grote steden en protestacties via sociale media. Zowel in de huur- als de koopsector is de vraag veel groter dan het aanbod. De woningprijzen zijn gestegen tot recordhoogtes. Beleggers kopen woningen op, met name in de grote steden, om vervolgens duur te verhuren. In de eerste helft van 2020 kwam circa 20 procent van alle woningaankopen (koop- en huurwoningen) voor rekening van particuliere verhuurders.⁶ Voor veel mensen, onder wie starters, wordt een eigen woning huren of kopen onbereikbaar. Daarbij komt dat door het woningtekort de doorstroming stagneert, zowel in de huur- als de koopmarkt.

Om het woningtekort op te lossen, moeten jaarlijks 100.000 woningen worden bijgebouwd. De nieuwbouw kwam de afgelopen periode echter maar moeilijk van de grond, door gebrek aan locaties en milieuregelgeving (stikstof en PFAS). Er zijn in de bouwsector in 2021, mede als gevolg van de coronacrisis, grote tekorten aan menskracht en materialen, waardoor prijzen sterk stijgen. De verwachting is dat het woningtekort de komende jaren nog toeneemt. Rond 2024 bereikt het een piek omdat de huishoudensgroei toeneemt, terwijl de uitbreiding van de woningvoorraad nog achterblijft.

De beschikbaarheid voor reguliere woningzoekenden staat daarnaast ook onder druk doordat onze huurders 'langer thuis' blijven wonen en door het toenemende aandeel bijzondere doelgroepen zoals instroom vanuit zorginstellingen, statushouders en herhuisvestingskandidaten.

Met de ingerekende uitbreidingsnieuwbouw die financieel mogelijk wordt door de verkoop van ons bezit in 'Overig Nederland', dragen we bij aan het terugdringen van het woningtekort.

⁶ Staat van de Woningmarkt Jaarrapportage 2021

Klimaatverandering

Energiecrisis / gasprijzen

De Nederlandse aardgasproductie is het laatste decennium snel afgenomen. De groei van nieuwe energieproductie zonder uitstoot van broeikasgassen gaat daarentegen geleidelijk. Tussen de twee ligt een groot gat waarin Nederland op grote schaal afhankelijk is van de import van gas tegen marktprijzen. In 2021 sloegen de gasmarkten om van ruim naar krap, waardoor de gasprijzen stegen tot recordhoogtes. Hierdoor nemen de woonlasten van onze huurders toe en is er meer kans op een toename van huishoudens die kampen met energiearmoede. Ongeveer 550.000⁷ huishoudens in Nederland, zo'n zeven procent van het totaal, leeft in energiearmoede: ze hebben een laag inkomen, hoge energiekosten en wonen meestal in een huis dat niet goed is geïsoleerd.

Om te voorkomen dat de stijgende energieprijzen volledig aan consumenten worden doorberekend, kondigde de Nederlandse regering een verlaging van de energiebelasting aan. Ook in Europees verband wordt gesproken over het tegengaan van negatieve gevolgen voor huishoudens en bedrijven. Aan het begin van de winter 2021/2022 is nog onzeker hoe de gasprijzen en beschikbaarheid van gas zich verder zullen ontwikkelen.

Kansrijke alternatieven voor gas liggen in grote steden vooral in de aansluiting op warmtenetten in combinatie met duurzame energiebronnen. Gemeenten moeten eind 2021 samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en medeoverheden een 'Transitievisie Warmte' klaar hebben. Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. De Transitievisie Warmte geeft richting in de aanpak. Het bevat ook een wijk-voor-wijk-stappenplan dat alle partijen houvast geeft voor de planning.

Klimaatadaptatie

Het exacte verloop van de klimaatverandering is niet te voorspellen. Wel gaat het nu sneller dan we gewend zijn. Klimaatbestendig inrichten van de fysieke leefomgeving, kan de kans op schade verkleinen. Daar waar we met praktische oplossingen kunnen bijdragen, zoals het vervangen van verharding door groen, doen we dat. Vanuit het oogpunt van toekomstbestendig bouwen worden inmiddels kanttekeningen gezet bij de uitbreiding van de woningvoorraad op locaties die ruim onder de zeespiegel liggen.

Circulair bouwen

Grondstoffen worden steeds schaarser. In een circulaire economie is afval de nieuwe grondstof. Vrijwel alle producten die Nederlanders in de toekomst gebruiken, worden steeds opnieuw gebruikt. Er is geen sprake meer van de lijn: produceren, consumeren en daarna weggooien. Dit spaart grondstoffen, het milieu en vermindert de CO₂-uitstoot.

In onze portefeuillestrategie zetten wij in op verduurzaming door het toepassen van no-regret-maatregelen bij ons investeringsprogramma en hebben wij een apart budget beschikbaar voor het aardgasvrij maken van woningen.

⁷ Bron: TNO rapport: 'De feiten over energiearmoede in Nederland. Inzicht op nationaal en lokaal niveau', september 2021.

3.2 Beleidsomgeving

Landelijke politieke omgeving (Rijk)

Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025

Met de herziening van de Woningwet heeft de Rijksoverheid in 2016 voor het eerst volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld. De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgaven voor de corporatiesector die landelijk gelden. Corporaties moeten deze prioriteiten betrekken in hun bod op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De prioriteiten die golden van 2016 tot 2020 zijn geactualiseerd. Belangrijkste aanpassing is dat de betaalbaarheid een aparte prioriteit is geworden en dat leefbaarheid als prioriteit is toegevoegd. De zes prioriteiten van de corporatiesector voor de periode van 2021-2025 zijn:

1. Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
2. Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
4. Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking
5. Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
6. Investeren in leefbaarheid - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

Actie Agenda Wonen

In februari 2021 publiceerde Aedes samen met een groot aantal partijen de Actie Agenda Wonen. De enorme bouwopgave, verduurzaming, betaalbaar wonen voor huurders en kopers en de verbetering van wijken en buurten om die leefbaar en vitaal te houden waren de belangrijkste thema's uit het actieplan. Partijen doen hiermee een aanbod aan het nieuwe kabinet.

Klimaatakkoord

De gebouwde omgeving moet de komende jaren een bijdrage leveren aan het afremmen van de verwachte klimaatveranderingen. Volgens het Nationaal Klimaatakkoord moeten we 95% minder CO₂ uitstoten in 2050 (in lijn met het Parijs Klimaatakkoord). Dit houdt onder andere in dat 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen in 2050 van het aardgas af moeten zijn. De corporatiesector heeft zich gecommitteerd om in 2050 te beschikken over een CO₂ neutrale woningvoorraad.

Energietransitie

Gemeenten hebben per 2021 een visie opgesteld over de wijze waarop de warmtetransitie zal worden vormgegeven. In deze visie worden kansen voor alternatieve energiebronnen voor aardgas in beeld gebracht.

Vestia heeft door de financiële beperkingen van de afgelopen jaren een achterstand opgelopen op het gebied van de verduurzaming van de portefeuille. De portefeuille van Vestia kent op dit moment een gemiddeld energielabel van 'C'. In de sector is de doelstelling van een gemiddeld energielabel van 'B' in 2021 behaald. Om onze achterstand op dit gebied in te lopen is in de periode ná splitsing een intensivering van ons verduurzamingsprogramma wenselijk en krijgt een prominentere plek in ons beleid.

Leefbaarheid

Investeren in leefbaarheid staat hoog op de politieke agenda, zoals ook blijkt uit de volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021-2025. In de rapportage Staat van de woningmarkt 2021 van het ministerie van BZK wordt een apart hoofdstuk gewijd aan leefbaarheid. Hierin staat dat de leefbaarheid met name onder

druk staat in wijken met veel corporatiebezit. Dit sluit aan bij het onderzoek van RIGO/Circusvis 'Veerkracht in het corporatiebezit' uit 2020 in opdracht van Aedes. Uit dit onderzoek blijkt dat de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector de afgelopen jaren is toegenomen. Ook de overlast en onveiligheid namen in buurten met veel sociale huurwoningen verder toe. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problemen speelt hierbij een rol. Een steeds groter deel van de huurders is minder zelfredzaam. Door vergrijzing en extramuralisering neemt dit aandeel verder toe. Door passend toewijzen neemt verder het aandeel bewoners met een laag inkomen in de sociale huursector toe.

Op 8 juli 2021 verscheen het rapport 'Een thuis voor iedereen' van de interbestuurlijke werkgroep huisvesting aandachtsgroepen onder leiding van Bernard ter Haar. Een brede coalitie die bestaat uit vijf ministeries (BZK, VWS, OCW, JenV, SZW), VNG, Aedes en de G4 en G40 werkte hieraan. De conclusie: het gaat niet goed met de huisvesting van aandachtsgroepen in Nederland; hierop moet snel actie worden ondernomen.

Vanuit het Rijk wordt ingezet op integrale gebiedsgerichte aanpakken, waarvan NPRZ een goed voorbeeld is. Via het Volkshuisvestingsfonds werd € 450 miljoen beschikbaar gesteld voor gemeenten voor de herstructurering van de slechtste woningen in de meest kwetsbare gebieden om daar de leefbaarheid en verduurzaming verder te verbeteren (een deel van dit geld is toegekend aan de gemeente Rotterdam). Met de tijdelijke regeling huisvesting kwetsbare groepen van 2020 stelde het ministerie van BZK vanuit de woningbouwimpuls € 50 miljoen beschikbaar voor het verbeteren van de leefbaarheid (de gemeenten Delft, Den Haag en Rotterdam maakten hiervan gebruik). Woningcorporaties kregen door een wetswijziging meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen op het terrein van leefbaarheid en differentiatie van wijken.

Verhuurderheffing

Woningcorporaties hebben onvoldoende middelen om hun maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Dit blijkt uit het onderzoek 'Opgaven en middelen' (juli 2020) van het ministerie van Binnenlandse Zaken, Financiën, Economische Zaken en Klimaat en Aedes. Het tekort aan middelen wordt verscherpt doordat de kosten sneller stijgen dan de huurinkomsten en dat er nog meer dan voorheen geïnvesteerd moet worden in de komende jaren, vooral in duurzaamheid en het verminderen van het woningtekort. De woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam heeft van heel Nederland de grootste opgave en het grootste tekort aan middelen.

Eind 2021 bleek dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 volledig wordt afgeschaft. Dit geeft extra ruimte aan corporaties om te investeren, bijvoorbeeld in verduurzaming en vermindering van het woningtekort. Het nieuwe kabinet maakt in de komende periode bindende afspraken met de sector over de bestedingsdoeleinden van deze financiële ruimte.

In de huidige doorrekening van de splitsing zijn de afschaffing van de verhuurderheffing én de aanvullende prestatieafspraken nog niet ingerekend. Wél is de 'motie Hermans' (korting van € 500 miljoen voor de gehele sector in 2022) ingerekend en toegevoegd aan het 'budget aardgasvrij'. In deel II, het handelingsperspectief, verkennen we de ambities en de agenda per gemeente welke invulling kan geven aan de besteding van vrijkomende middelen als gevolg van de afschaffing verhuurderheffing.

Middensegment

Er is een groeiende behoefte aan betaalbare huisvesting, niet alleen voor lage inkomens maar ook voor middeninkomens. Woningcorporaties hebben door het vervallen van de markttoets van rijkswege meer mogelijkheden gekregen om ook in het middensegment te bouwen. Daarnaast zijn de

mogelijkheden om (duurdere) sociale huurwoningen ook toe te wijzen aan middeninkomens verruimd, mits hierover afspraken worden gemaakt in de prestatieafspraken. Verhuring in de vrije sector wordt door gemeenten steeds vaker gereguleerd. Ook benutten gemeenten mogelijkheden om bij verkoop zelfbewoning te verplichten.

Om de stijging van huren in de vrije sector te beperken, geldt vanaf 1 mei 2021 voor de jaarlijkse huurverhoging een wettelijk maximum: de maximale huurverhoging is inflatie + 1%. Deze regel geldt voor drie jaar, tot en met 2023.

Vanuit de context van saneren heeft Vestia steeds het beleid gehad dat de niet-DAEB inkomsten maximaal moeten bijdragen aan het DAEB deel. Dat betekende onder meer dat de streefhuren voor het niet-DAEB segment gelijk zijn gesteld aan de markthuren.

Vestia heeft geen specifiek beleid dat zich richt op het huisvesten van middeninkomens. Door ons huurbeleid is een deel van de voorraad geschikt voor deze doelgroep. Indien we een groter deel van de voorraad beschikbaar willen houden voor de middeninkomens is een aanpassing van het huidige huurbeleid noodzakelijk. (Zie Deel II Handelingsperspectief)

Gemeentelijke politiek

In 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen, waarbij betaalbaar wonen, het woningtekort en verduurzaming belangrijke thema's zijn. De uitslag van de verkiezingen kan leiden tot koerswijzigingen bij een gemeente, bijvoorbeeld herijking van onderdelen van de woonvisies. Dit is van invloed op de prestatieafspraken die corporaties in de toekomst maken met gemeenten en huurdersraden.

3.3 Volkshuisvestelijke opgave Zoetermeer

Om de actuele volkshuisvestelijke opgave (op basis van gemeentelijke opvatting) goed te duiden is input gevraagd bij de gemeente Zoetermeer. In deze paragraaf zijn de hoofdpunten van de opgave compact weergegeven, inclusief de aandachtspunten die door de gemeente zijn ingebracht. In een aantal gevallen leidt dit tot gevraagde extra inzet van Vestia ten opzichte van het huidige beleid. In 'Deel II Handelingsperspectief' gaan we na in welke mate we deze extra inzet kunnen invullen na de splitsing. De investeringsruimte wordt hierbij voor Zoetermeer én Delft als geheel geanalyseerd. Het is uiteindelijk aan de nieuwe entiteit om wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid - en de eventuele extra invulling van de gevraagde inzet - vorm te geven.

Visie Zoetermeer 2040

De gemeente stelt eind 2021 de Visie Zoetermeer 2040 vast. De gemeente vraagt Vestia een bijdrage te leveren aan de doelstellingen die horen bij deze visie. Zij ziet Vestia als belangrijke partner om de gewenste ontwikkeling door te maken. De gemeente gaat graag met Vestia in gesprek over het strategisch voorraadbeheer van de woningcorporatie.

De gewenste ontwikkeling, zoals verwoord in de concept Visie Zoetermeer 2040, is ingegeven op basis van een viertal mechanismen die de stad op dit moment in de verkeerde richting doen bewegen:

1. De **woonaantrekkelijkheid** van **Zoetermeer** blijft achter bij omliggende gemeenten (o.a. voorzieningenniveau, kwaliteit gebouwde omgeving, kenmerken bevolking, bereikbaarheid, overlast, veiligheid, woongenot, sociale cohesie en gehechtheid aan de woonplaats).
2. De **samenstelling van de bevolking** verandert. Dit profiel van eenzijdige in- en uitstroom (op- en afstappen) is kenmerkend voor de Zoetermeerse 'roltrapfunctie'. De samenstelling van de Zoetermeerse samenleving is daardoor in de afgelopen decennia geleidelijk veranderd. Dit ziet Zoetermeer in de ontwikkeling van het opleidingsniveau, participatieniveau, besteedbaar inkomen, armoede en vermogenspositie per huishouden in Zoetermeer. Deze ontwikkelen zich minder positief ten opzichte van de regio en het landelijk gemiddelde. Dit beïnvloedt de sociaaleconomische kracht van Zoetermeer.
3. Het **aanbod aan beroepsbevolking en de vraag naar werkgelegenheid matchen** niet. Er is meer vraag naar hoogopgeleide werknemers, terwijl het opleidingsniveau van de Zoetermeesters daarbij achterblijft. Bij de mogelijkheid om in Zoetermeer te wonen hoort ook de mogelijkheid om in Zoetermeer te werken. Een eenzijdige instroom van lagere inkomens brengt een risico voor de arbeidsparticipatie voor deze groepen met zich mee.
4. De **verschillen tussen wijken en buurten** zijn de afgelopen 20 jaar toegenomen ten aanzien van de sociaaleconomische positie, gezondheid van de inwoners en waarde van het vastgoed.

De Visie Zoetermeer 2040 is erop gericht om deze mechanismen te keren en daarmee een opwaartse beweging in gang te zetten om meer balans te brengen in de stad en de samenleving.

Doelgroepen

Huisvesting voor zowel de primaire, secundaire doelgroepen als de middeninkomens⁸ ziet Zoetermeer als onderdeel van het volkshuisvestelijk presteren.

⁸ Voor de gemeente Zoetermeer geldt dat een huisvestingsvergunning verplicht is bij alle huurwoningen met maximaal 189 WWS-punten en/of een huur lager dan € 1.003,35 (prijsspeil 1 juli 2020). De inkomensgrens voor éénpersoonshuishoudens is 1,66 x de DAEB-norm en voor meerpersoonshuishoudens is dat 1,66 x de DAEB-norm + € 10.000.

De gemeente Zoetermeer heeft de komende 20 jaar een opgave bij de huisvesting van senioren (langer thuis), zorgafhankelijke doelgroepen en statushouders (weer thuis).

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Sociaal

De gemeente Zoetermeer maakt in de regio afspraken over het aandeel (minimaal 70%) van de vrijkomende sociale huur naar de primaire doelgroep gaat. De sociale huurwoningen worden in 2021 gemiddeld voor 75% (dus > 70%) toegewezen aan de primaire doelgroep. Bij Vidomes en De Goede Woning ligt in 2021 het aandeel sociale huurwoningen dat zij toewijzen aan de primaire doelgroep hoger dan bij Vestia. Zoetermeer geeft aan dat de verhouding huur/maximaal redelijke huur met 92% hoog is in verhouding tot de andere corporaties in Zoetermeer.

Waar de andere corporaties het gebrek aan beschikbaarheid bij Vestia nu nog oplossen, komt er in de toekomst een moment dat ze dat niet meer kunnen of zullen doen.

Na de splitsing zal Vestia een inflatievolgend huurbeleid volgen. De huren zullen na de splitsing niet meer harder oplopen dan die van andere corporaties.

Huidige afspraak

Op basis van de huidige prestatieafspraken (2022) moet Vestia minimaal 70% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toewijzen aan de primaire doelgroep.

In 2020 verhuurde Vestia circa 92% van de DAEB woningen aan huishoudens met inkomen onder de DAEB inkomensgrens (primaire + secundaire doelgroep). Deze woningen werden voor circa 60% verhuurd aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Van de woningen die Vestia verhuurde aan de primaire doelgroep hadden 95% een huur op of onder de lage aftoppingsgrens. Op basis van streefhuren betreft het deel van de sociale voorraad voor de primaire doelgroep 65%.

Niet-DAEB

Het niet-DAEB segment heeft in Zoetermeer een belangrijke functie als scharnierpunt tussen de goedkope voorraad en de (koop)markt. De woningen zijn tevens een sturingsinstrument voor doorstroming binnen wijken, van gezinnen of senioren. De binding met de wijk wordt behouden door een gedifferentieerde opbouw (leefbaarheid).

Ongeveer 35% van het woningbezit van Vestia bestaat uit woningen in de niet-DAEB tak en zijn of worden bij mutatie geliberaliseerd. Vestia hanteert bij nieuwe verhuringen van niet-DAEB woningen in principe de markthuur. Ongeveer 42% van de circa 1.800 woningen in de niet-DAEB portefeuille wordt nog sociaal verhuurd, maar liberaliseren bij mutatie. Door de lage mutatiegraad van circa 3% gaat dit niet snel. Circa 40% van de woningen in de niet-DAEB portefeuille heeft een markthuur onder de € 1.050. Dat betekent dat grofweg 40% van de vrijkomende niet-DAEB woningen betaalbaar is voor (lagere) middeninkomens. Ongeveer 80% heeft een markthuur onder de € 1.250.

Vestia heeft vooral geliberaliseerd in de wijken met het nieuwste bezit (bijvoorbeeld Rokkeveen en Oosterheem). Vanuit de 'Visie Zoetermeer 2040' is het logisch om te liberaliseren in wijken met veel sociale huur (bijvoorbeeld Palenstein, Meerzicht en Buytenwegh).

Gevraagde extra inzet:

- Het instrument huurbeleid gericht in te zetten om andere doelgroepen naar kwetsbare gebieden te trekken, waarbij de betaalbaarheid van de stad geborgd blijft.
- Samen met de gemeente en andere stakeholders onderzoeken hoe er meer balans in de woningvoorraad van wijken gebracht kan worden.

- Vrije-sector-huurwoningen weer voor sociale huurprijzen gaan verhuren in wijken waar nu relatief weinig sociale huur is. Onderdeel van de oplossing is verder dat Vestia sociale huurwoningen duurder gaat verhuren in wijken waar nu relatief veel sociale huur is (indien er ruimte zit t.o.v. de maximale huur).
- Een deel van de vrijkomende vrije sector woningen aftoppen, om deze betaalbaar te houden voor huurders van sociale huurwoningen die willen doorstromen.
- Het creëren van geschikt bezit waarnaar senioren door kunnen stromen (bijvoorbeeld door huurbeleid, transformatie en nieuwbouw).
- Een gedeelte van de vrijkomende betaalbare sociale huur te verhuren aan zorgafhankelijke doelgroepen en statushouders en hierbij een vergelijkbare bijdrage te leveren als De Goede Woning en Vidomes.

Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Graag ziet Zoetermeer van Vestia dat de komende 10 jaar het onderhoudsniveau op orde is. In de gemeente Zoetermeer is de sociale huurvoorraad relatief jong. Echter, de meeste huurwoningen zijn in de jaren 70 en 80 gebouwd. Investerings moeten worden gedaan om de levensduur te verlengen en te zorgen dat het warmte- en energieverbruik van deze woningen verbetert. In de huidige meerjareninvesteringsbegroting (MJIB) heeft Vestia een aantal van deze complexen benoemd en investeringsruimte gereserveerd.

Gevraagde extra inzet:

- De gemeente ziet vooral in de wijken Buytenwegh, De Leyens en Segwaert in de komende 10 jaar een grote opgave om het Vestia-bezit een kwaliteitsimpuls te geven.

Duurzaamheid

Een duurzame en groene stad is een belangrijke pijler in de Visie 2040. Goed geïsoleerde woningen zijn de eerste stap voor de energietransitie. Er zijn investeringen nodig om ook het Vestia-bezit naar het benodigde kwaliteitsniveau voor de energietransitie te krijgen. Vestia heeft ook na de splitsing onvoldoende middelen om alle verduurzamingsambities te realiseren. Dat is zorgelijk aangezien Vestia juist huishoudens met lage inkomens huisvest. Deze huishoudens hebben een groter risico op energiearmoede. Het gebrek aan middelen voor de invulling van de (landelijke) verduurzamingsambities is zoals eerder opgemerkt een sectoraal probleem.

Gevraagde extra inzet:

- Maximale inzet om de bestaande woningvoorraad energiezuiniger te maken. Wanneer Vestia benodigde investeringen niet kan doen, dan laat Vestia zien welke investeringen ervoor nodig zijn.
- Een deel van de investeringscapaciteit alloceren voor verduurzaming.

Verschillen tussen wijken en buurten

Wanneer Vestia investeert in de bestaande woningvoorraad zijn er kansen om een bijdrage te leveren aan de bevolkingssamenstelling van wijken en een diverse woningvoorraad. Voor het gebiedsprogramma Meerzicht bespreekt de gemeente Zoetermeer met De Goede Woning, Vestia en Vidomes onder andere de kwaliteitsimpuls in de bestaande woningvoorraad. Hieruit blijkt dat een renovatie een mogelijkheid biedt om binnen een complex te transformeren, waardoor meer woningen en woningtypen ontstaan waarmee diverse doelgroepen kunnen worden bediend. Het onderwerp van deze analyse zijn doorgaans grote complexen die bijna volledig bestaan uit betaalbare sociale huurwoningen.

Gevraagde extra inzet:

- Met de gemeente in gesprek gaan over het creëren van een meer diverse woningvoorraad in complexen die nu voor een groot deel uit betaalbare huurwoningen bestaan. Een voornemen tot

renovatie kan een aanleiding zijn om woningen anders in de markt te zetten en/of het aantal woningen uit te breiden.

- Samen met de gemeente een zorgvuldige afweging maken tussen investeren, verduurzamen, transformeren, herpositioneren en/of sloop van woningen met oog op versterken van sociaaleconomische kracht in wijken.

Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen

Het is wenselijk dat ook Vestia het aantal sociale huurwoningen uitbreidt om een bijdrage te leveren aan het huidige woningtekort.

Gevraagde extra inzet:

- Alleen vanuit een gezamenlijke visie sociale huurwoningen verkopen, slopen of liberaliseren.
- Kansen voor nieuwbouw benutten, vooral in wijken met een relatief kleine of gemiddelde sociale huurvoorraad en hiervoor het aan- en verkoopbeleid te benutten.
- Meedenken over het uitwerken van de visie Zoetermeer 2040 in het spoor 'woningbouw als katalysator', waarmee de gemeente beoogt om de woonaantrekkelijkheid te verbeteren en de sociaaleconomische kracht van wijken in Zoetermeer te versterken.
- Een bijdrage leveren aan deze doelstellingen met nieuwbouw, renovatie, herpositionering of sloop van sociale huurwoningen.

3.4 Volkshuisvestelijke opgave Delft

Om de actuele volkshuisvestelijke opgave (op basis van gemeentelijke opvatting) goed te duiden is input gevraagd bij de gemeente Delft. In deze paragraaf zijn de hoofdpunten van de opgave compact weergegeven, inclusief de aandachtspunten die door de gemeenten zijn ingebracht. In een aantal gevallen leidt dit tot gevraagde extra inzet van Vestia ten opzichte van het huidige beleid. In 'Deel II: handelingsperspectief' gaan we na in welke mate we deze extra inzet kunnen invullen na de splitsing. De investeringsruimte wordt hierbij voor Zoetermeer én Delft als geheel geanalyseerd. Het is uiteindelijk aan de nieuwe entiteit om wijzigingen ten opzichte van de huidige beleid - en de eventuele extra invulling van de gevraagde inzet - vorm te geven.

Woonvisie

In de huidige Woonvisie⁹ zijn drie inhoudelijke lijnen met ambities uitgewerkt:

Delft in de metropoolregio

- Delft groeit, positioneert zich centraal in de regio en gaat voor een ongedeelde woningmarktregio Haaglanden.
- De inzet is een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen: minder in Delft en meer in de andere (buur)gemeenten van de regio. Nu heeft Delft veruit het hoogste percentage sociale huurwoningen van de Haaglandse gemeenten.
- Het woonmilieu van Delft wordt het best gekarakteriseerd met het kenmerk vitaal stedelijk wonen.

Delft kennisstad

- De universiteit blijft doorgroeien. Er komen meer studenten en medewerkers, voor een belangrijk deel uit het buitenland.
- Delft is een stad met een sterke kenniseconomie en is een vestigingsplaats voor kennisintensieve bedrijven.
- Het woningaanbod moet beter aansluiten op de woonbehoefte van kenniswerkers en studenten.

Solidaire stad

- Delft is gericht op het ontwikkelen van meer evenwichtige buurten. De gemeente neemt de regie en brengt de focus aan. Extra aandacht is nodig voor de wijken Buitenhof, Voorhof, Kuiperwijk en Tanthof.
- Delft is een centrumgemeente met veel voorzieningen, o.a. voor maatschappelijke opvang en de bescherming van kwetsbare doelgroepen.
- Realisatie van tijdelijke doorstromingsvoorzieningen (bv short stay) is nodig om doelgroepen, zoals statushouders, dakloze gezinnen en mensen uit de crisisopvang, snel en tijdelijk op te vangen.
- Voor het verkrijgen van een toekomstvast woningvoorraad wil Delft
 - Een kwaliteitsslag maken in de sociale voorraad; transformatie van kleine en oude woningen; voorzien in de behoefte aan (sociale) grote woningen en seniorenwoningen.
 - De woningvoorraad verder uitbreiden met vooral nieuwbouw koop en middeldure huur.
 - Middeldure huur toevoegen als belangrijk middel voor het bevorderen van de doorstroming.
 - Een forse verdichting laten plaatsvinden om de woningvoorraad te kunnen laten groeien.

⁹ In 2022 wordt een nieuwe visie ontwikkeld, de verwachting is dat deze een geringe impact zal hebben op de in deze paragraaf geschetste volkshuisvestelijke opgaven.

- Hard inzetten op een verduurzamingsprogramma voor een energie-neutrale of energie-opwekkende stad in 2050 door een brede samenwerking van partijen. Voor de korte termijn wordt een stappenplan en instrumentarium voor aardgasloze gebouwen en wijken opgesteld.

Doelgroepen

Huisvesting voor zowel de primaire, secundaire doelgroepen als de middeninkomens ziet Delft als onderdeel van het volkshuisvestelijk presteren. De middeninkomens maken deel uit van het Actieplan Middenhuur en kent een bovengrens van ongeveer € 1.000. In de recente Woonmonitor is aangegeven dat er een gat ontstaat tussen enerzijds lage huren en hoge huren. Met name het middensegment (€ 750 – € 1.000) ontbreekt. Dit segment is volgens Delft nodig om het in de Woonagenda vastgestelde doel van doorstroming te kunnen bereiken. Het neveneffect is dat Delft, met het bedienen van de middengroepen, in staat kan zijn om de meer veerkrachtige huishoudens te blijven binden aan de stad.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De volkshuisvestelijke opgave is groot waardoor het aandeel van de vrijkomende sociale huur dat naar de primaire doelgroep gaat in de toekomst richting 75% zou moeten gaan.

Huidige afspraak

In de prestatieafspraken (2022) hanteert Vestia de uitgangspunten van de nieuwe regionale samenwerkingsafspraken. In de gemeente wordt minimaal 70% (driejaarsgemiddelde) van het DAEB-aanbod, inclusief nieuwbouw, toegewezen aan de huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep). In 2020 verhuurde Vestia circa 93% van de DAEB woningen aan huishoudens met een inkomen onder de DAEB inkomensgrens (primaire + secundaire doelgroep). Deze woningen werden voor circa 80% verhuurd aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Van de woningen die Vestia verhuurde aan de primaire doelgroep had 93% een huur op of onder de lage aftoppingsgrens. Ruim 75% van de DAEB woningen in Delft heeft een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen

Vestia heeft structureel te weinig aanbod van grote woningen¹⁰ voor de primaire doelgroep vergeleken met de andere corporaties (indicatie percentage van de grotere woningen voor de primaire doelgroep: 1% Vestia in vergelijking met 19% Woonbron, 60% Vidomes en 7% DUWO).

De Delftse minimaregeling na 2019 is uitgebreid met het Sociaal Huurakkoord. Vestia heeft aan beide regelingen niet¹¹ meegedaan.

Gevraagde extra inzet

- Groter aandeel van de eengezinswoningen (groeimodel naar 50%) aanbieden voor de primaire doelgroep en dat de beschikbaarheid hierop enten.
- Overname portefeuille van Bergopwaarts in Delft. Het betreft 101 woningen, waarvan een groot deel grote eengezinswoningen.
- Meer inzetten op huurbevrozing¹² voor specifieke doelgroepen.
- Incidenteel aftoppen van de huren voor statushouders¹³.

¹⁰ We hebben in Delft bijna 900 sociaal verhuurde eengezinswoningen die we verhuren tegen liberalisatiegrens.

¹¹ Vestia voerde geen inflatievolgend huurbeleid, maar bij renovaties hield Vestia zich wel aan het sociaal huurakkoord.

¹² In 2019, resp. 2020 betrof het uiteindelijk 72 en 183 huurders in totaal in Delft

¹³ Huidige prestatieafspraken: Vestia levert naar rato haar bijdrage en labelt en topt zo nodig en waar mogelijk woningen af voor bijzondere doelgroepen en statushouders. Bij een substantiële toename van de.

Niet-DAEB

Het niet-DAEB segment heeft in Delft een belangrijke functie als scharnierpunt tussen de goedkope voorraad en de (koop)markt. De woningen zijn tevens een sturingsinstrument voor doorstroming binnen wijken van gezinnen of senioren. De binding met de wijk wordt behouden door een gedifferentieerde opbouw (leefbaarheid). Vestia gaat uit van markthuren in het niet-DAEB segment.

In de Woonagenda zet Delft in op doorstroming en senioren. Met name voor deze combinatie is het belangrijk dat er weer aantrekkelijke seniorenwoningen in het betaalbare en sociale segment aangeboden gaan worden. Daarmee moeten senioren verleid worden om 'passend' te gaan wonen en worden schaarse woningtypen (gezinswoningen) vrijgespeeld.

Gevraagde extra inzet:

- Een huurprijsbeleid dat rekening houdt met een in de nieuwe woonvisie (2022) te kwantificeren omvang van diverse prijsklassen in de voorraad. Huren zullen in elk geval niet hoger zijn dan de grens van het middensegment (omstreeks € 1.000). Dit vraagt aftoppen van een deel van de vrijkomende vrijesectorwoningen;
- Het beschikbaar houden van een nu als niet-DAEB gelabelde woningen voor senioren, generiek door terugzetten naar het DAEB segment en met maatwerk via incidentele aftopping.
- Delft wil voor wat betreft maatschappelijk vastgoed in het kader van Langer en weer Thuis (L&WTh) het aantal eenheden op peil houden.

Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Graag ziet Delft dat Vestia de komende 10 jaar het onderhoudsniveau op orde is. Kwaliteit bestaat voor Delft uit een drietrap:

- 1) De basis op orde. Wind-, waterdicht en schimmelvrij.
- 2) Toekomstbestendigheid van de voorraad .

Dit heeft met het anticiperen op de woonwensen en woonfuncties te maken. Via (ingrijpende) renovaties, optoppen en aankopen kan dit gedaan worden. Als stelregel wordt in de woonvisie aangegeven dat 1,5% van de voorraad per jaar vernieuwd moet worden. Onder toekomst-bestendigheid wordt ook verstaan dat de doelgroep woningen voor L&WTh voldoen aan de Handvatten Langer- en Weer Thuis.

- 3) Toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Door toevoegen van nieuwe woningen via nieuwbouw of sloop/nieuwbouw.

Renovaties en herstructurering

Herstructurering is meer dan renovaties alléén. Behalve doelstellingen vanuit het vastgoed streeft Delft met elkaar daarin ook gebiedsdoelstellingen na. De afgelopen jaren heeft Vestia deze ruime gebiedsdoelstellingen niet kunnen nastreven.

Gevraagde extra inzet

Integraal beetpakken herstructurering op basis van afwegingen op de haalbaarheid van een businesscase, met voor corporaties gebruikelijke rendementseisen. De Indische buurt en Industriebuurt hebben hierbij prioriteit.

Nieuwbouw

Nieuwbouw is van belang om aan de groeiende behoefte van de doelgroep te voldoen. In de nieuwe woonvisie (2022) zal hierover nadere richting gegeven worden. In het gezamenlijk geformuleerde Delftse bod voor de nieuwe woningmarktafspraken (NWMA) staat dat er in Delft tot 2030 2.425 nieuwe DAEB woningen moeten worden ontwikkeld door corporaties. Dit om sloop, uitponding en uitval uit de particuliere sector te compenseren en uiteindelijk netto 600 woningen toe te kunnen voegen. Delft ziet als opgave dat Vestia op de middellange of korte termijn hier op gaat en kan anticiperen.

Langer- en weer thuis doelgroepen

Vanuit het gezamenlijke onderzoek naar de woonzorgopgave uit 2019 uitgevoerd door Companen is gebleken dat Delft zo'n 780 intramurale zorgplekken te kort komt in 2040. Daarnaast is er voor 2040 een behoefte aan 1.145 nieuwe woningen voor senioren waarbij zorg in de nabijheid is en collectieve voorzieningen in het pand zitten. Daarnaast is er een opgave om zelfstandige woningen voor verstandelijk gehandicapten en de beschermd thuis-doelgroep te huisvesten. Delft geeft aan dat voor al deze woningen de inzet van Vestia DZ noodzakelijk is. Vooral voor de realisatie van de intramurale capaciteit, inclusief nieuwe tussenvormen tussen thuis en verpleeghuis, heeft Vestia een cruciale positie in Delft.

Zowel huize Stefanna als Huize Abtswoude, beide gelegen in de wijk Buitenhof, zijn wat Delft betreft uitgelezen mogelijkheden om aan deze opgave invulling te geven op een wijze die bij de zorg en huisvesting van ouderen anno nu past.

Gevraagde extra inzet:

- Op meer nieuwbouwvolume anticiperen om een evenredig (of groter) aandeel van de nieuwbouwopgave te realiseren. Delft verwacht dat Vestia binnen deze nieuwbouw een evenredig aandeel van de 150 betaalbare grote woningen - ruim 50 woningen - kan realiseren. Wellicht dat deze aantallen in de nieuwe woonvisie herijkt worden, al wijzen de ontwikkelingen uit de Woonmonitor daar niet op. Delft verwacht dat een deel van de nieuwbouw ingezet wordt op de Langer & Weer Thuis ambities. Een meerjarige doorkijk (na 2030) van locaties kan pas in de nieuwe woonvisie gedaan worden.
- Verdichting in de bestaande voorraad. Denk aan de inzet op bijvoorbeeld optoppen van woningen om tot een uitbreiding, maar ook differentiatie in wijken te komen. Het is van groot belang voor de volkshuisvesting in Delft dat Vestia hier een bijdrage aan levert. Delft verwacht zo'n ongeveer 20 tot 40 woningen per jaar.
- Uitbreiden intramurale plekken en nieuwe tussenvormen voor senioren. Graag ziet Delft op korte termijn een handelingsperspectief voor deze opgave in relatie tot de locaties Stefanna en Abtswoude.

Duurzaamheid

Delft zet in op de uitwerking en het operationeel maken van het Open Warmtenet Delft in Voorhof en Buitenhof. Vestia is hierin partner middels een samenwerkingsovereenkomst. Er is een lijst opgesteld van panden die zullen aansluiten en waar renovatie/isoleren van belang is. Delft start in 2022 met de eerste warmte-uitvoeringsplannen (WUP) waarin buurten één voor één van het gas af gaan. Het proces van een WUP duurt circa 10 jaar en richt zich op een cluster van 600-900 woningen (van verschillende eigenaren). Het is een samenwerking van inwoners, woningcorporaties en andere partners uit de buurt (bedrijven, maatschappelijke partijen). Samenwerking is dan niet meer vrijblijvend. De volkshuisvestelijke opgave qua duurzaamheid is verder vormgegeven via de landelijke afspraak uit het Klimaatakkoord en de regionale afspraak uit de Regionale Energie Strategie (RES). Dat betekent concreet dat alle energielabels in 2050 op minimaal niveau C gebracht zijn.

Gevraagde extra inzet:

Gemeente Delft verwacht dat Vestia in de verduurzamingsopgave als een 'normale' corporatie mee kan doen en dat er geen belemmeringen zijn om de business case inclusief de daarvoor benodigde aansluitingen en renovaties mogelijk te maken. Delft verwacht dat Vestia meedoet in het tempo dat corporaties in Delft gemiddeld halen.

3.5 Volkshuisvestelijke speerpunten Huurdersraad

De Huurdersraad Vestia bracht de afgelopen jaren veel adviezen uit, die door de situatie waarin Vestia verkeerde niet altijd konden worden opgevolgd. Deze paragraaf geeft de adviezen van de Huurdersraad op het gewenste volkshuisvestelijke beleid weer.

Voor een deel vullen we de wensen vanuit de Huurdersraad al in; met de mogelijkheden die de structurele oplossing biedt hanteren we een (i) gematigd (inflatievolgend) huurbeleid, (ii) we zetten in op nieuwbouw en (iii) de budgetten voor onderhoud zijn na de splitsing vergelijkbaar met die van andere corporaties. Onderstaande adviezen agenderen we bij de ontwikkeling van aanvullend volkshuisvestelijk beleid na de splitsing.

Prioritering Huurdersraad

De Huurdersraad Vestia adviseert de volgende prioriteiten (in willekeurige volgorde), die alle vallen onder haar op de huurder gerichte focus. Vanzelfsprekend staat ze daarnaast achter de onderwerpen waar Vestia al extra op inzet zoals onderhoud, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

1. Geef iedereen inzicht in en uitzicht op verduurzaming en renovatie
2. APK voor de binnenkant van de woning
3. Dienstverlening:
 - Zorg voor een dienstverleningsniveau gebaseerd op (alleen nog maar) voldoende
 - Laagdrempelig en toegankelijk communiceren
4. Bewonersparticipatie en leefbaarheid:
 - Zet je actief in voor de vorming van bewonerscommissies
 - Faciliteer bewonerscommissies goed, informeer ook over onderhoud en servicekosten
 - Zet extra in op leefbaarheid in alle sociale huurcomplexen

Onderstaand een nadere uiteenzetting van de volkshuisvestelijke speerpunten van de Huurdersraad gerangschikt naar thema:

Beschikbaarheid

Stop de liberalisatie van niet-DAEB woningen: Vestia liberaliseert nog altijd veel woningen op basis van de DAEB/niet-DAEB scheiding. Daardoor worden veel, vooral grote woningen, na verhuizing niet langer sociaal maar met een vrijesectorhuur verhuurd. De nieuwe corporatie moet voor meer beschikbaarheid van sociale huurwoningen zorgen door veel woningen die als niet-DAEB zijn geoordeeld af te toppen en sociaal te gaan of blijven verhuren.

Inzet op behoud van en toevoeging aan de sociale woningvoorraad: gezien de krapte op de woningmarkt is de Huurdersraad tegen de verkoop van sociale huurwoningen, voor behoud van de sociale voorraad en toevoeging van sociale woningen die een grote doorstromingsketen op gang brengen. Zorg in Zoetermeer dat de woningcorporaties de eerste keus zijn bij het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen.

Betaalbaarheid

Huurmatigingsbeleid voor DAEB én niet-DAEB: de Huurdersraad geeft aan dat een gematigd huurbeleid voor alle Vestia-huurders een groot deel van de negatieve gevoelens over Vestia kan wegnemen. Hierbij geeft de Huurdersraad aan dat het van belang is dat een uniform matigingsbeleid voorop staat, in plaats van maatwerk waarbij willekeur en het recht van de sterkste op de loer ligt.

Stop met de inkomensafhankelijke huurverhoging: wat betreft de Huurdersraad moet Vestia de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toepassen. Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt is het vinden van een meer betaalbare en passende woning niet mogelijk en schiet de maatregel wat betreft de Huurdersraad zijn doel voorbij.

Top huren af binnen niet-DAEB: om de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor middeninkomens te bevorderen, adviseert de Huurdersraad om een deel van de niet-DAEB woningen af toppen tot € 1.000. De Huurdersraad steunt hierin het verzoek van de gemeenten Delft en Zoetermeer. De Huurdersraad

adviseert om in te gaan op het verzoek van de gemeente Delft om mee te doen aan de minimaregeling die is uitgebreid met het Sociaal Huurakkoord.

Huisvesting specifieke doelgroepen

Investeren in bouwen voor doorstroming: de Huurdersraad adviseert om te investeren in aantrekkelijke woonvormen voor ouderen, omdat beschermd wonen en andere alternatieve woonvormen nodig zijn. De Huurdersraad geeft hierbij aan dat de kans op doorstroming van ouderen vooral zit in een aantrekkelijk aanbod aan de zachte kant: een fijne buurt met gelijkgestemden, niet meer eenzaam, hulp, winkels en openbaar vervoer dichtbij. De juiste woningen bouwen, kan een keten aan verhuizingen op gang brengen, waardoor de beschikbaarheid enorm toeneemt.

Levensloopbestendig bouwen en renoveren: de Huurdersraad steunt de woonzorgvisie van de gemeente Zoetermeer waarin wordt aangegeven dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen. In die visie staat ook dat door de nieuwbouwopgave 'levensloopbestendig-ready' te bouwen dure bouwkundige aanpassingen in de toekomst niet meer nodig zijn.

Kwaliteit en duurzaamheid

Zorg voor een goed onderhoudsniveau: de Huurdersraad adviseert om prioriteit te geven aan het wegwerken van achterstallig onderhoud boven het toevoegen van nieuwbouw en om hierover heldere prestatieafspraken te maken. De nieuwe corporatie moet zorgen dat haar huurders op het gebied van onderhoud even goed af zijn als bij een willekeurige andere corporatie.

APK voor de binnenkant van de woning: de Huurdersraad adviseert bij het beheer en onderhoud extra aandacht te besteden aan de binnenzijde van de woning ten behoeve van de gezondheid en veiligheid van de huurders en hun woongenot. Het gaat hierbij om veiligheid, de visuele en gebruikskwaliteit.

Geef iedereen inzicht in en uitzicht op verduurzaming en renovatie: de Huurdersraad vindt dat alle huurders uitzicht op toekomstige renovatie verdienen. Huurders en bewonerscommissies moeten participeren en informatie ontvangen over de onderhoudsplannen op de korte én lange termijn. Open en eerlijke informatie is hierin cruciaal, ook als de plannen nog niet helemaal zeker zijn. Huurders lijken toenemend geïnteresseerd in verduurzaming en de Huurdersraad geeft de urgentie aan om concrete aanvullende plannen te maken om de doelstellingen in 2030 en 2050 te halen. De Huurdersraad steunt het verzoek van Delft aan de nieuwe corporatie om mee te doen aan het open warmtenet Delft. In Zoetermeer zal de nieuwe corporatie aan moeten haken bij het aardgasvrijproject Zoetermeer.

Bewonersparticipatie en leefbaarheid

Het advies van de Huurdersraad ten aanzien van dit thema is puntsgewijs als volgt:

- Zet je actief in voor de vorming van bewonerscommissies, ook bij investeringsprojecten;
- Faciliteer bewonerscommissies goed en biedt onafhankelijke professionele ondersteuning aan bewonerscommissies en eventuele klankbordgroepen;
- Zorg voor drie sterke huurdersorganisaties;
- Zet extra in op leefbaarheid in alle sociale huurcomplexen;
- Zet extra wijkbeheer in voor kwetsbare buurten of complexen;
- Zorg voor een goede match tussen bewoner en (kwetsbare) buurt of (kwetsbaar) complex.

Dienstverlening

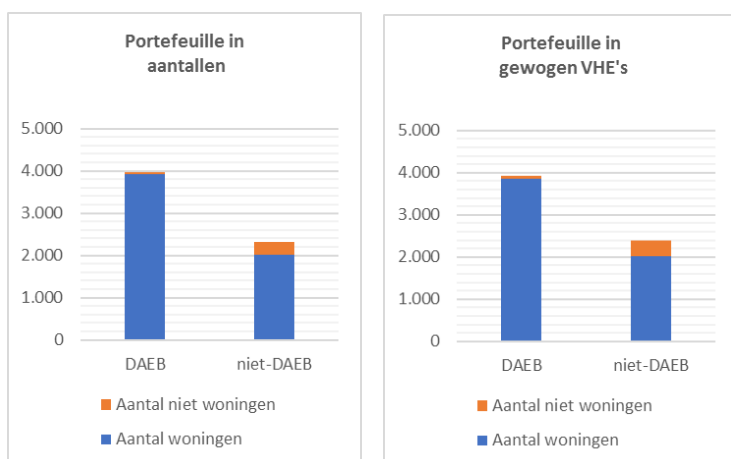
Het advies van de Huurdersraad ten aanzien van dit thema is puntsgewijs als volgt:

- Zorg voor een dienstverleningsniveau gebaseerd op voldoende;
- Laagdrempelig en toegankelijk communiceren;
- Om het vertrouwen te herstellen moeten de nieuwe corporaties openstaande vragen zo spoedig mogelijk beantwoorden;
- Laat wijkbeheerders spreekuur houden;
- Zorg voor een transparante afrekening en toegankelijke inzage in de servicekosten.

4. Huidige portefeuille Zoetermeer

4.1 Woningaantallen en marktaandeel

Vestia Zoetermeer is een corporatie met circa 5.900 woningen. Ruim 3.900 woningen zijn onderdeel van de DAEB portefeuille, de overige 2.000 woningen van de niet-DAEB portefeuille. Van de circa 5.900 woningen zijn circa 5.800 zelfstandige woningen en ruim 100 zijn onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige eenheden betreffen alle intramurale huisvesting.



De rechtertabel is op basis van gewogen VHE's¹⁴

Woningvoorraad Gemeente Zoetermeer

36% van de totale woningvoorraad van de gemeente Zoetermeer is per 1-1-2020 corporatiebezit. Dat zijn ruim 19.000 corporatiewoningen¹⁵. Vestia bezit circa 30% van deze voorraad en is hiermee qua portefeuilleomvang de derde corporatie van Zoetermeer:

verdeling corporatiebezit Zoetermeer	
corporatie	aandeel
Vidomes	36%
De Goede Woning	32%
Vestia	30%
Mooiland	2%

Omvang van de niet-DAEB portefeuille

Vestia plaatste bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB een relatief groot aandeel van haar vastgoed in de niet-DAEB portefeuille. Ten opzichte van de andere corporaties in Zoetermeer heeft Vestia het grootste aandeel niet-DAEB woningen. Hierbij moet overigens worden opgemerkt dat een groot deel van deze niet-DAEB portefeuille op dit moment nog sociaal wordt verhuurd (zie hiervoor paragraaf 4.3).

aandeel niet-DAEB per corporatie	
corporatie	aandeel
Vestia	35%
Mooiland	3%
Vidomes	2%
De Goede Woning	0%

¹⁴ Verhuureenheden bestaan uit woongelegenheden en niet-woongelegenheden (garages, bedrijfsruimten/ winkels en het maatschappelijk vastgoed). Het gewogen aantal verhuureenheden vergemakkelijkt het vergelijken van financiële gegevenstussen corporaties. De omrekening van overig vastgoed naar verhuureenheden geschiedt volgens de volgende formule: woongelegenheden (zelfstandig en onzelfstandig) + 0.2*garages + niet-DAEB winkel/bedrijfsruimte + 2*DAEB winkel/ bedrijfsruimte + 0.2*overig bezit.

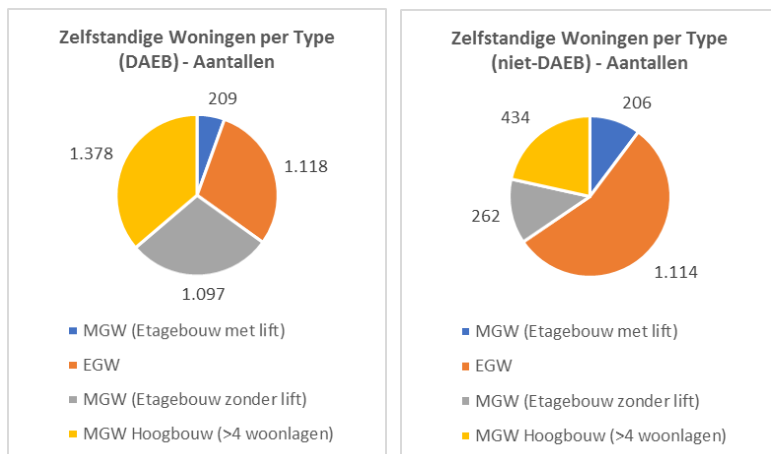
¹⁵ Bron: Vereniging Sociale Verhuur Haaglanden (SVH)

4.2 Kenmerken vastgoed

Woningtype

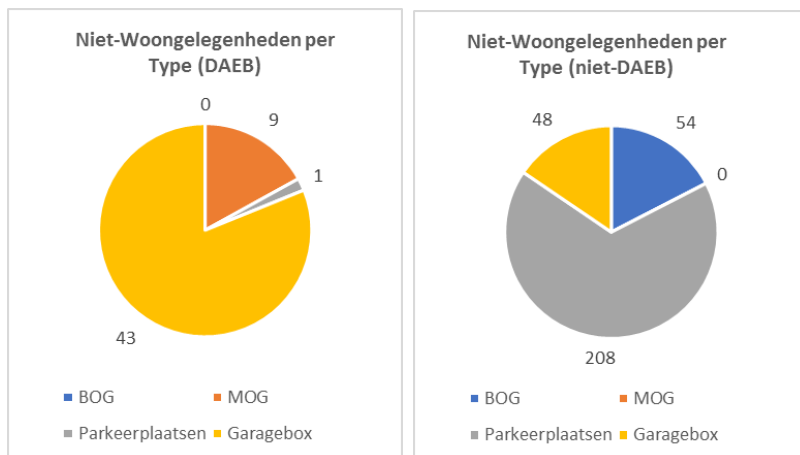
Onderstaand is het woningtype (zelfstandig) uitgesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

Het grootste deel van de DAEB portefeuille bestaat uit meergezinswoningen. Hierbij is het grootste aandeel een meergezinswoning met lift (etagebouw met lift + hoogbouw > 4 lagen). De niet-DAEB portefeuille bestaat voor meer dan de helft uit eengezinswoningen. Het aandeel meergezinswoningen zonder lift is in dit segment beperkt.



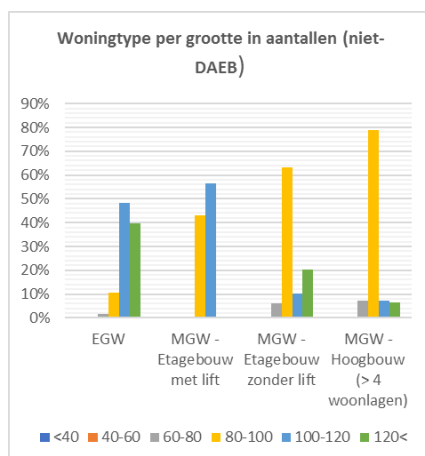
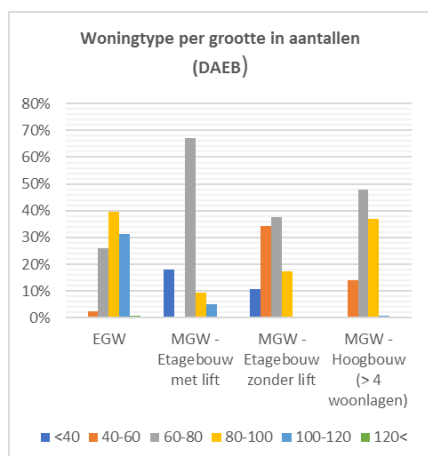
Niet-woningen

De portefeuille niet-woningen bestaat uit parkeerplaatsen en garageboxen, bedrijfsruimten (BOG) en maatschappelijke onroerend goed (MOG). In aantallen is dit een zeer beperkt deel van de totale portefeuille.



Woninggrootte

Uit onderstaande grafieken valt af te lezen wat de gemiddelde oppervlakte per woningtype is. De woningen in de niet-DAEB voorraad hebben over het algemeen een groter oppervlakte per woning. De meest voorkomende oppervlakte per type woning in de DAEB portefeuille ligt tussen de 60 m² en 80 m². In de niet-DAEB portefeuille is dit tussen de 80 m² en 100 m².

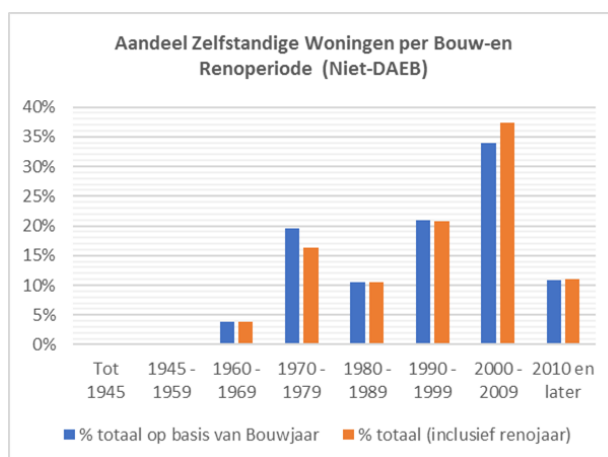
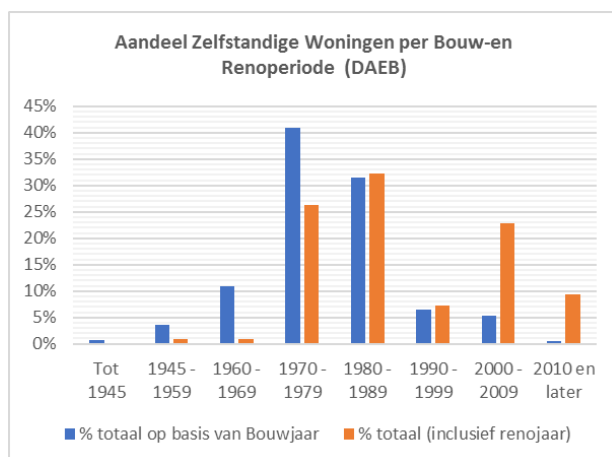


Verdeling zelfstandige woningen naar leeftijd

De portefeuille in Zoetermeer is een relatief jonge portefeuille. In onderstaande grafieken is de verdeling per bouwjaarklasse weergegeven van de zelfstandige woningen.

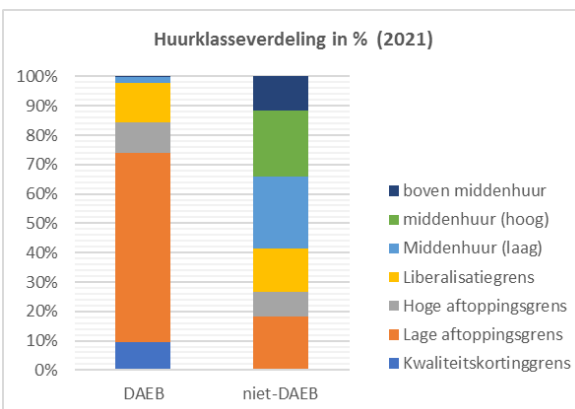
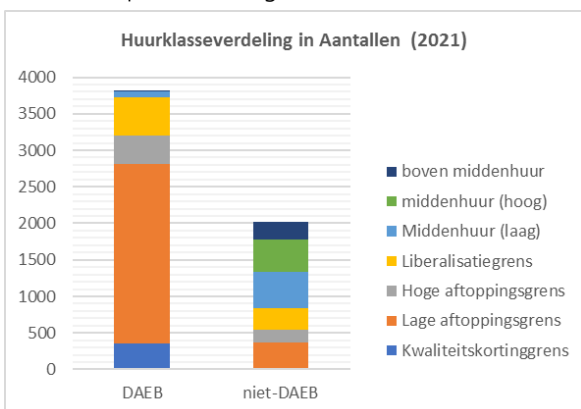
Voor de DAEB portefeuille geldt dat 85% van de woningen een bouwjaar kent van 1970 of later.

Voor de oranje staven geldt dat de woningen een renovatiejaar hebben gekregen i.p.v. het oorspronkelijke bouwjaar indien er renovatie heeft plaatsgevonden. Het valt op dat de woningen met een bouwjaar voor 1970 zijn gerenoveerd. De meeste renovaties zijn na 2000 uitgevoerd.



Verdeling huurklassen zelfstandige woningen op basis van contractuur

In de DAEB portefeuille heeft ruim 80% van de woningen een huidige huur onder de hoge aftoppingsgrens. Voor de niet-DAEB portefeuille geldt dat ruim 40% van de woningen een huidige contractuur heeft onder de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens). Bij mutatie worden de woningen in de niet-DAEB portefeuille geliberaliseerd.

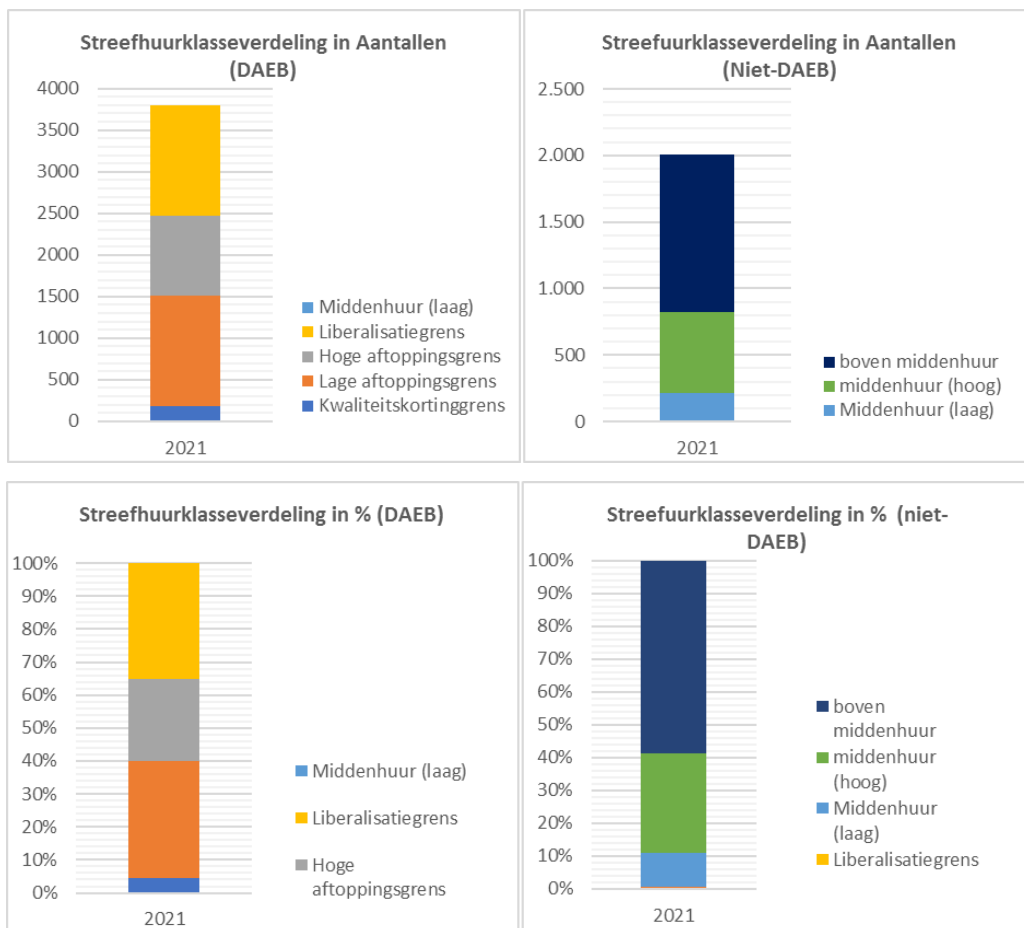


Grenzen huurklassen niet-DAEB: middenhuur (laag): huur tot 900; middenhuur (hoog): huur van 900 tot 1.050; boven middenhuur: > 1.050

Verdeling huurklassen zelfstandige woningen op basis van streefhuren

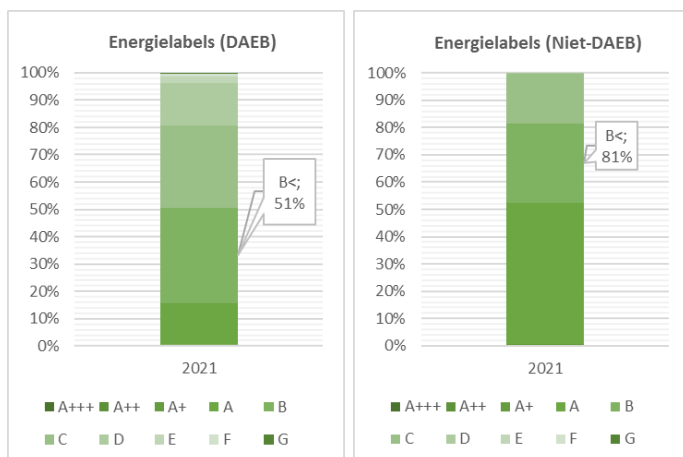
Ongeveer 65% van de DAEB woningen in Zoetermeer heeft een streefhuur lager dan de hoge aftoppingsgrens. Dit geeft aan dat de het aantal beschikbare woningen voor de primaire doelgroep onder druk staat (dit komt jaarlijks terug in de gesprekken over de prestatieafspraken tussen Vestia en de gemeente Zoetermeer).

Van de niet-DAEB woningen heeft ongeveer 40% een streefhuur (= markthuur) tot € 1.050. Ruim 40% een streefhuur tussen de € 1.050 en € 1.250. Ongeveer 20% heeft een streefhuur boven de € 1.250. Hiermee worden de middeninkomens beperkt bediend en is het merendeel van de woningen in de niet-DAEB portefeuille dus geschikt voor hogere inkomens.

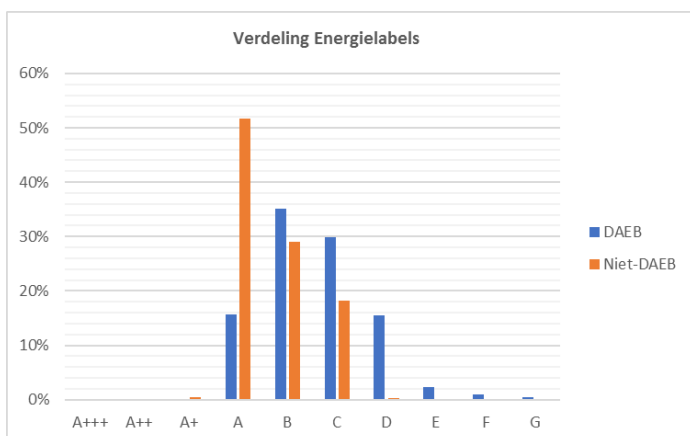


Verdeling energielabels zelfstandige woningen

In 2021 heeft 51% van de DAEB woningen een energielabel van B of beter. Voor de niet-DAEB portefeuille is geldt dit voor 81% van de woningen. Een beter energielabel zorgt voor extra kwaliteit en dus voor extra WWS-punten. Het is daardoor niet vreemd dat de woningen met relatief gunstige energielabels door de scheiding in 2017 van DAEB en niet-DAEB in de niet-DAEB tak zijn geplaatst.



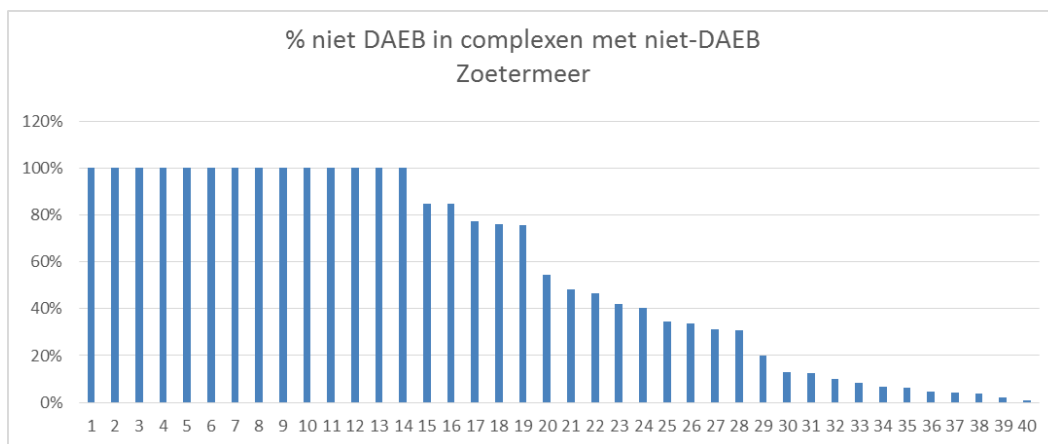
Voor de geconsolideerde portefeuille (DAEB en niet-DAEB) geldt dat 61% een energielabel B of beter heeft. Daarnaast heeft bijna 3% (150 woningen) in 2021 nog een energielabel E, F of G.



4.3 Verdeling DAEB en niet- DAEB

De circa 2.000 woningen in de niet-DAEB portefeuille hebben een maximaal redelijke huur op basis van WWS-punten boven de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn bij de scheiding in 2017 overgeheveld naar de niet-DAEB portefeuille.

Een deel van de wooncomplexen bevat zowel DAEB- als niet-DAEB woningen; van de 65 wooncomplexen in Zoetermeer bevatten 40 complexen niet-DAEB woningen. In onderstaande grafiek is de verhouding tussen de hoeveelheid DAEB en niet-DAEB woningen per complex weergegeven. Op de horizontale as staan de complexen waarin niet-DAEB woningen zitten en op de verticale as valt af te lezen welk aandeel van dit complex daadwerkelijk in de niet-DAEB tak zit.



In 2017 vond de scheiding van DAEB en niet-DAEB plaats. Voor de splitsing hanteren we dezelfde uitgangspunten als die we toen kozen. De splitsing leidt dus niet tot een andere verdeling tussen de DAEB en niet-DAEB portefeuille. Eventuele aanpassingen op dit thema zijn aan de nieuwe organisatie in samenspraak met alle stakeholders.

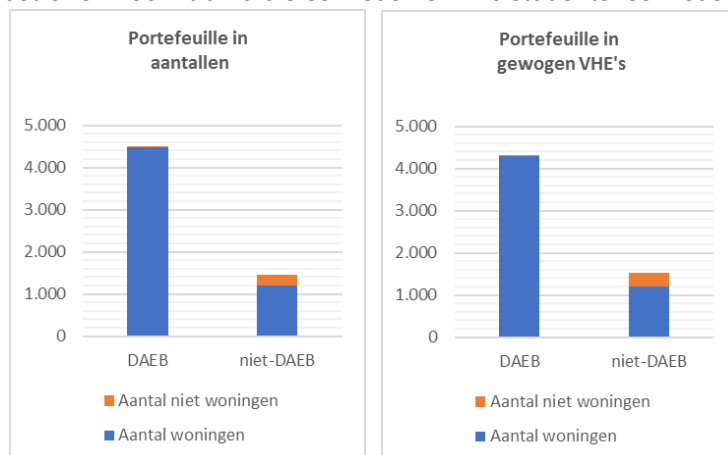
Bij de scheiding DAEB/niet-DAEB hebben we niet alle woningen die in potentie te liberaliseren zijn, overgeheveld. We zochten destijds naar een balans tussen wat financieel noodzakelijk is en wat volkshuisvestelijk gewenst is. Circa 41% van de DAEB portefeuille in Zoetermeer bestaat uit woningen die potentieel te liberaliseren zijn, de verdeling van de DAEB portefeuille naar huurklassen op basis van maximaal redelijke huren is als volgt:

Goedkoop (max redelijk huur tot de kwaliteitsgrens)	2%
Betaalbaar I (max redelijk huur tussen kwaliteitsgrens en lage aftoppingsgrens)	23%
Betaalbaar II (max redelijk huur tussen de lage en hoge aftoppingsgrens)	16%
Tot huurtoeslaggrens (max redelijk huur tussen de hoge aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens)	18%
Boven huurtoeslaggrens (max redelijk huur boven de huurtoeslaggrens; potentieel te liberaliseren)	41%

5. Huidige portefeuille Delft

5.1 Woningaantallen en marktaandeel

In Delft heeft Vestia 5.671 woningen. Hiervan zijn 4.477 woningen onderdeel van de DAEB portefeuille, de overige 1.194 woningen zijn onderdeel van de niet-DAEB portefeuille. Van de 5.671 woningen zijn 5.317 zelfstandige woningen en 378 zijn onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige eenheden betreffen 268 intramurale eenheden en 110 studenteneenheden.



De rechter tabel is op basis van gewogen VHE's¹⁶

Woningvoorraad gemeente Delft

De totale woningvoorraad van de gemeente Delft omvat per 1-1-2020 circa 23.000 corporatiewoningen¹⁷. Dit is een aandeel van circa 45% van de totale gemeentelijke voorraad. Hiervan is circa 26% in bezit van Vestia. Vestia is hiermee qua portefeuilleomvang de tweede corporatie. Het corporatiebezit is grofweg als volgt verdeeld over de in Delft werkzame corporaties:

verdeling corporatiebezit Delft	
corporatie	aandeel
Woonbron Delft	35%
Vestia	26%
Stichting DUWO	25%
Vidomes	15%

Omvang van de niet-DAEB portefeuille

Vestia heeft bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB een relatief groot aandeel van haar vastgoed in de niet-DAEB portefeuille geplaatst. Vestia heeft hierbij in aantallen de grootste niet-DAEB portefeuille van de in Delft werkzame corporaties. Hierbij moet overigens worden opgemerkt dat een groot deel van deze niet-DAEB portefeuille op dit moment nog sociaal wordt verhuurd (zie hiervoor paragraaf 5.3).

aandeel niet-DAEB per corporatie	
corporatie	aandeel
Vestia	22%
Woonbron Delft	7%
Vidomes	1%
Stichting DUWO	0%

¹⁶ Verhuureenheden bestaan uit woongelegenheden en niet-woongelegenheden (garages, bedrijfsruimten/ winkels en het maatschappelijk vastgoed). Het gewogen aantal verhuureenheden vergemakkelijkt het vergelijken van financiële gegevens tussen corporaties. De omrekening van overig vastgoed naar verhuureenheden geschiedt volgens de volgende formule: woongelegenheden (zelfstandig en onzelfstandig) + 0.2*garages + niet-DAEB winkel/bedrijfsruimte + 2*DAEB winkel/ bedrijfsruimte + 0.2*overig bezit.

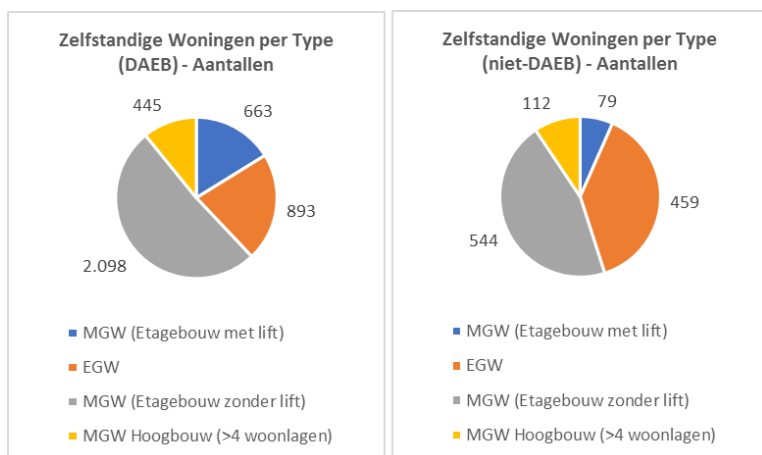
¹⁷ Bron: Vereniging Sociale Verhuur Haaglanden (SVH)

5.2 Kenmerken Vastgoed

Woningtype

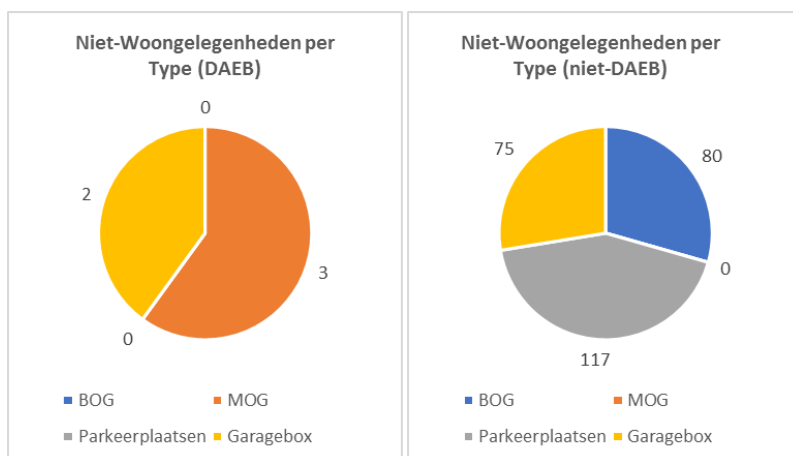
Onderstaand is het woningtype (zelfstandig) uitgesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

Voor de DAEB portefeuille geldt dat het grootste gedeelte van de portefeuille uit meergezinswoningen bestaat. Hierbij is het grootste aandeel een meergezinswoning zonder lift (circa 50%). De niet-DAEB portefeuille bestaat ook voornamelijk uit meergezinswoningen zonder lift.



Niet-woningen

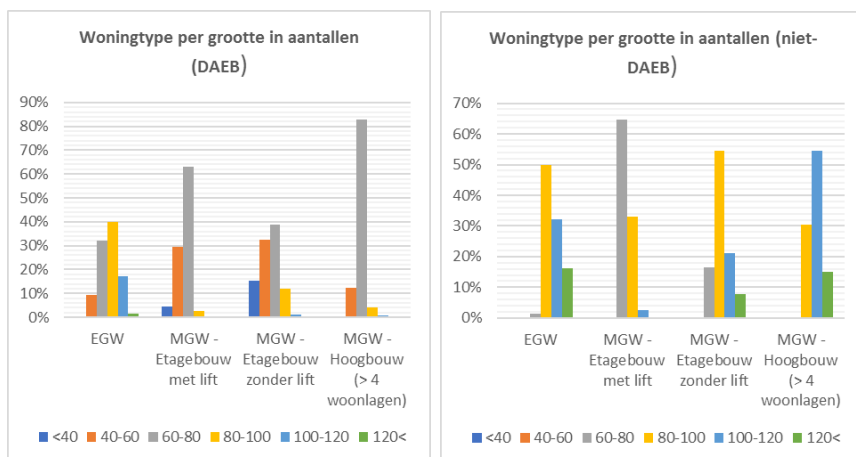
De portefeuille niet-woningen bestaat uit parkeerplaatsen en garageboxen, bedrijfsruimten (BOG) en maatschappelijke onroerend goed (MOG). In aantallen is dit een zeer beperkt deel van de totale portefeuille.



BOG: bedrijfsonroerendgoed, MOG: maatschappelijk onroerendgoed

Verdeling zelfstandige woning naar type en grootte

Uit onderstaande grafieken valt af te lezen wat de gemiddelde oppervlakte per woningtype is. De woningen in de niet-DAEB voorraad hebben over het algemeen een grotere oppervlakte per woning. De meest voorkomende oppervlakte per type woning in de DAEB portefeuille ligt tussen de 60 m² en 80 m². In de niet-DAEB portefeuille is dit tussen de 80 m² en 100 m².

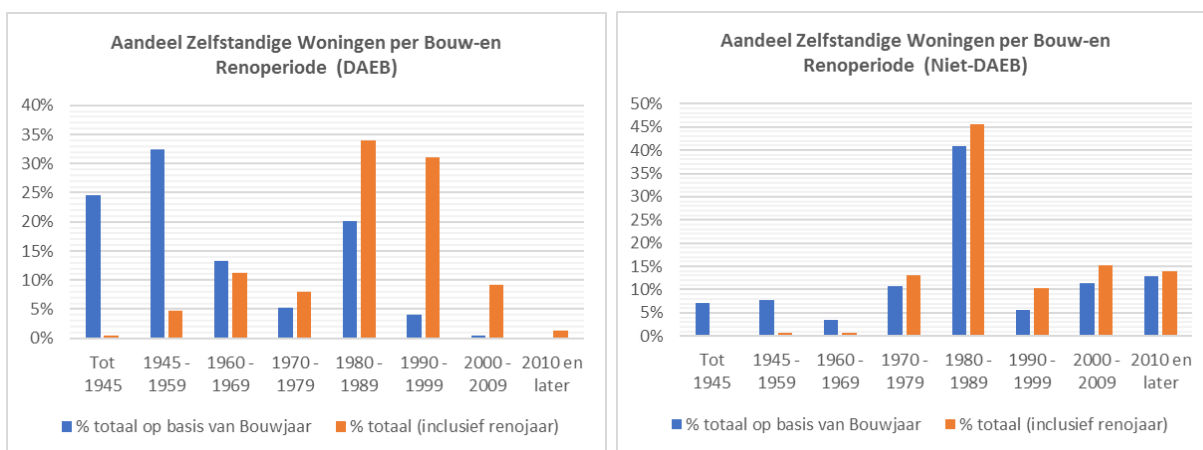


Verdeling zelfstandige woningen naar leeftijd

De portefeuille in Delft is een relatief oude portefeuille. Onderstaande grafieken geven de verdeling per bouwjaar van de zelfstandige woningen weer.

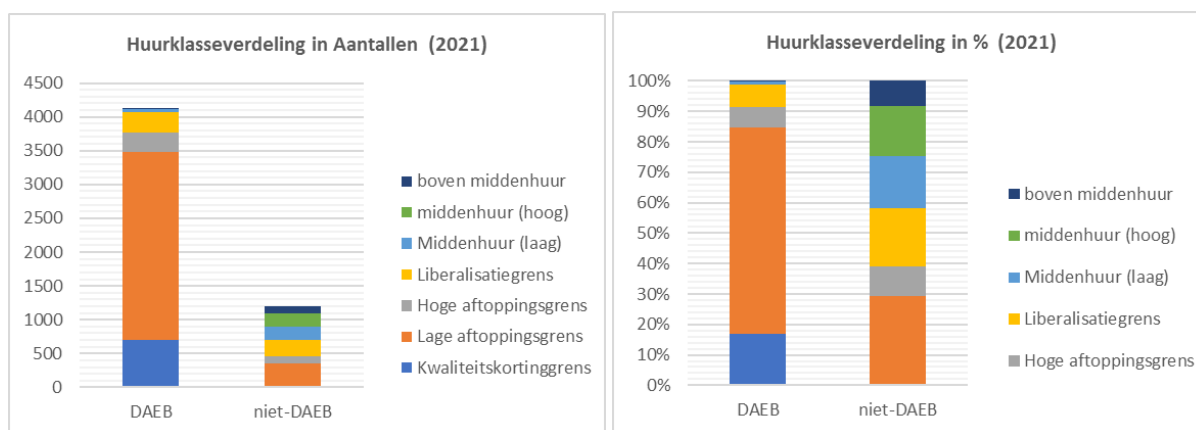
75% van de woningen in de DAEB portefeuille kent een bouwjaar van 1980 of eerder.

Voor de oranje staven geldt dat de woningen een renovatiejaar hebben gekregen in plaats van het oorspronkelijke bouwjaar indien er renovatie heeft plaatsgevonden. Het valt op dat de woningen met een vooroorlogs bouwjaar voor een groot deel al zijn gerenoveerd. Delft heeft vanaf de jaren '80 en '90 en '00 een groot deel van de vooroorlogse voorraad gerenoveerd.



Verdeling huurklassen zelfstandige woningen o.b.v. contracturen

In de DAEB portefeuille heeft ruim 90% van de woningen een huidige huur onder de hoge aftoppingsgrens. Voor de niet-DAEB portefeuille geldt dat bijna 40% van de woningen een huidige contractuur heeft onder de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens). Bij mutatie worden de woningen in de niet-DAEB portefeuille geliberaliseerd.



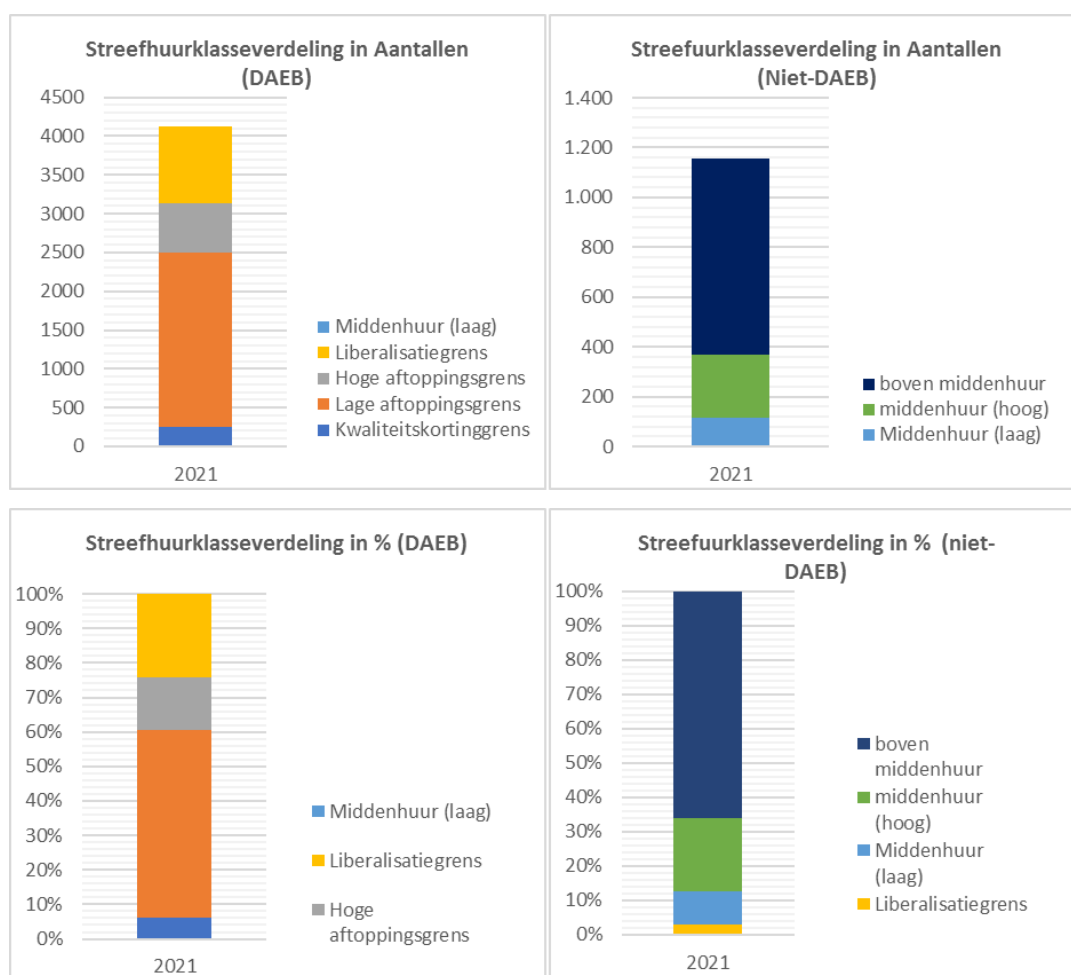
Grenzen huurklassen niet-DAEB: Middenhuur (laag): huur tot € 900; Middenhuur (hoog): huur van € 900 tot €1.050; Boven middenhuur: > € 1.050

Verdeling huurklassen zelfstandige woningen o.b.v. streefhuren

Ongeveer 75% van de DAEB woningen in Delft heeft een streefhuur lager dan de hoge aftoppingsgrens. Dit geeft aan dat het aantal beschikbare woningen voor de primaire doelgroep aansluit bij de percentages die wij overeenkwamen in de prestatieafspraken.

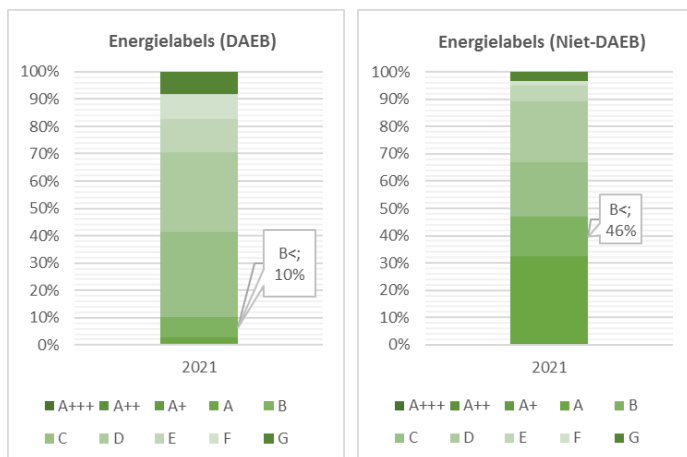
Ongeveer 30% van de niet-DAEB woningen heeft een streefhuur (= markthuur) tot € 1.050. Bijna 60% een streefhuur tussen de € 1.050 en € 1.250. Ongeveer 10% heeft een streefhuur boven de € 1.250.

Hiermee worden de middeninkomens beperkt bediend en is het merendeel van de woningen in de niet-DAEB portefeuille dus geschikt voor hogere inkomens.

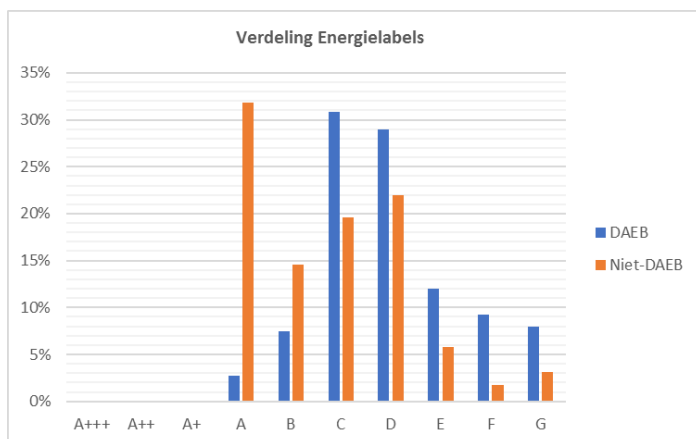


Verdeling energielabels zelfstandige woningen

In 2021 heeft 10% van de DAEB woningen een energielabel van B of beter. Voor de niet-DAEB portefeuille geldt dit voor 46% van de woningen. Een beter energielabel zorgt voor extra kwaliteit en dus voor extra WWS-punten. Het is daardoor niet vreemd dat woningen met een relatief gunstig energielabel door de scheiding in 2017 van DAEB en niet-DAEB in de niet-DAEB tak zijn geplaatst.



Voor de geconsolideerde portefeuille (DAEB en niet-DAEB) geldt dat 43% een energielabel B of beter heeft. Daarnaast heeft 11% (ruim 2.600 woningen) in 2021 een energielabel E, F of G.



5.3 verdeling DAEB en niet- DAEB

De circa 1.200 woningen in de niet-DAEB-portefeuille, met een maximaal redelijke huur op basis van WWS-punten boven de liberalisatiegrens, zijn bij de scheiding in 2017 overgeheveld naar de niet-DAEB portefeuille. Een deel van de wooncomplexen bevat zowel DAEB als niet-DAEB woningen; van de 132 wooncomplexen in Delft bevatten 59 complexen niet-DAEB woningen. In onderstaande grafiek is de verhouding tussen de hoeveelheid DAEB en niet-DAEB woningen per complex weergegeven. Op de horizontale as staan de complexen waarin niet-DAEB woningen zitten en op de verticale as valt af te lezen welk aandeel van dit complex daadwerkelijk in de niet-DAEB tak zit.



In 2017 vond de scheiding van DAEB en niet-DAEB plaats. Voor de splitsing hanteren we dezelfde uitgangspunten als die we toen kozen. De splitsing leidt dus niet tot een andere verdeling tussen de DAEB en niet-DAEB portefeuille. Eventuele aanpassingen op dit thema zijn aan de nieuwe organisatie in samenspraak met alle stakeholders.

Bij de scheiding DAEB/niet-DAEB hebben we niet alle woningen die in potentie te liberaliseren zijn, overgeheveld. We zochten destijds naar een balans tussen wat financieel noodzakelijk is en wat volkshuisvestelijk gewenst is. Circa 18% van de DAEB portefeuille in Delft bestaat uit woningen die potentieel te liberaliseren zijn, de verdeling van de DAEB portefeuille naar huurklassen op basis van maximaal redelijke huren is als volgt:

Goedkoop (max redelijk huur tot de kwaliteitsgrens)	3%
Betaalbaar I (max redelijk huur tussen kwaliteitsgrens en lage aftoppingsgrens)	42%
Betaalbaar II (max redelijk huur tussen de lage en hoge aftoppingsgrens)	18%
Tot huurtoeslaggrens (max redelijk huur tussen de hoge aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens)	20%
Boven huurtoeslaggrens (max redelijk huur boven de huurtoeslaggrens; potentieel te liberaliseren)	18%

6. Huidige portefeuille 'Overig Nederland'

6.1 Algemeen

Het vastgoed van Vestia in 'Overig Nederland' is verdeeld over de drie nieuwe entiteiten. Hierbij is het vastgoed, dat we in de eerste tien jaar willen verkopen, naar rato verdeeld over de drie nieuwe corporaties. Het overige deel is verdeeld om een gelijkwaardige uitkomst van de financiële ratio's te krijgen. In hoofdstuk 8 geven we aan welk deel van de portefeuille 'Overig Nederland' we in de eerste tien jaar willen verkopen aan andere woningcorporaties. Het vastgoed in 'Overig Nederland' dat is toebedeeld aan Delft-Zoetermeer betreft eenheden in de volgende gemeenten:

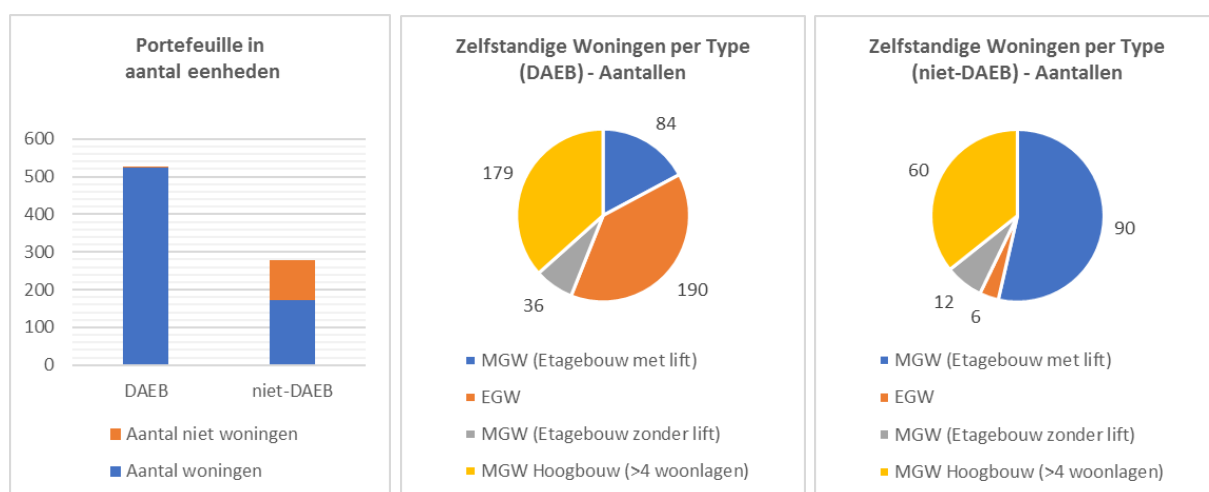
Gemeente	eenheden
Deventer	229
Eindhoven	287
Rijswijk	44
Utrechtse Heuvelrug	244
Zuidplas	999
Eindtotaal	1.803

We gaan er vanuit dat de 999 eenheden in Zuidplas (van de in totaal 2743 eenheden) in bezit blijven van Vestia en dat de overige eenheden worden verkocht aan collega corporaties.

6.2 Kenmerken overige gemeenten

DAEB/ niet-DAEB en woningtype

De eenheden (exclusief Zuidplas) zijn voor wat betreft de verhouding DAEB/niet-DAEB en woningtypologie als volgt verdeeld:



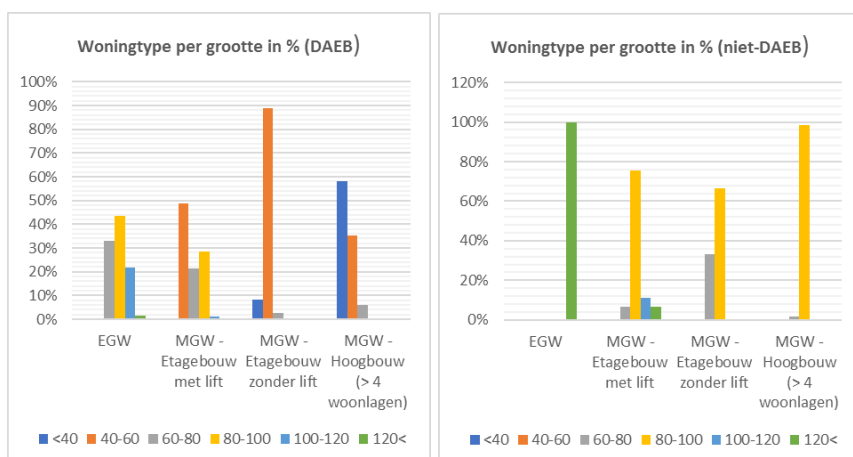
Niet-woningen

De portefeuille niet-woningen bestaat uit 96 parkeerplaatsen (niet-DAEB) 10 bedrijfsruimten (niet-DAEB) en 24 intramurale eenheden (DAEB).

Verdeling zelfstandige woningen naar type en grootte

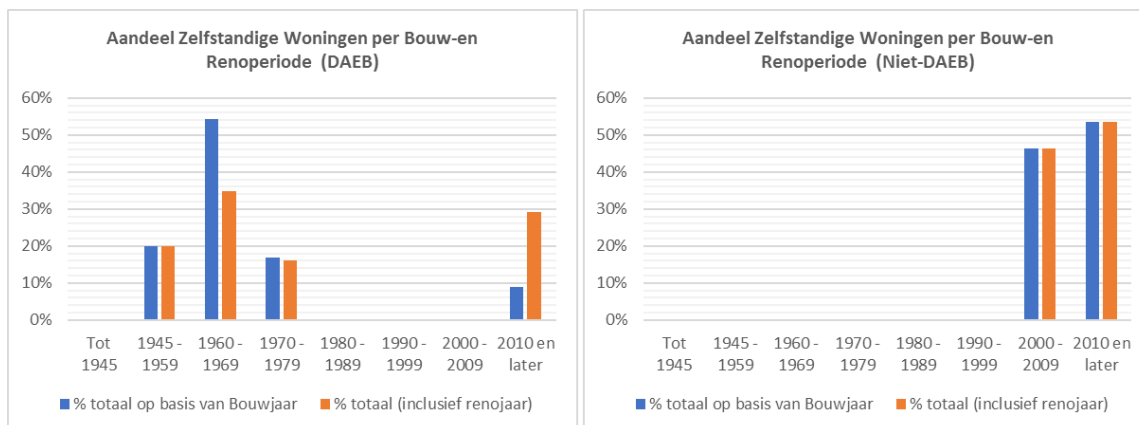
Uit onderstaande grafieken valt af te lezen wat de gemiddelde oppervlakte per woningtype is. Hieruit blijkt dat de woningen in de niet-DAEB voorraad over het algemeen een grotere oppervlakte per woning

hebben. De meest voorkomende oppervlakte per type woning in de DAEB portefeuille ligt tussen de 40 m² en 60 m². In de niet-DAEB portefeuille is dit tussen de 80 m² en 100 m².



Verdeling zelfstandige woningen naar leeftijd

In onderstaande grafieken is de verdeling per bouwjaar van de zelfstandige woningen weergegeven. Voor de DAEB portefeuille geldt dat vanaf 2010 een deel van de jaren '60 woningen is gerenoveerd. Voor de oranje staven geldt dat de woningen een renovatiejaar hebben gekregen in plaats van het oorspronkelijke bouwjaar indien er renovatie heeft plaatsgevonden.

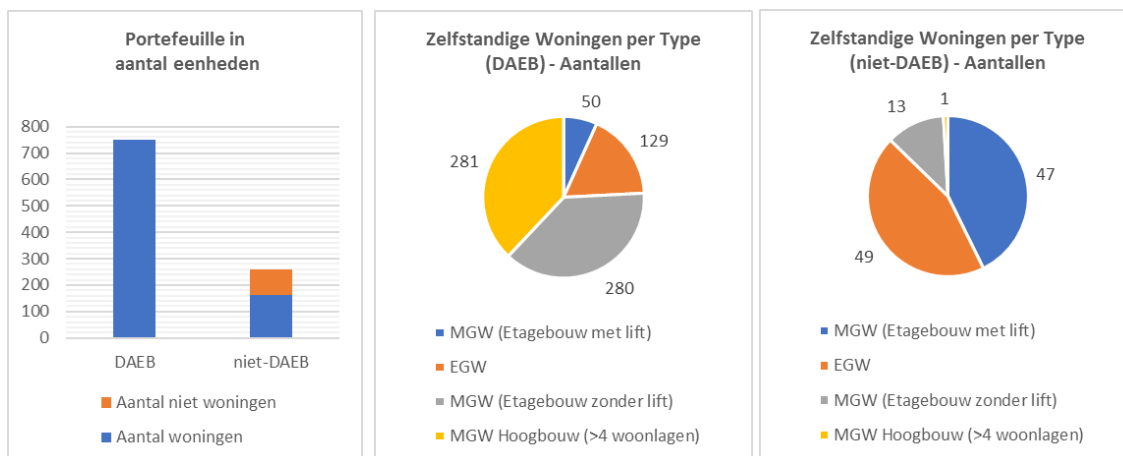


6.3 Kenmerken Zuidplas

DAEB/ niet-DAEB en woningtype

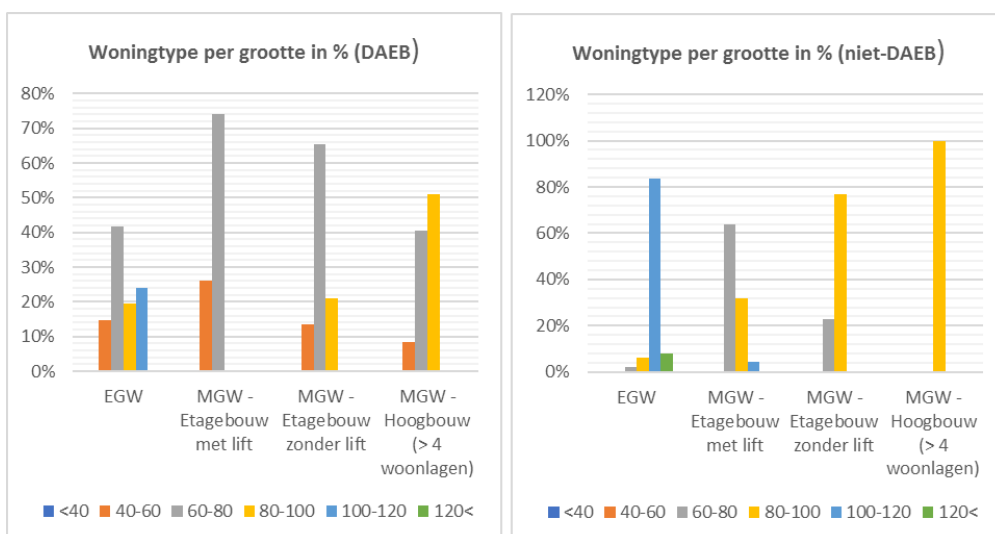
Het huidige bezit van Vestia in Zuidplas bestaat uit 2.742 eenheden. Naar verwachting verkopen ongeveer tweederde van ons bezit in Zuidplas. De resterende 999¹⁸ eenheden worden toebedeeld aan Delft-Zoetermeer. Het gaat om 850 zelfstandige woningen, 48 intramurale eenheden, 41 bedrijfsruimten en 60 garageboxen.

De eenheden in Zuidplas zijn voor wat betreft de verhouding DAEB/niet-DAEB en woningtypologie (zelfstandige woningen) als volgt verdeeld:



Verdeling zelfstandige woning naar type en grootte

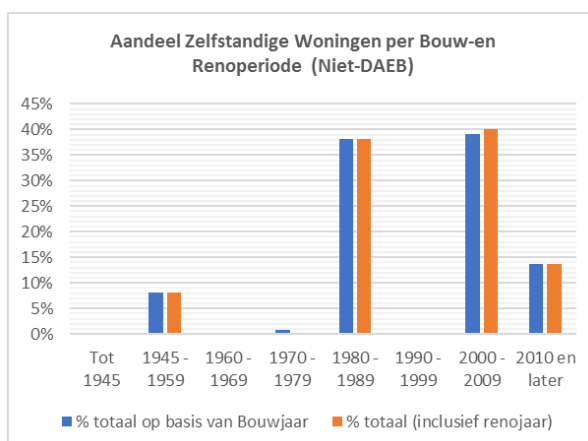
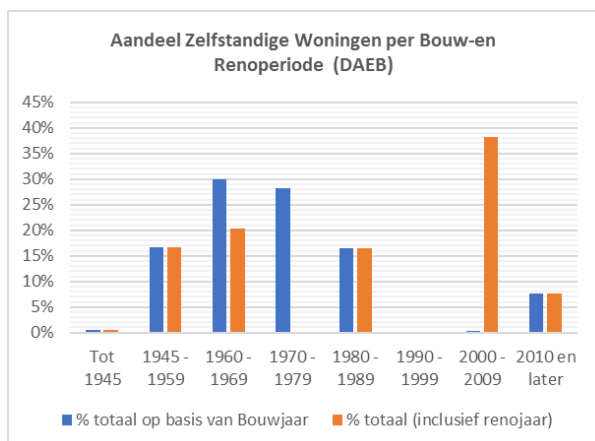
Uit onderstaande grafieken valt af te lezen wat de gemiddelde oppervlakte per woningtype is. Hieruit blijkt dat de woningen in de niet-DAEB voorraad over het algemeen een grotere oppervlakte per woning hebben. De meest voorkomende oppervlakte per type woning in de DAEB portefeuille ligt tussen de 60 m² en 80m². In de niet-DAEB portefeuille is dit tussen de 80 m² en 100 m².



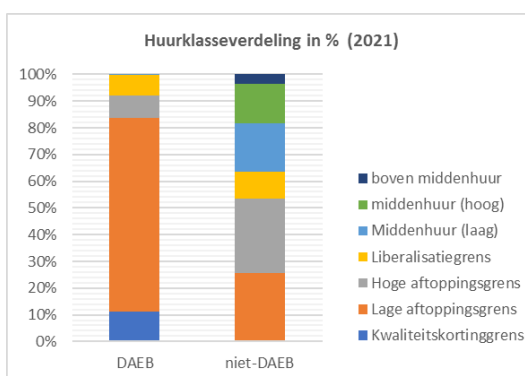
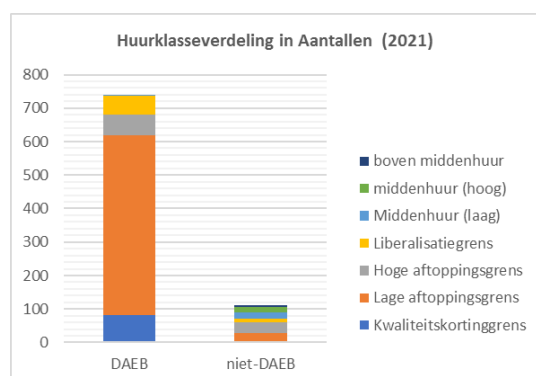
¹⁸ Exclusief de eenheden van een Thomashuis in Zuidplas omdat deze onderdeel uitmaken van de portefeuille 'Thomashuizen en Herbergiers' die is toebedeeld aan Den Haag.

Verdeling zelfstandige woningen naar leeftijd

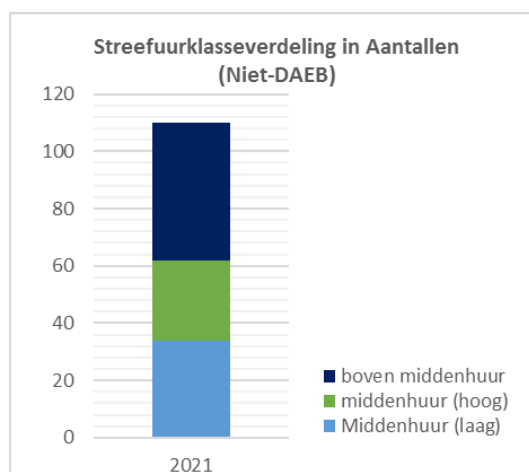
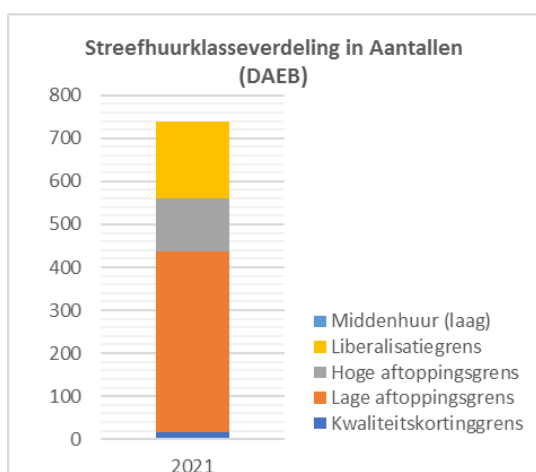
In onderstaande grafieken is van de zelfstandige woningen de verdeling per bouwjaar klasse weergegeven. Voor de DAEB portefeuille geldt dat een groot deel van de jaren '60 woningen en '70 woningen is gerenoveerd tussen 2000 en 2009. Voor de oranje staven geldt dat de woningen een renovatiejaar hebben gekregen in plaats van het oorspronkelijke bouwjaar indien er renovatie heeft plaatsgevonden.

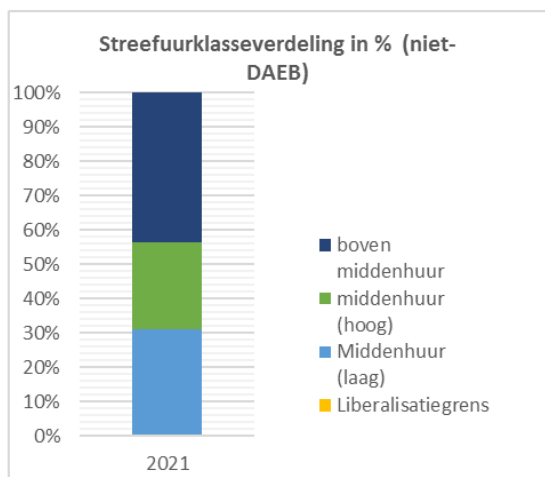
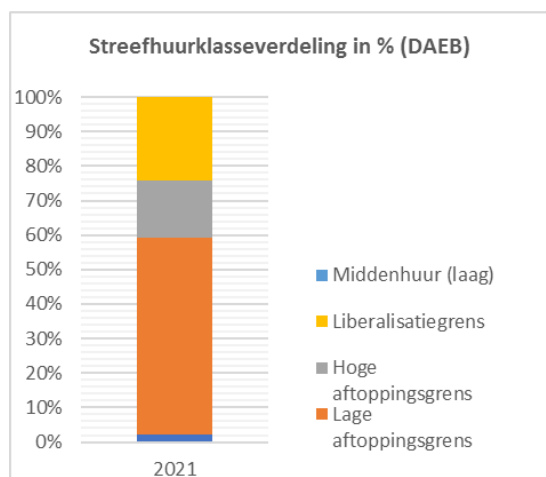


Verdeling huurklassen zelfstandige woningen o.b.v. contracturen



Verdeling huurklassen zelfstandige woningen o.b.v. streefhuren





7. Strategische uitgangspunten kernvoorraad

7.1 Doelgroepenbeleid

Primaire doelgroep

In de eerste plaats richten wij ons op de huishoudens die met hun inkomen recht hebben op huurtoeslag (primaire doelgroep). Van onze vrijkomende sociale huurwoningen verhuren wij gemiddeld circa 75% (in 2020) aan deze doelgroep. De primaire doelgroep zijn huishoudens met de laagste inkomens. Deze doelgroep heeft een inkomen tot de grenzen die gelden voor passend toewijzen. Die grenzen zijn in 2021:

- € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.650 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.075 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Passend toewijzen

De primaire doelgroep moet een betaalbare woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens die voor deze doelgroep geldt. Tenminste 95% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep moet passend zijn. Passend is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 633,25. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 678,66 (bedragen gelden in 2021).

Secundaire doelgroep

Daarnaast richten wij ons op huishoudens die een hoger inkomen hebben dan de primaire doelgroep, maar wel een inkomen dat valt binnen de grenzen voor de staatssteun (secundaire doelgroep). Van onze vrijkomende sociale huurwoningen verhuren wij gemiddeld circa 21% (in 2020) aan deze doelgroep (overige 4% betreft verhuringen, veelal op basis van urgentie, aan huishoudens met een inkomen boven de grens). Huishoudens die een hoger inkomen hebben dan de primaire doelgroep maar wel een inkomen dat valt binnen de grenzen voor de staatssteun. De secundaire doelgroep heeft een inkomen tussen de inkomensgrens die geldt voor passend toewijzen en € 40.024.

Tot 2022 geldt de 80-10-10 regel¹⁹: de woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de sociale doelgroep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijsspeil 2021). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.024. De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

Middeninkomens

Uitgangspunt voor de vrijesectorwoningen is om bij mutatie de markthuur aan te houden als huurprijs. Voor de middeninkomens vinden wij huren tot circa € 1.050 betaalbaar. In paragraaf 4.2 en 5.2 is op basis van de markthuren aangegeven met welk deel van de niet-DAEB portefeuille in Delft en Zoetermeer we huishoudens met middeninkomens bedienen.

Bijzondere doelgroepen

Vestia staat voor een goede woning in een prettige buurt voor huishoudens met een laag (midden) inkomen. Wij helpen ook mensen die extra begeleiding of zorg nodig hebben bij het vinden van een passende woning. Dit kan gaan om de zogenaamde bijzondere doelgroepen, zoals mensen die vanuit een

¹⁹ Vanaf 1-1-2022 wordt dit: 85-7,5-7,5

maatschappelijke opvang komen (dak- en thuislozen, verslaafden, gedetineerden, psychiatrie, enzovoort). Het kan ook gaan om mensen die vanwege een handicap of hun leeftijd/veroudering niet alles zelfstandig kunnen doen. Ook mensen die nog niet lang in Nederland zijn, zoals vluchtelingen en statushouders, hebben soms extra begeleiding nodig of een aangepaste woonvorm (tijdelijke opvangvoorziening bijvoorbeeld). Om goed zelfstandig te kunnen wonen is bij deze doelgroepen extra zorg- en ondersteuning nodig en soms ook een aanpassing van (de uitrusting) van de woning. We werken actief samen met gemeenten en zorgpartijen, om de benodigde zorg en begeleiding te leveren.

Bij de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen is het belangrijk ook te letten op de sociale draagkracht van buurten. Wonen in een buurt bijvoorbeeld al veel mensen met specifieke problemen en zorgvragen? Hebben de bewoners in de buurt een sociale omgeving die hen helpt bij hun zelfredzaamheid, zijn de gemeente en andere partijen of voorzieningen er voldoende aanwezig? Vestia moet er samen met de gemeente voor zorgen dat de huisvesting van specifieke doelgroepen niet leidt tot extra problemen voor de andere bewoners in de buurt.

Naast het zelfstandig wonen is er voor mensen met een zorgvraag ook behoefte aan zogenaamde tussenvormen (tussen zelfstandig en intramuraal in) en aan intramurale woonvormen. Wij hebben naast het woningaanbod ook zorgvastgoed waarin wij kansen benutten om de maatschappelijk vraag te bedienen. Ons beleid is erop gericht dat het volume van ons intramuraal zorgvastgoed (ZOG) in Delft en Zoetermeer (minimaal) op peil moet blijven.

Het is voor ons belangrijk om goede afspraken te maken met gemeenten over meer begeleiding van kwetsbare groepen en minder eenzijdige instroom in kwetsbare buurten. Rekening houden met de leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen en het tegengaan van kritische grenzen van de leefbaarheid is een van de gezamenlijke opgaven. Vestia is voor de huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen afhankelijk van mutaties die plaatsvinden. Als het structureel dreigt uit te komen boven circa 30% van de reguliere verhuringen, gaan wij in overleg met gemeente en zorgpartijen over (tijdelijke) maatwerkoplossingen. Vestia levert zoveel mogelijk naar rato haar bijdrage aan de huisvesting van statushouders. Bij een substantiële toename van de benodigde inzet treden Vestia en de gemeente in overleg over de prioritering in relatie tot de slaagkans en wachttijden voor reguliere woningzoekenden.

7.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

We zetten ons maximaal in om voldoende betaalbare woningen aan te bieden. Voor ons is een betaalbare stad een stad waar voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor onze primaire doelgroep en waar plek is voor huishoudens uit de secundaire doelgroep en huishoudens met een middeninkomen. Over lokale opgaven, het aandeel van de sociale huurwoningen dat nodig is voor de primaire doelgroep, maken wij prestatieafspraken.

Huurbeleid woningen

Het huurbeleid is gedifferentieerd voor de DAEB en niet-DAEB portefeuille.

Streefhuren DAEB

Ingegeven door onze financiële kaders is ons beleid erop gericht om effectief een gemiddeld streefhuurniveau van 92% van de maximale huur in de DAEB woningvoorraad bij mutatie te realiseren. Tegelijk willen we voldoende betaalbare woningen (tot de aftoppingsgrenzen die gelden in het kader van passend toewijzen) in het DAEB segment bereikbaar hebben voor de primaire doelgroep conform de regionale en lokale prestatieafspraken. We hanteren daarom in de regel een streefhuur van 93%. Met dit percentage behalen we ons financiële doel en hebben we tegelijk de ruimte om extra woningen af te toppen waar dit moet, zodat we volkshuisvestelijke doelen ook halen. Een effectieve streefhuur van 92%

is hoog in verhouding tot andere corporaties in ons werkgebied. Vestia kan het zich vooralsnog niet veroorloven om de streefhuur voor het DAEB segment te verlagen.

De splitsing vindt plaats op basis van ons huidige beleid dat erop is gebaseerd dat de huurinkomsten nodig zijn voor financieel herstel. Na splitsing ontstaat ruimte voor de nieuwe organisatie om dit huurbeleid aan te passen.

Huurverhoging DAEB, gereguleerde contracten

Per 1 juli van elk jaar verhogen we de netto huurprijs van het grootste deel van de verhuureenheden. We voeren een inflatievolgende huurverhoging door op de zelfstandige woningeenheden met een gereguleerd contract. Inflatie is het wettelijk maximum waarmee de huursom van de sociale huurwoningen gemiddeld mag stijgen, conform de afspraken tussen de Woonbond en Aedes in het Sociaal Huurakkoord (2018). Vestia past het formeel vastgestelde en wettelijke toegestane inflatiepercentage toe. Om de prijs-kwaliteitverhouding binnen de DAEB woningvoorraad te verbeteren, wordt de huurverhoging bij sociale huurwoningen in een staffel toegepast, op basis van de afstand tot de maximale huur. Woningen met een relatief lage huur ten opzichte van de kwaliteit krijgen gemiddeld een huurverhoging iets boven inflatie en woningen met een relatief hoge huur krijgen gemiddeld een lagere huurverhoging. De staffel wordt jaarlijks herzien. Om scheefwonen tegen te gaan en doorstroming van hogere inkomens vanuit de sociale huursector te stimuleren, hanteren we een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomens in woningen met een gereguleerd contract.

Maatwerk

In bijzondere gevallen werken we mee aan huurverlaging. Hierbij wordt de huur aangepast naar een lager niveau en wijken we bewust af van ons huurbeleid.

Streefhuren niet-DAEB

Voor het niet-DAEB segment gaan we bij mutatie uit van de markthuur. In principe toppen we niet af in dit segment. Wanneer een woning in de niet-DAEB portefeuille muteert, hanteren wij de getaxeerde markthuur als nieuwe huurprijs. Hierdoor kan de huurprijs dus naar boven of naar beneden worden bijgesteld.

Huurverhoging niet-DAEB, geliberaliseerde contracten

Bij de geliberaliseerde woningen wordt in 2021 een huursomstijging gerealiseerd van inflatie +0,5%²⁰. Hierbij wordt ook een staffel op basis van de afstand tot de markthuur toegepast.

Bij het berekenen van de maximale huursomstijging worden huurverhogingen bij huurharmonisatie, bij woningverbetering en inkomensafhankelijke huurverhogingen of huurverlagingen niet meegeteld.

Huurbeleid overige eenheden

Streefhuren overig vastgoed

We hanteren voor parkeren, bedrijfsonroerendgoed en zorgvastgoed in de regel markthuren.

Uitzondering hierop is bedrijfsonroerendgoed waarbij de huurder een maatschappelijke organisatie betreft (valt onder DAEB). In dat geval is er sprake van maatwerk en hangt de huur af van het betreffende vastgoed en de maatschappelijke functie.

Huurverhoging overige wooneenheden

Hieronder vallen onder andere wooneenheden zoals onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. Bij de categorie overige wooneenheden hanteren we een inflatievolgende huurverhoging conform de begroting, tenzij er sprake is van afwijkende contractuele prijsafspraken.

²⁰ De wettelijk maximaal toegestane huurverhoging is +1% voor geliberaliseerde huurcontracten. We houden 0,5% conform de uitgangspunten van het herijkt verbeter plan (HVP).

Huurverhoging overige eenheden (niet-woongelegenheden)

Voor bedrijfsonroerend goed is de huurverhoging doorgaans contractueel vastgelegd, in de regel is dit de Consumenten Prijs Index. Bij garages en overige verhuringen hanteren we een inflatievolgende huurverhoging tenzij er sprake is van afwijkende contractuele prijsafspraken of de markt een afwijkend percentage vereist.

7.3 Kwaliteit

Bij het thema kwaliteit ligt de focus op de technische kwaliteit. Om onze woningen op het juiste kwaliteitsniveau te houden, voeren wij instandhoudingsonderhoud en renovaties uit. Indien het technisch noodzakelijk of financieel niet ongunstiger is, kan er ook sloop/nieuwbouw plaatsvinden.

Instandhoudingsonderhoud

Planmatig onderhoud (PO)

Om een goed beeld te krijgen van de staat van een complex en de bijbehorende risico's is het van belang een aantal instrumenten te gebruiken en te combineren. De volgende zaken worden gebruikt om de onderhoudsmaatregelen voor een complex te bepalen:

Conditie-score

Voor elk complex bepalen we voor alle elementen (buitenzijde van de woning) minimaal elke drie jaar de genormeerde conditiescore (NEN2767) door middel van inspecties.

Onderhoudskwaliteit

Voor de onderhoudsbegroting hanteren we de basiskwaliteit. Deze garandeert een goede bruikbaarheid van de woningen en gebouwen voor de bewoners. Het streven is de overlast als gevolg van bijvoorbeeld lekkages, storingen en uitval van installaties zoveel mogelijk te voorkomen door het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud. De woningen verkeren in een goede technische staat, zijn veilig en voldoen aan de geldende regelgeving. De bedrijfszekerheid van de technische installatie is gewaarborgd. De standaard onderhoudskwaliteit gebruiken we voor het bepalen van de prioriteit in relatie tot de risicoaspecten.

Prioritering en sturen op risico's

Voor het bepalen van de prioritering binnen het onderhoudsprogramma brengen we risico's in kaart en gaan we na wat de effecten (sterk, matig, gering) zijn van deze risico's. Om efficiënt te kunnen sturen worden risico-aspecten (zoals veiligheid, het risico op vervolgschade) onderling vergeleken en geprioriteerd. Alle resultaten die vallen binnen het blauwe kader in onderstaande tabel zijn onacceptabele risico's en zijn vervolgens jaarlijks opgenomen in de begroting.

	(3) Sterk effect			(2) Matig effect			(1) Zeer gering effect		
	Basis variant								
	Prioriteit								
Risico	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Veiligheid / gezondheid	(3)	(2)	(1)						
Cultuurhistorische waarde		(3)	(2)	(1)					
Gebruik en bedrijfsproces			(3)	(2)	(1)				
Technische vervolgschade					(3)	(2)	(1)		
Toename klachtenonderhoud					(3)	(2)	(1)		
Beleving, esthetica							(3)	(2)	(1)
technisch noodzakelijk onderhoud									

Dagelijks onderhoud (DO)

Onder dagelijks onderhoud verstaan we reparatie- en mutatieonderhoud. De huidige uitrusting van onze woning is de basis. We voegen geen kwaliteit of wijzigingen toe tenzij we daar voor specifieke complexen bewust voor kiezen. Afwegingen voor het dagelijks onderhoud maken we op basis van technische staat en gebreken met de basiskwaliteit als vertrekpunt. Indien vervanging noodzakelijk is hanteren we een gedifferentieerd onderhoudsbeleid voor DAEB en niet-DAEB woningen.

Investerings/ renovaties

Middels een jaarlijkse hold-sell analyse bepalen we welke complexen in aanmerking komen om op de investeringsbegroting (MJIB) op te nemen. In deze analyse bepalen we de bijdrage van ieder afzonderlijk complex aan de portefeuilledoelstellingen. De portefeuilledoelstellingen worden uitgedrukt in een samengestelde portfolioscore voor de verschillende thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit.

Vervolgens zetten we de portfolioscore af tegen de financiële score. De financiële score bepalen we aan de hand van de bruto-netto verhouding (hoeveel van de bruto ontvangen huur blijft er netto over na aftrek van alle exploitatiekosten).

De complexen die op beide aspecten lager dan het gemiddelde scoren worden met het team vastgoedsturing besproken en worden indien mogelijk aan de begroting toegevoegd. Hierbij wordt een inschatting gemaakt welk ingreepniveau uit onze investeringsmatrix het meest toereikend is.

Samengevat, als een complex financieel slecht presteert en ook weinig bijdraagt aan de volkshuisvestelijke taken, dan beoordelen we met welke investeringen we beide aspecten kunnen verbeteren.

7.4 Duurzaamheid

Technologische ontwikkelingen, geopolitieke verhoudingen, de internationale energiehandel en de wet- en regelgeving compliceren de transitie naar duurzamer beleid en beïnvloeden de prijs van energie. Het aantal onzekerheden en afhankelijkheden is daarom groot. Het is hierdoor lastig om de juiste keuzes te maken voor de verduurzaming van de huidige woningvoorraad. Daarnaast zijn ook onze financiële middelen nog steeds beperkt en is het vooralsnog niet haalbaar om in 2050 te beschikken over een CO₂ neutrale woningvoorraad. Sectorbreed zijn er overigens onvoldoende middelen om alle duurzaamheidsambities te realiseren.

Verminderen van de warmtevraag

Wij richten ons daarom allereerst op de 'no regret' duurzaamheidsmaatregelen. We combineren onze aanpak zoveel mogelijk met planmatig onderhoud en renovaties omdat we op die manier kosteneffectief zijn en de huurder maar één keer tot last zijn. Hierbij ligt onze focus op het toepassen van isolerende maatregelen. Dit zorgt ervoor dat de warmtevraag van ons bezit kleiner wordt en dus een lagere CO₂ uitstoot kent. Het niveau van isolatie dat wij nastreven is minimaal label B. Dit niveau is voldoende basis om woningen aan te sluiten op een middentemperatuur warmtenet.

Daarnaast ervaren bewoners met deze aanpak het meeste effect van de investeringen: betere isolatie draagt bij aan wooncomfort, gezondheid en betaalbaarheid van de energierekening en daarmee aan een goede en duurzame woning die betaalbaar is en blijft.

Duurzame energiebronnen

Per locatie zoeken we naar de meest optimale manier van duurzaam verwarmen. Soms is dat aardwarmte, soms stadsverwarming, grond(water) of lucht. Concreet streven we ernaar 750 woningen in Zoetermeer

en Delft aan te sluiten of voor te bereiden op duurzame energiebronnen. Nieuwbouwwoningen realiseren we conform bouwbesluit en zijn daarmee vanzelfsprekend aardgasvrij.

7.5 Aan- en verkoopstrategie

Complexmatige verkoop

In onze kerngemeenten zetten wij niet in op complexmatige verkoop. Voor het bezit in overige gemeentes is dat wel het geval. Zie hoofdstuk 7 voor onze verkoopstrategie in 'Overig Nederland'.

Uitponen

In de huidige doorrekening is niet afgeweken van ons huidige beleid omtrent het uitponen van woningen. Op dit moment zijn wij zeer terughoudend met het verkopen van individuele woningen bij mutatie (uitponen). Alleen wanneer individuele woningen een grote investering nodig hebben om te kunnen doorverhuren, de laatste eenheid is in een complex óf een solitaire woning is, overwegen wij om deze te verkopen. Verkoop is op dat moment op het gebied van financieel rendement de meest verstandige keuze. Het is aan de nieuwe corporatie of zij dit beleid wil aanpassen.

Aankoop en uitbreidingsnieuwbouw

Met de verkoopopbrengsten uit 'Overig Nederland' ontwikkelen we nieuwbouw (of doen eventueel aankopen) binnen de kerngemeente. Deze extra nieuwbouw is ingerekend in de financiële doorrekening en past binnen de reeds gemaakte strategische afspraken.

8. Strategische uitgangspunten 'Overig Nederland'

8.1 Verkoop

We richten ons met de portefeuille in 'Overig Nederland' op verkoop. Ons voornemen is dat we ons bezit in 'Overig Nederland' verkopen aan andere corporaties. De opbrengsten zetten we in om uitbreidingsnieuwbouw in de kerngemeenten te financieren. Hierdoor ontstaat ruimte om bij te dragen aan uitbreiding in Delft en Zoetermeer.

Voor de verkoop hebben wij een indicatieve verkoopplanning gemaakt. Dit is een inschatting op basis van verkoopmogelijkheden en uitdagingen die opgelost moeten worden voordat verkocht kan worden. De volgorde en het tempo waarin wordt verkocht laten zich echter lastig voorspellen.

Het verkoopvolume in de eerste tien jaar is gebaseerd op een praktisch uitvoerbaar, realistisch verkoopprogramma. Hierbij is ook gekeken naar de haalbaarheid van de uitbreidingsnieuwbouw die met de opbrengsten kan worden gerealiseerd.

In principe kan de hele voorraad in 'Overig Nederland' op termijn verkocht worden (er zijn geen elementaire juridische belemmeringen). De verkoopprioritering is gebaseerd op onder andere marktkansen en een evenwichtige verdeling over de jaren. Het verkoopprogramma is echter niet in beton gegoten en afhankelijk van onder andere de marktomstandigheden. Indien zich een kans voordoet om een complex eerder te verkopen (op basis van marktomstandigheden), wordt dit in overweging genomen.

NB: Deze verkoopstrategie geldt ook voor alle niet-woningen in 'Overig Nederland'. BOG/MOG/ZOG-panden in 'Overig Nederland' zijn geen onderdeel van onze wensportefeuille.

In de begroting staan 455 eenheden die in de eerste tien jaar verkocht worden met een marktwaarde van circa € 79,3 miljoen.

Gemeente	MVS ¹
Eindhoven - Achtse Barrier-Gunterslaer	€ 2.266.194
Eindhoven - Meerrijk	€ 35.541.819
Rijswijk - Stationskwartier	€ 4.636.131
Utrechtse Heuvelrug - Leersum	€ 36.904.398
Eindtotaal	€ 79.348.542

¹ Marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020

Het overige deel is niet ingerekend in de eerste 10 jaar. Het vastgoed dat in de begroting na 10 jaar in portefeuille blijft heeft een marktwaarde van circa € 33 miljoen:

Gemeente	MVS ¹
Deventer	€ 18.214.915
Eindhoven	€ 14.776.774
Eindtotaal²	€ 32.991.689

² exclusief Zuidplas

8.2 Exploitatie

Het vastgoed in 'Overig Nederland' wordt tot aan het moment van verkoop regulier verhuurd.

Voor huurbeleid (zie paragraaf 7.2), onderhoud (zie paragraaf 7.3), dienstverlening, sociaal beheer, participatie en dergelijke maken we geen onderscheid tussen kerngemeenten en niet-kerngemeenten.

We leveren buiten de kerngemeenten een bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten waar we in verhouding een groot aandeel van de sociale huurwoningvoorraad in bezit hebben. Dit betreft de maatwerkgemeenten (Zuidplas) en Utrechtse Heuvelrug. In deze gemeenten monitoren we de verhuringen en de slaagkansen van bepaalde doelgroepen en sturen we bij waar nodig. Wij conformeren ons in deze gemeenten aan het regionale beleid om een deel van de sociale woningvoorraad betaalbaar te houden.

8.3 Kwaliteit

In het bezit in 'Overig Nederland' zal worden geïnvesteerd als dit technisch nodig is of als er investeringen nodig zijn om de exploitatie te kunnen voortzetten.

Ook zetten wij de toekomstige afschaffing van de verhuurderheffing in om woningen met slechte energielabels (E, F en G) aan te pakken. Hierbij maken we geen onderscheid tussen woningen in de kerngemeenten en in 'Overig Nederland' met uitzondering van van de complexen die we spoedig verwachten te verkopen.

In hoofdstuk 9 gaan we in op de opgenomen investeringen en in hoofdstuk 10 op het instandhoudingsonderhoud voor ons bezit buiten de kerngemeenten.

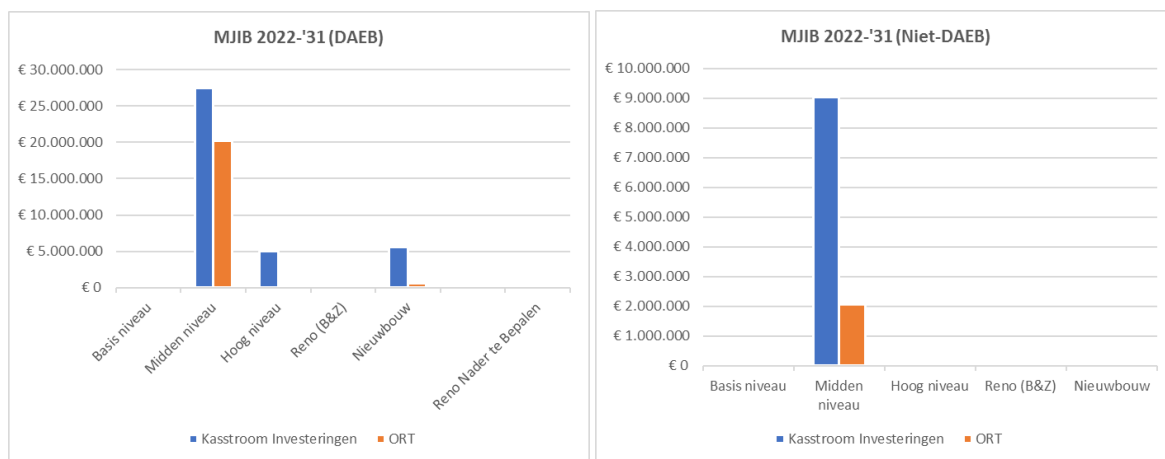
9. Transformatieopgave

9.1 Investeringsbegroting Zoetermeer

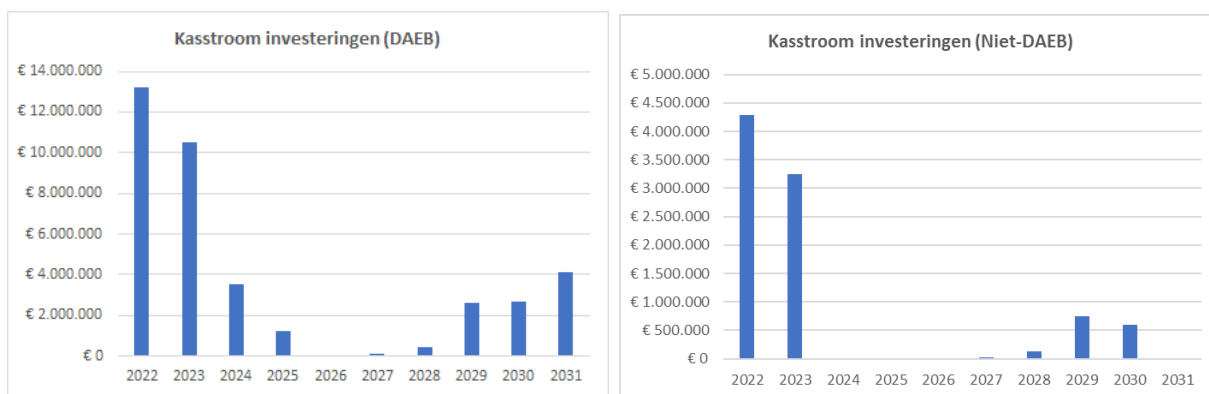
Verbeteringen

De ingrepen die zijn opgenomen in onze MJIB 2022-2031 bestaan uit verschillende type investeringen. In totaal investeren we in de komende tien jaar in Zoetermeer circa € 47,3 miljoen²¹. Veruit het grootste deel van de investeringen betreft een 'midden-niveau-renovatie' (gemiddeld circa € 96.000²² per woning).

De verdeling naar niveau type ingrepen is als volgt:



De verdeling van de investeringen in kasstroom over de komende jaren (gesplitst naar DAEB en niet-DAEB) is als volgt:



Na 2023 neemt de investeringsbehoefte in de bestaande voorraad af omdat de grootste complexen al aangepakt zijn (Dunantflat/Fonteinbos). Na 2025 starten de voorbereidingen voor de investeringen in de tweede helft van de beschouwingsperiode. In jaren met minder investeringen in de bestaande voorraad is er meer organisatorische ruimte voor uitbreidingsniewbouw.

Verduurzaming

Naast het toepassen van isolerende maatregelen bij de woningverbeteringen investeren wij ook in het aardgasvrij maken van ons bezit. Hiervoor is een apart budget opgenomen in de begroting die project specifiek wordt toegewezen. Wanneer er kansen zijn om bij bestaande projecten aan te sluiten op

²¹ Voor de periode na splitsing (2023-2031) is dit € 30 miljoen

²² Ter info: een basisingreep is begroot op €67.000 en een hoog niveau renovatie op €159.000

warmtenetten kan dit budget worden aangewend. Dit geldt voor het gasloos maken van bestaande bouw. Nieuwbouwprojecten kunnen geen aanspraak maken op dit budget.

Voor het aardgasvrij maken van woningen is in de komende tien jaar voor Delft + Zoetermeer een budget beschikbaar van € 12,7 miljoen. Met dit budget verwachten wij circa 750 woningen (die daarvoor geschikt zijn) te voorzien van een andere energievoorziening.

Aankoop/Uitbreidingsnieuwbouw Zoetermeer

Op basis van het beoogde verkoopvolume in de eerste tien jaar (€ 79,3 miljoen) kunnen we op basis van gemiddelde stichtingskosten circa 328 uitbreidingsnieuwbouwwoningen ontwikkelen en bouwen in Delft en Zoetermeer.

Afschaffing verhuurderheffing

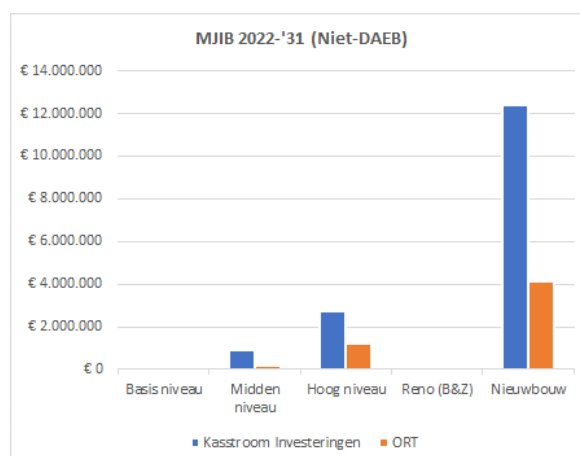
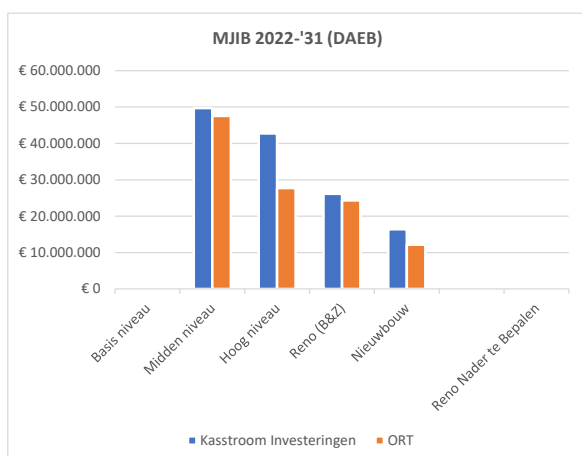
Met het voorstel om de verhuurderheffing per 2023 af te schaffen ontstaat er extra bestedingsruimte bij corporaties. Deze extra bestedingsruimte wordt naar alle waarschijnlijkheid ingezet op de thema's duurzaamheid en de productie van nieuwbouwwoningen. Op basis van de huidige voorstellen is er sprake van een korting van € 500 miljoen ('motie Hermans'²³) voor de gehele sector in 2022.

Voor Delft + Zoetermeer (inclusief 'Overig Nederland') betekent dit een extra investeringsbudget van circa € 29 miljoen²⁴. Dit budget hebben we ingerekend. De besteding wordt nog verder uitgewerkt en we hebben daarom het investeringsbudget veiligheidshalve 100% onrendabel ingerekend.

9.2 Investeringsbegroting Delft

Ingrepen

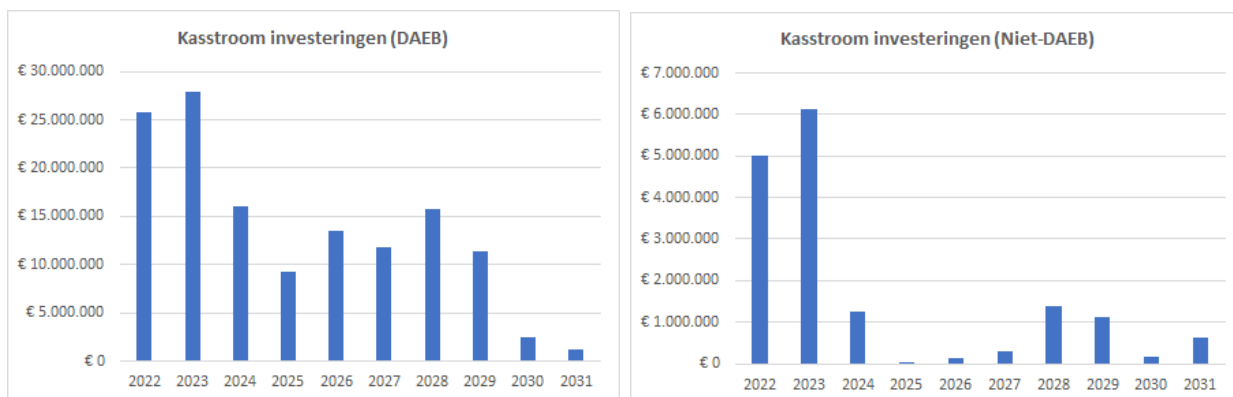
De ingrepen die zijn opgenomen in onze MJIB 2022-2031 bestaan uit verschillende type investeringen. In totaal investeren we in de komende tien jaar in Delft circa € 151 miljoen²⁵. De verdeling naar niveau type ingrepen is als volgt:



²³ Aedes en minister Ollongren maakten bestuurlijke afspraken wat woningcorporaties de komende jaren als gevolg van de verlaging van de heffing (motie Hermans) al kunnen doen aan met name woningbouw, verduurzaming en woningverbetering. Woningcorporaties stemden met overgrote meerderheid in met deze afspraken op het congres van branchevereniging Aedes op 23 december 2021. De afspraken zijn vastgelegd in: 'PRESTATIEAFSPRAKEN TARIEFVERLAGING VERHUURDERHEFFING PER 1-1-2022'. Het is de intentie om dergelijke afspraken ook te gaan maken met het komend kabinet, gekoppeld aan de volledige afschaffing van de heffing.

²⁴ Voor de periode na splitsing (2023-2031) is dit ruim € 26 miljoen

²⁵ Voor de periode na splitsing (2023-2031) is dit € 120 miljoen



Verduurzaming

Naast het toepassen van isolerende maatregelen bij de woningverbeteringen investeren wij ook in het aardgasvrij maken van ons bezit. Hiervoor is een apart budget opgenomen in de begroting die project specifiek wordt toegewezen. Wanneer er kansen zijn om bij bestaande projecten aan te sluiten op warmtenetten kan dit budget worden aangewend. Dit geldt voor het gasloos maken van bestaande bouw. Nieuwbouwprojecten kunnen geen aanspraak maken op dit budget

Voor het aardgasvrij maken van woningen is in de komende tien jaar voor Delft + Zoetermeer een budget beschikbaar van € 12,7 miljoen. Met dit budget verwachten wij circa 750 woningen (die daarvoor geschikt zijn) te voorzien van een andere energievoorziening.

Aankoop/Uitbreidingsnieuwbouw Delft

Op basis van het beoogde verkoopvolume in de eerste tien jaar (€ 79,3 miljoen) kunnen we op basis van gemiddelde stichtingskosten circa 328 uitbreidingsnieuwbouwwoningen ontwikkelen en bouwen in Delft en Zoetermeer.

Afschaffing verhuurderheffing

Met het voorstel om de verhuurderheffing per 2023 af te schaffen ontstaat er extra bestedingsruimte bij corporaties. Deze extra bestedingsruimte wordt naar alle waarschijnlijkheid ingezet op de thema's duurzaamheid en de productie van nieuwbouwwoningen. Op basis van de huidige voorstellen is er sprake van een korting van € 500 miljoen ('motie Hermans'²⁶) voor de gehele sector in 2022.

Voor Delft en Zoetermeer (inclusief overig Nederland) betekent dit een extra investeringsbudget van circa € 29 miljoen²⁷. Dit budget hebben we ingerekend. De besteding wordt nog verder uitgewerkt en we hebben daarom het investeringsbudget veiligheidshalve 100% onrendabel ingerekend.

²⁶ Aedes en minister Ollongren maakten bestuurlijke afspraken wat woningcorporaties de komende jaren als gevolg van de verlaging van de heffing (motie Hermans) al kunnen doen aan met name woningbouw, verduurzaming en woningverbetering. Woningcorporaties stemden met overgrote meerderheid in met deze afspraken op het congres van branchevereniging Aedes op 23 december 2021. De afspraken zijn vastgelegd in: 'PRESTATIEAFSPRAKEN TARIEFVERLAGING VERHUURDERHEFFING PER 1-1-2022'. Het is de intentie om dergelijke afspraken ook te gaan maken met het komend kabinet, gekoppeld aan de volledige afschaffing van de heffing.

²⁷ Voor de periode na splitsing (2023-2031) is dit ruim € 26 miljoen

9.3 Investeringsbegroting 'Overig Nederland'

Voor de woningen in Zuidplas zijn we in eerste instantie uitgegaan van volledige verkoop. Voor het deel dat naar verwachting niet wordt verkocht, hebben we veiligheidshalve een investeringsbedrag van circa €15 miljoen ingerekend gebaseerd op een gemiddeld investeringsniveau per vhe van de woningen in Delft en Zoetermeer. Dit budget is (nog) niet gekoppeld aan complexen.

Gezien het lopende verkooptraject voor de woningen in Leersum hebben we hier geen investeringen ingerekend. De overige complexen zijn niet in de begroting opgenomen omdat daarvoor geen technische noodzaak is.

Afschaffing verhuurderheffing

Met het voorstel om de verhuurderheffing per 2023 af te schaffen ontstaat er extra bestedingsruimte bij corporaties. Deze extra bestedingsruimte wordt naar alle waarschijnlijkheid ingezet op de thema's duurzaamheid en de productie van nieuwbouwwoningen. Op basis van de huidige voorstellen is er sprake van een korting van € 500 miljoen ('motie Hermans'²⁸) voor de gehele sector in 2022.

Voor Delft en Zoetermeer (inclusief overig Nederland) betekent dit een extra investeringsbudget van circa € 16,3 miljoen²⁹. Dit budget hebben we ingerekend. De besteding wordt nog verder uitgewerkt en we hebben daarom het investeringsbudget veiligheidshalve 100% onrendabel ingerekend.

10. Instandhouding

10.1 Algemeen

Het type onderhoud bestaat uit de volgende categorieën:

Planmatig onderhoud (PO)

Voor een groot deel van de woningen wordt planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit omvat projectmatig cyclisch onderhoud, zoals onder andere schilderwerk.

Mutatieonderhoud (MO)

Onderhoud dat we uitvoeren bij de mutatie van een woning betreft herstelwerk om de woning weer regulier te kunnen verhuren.

Reparatieonderhoud (RO)

Dit betreft onderhoud op basis van repartieverzoeken van onze huurders.

Contractonderhoud (CO)

Cyclisch onderhoud wat is ondergebracht bij contractpartijen zoals onderhoud aan installaties en liftonderhoud

Doordat in complexen DAEB-woningen en niet-DAEB-woningen gemengd aanwezig kunnen zijn, sturen wij niet op een apart onderhoudsbeleid voor planmatig onderhoud voor de niet-DAEB woningen.

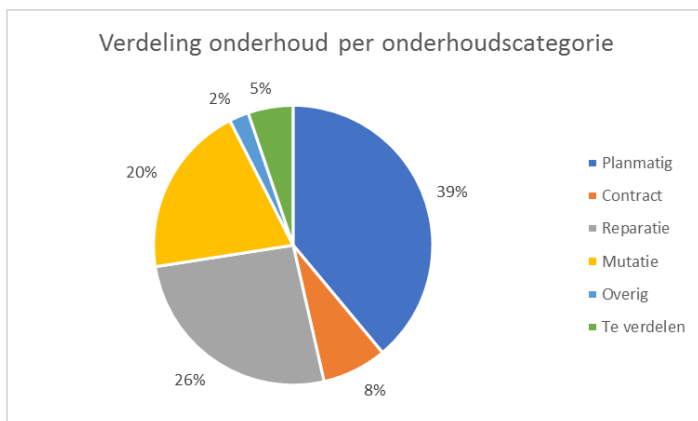
²⁸ Aedes en minister Ollongren maakten bestuurlijke afspraken wat woningcorporaties de komende jaren als gevolg van de verlaging van de heffing (motie Hermans) al kunnen doen aan met name woningbouw, verduurzaming en woningverbetering. Woningcorporaties stemden met overgrote meerderheid in met deze afspraken op het congres van branchevereniging Aedes op 23 december 2021. De afspraken zijn vastgelegd in: 'PRESTATIEAFSPRAKEN TARIEFVERLAGING VERHUURDERHEFFING PER 1-1-2022'. Het is de intentie om dergelijke afspraken ook te gaan maken met het komend kabinet, gekoppeld aan de volledige afschaffing van de heffing.

²⁹ Voor de periode na splitsing (2023-2031) is dit ruim € 14 miljoen

10.2 Onderhoud Zoetermeer

Door de goedkeuring van de structurele oplossing wordt het mogelijk om extra budget op te nemen voor het uitvoeren van planmatig onderhoud. Voor Zoetermeer is het aanvullende budget jaarlijks circa € 1,6 miljoen. Het totale budget dat voor de komende tien jaar is opgenomen in de begroting komt daarmee op circa € 117,5 miljoen³⁰. Per gewogen vhe betekent dat een onderhoudsbudget van €1.742³¹ per jaar.

De verdeling naar onderhoud (gemiddeld over de komende tien jaar) is als volgt:

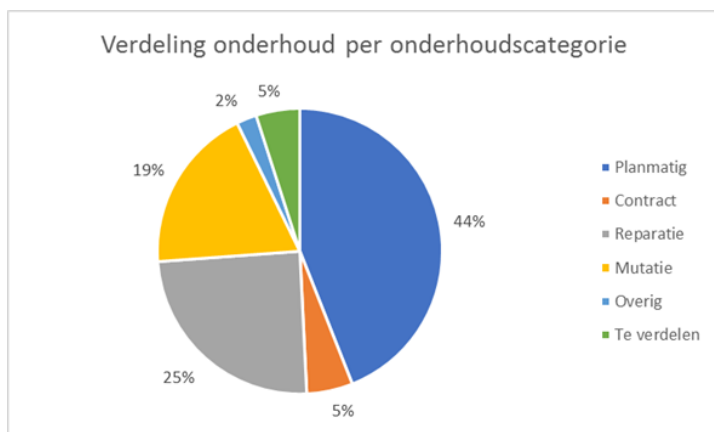


De categorie 'te verdelen' betreft voornamelijk VVE-bijdragen.

In totaal wordt in de DAEB-portefeuille in de komende tien jaar ongeveer € 29,5 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Voor de niet-DAEB woningen is ruim € 16,4 miljoen opgenomen. Door de structurele oplossing is extra budget opgenomen, waardoor het totaalbedrag per woning per jaar op ruim € 750,- ligt. Dit is een stijging ten opzichte van het vorige budget van circa 45%.

10.3 Onderhoud Delft

Door de goedkeuring van de structurele oplossing wordt het mogelijk om extra budget op te nemen voor het uitvoeren van planmatig onderhoud. Voor Delft is het aanvullende budget jaarlijks circa € 1,4 miljoen. Het totale budget dat voor de komende 10 jaar is opgenomen in de begroting komt daarmee op circa € 117,3 miljoen³². Per gewogen vhe betekent dat een onderhoudsbudget van € 1.782 per jaar. De verdeling naar onderhoud (gemiddeld over de komende 10 jaar) is als volgt:



³⁰ Voor de periode na splitsing (2023-2031) is dit € 108 miljoen

³¹ Prijspeil 1-1-2022

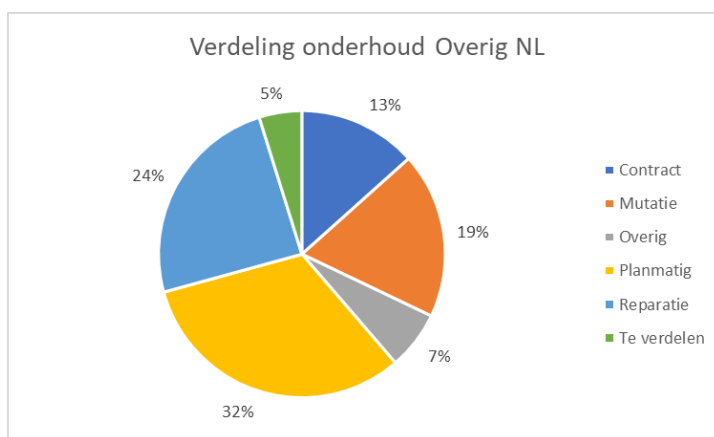
³² Voor de periode na splitsing (2023-2031) is dit € 108 miljoen

De categorie 'te verdelen' betreft voornamelijk VVE-bijdragen

In totaal wordt in de DAEB-portefeuille in de komende tien jaar ongeveer € 37,7 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Voor de niet-DAEB woningen is ruim € 13 miljoen opgenomen. Door de structurele oplossing is extra budget opgenomen waardoor het totaalbedrag per woning per jaar op ruim € 780,- ligt. Dit is een stijging ten opzichte van het vorige budget van bijna 65%.

10.4 Onderhoud 'Overig Nederland'

Door de goedkeuring van de structurele oplossing wordt het mogelijk om extra budget op te nemen voor het uitvoeren van planmatig onderhoud. Het totale budget voor de komende tien jaar dat is opgenomen in de begroting is circa € 29 miljoen³³. Per gewogen vhe betekent dat een onderhoudsbudget van € 1.897 per jaar. De verdeling naar onderhoud (gemiddeld over de komende 10 jaar) is als volgt:



De categorie 'te verdelen' betreft voornamelijk VVE-bijdragen.

In totaal wordt in de DAEB-portefeuille in de komende tien jaar ongeveer € 6,7 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Voor de niet-DAEB woningen is ruim € 2,7 miljoen opgenomen.

10.5 Benchmark

We vergeleken het onderhoudsbudget per gewogen vhe met de onderhoudsuitgaven van collega-corporaties. Hiervoor zijn de onderhoudsuitgaven van de 100 grootste corporaties in kaart gebracht op basis van de meest recente jaarrekeningen (2020).

De 100 corporaties zijn op verschillende manieren gerangschikt:

- naar grootte (L vanaf 10.000 tot 25.000 eenheden XL: vanaf 25.000 eenheden)³⁴
- naar bouwjaarklasse
- geografisch (corporaties in Zuid-Holland)

³³ Voor de periode na splitsing (2023-2031) is dit ruim € 25,7 miljoen

³⁴ Deze grenzen sluiten aan bij de definitie die vanuit Aedes geldt voor de sector

Dit levert het volgende beeld op:

per gewogen VHE x € 1 (prijspeil 2022)	Vestia	Corporaties Zuid Holland	XL corporaties	L corporaties	Bouwjaar Jaren '70	Bouwjaar jaren '80
Zoetermeer	1.742	1.994	1.994	1.942	1.985	1762
Delft	1.782					
Gemiddeld	1.762					

We merken op dat bij de onderhoudsuitgaven veel factoren een rol spelen die niet uit de gegevens van de benchmark zijn te halen. Een aantal belangrijke factoren zijn:

- gemiddelde woninggrootte;
- verhouding EGW / MGW;
- investeringsagenda: een grote investeringsagenda in de komende periode gaat vaak samen met gemiddeld lagere onderhoudsuitgaven.

Zoetermeer

Zoetermeer heeft relatief jong bezit (gemiddeld bouwjaar 1984). Dit is jonger dan de gemiddelde leeftijd van het bezit van de corporaties in de benchmark. Wanneer we het onderhoud van Zoetermeer vergelijken met het onderhoud van bezit van de andere corporaties met gelijke gemiddelde bouwjaren, ligt Zoetermeer in lijn met de benchmark.

Delft

Het onderhoud van Delft (gemiddeld bouwjaar 1962) ligt lager dan Zoetermeer per gewogen vhe en lager dan je in eerste instantie op basis van de benchmark zou verwachten. Hierbij spelen in ieder geval drie factoren een rol.

Voor wat betreft de vergelijking met Zoetermeer en de benchmark speelt het verschil in gemiddelde woninggrootte een rol. De gemiddelde woninggrootte in Delft is circa 74 m² en in Zoetermeer is dat circa 87 m². Daarbij is ook het aandeel eengezinswoningen in Zoetermeer groter.

Daarnaast is de investeringsagenda in Delft (€ 151 miljoen) aanzienlijk groter dan in Zoetermeer (€ 47 miljoen). Veel schilderbeurten bijvoorbeeld zijn opgenomen in renovatieprojecten.

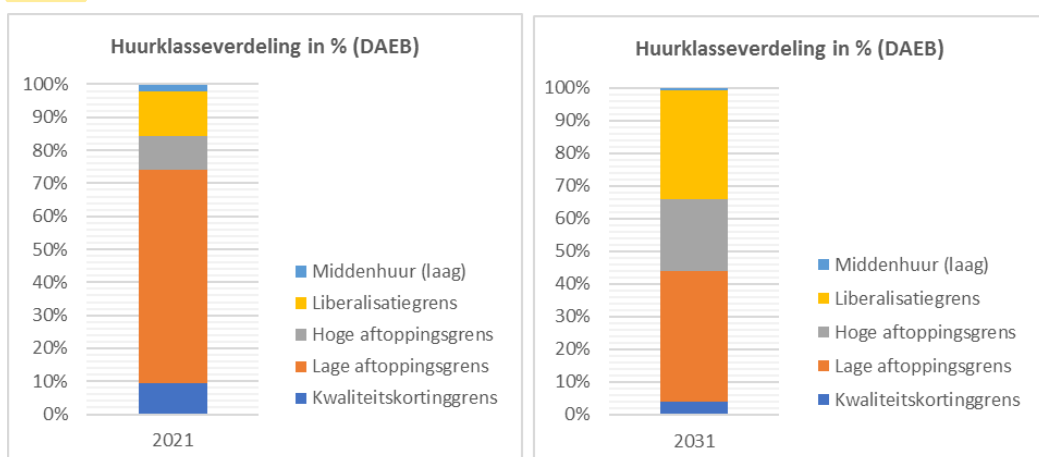
Het gemiddelde bouwjaar in Delft is 1962, maar het gemiddelde renovatiejaar is 1986. Voor gerenoveerde woningen is gemiddeld minder onderhoud nodig.

Op basis van bovenstaande concluderen we voor Delft dat de verschillen met Zoetermeer en de benchmark op hoofdlijnen verklaarbaar zijn en niet te wijten zijn aan een te laag onderhoudsniveau.

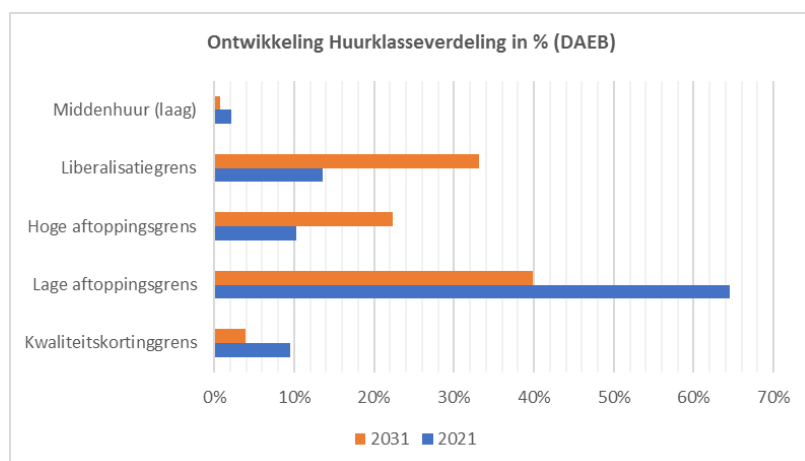
11. Portefeuilleontwikkeling Zoetermeer

11.1 Betaalbaarheid & beschikbaarheid

In onderstaande grafiek is het verloop van de huurklassen van de DAEB portefeuille over de komende tien jaar weergegeven op basis van ons streefhuurbeleid en inflatievolgende huurverhoging. De sociale voorraad van Vestia in Zoetermeer wordt momenteel voor circa 84% verhuurd onder de aftoppingsgrenzen. De komende jaren neemt dit aandeel, op basis van ons huidige streefhuurbeleid, af naar circa 65% in 2030 (kanttekening bij het verloop van de huurklassen is dat we uitgaan van gelijkblijvende normen voor de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens). Met het huidige streefhuurbeleid kunnen we in Zoetermeer gemiddeld dan ook niet voldoen aan de prestatieafspraken ten aanzien van het aandeel sociale huurwoningen dat we aan de primaire doelgroep moeten verhuren (70%). De consequentie is dat de andere twee corporaties met bezit in Zoetermeer (Vidomes en De Goede Woning) meer aan betaalbaarheid moeten doen om te komen op het gewenste aanbod in deze huurklasse. Daarbij komt dat het Vestia-bezit in Zoetermeer een groot aandeel niet-DAEB woningen heeft (35%).



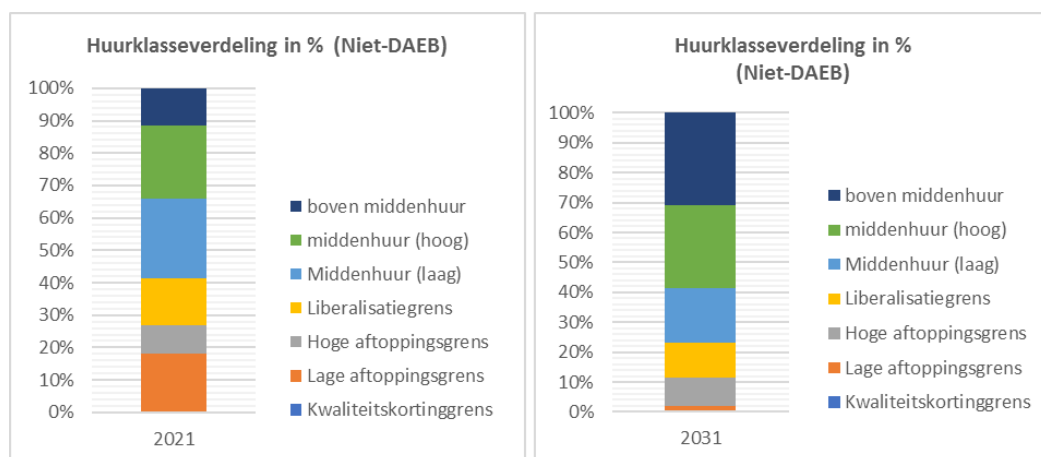
De ontwikkeling per huurklasse is als volgt:



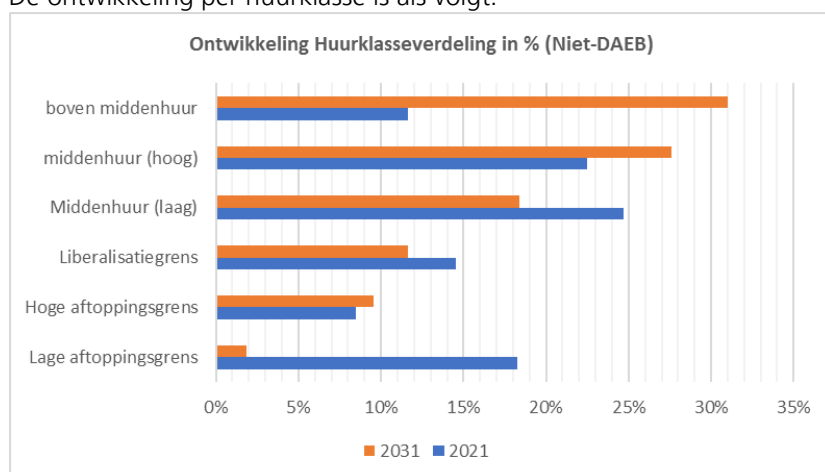
Huurontwikkeling niet-DAEB portefeuille

In onderstaande grafiek is het verloop van de huurklassen van de niet-DAEB portefeuille over de komende tien jaar weergegeven op basis van ons streefhuurbeleid en huurverhoging inflatie + 0,5% gemiddeld. Uitgangspunt voor de streefhuren is de markthuur. De gemiddelde markthuur van de niet-DAEB woningen in Zoetermeer bedraagt circa €1.100 (prijspeil 1-1-2021). Te zien is dat het aandeel woningen

onder de liberalisatiegrens afneemt van ruim 40% naar ruim 20%. Daarnaast neemt het aanbod voor woningzoekenden met een middeninkomen af in de komende jaren.



De ontwikkeling per huurklasse is als volgt:



11.2 Duurzaamheid

In 2021 had 51% van de DAEB woningen een energielabel van B of beter. In 2031 is dat voor de DAEB woningen 60% en voor de niet-DAEB woningen 74%.

Voor de geconsolideerde portefeuille (DAEB en niet-DAEB) geldt dat in 2031 65% een energielabel B of beter heeft. Daarnaast hebben nog bijna 3% (200³⁵ woningen) van de woningen in 2031 een energielabel E, F of G. Dit vinden wij niet wenselijk. Om deze woningen ook te verduurzamen zal een extra inzet nodig zijn op de verduurzaming. In 'Deel II Handelingsperspectief' laten wij zien welke mogelijkheden daar na splitsing mogelijk voor zijn.



³⁵ Het valt op dat het aantal e-f-g labels licht stijgt t.o.v. 2021. Dit hangt samen met de nieuwe berekeningssystematiek van de labels (NTA 8800) waardoor sommige woningtypen een ander label krijgen. In de labelverdeling van 2031 gaan we ervan uit dat alle labels zijn afgemeld o.b.v. de nieuwe rekensystematiek.

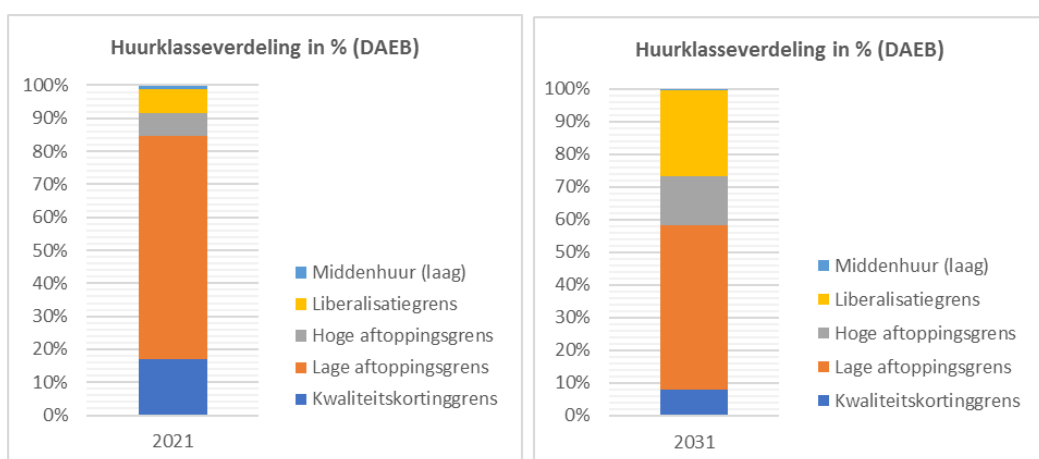
12. Portefeuilleontwikkeling Delft

12.1 Betaalbaarheid & beschikbaarheid

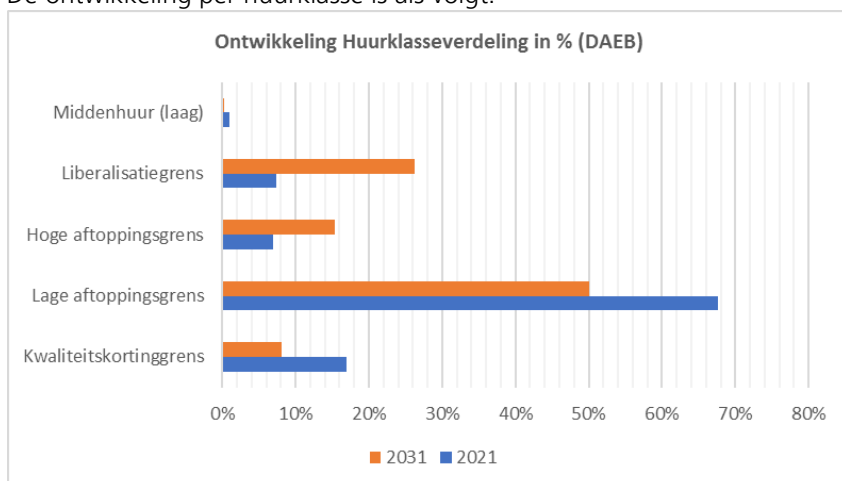
In onderstaande grafiek is het verloop van de huurklassen van de DAEB portefeuille over de komende tien jaar weergegeven op basis van ons streefhuurbeleid en inflatievolgende huurverhoging.

De komende jaren kunnen we de afspraken in het woonakkoord nakomen. Wel zien we dat de beschikbaarheid van 'betaalbare woningen' (huur < hoge aftoppingsgrens) op termijn onder druk komt te staan. De afname van 91% naar 73% wordt met name veroorzaakt door een daling van het aandeel woningen met een huur tot de lage aftoppingsgrens.

Kanttekening bij het verloop van de huurklassen is dat we uitgaan van gelijkblijvende normen voor de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.

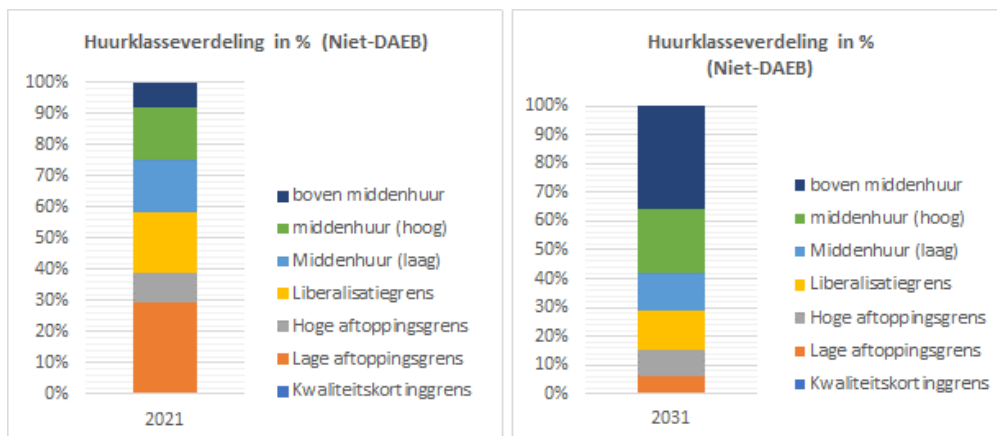


De ontwikkeling per huurklasse is als volgt:

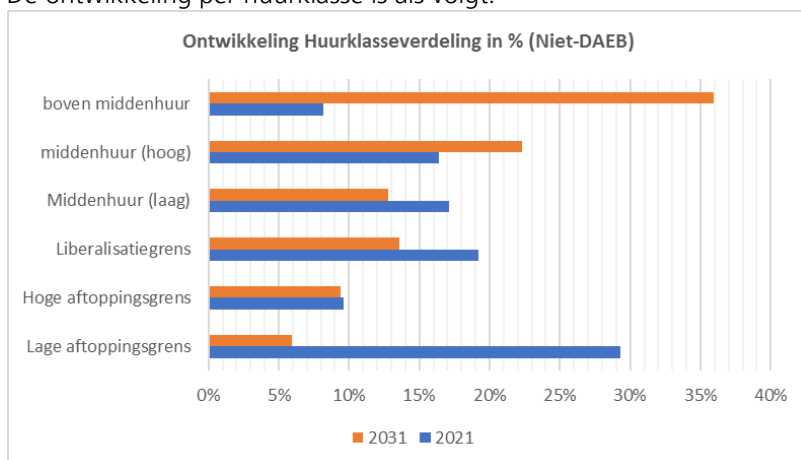


Huurontwikkeling niet-DAEB portefeuille

De huurprijsontwikkeling van de woningen in de niet-DAEB portefeuille laat zien dat het aandeel woningen met een huur onder de liberalisatiegrens de komende jaren van 60% naar 30% afneemt. Daarnaast stijgt het aandeel van woningen met een huur boven de grens van de middenhuur. Het aanbod voor woningzoekenden met een middeninkomen neemt in de komende jaren af.



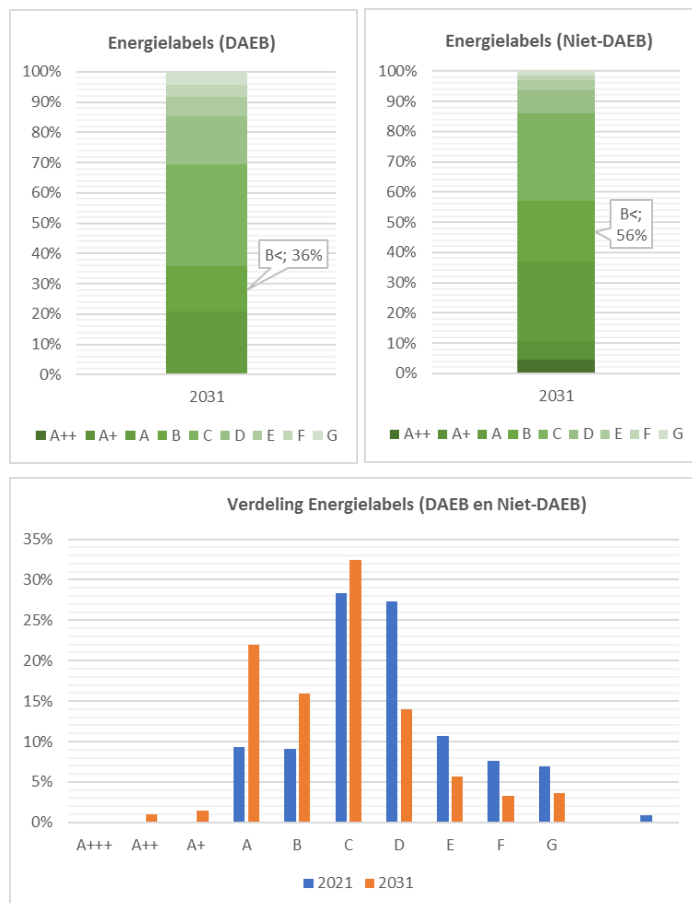
De ontwikkeling per huurklasse is als volgt:



12.2 Duurzaamheid

In 2021 had 10% van de DAEB woningen een energielabel van B of beter. In 2031 is dat voor de DAEB woningen 36% en voor de niet-DAEB woningen 56%.

Voor de geconsolideerde portefeuille (DAEB en niet-DAEB) geldt dat in 2031 40% een energielabel B of beter heeft. Daarnaast heeft nog bijna 13% van de totale portefeuille (690 woningen) in 2031 een energielabel E, F of G. Dit beoordelen wij als onwenselijk. Om ook deze woningen te verduurzamen is extra inzet nodig op de verduurzaming door middel van het aardgasvrij maken of het toepassen van extra investeringen. In 'Deel II Handelingsperspectief' laten wij zien welke mogelijkheden daar na splitsing mogelijk voor zijn.



DEEL II: Handelingsperspectief

1. Doel

De portefeuillestrategie en doorrekening van de splitsing zijn gebaseerd op de huidige strategie en het huidige onderliggende beleid zoals omschreven in de portefeuillestrategie. We lopen in de portefeuillestrategie niet vooruit op de toekomstige investeringsruimte die ontstaat doordat de nieuwe entiteit in de toekomst borgbaar³⁶ is en dus weer financieringen kan aantrekken én door het volledig afschaffen van de verhuurderheffing vanaf 2023.

In het voorliggende handelingsperspectief geven we meer inzicht in de ambities die de nieuwe entiteit deels of geheel aankan. Deze ambities sluiten zoveel mogelijk aan bij de volkshuisvestelijke visie van de gemeente en de wensen van de huurdersvertegenwoordiging. We geven een indicatie van de toekomstige financieringsruimte en de ruimte die ontstaat door het wegvallen van de verhuurderheffing. We vullen deze ruimte nog niet concreet in door ze in te rekenen, zoals we dat met het huidige beleid (en de meerwaarde door de leningenruil) deden. Wel gaan we in op het proces om in de komende maanden en na de splitsing invulling te geven aan deze ambities. We geven daarbij aan welke volkshuisvestelijke speerpunten en wensen vanuit de gemeenten en huurdersraad in ieder geval worden geagendeerd.

2. Financiële ruimte na splitsing

2.1 Investeringsruimte door financieringsmogelijkheden

Voor het bepalen van de investeringsruimte door financieringsmogelijkheden maakten wij een aanvullende berekening op de uiteindelijke splitsingsdoorrekening. Hierbij hanteerden wij voorlopige uitgangspunten. We geven een indicatieve bestedingsruimte van de nieuwe organisatie vanaf het moment dat zij weer borgbaar is.

Vanuit de aanvullende berekening blijkt dat in Delft-Zoetermeer binnen de begrotingshorizon van tien jaar € 273 miljoen³⁷ ruimte ontstaat voor extra investeringen. Deze ruimte ontstaat in de tweede vijf jaar van de begroting en het volume is erg afhankelijk van rente-effecten doordat de dekkingsratio (de ratio die het meest knellend ten opzichte van de norm is) hier gevoelig voor is. De genoemde extra investeringsruimte is dan ook indicatief van karakter en kan hoger en lager uitpakken.

2.2 Investeringsruimte door afschaffing verhuurdersheffing

Met het voorstel om de verhuurderheffing per 2023 volledig af te schaffen, ontstaat er extra bestedingsruimte bij corporaties. Ook bij de nieuwe entiteit.

³⁶ De externe toezichthouder bepaalt op welk moment de nieuwe organisatie weer borgbaar is. In de huidige berekeningen gaan wij uit van een geconsolideerde benadering voor de DAEB en niet-DAEB portefeuille. In de financiële notitie behorend bij deze portefeuillestrategie is de ontwikkeling van de balansratio's van de nieuwe entiteit weergegeven.

³⁷ Het betreft een indicatieve benadering die uitgaat van 100% onrendabele investeringen. De extra investeringsruimte is het minimale bedrag dat extra geleend kan worden voordat de LTV of de dekkingsratio de norm bereikt en waarbij de ICR de aanvullende rentelasten kan dragen. Voor de maximaal acceptabele LTV is 75% (extern is dat 85%) gehanteerd en voor de dekkingsratio 65% (extern is dat 75%). Deze interne normen zijn niet formeel door Vestia vastgesteld, maar voor deze berekening gehanteerd omdat het wenselijk is een marge aan te houden ten opzichte van de externe ratio's. De dekkingsratio is beperkt hanteerbaar in prognoses en moet met de nodige voorzichtigheid worden gebruikt. Dit geldt dus ook voor de investeringscapaciteit die is berekend op deze prognose.

Omvang bestedingsruimte

In de begroting MJB 2022-2031 is alleen de korting op de verhuurderheffing in 2022 op basis van de motie Hermans structureel ingerekend. De volledige afschaffing vanaf 2023 is niet ingerekend. Op dit moment rekent nog geen enkele corporatie de volledige afschaffing in, omdat het een voornemen is en nog geen rijksbeleid. Ook over de precieze bestedingsdoelen moet nog meer duidelijkheid komen. Naar verwachting volgt dit later in het jaar of pas volgend jaar.

Voor de corporatie Delft-Zoetermeer gaat het bruto om circa € 79 miljoen³⁸ in de komende tien jaar.

De bestedingsruimte wordt echter beperkt door een verzwarende van de vennootschapsbelasting. De extra inzet die wordt gevraagd op de verduurzaming en toevoeging van nieuwbouw wordt zeer waarschijnlijk fiscaal als investering gekenmerkt en hierdoor verbetert het operationeel resultaat van de nieuwe entiteit. Tijdens het opstellen van de begroting 2023-2032 (start april 2022; gereed november 2022) zal de omvang van de bestedingsruimte en de bestedingsdoeleinden definitief bekend worden. Zie ook hoofdstuk 3 (proces).

In het kader van de motie Hermans zijn er afspraken³⁹ gemaakt tussen het ministerie van BZK en brancheorganisatie Aedes. In deze afspraken geven zij weer waar de accenten moeten komen te liggen voor de inzet van de extra bestedingsruimte. Het is de intentie om dergelijke afspraken ook te gaan maken met het huidige kabinet, gekoppeld aan de volledige afschaffing van de heffing. Deze landelijke afspraken moeten worden geïntegreerd in de regionale en lokale prestatieafspraken. De inzet kan namelijk lokaal verschillen en daarom wordt de inzet in samenspraak met onze stakeholders (huurdersraad en gemeente) in 2022 verder uitgewerkt.

De afschaffing van de verhuurderheffing komt boven op de extra bestedingsruimte vanuit financieringsmogelijkheden (aantrekken van leningen wanneer de nieuwe entiteit weer borgbaar is). Besteding van deze extra middelen moet dan ook in relatie worden gezien met de extra ruimte vanuit financiering én door verkoop van vastgoed uit 'Overig Nederland'.

2.3 Ruimte voor extra huurbeleid

De splitsing biedt ons ruimte om meer proportioneel aandeel te nemen in Delft en Zoetermeer ten aanzien van een betaalbaar aanbod voor onze doelgroepen. Uit indicatieve berekeningen⁴⁰ blijkt dat er ruimte is voor aanvullend streefhuurbeleid. De impact wordt in de loop van de tijd (door mutaties) groter maar blijft gedurende de planningsperiode beperkt waarbij de nieuwe entiteit aan zowel de interne als externe ratio's blijft voldoen. De dekkingsratio (marktwaaarde leningen/marktwaaarde vastgoed) wijzigt niet omdat de maatregelen de markthuur niet beïnvloeden. Omdat de additionele leningruimte primair wordt beklemd door de dekkingsratio, wijzigt deze ruimte ook niet.

³⁸ Vanaf 2032 (t/m 2031) is dat € 72 miljoen.

³⁹ Aedes en minister Ollongren maakten bestuurlijke afspraken wat woningcorporaties de komende jaren als gevolg van de verlaging van de heffing (motie Hermans) al kunnen doen aan met name woningbouw, verduurzaming en woningverbetering. Woningcorporaties stemden met overgrote meerderheid in met deze afspraken op het congres van branchevereniging Aedes op 23 december 2021. De afspraken zijn vastgelegd in: 'PRESTATIEAFSPRAKEN TARIEFVERLAGING VERHUURDERHEFFING PER 1-1-2022'. De volgende thema's zijn benoemd: Vergroten beschikbaarheid, Verduurzaming, Leefbaarheid en betaalbaarheid.

⁴⁰ We hebben o.a. berekend wat de effecten zijn als we het aandeel woningen met streefhuren onder de aftoppingsgrenzen met 10% verhogen.

3. Volkshuisvestelijke agenda

In onderstaand overzicht zijn de volkshuisvestelijke speerpunten van de gemeente(n) en huurdersraad compact weergegeven. Daarbij is aangegeven in welk traject het betreffende speerpunt aan de orde komt. Deze trajecten, het bijbehorende proces en tijdpad zijn beschreven in hoofdstuk 4.

3.1 Gemeente Zoetermeer

Onderwerpen naar thema	Traject (zie hoofdstuk 4)
Beschikbaarheid en betaalbaarheid - Huurbeleid i.r.t. bijzondere doelgroepen en meer aanbod voor de primaire doelgroep. - Bevorderen doorstroming senioren.	Prestatieafspraken Ruimte binnen huidige beleid en kaders optimaal inzetten. + Herijking beleid nieuwe organisatie
Kwaliteit Benodigde kwaliteitsimpuls wijken (o.a. Buytenwegh, De Leyens en Segwaert in de komende 20 jaar).	Begroting 2023-2032 Verkennen / bespreken in de overleggen over de MJIB
Duurzaamheid - Inzet op energiezuinige, CO2 neutrale voorraad. Alloceren budget voor verduurzaming. - Meer inzet op het terugdringen van het aantal woningen met een E, F of G label.	Prestatieafspraken (invulling 'motie Hermans') + Begroting 2023-2032 (structurele afschaffing verhuurderheffing) + Herijking beleid nieuwe organisatie (routekaart 2050)
Wijken & buurten / voorraadontwikkeling - Meer balans in wijken en buurten vwb huurklassen en divers woningaanbod. - Verbetering woonaantrekkelijkheid	Herijking beleid nieuwe organisatie

3.2 Gemeente Delft

Onderwerpen naar thema	Traject (zie hoofdstuk 4)
Beschikbaarheid en betaalbaarheid - Huurbeleid t.a.v. primaire doelgroep en specifieke doelgroepen - Het beschikbaar houden van de betaalbare voorraad van niet-DAEB gelabelde woningen voor senioren. - Een huurprijsbeleid dat rekening houdt met de nieuwe woonvisie (2022). - Overname portefeuille van Bergopwaarts in Delft. - Het aantal eenheden van Langer en weer Thuis (L&WTh op peil houden.	Prestatieafspraken Ruimte binnen huidige beleid optimaal inzetten + Herijking beleid nieuwe organisatie Herijking beleid nieuwe organisatie
Kwaliteit - Onderhoudsniveau op orde. - Toevoegen van nieuwe kwaliteiten door het uitbreiden met nieuwe woningen middels nieuwbouw of sloop/nieuwbouw.	Begroting 2023-2032 + Herijking beleid nieuwe organisatie
Duurzaamheid - Gemeente Delft verwacht dat Vestia in de verduurzamingsopgave als een 'normale' corporatie mee kan doen en er geen belemmeringen zijn om de businesscase inclusief de daarvoor benodigde aansluitingen en renovaties mogelijk te maken. Delft verwacht dat Vestia meedoet in het tempo dat corporaties in Delft gemiddeld halen. - Meer inzet op het terugdringen van het aantal woningen met een E, F of G label.	Prestatieafspraken (invulling 'motie Hermans') + Begroting 2023-2032 (structurele afschaffing verhuurderheffing) + Herijking beleid nieuwe organisatie (routekaart 2050)
Wijken & buurten / voorraadontwikkeling - Integraal oppakken buurten/wijken (herstructurering). De Indische buurt en Industriebuurt hebben hierbij prioriteit. - Nieuwbouw: Op meer nieuwbouwvolume anticiperen / verdichting in de bestaande voorraad. - Uitbreiden intramurale plekken.	Herijking beleid nieuwe organisatie

3.3 Huurdersraad

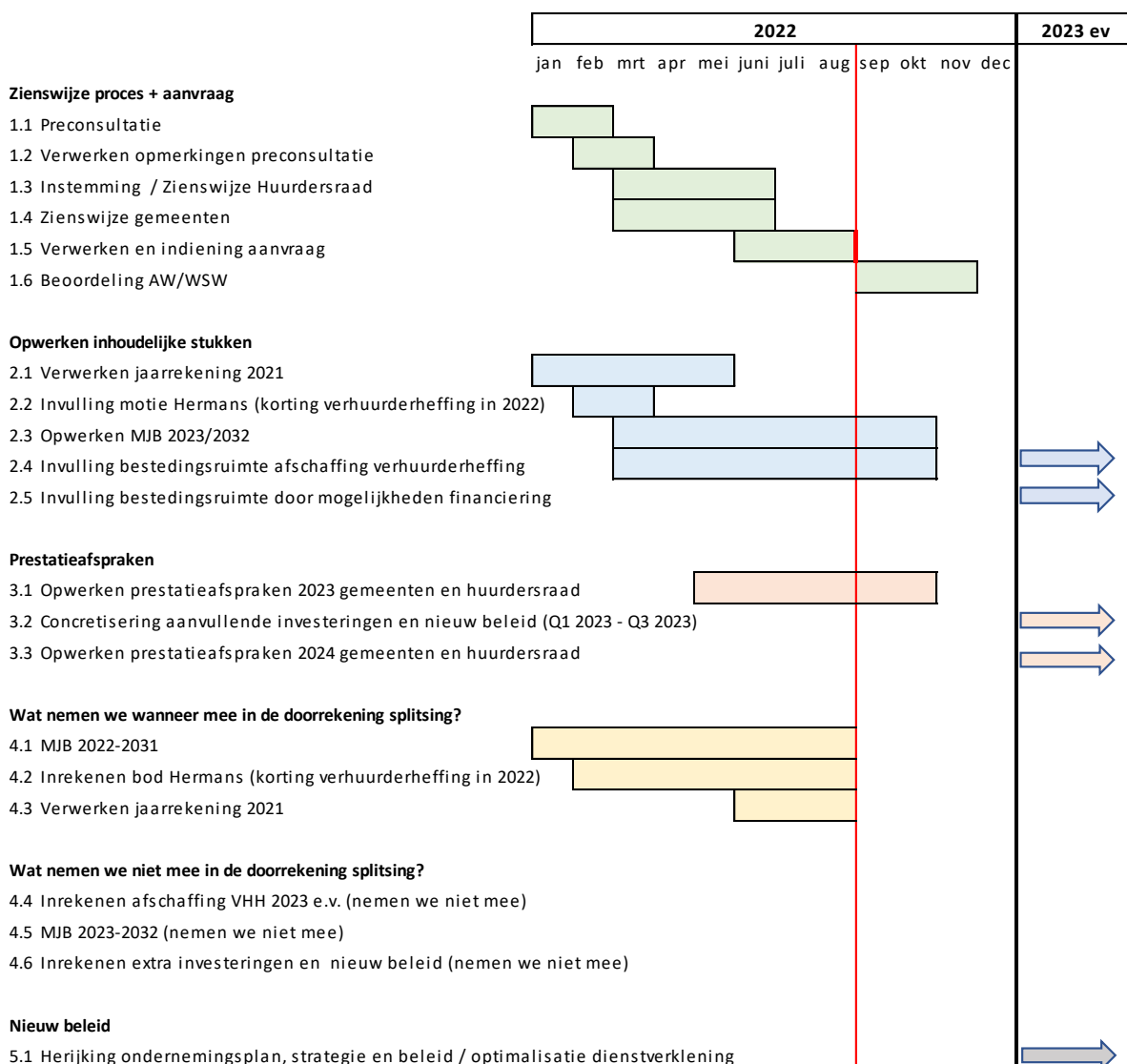
Onderwerpen naar thema	Traject (zie hoofdstuk 4)
Beschikbaarheid en betaalbaarheid - Inzet op behoud van en toevoeging aan de sociale woningvoorraad (o.a. stop liberalisatie). - Huurmatigingsbeleid voor DAEB én niet-DAEB, stop met de inkomensafhankelijke huurverhoging, top huren af binnen niet-DAEB. - Investeer in bouwen voor doorstroming	Prestatieafspraken Ruimte binnen huidige beleid optimaal inzetten + Herijking beleid nieuwe organisatie
Kwaliteit - Onderhoud binnenzijde (APK). - Onderhoudsniveaus.	Herijking beleid nieuwe organisatie
Duurzaamheid Geef iedereen inzicht in en uitzicht op verduurzaming en renovatie	Prestatieafspraken (invulling 'motie Hermans') + Begroting 2023-2032 (structurele afschaffing verhuurderheffing) + herijking beleid nieuwe organisatie (routekaart 2050)
Bewonersparticipatie en leefbaarheid - Inzet en facilitering bewonerscommissies. - Zorg voor drie sterke huurdersorganisaties. - Zet extra in op leefbaarheid in alle sociale huurcomplexen.	In de reguliere overleggen met de huurdersraad en de aanvullende overleggen gericht op de splitsing. Prestatieafspraken + Herijking beleid nieuwe organisatie
Dienstverlening Zorg voor een dienstverleningsniveau gebaseerd op voldoende, laagdrempelig communiceren, snelle beantwoording vragen, spreekuren wijkbeheerders, transparante afrekening servicekosten.	In de reguliere overleggen met de huurdersraad en de aanvullende overleggen gericht op de splitsing + Herijking beleid nieuwe organisatie

4. Proces

4.1 Overzicht

We hanteren het uitgangspunt dat de splitsing plaatsvindt op basis van ons huidige beleid. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe rekenen we mogelijke toekomstige ruimte, die ontstaat als we weer gezond zijn, niet in. WSW onderschrijft deze benadering. Daarnaast is het duidelijk dat de verhuurdersheffing op termijn wordt afgeschaft, maar niet welke tegenprestatie hiervoor wordt verwacht. Ook hier kiezen we voor behoedzaamheid. Tenslotte willen wij de volkshuisvestelijke inzet van toekomstige middelen overlaten aan het bestuur van de nieuwe lokale entiteiten in samenspraak met de lokale belanghebbenden.

Om te voorkomen dat 2023 een 'verloren jaar' is op het gebied van de invulling van de extra ruimte, geven we in deze paragraaf weer op welke wijze wij afspraken maken om de wensen van onze stakeholders mee te nemen in de verschillende besluitvormingstrajecten. We willen hierbij zoveel mogelijk aansluiten bij de reguliere afstemmingsmomenten (zoals het maken van prestatieafspraken), maar beseffen ons dat door het nieuwe perspectief na de splitsing aanvullende afstemming nodig is. In deze paragraaf geven wij inzicht in de verschillende processen die wij dit jaar doorlopen en op welke momenten we afspraken met onze stakeholders maken. In onderstaande afbeelding zijn de planningen van de verschillende relevante trajecten weergegeven. Daaronder volgt een toelichting.



4.2 Trajecten

Jaarrekening 2021

Nadat we de definitieve zienswijze bij de gemeenten hebben aangevraagd, verwerken we de cijfers uit de jaarrekening 2021 in de definitieve stukken voor de toezichthouders. In de jaarrekening 2021 worden vooral de marktwaarde van het vastgoed en de leningen geactualiseerd naar de stand per ultimo 2021. Daarnaast verwerken wij de gerealiseerde besluitvorming van projecten in het eerste tertiaal van 2022.

Begroting 2023-2032 (inclusief afschaffing van de verhuurderheffing)

De doorrekening van de splitsing is gebaseerd op de MJB 2022-2031. Zoals elk jaar maakt Vestia dit jaar de begroting voor de volgende jaren. Voor elke entiteit maken we een afzonderlijke MJB.

De belangrijkste wijziging die dit jaar in de begroting verwerkt moet worden, is de afschaffing van de verhuurderheffing. Daarnaast wordt de huidige begroting aangepast op basis van de meest recent beschikbare informatie (de realisatie in 2022 en actualisatie van het onderhouds- en investeringsprogramma). De begroting dient in november van dit jaar volledig afgerond te zijn. Dit houdt in dat vóór deze periode afstemming moet plaatsvinden over de invulling van de afgeschafte verhuurderheffing. Deze invulling zal, zeker voor de langere termijn, niet in beton gegoten zijn, maar zal elk jaar worden bijgesteld en herijkt.

Tijdens het begrotingstraject plannen we twee bijeenkomsten (mei en september) in met zowel de gemeenten als Huurdersraad. We lichten toe hoe we de beschikbare bestedingsruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing de komende jaren willen invullen en gaan na of dit aansluit bij de verwachtingen.

Prestatieafspraken 2023

Zoals elk jaar maken we met de gemeente en Huurdersraad prestatieafspraken voor het volgende jaar. De afspraken voor volgend jaar worden dit jaar nog met 'het oude' Vestia gemaakt. Hier ligt direct ook een belangrijk dilemma. Het huidige Vestia maakt geen afspraken over toekomstige aanpassingen van het huidige beleid. Dit laten we bewust aan de nieuwe organisaties omdat er na splitsing een nieuw bestuur is. De afspraken voor 2023 worden dan ook ingekaderd door het huidige beleid en uitgangspunten van de splitsing. Gewenst aanvullend beleid en bijbehorende prestatieafspraken zullen wel worden besproken in het traject om tot prestatieafspraken te komen. We zullen hierbij aangeven wat onze intenties en mogelijkheden zijn, maar harde afspraken hierover kunnen we echter pas na de splitsing maken.

Op basis van ons huidige beleid maken we afspraken voor de prestatieafspraken 2023. Voor het gewenste aanvullende en/of nieuw beleid maken we nog geen harde afspraken maar leggen wij onze gezamenlijke intenties vast.

De planning en overleggen voor de prestatieafspraken zien er grofweg als volgt uit: Vanaf eind maart tot juli bereiden we de prestatiebiedingen voor. In de periode van augustus tot november worden de biedingen uitgewerkt tot definitieve prestatieafspraken. Dit gebeurt in tripartite overleg met de gemeente, huurdersorganisatie en ook andere in de gemeente werkzame corporaties. De definitieve afronding en ondertekening vinden plaats uiterlijk in december.

Herijking beleid, nieuw/aangepast beleid

Vanaf 2023 gaan we aan de slag met de herijking van ons beleid. We borduren hierbij voort overeenkomstig de intenties die we tijdens de prestatieafspraken hebben vastgelegd.

Om de gewenste aanpassingen van het huidige beleid te bespreken, plannen we voor de verschillende volkshuisvestelijke thema's meerdere afspraken in het eerste halfjaar van 2023 met de gemeenten en Huurdersraad.

4.3 Oprichting commissie van deskundigen door Huurdersraad

Commissie legt basis voor beter presteren vanuit de blik van de huurder

Om de nieuwe woningcorporaties op weg te helpen meer vanuit het huurdersperspectief te redeneren en keuzes te maken, ondersteunt Vestia het initiatief van de Huurdersraad om het huurdersperspectief concreet te maken.

De Huurdersraad Vestia heeft een commissie van deskundigen binnen de volkshuisvesting gevormd en gevraagd haar te adviseren: 'hoe kan vanuit de huurder worden gekeken naar het functioneren van de drie nieuwe corporaties voor de huurder?'

Vanuit deze centrale vraag helpt de commissie met onder andere de beantwoording van de volgende vraagstukken:

- Wat betekent goed wonen?
- Hoe kan worden beoordeeld of de nieuwe corporaties daarin voorzien?
- Hoe en met welke informatie kunnen huurdersorganisaties en woningcorporaties hierover met elkaar het gesprek aangaan?

De aandachtspunten die uit de besprekingen tussen huurdersorganisaties en de woningcorporaties naar voren gaan komen, zijn agenderend in de besluitvorming over de inzet van extra middelen die binnen de drie corporaties beschikbaar komen.

De nieuwe woningcorporaties blijven de nieuwe huurdersorganisaties ook in dit project faciliteren en zullen zich actief inzetten om de inzichten van deze commissie te gebruiken bij zowel de optimalisatie van de dienstverlening als bij de terugkoppeling in overleggen met de huurdersorganisaties.