

Prestatieafspraken Vestia 2021 – 2025 gemeente Krimpenerwaard

Versiedatum 12 november 2020



Inleiding

Deze prestatieafspraken tussen de gemeente Krimpenerwaard en Vestia zijn gebaseerd op de 'Woonvisie Krimpenerwaard; Kerngericht'. De prestatieafspraken gelden voor de periode 1 januari 2021 tot 1 januari 2025. Concrete thema's, werkzaamheden en activiteiten worden voor 2021 zo concreet mogelijk verwoord, met een doorkijk naar de volgende jaren. Gedurende 2021 worden de afspraken gemonitord en tijdens (bilaterale) overleggen besproken. Op basis van deze monitoring worden de prestatieafspraken in het najaar van 2021 zo nodig herijkt.

Inzet 2021

De inzet van Vestia voor de periode 1 januari 2021 tot 1 januari 2025 betreft de volgende onderwerpen:

1. Liberalisatie en verkoop
2. Nieuwbouw en koop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
7. Procesafspraken
8. Financiële paragraaf totale portefeuille Vestia

Delen van de opgave en stand van zaken verkoop

Vestia moet financieel gezond worden en een bijdrage leveren aan de lokale volkshuisvestelijke opgave. Onze schuldenlast is echter te groot en we lopen tegen de grenzen aan van wat volkshuisvestelijk verantwoord is. We zijn daarom bezig met de verkoop van ons bezit aan lokaal actieve collega-corporaties in 6 gemeenten, waar wij de enige of een grote corporatie zijn, zodat zij de volkshuisvestelijke opgaven van ons overnemen. Overname van bezit door corporaties kan op twee manieren. Door complexmatig aankopen, waarbij wij met de verkoopopbrengst leningen aflossen, of door het overnemen van vastgoed, inclusief (een deel van) de leningen. We geven de voorkeur aan deze laatste optie, omdat dit het beste effect heeft op onze financiële positie. In dat geval nemen de gemeenten de achtervang van de over te dragen WSW-geborgde leningen van Vestia over en/of werken vanuit hun achtervangpositie mee aan overdracht of aanpassing van deze leningen. Voor de verkopen zijn in mei 2020 bestuurlijke akkoorden getekend met de betreffende corporaties, maatwerkgemeenten, provincie, BZK, Aedes en Vestia. Alle partijen verklaren hierin zich gezamenlijk in te willen zetten voor een oplossing voor de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten. In Pijnacker-Nootdorp is de verkoop inmiddels succesvol afgerond en in Barendrecht en Westland gebeurt de verkoop naar verwachting voor eind 2020. De verkoop van ons bezit in de resterende maatwerkgemeenten Bergeijk, Brielle en Zuidplas wordt voorzien in 2021.

Door de verkoop kunnen lokale corporaties met de betreffende gemeenten afspraken maken over hun bijdrage aan de sociale voorraad en het voldoen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Wanneer ook een structurele oplossing wordt gerealiseerd voor de problematiek van Vestia, dan kunnen wij ons voortaan in onze vier kerngemeenten beter richten op het waarmaken van onze missie: tevreden huurders, in een eerlijke stad, nu en in de toekomst.

Convenanten

Afspraken die vastliggen in eerder ondertekende convenanten, waar ook andere partijen bij betrokken zijn, kunnen in de prestatie afspraken worden benoemd en/of in de bijlagen worden opgenomen.

Bijlagen

- A. Liberalisatievijver
- B. Overzicht Planmatig onderhoud

1. Liberalisatie en Verkoop

Onderwerp	Bod Vestia 2021	Doorkijk 2022-2025
1. Verkoop van (potentieel) niet-DAEB	<ul style="list-style-type: none">- Vestia verkoopt in 2021 geen woningen aan zittende huurders of bij mutatie in de Krimpenerwaard.- De gemeente kent een positieve grondhouding wanneer Vestia in incidentele situaties van leegkomende huurwoningen met zeer hoge herstelkosten het verzoek doet met billijke en redelijke argumenten tot verkoop van zo'n woning.	Voor 2022 en verder wordt de situatie omtrent de verkoop van woningen aan zittende huurders of bij mutatie opnieuw beoordeeld.
2. Liberalisatie	<ul style="list-style-type: none">- Naast de reeds geliberaliseerde woningen liberaliseert Vestia in 2021 een aantal woningen. Het aantal nieuw te liberaliseren woningen is afhankelijk van de mutatiegraad bij de woningen die niet-DAEB zijn en die thans nog verhuurd worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.- Bij een geschatte mutatiegraad van bijvoorbeeld 8% ligt het aantal liberalisaties op circa 4, zie Bijlage A.	Vestia verwacht in de volgende jaren een beperkt dalende liberalisatie van sociale huurwoningen, dit is mede afhankelijk van de mutatiegraad. De liberalisering eindigt wanneer alle resterende niet-DAEB woningen die thans nog sociaal verhuurd worden gemuteerd zijn.

2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Onderwerp	Bod Vestia 2021	Doorkijk 2022 - 2025
1. Nieuwbouw	Vestia heeft geen mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren in de gemeente Krimpenerwaard. De condities die zijn bepaald in het verbeterplan en de condities die onze toezichthouders stellen, zijn randvoorwaarden voor onze investeringen.	Vestia zal geen nieuwbouw in Krimpenerwaard ontwikkelen of aankopen doen.

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Onderwerp	Bod Vestia 2021	Doorkijk 2022 - 2025
1. Huurverhoging conform de huursombenadering en Inkomensafhankelijke huurverhoging	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia past in 2021 een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging toe voor de woningen met een sociaal huurcontract (huursombenadering). Bij huishoudens met een hoger inkomen maakt Vestia gebruik van de extra inkomensafhankelijke huurverhoging. - De opbrengst van de IAH zal geïnvesteerd worden in de gemeente. Investerings zijn in ruime zin bedoeld en betreffen bijvoorbeeld woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Gemeente en huurders worden uitgenodigd om voorstellen te doen voor investering van deze opbrengst in het bezit. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia past inflatievolgende huurverhoging toe conform het rijksbeleid met de huursombenadering en de inkomensafhankelijke huurverhoging. - De lokale investering van de lokale opbrengst van de IAH blijft naar verwachting gehandhaafd
2. Woningvoorraad	Waar nodig, voor statushouders en bijzondere doelgroepen, zal Vestia aftoppen naar de 2 ^e aftoppingsgrens (€ 663,40) of de 1 ^e aftoppingsgrens (€ 619,01). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2020.	Continuering van de afspraken.
3. Langer thuis	<ul style="list-style-type: none"> - In 2021 investeert Vestia niet extra in levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid van het woningbezit in Krimpenerwaard. - Ook in overige gemeenten faciliteert Vestia de uitvoering van de voorzieningen die gemeenten aan huurders bieden in het kader van de WMO. 	Continuering van de afspraken.

4. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Onderwerp	Bod Vestia 2021	Doorkijk 2022 - 2025
1. Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia en de andere corporaties in Krimpenerwaard zorgen onderling voor een verdeling van de bijzondere doelgroepen. - Waar nodig wordt woning afgetopt naar de 2^e aftoppingsgrens (€ 663,40) of 1^e aftoppingsgrens (€ 619,01). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2020. - De gemeente maakt de taakstelling, zodra deze bekend is, kenbaar aan Vestia. 	De gezamenlijke werkwijze van de corporaties en de gemeente wordt naar verwachting gecontinueerd.
2. Huisvesting statushouders.	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia levert naar rato haar bijdrage aan de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders. - En topt hiertoe waar nodig huurprijzen af naar 2^e aftoppingsgrens (€ 663,40) of 1^e aftoppingsgrens (€ 619,01). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2020. - De gemeente maakt de taakstelling, zodra deze bekend is, kenbaar aan Vestia. - Vestia verwacht van de gemeente dat zij zorgdragen voor adequate begeleiding van de vergunninghouders. 	De taakstelling wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld. Uitgangspunt blijft dat Vestia haar aandeel levert en hiertoe zo nodig woningen aftopt voor de betaalbare verhuur. Mogelijke extra inzet wordt jaarlijks bekeken.

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onderwerp	Bod Vestia 2021	Doorkijk 2022 - 2025
1. Planmatig onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> - Het bedrag van Vestia in 2021 voor planmatig en niet-planmatig onderhoud voor haar totale landelijke voorraad (woningen/BOG/MOG/ZOG) bedraagt circa € 116,3 miljoen, daarvan is € 54,3 miljoen bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten. Het bedrag voor planmatig onderhoud in de gemeente Krimpenerwaard bedraagt € 66.484,-. Voor een specificatie van de geplande planmatig onderhoudsactiviteiten voor 2021 verwijzen we naar bijlage B. - Veranderingen zijn mogelijk door aanbestedingsresultaten, mee- en tegenvallers in de voorbereiding of het werk en noodzakelijke extra werkzaamheden die zich kunnen voordoen. - Voor planmatig onderhoud geldt dat voornamelijk de technische conditie van bouwdelen bepaalt welke werkzaamheden in complexen worden uitgevoerd. Dit betekent dat de planmatige uitgaven jaarlijks per gemeente verschillen. 	<ul style="list-style-type: none"> - De woningen worden goed onderhouden en beheerd op basis van een technische conditiemeting (NEN 2767) en via reparatie-, mutatie-, contract en planmatig onderhoud. - Vestia blijft de klantprocessen meten en realiseert de gestelde normen (klanttevredenheidsscores).
2. Investerings in duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia onderzoekt per planmatige onderhoudsactiviteit welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden. In 2021 investeert Vestia vooralsnog niet in kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen in Krimpenerwaard. - Vestia stelt op verzoek data beschikbaar over haar bezit, wat gebruikt kan worden voor visies op duurzaamheid. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wij nemen een reactieve houding aan in het kader van energietransitie en blijven graag op de hoogte van de plannen voor aardgasvrije wijken. Vervolgens gaat Vestia met u in gesprek hoe wij de verwarmingsinstallatie hier op kunnen aanpassen en de ingrepen kunnen financieren. - We beoordelen jaarlijks onze inzet in kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen in uw gemeente.

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Onderwerp	Bod Vestia 2021	Doorkijk 2022 - 2025
1. Inzet budget	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten, rekening houdend met het wettelijke maximum bedrag van €131,37 (prijspeil 2020) gemiddeld per DAEB verhuureenheid. - Middelen zijn beschikbaar als er een passend plan/project voorhanden is voor verbetering van de leefbaarheid. Wanneer de gemeente; bewoners samen met Vestia een passend concreet idee of plan hebben met een kostenopgave wordt gezamenlijk gekeken of uitvoering haalbaar is. - Najaar 2020 volgt, indien van toepassing, een overzicht van de leefbaarheidsprojecten 2021. 	<p>Vestia besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten, rekening houdend met het wettelijke maximum bedrag. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (prijspeil 2020: maximaal € 131,37) gemiddeld per DAEB verhuureenheid.</p>

7. Procesafspraken

Onderwerp	Bod Vestia 2021	Doorkijk 2022 - 2025
1. Huurdersorganisatie	<ul style="list-style-type: none"> - De Huurdersraad van Vestia overlegt met Vestia over de inzet van de prestatieafspraken op hoofdlijnen. - Vestia onderhoudt regelmatig contact met bewonersgroepen en commissies in haar complexen. Daar waar geen groep bewoners/bewonerscommissie actief is, maakt Vestia gebruik van een natuurlijke aanleiding (onderhoud, activiteit in complex en/of de buurt) om in contact te treden met bewoners en bewoners te betrekken. 	Dit geldt ook voor 2022 en verder.
2. Overleg tussen gemeente, Vestia en huurdersorganisatie.	<ul style="list-style-type: none"> - In het kader van het maken en monitoren van prestatieafspraken hebben Vestia en gemeente, in ieder geval, twee keer per jaar overleg. - De afspraken worden gemonitord en waar nodig aangepast. De voortgang wordt voorgelegd aan de Huurdersraad en de lokaal (indien aanwezig) actieve bewonerscommissies. 	Dit geldt ook voor 2022 en verder.

8. Financiële paragraaf totale portefeuille Vestia

Inleiding

In ons Verbeterplan 2014-2021 hebben wij als doel geformuleerd dat 'Vestia zoveel mogelijk op eigen kracht ultimo 2021 duurzaam financieel herstel bereikt op verantwoorde wijze'. De afgelopen jaren zijn er grote slagen gemaakt in de verbetering van onze financiële positie, we verkochten woningen, verlaagden de bedrijfslasten en optimaliseerden de huuropbrengsten. Toch kunnen we duurzaam financieel herstel op eigen kracht in 2021 niet realiseren en daarom vragen wij andere partijen om daarbij te helpen. Concreet betekent dit dat Vestia zich gaat concentreren op haar kerngemeenten Den Haag, Rotterdam, Zoetermeer en Delft.

In ons Herijkt Verbeterplan 2019-2021 (HVP) dat wij in oktober 2019 hebben aangeboden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in haar rol als saneerder staat beschreven op welke wijze Vestia naar de komende jaren kijkt. In december 2019 is door het WSW onder voorwaarden goedkeuring aan ons verstrekt.

De belangrijkste uitgangspunten voor het beleid in de komende jaren zijn:

- Wij willen de komende jaren het vastgoed in de maatwerkgemeenten verkopen (10.300 verhuureenheden) en met de opbrengst leningen vervroegd aflossen. Dat draagt bij aan het financieel herstel. Het streven is dat de overnemende corporaties afspraken maken met de gemeente om een deel van de over te nemen woningen niet te liberaliseren, waardoor meer betaalbare woningen beschikbaar blijven in de maatwerkgemeenten. Door alle betrokken partijen is in mei een intentie overeenkomst ondertekend.
- Voor woningen met een sociaal huurcontract volgen wij een inflatievolgend huurbeleid. Na overleg met onze Huurdersraad hebben wij besloten ons voornemen om in 2021 en 2022 een huurverhoging van 0,5% boven inflatie te vragen in Rotterdam, Den Haag en Delft, omdat wij daar veel investeren, niet door te zetten. Het wegvallen van deze inkomsten compenseren we met aanpassingen in onze investeringsbegroting.
- Voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract verhogen wij de huur met inflatie+0,5%.
- Wij hebben ons onderhoudsbudget verhoogd op grond van de uitgevoerde conditiemetingen en de noodzaak het binnenwerk in onze woningen projectmatig aan te pakken voor een totaalbedrag van € 7,8 miljoen per jaar. Door de urgentie voerden wij dit beleid al in 2019 in.
- Wij handhaven het no-regret-duurzaamheidsbeleid bij onderhoud en renovatie. Nieuw is dat we ook bestaande woningen aardgasvrij gaan maken, waarbij we aansluiten bij de gebiedsgerichte aanpak in de vier kerngemeenten (inclusief geplande renovaties in deze gebieden). Hiervoor is € 67 miljoen beschikbaar. Het plan van aanpak is goedgekeurd door het WSW.
- Door de standpunten van het WSW (borger en saneerder) kunnen we een aantal sloop/nieuwbouwprojecten in herstructureringsgebieden niet uitvoeren. Tevens mag Vestia geen uitbreidingsniewbouw realiseren. BZK en Aw zijn het niet eens met de stellingname van het WSW. Naar verwachting zal de komende maanden hierover meer duidelijkheid ontstaan. Inmiddels hebben wij de vier kerngemeenten geïnformeerd over de gevolgen voor de (sloop) nieuwbouwprojecten.

Betekenis voor de prestatieafspraken

Bovenstaande kaders betekenen concreet voor de prestatieafspraken het volgende:

- Liberalisatiebeleid en huurbeleid: voor woningen met een sociaal huurcontract volgen we een inflatievolgend. Voor woningen met een geliberaliseerd contract bedraagt de huurverhoging inflatie+0,5%. We liberaliseren woningen conform de goedgekeurde DAEB / niet-DAEB scheiding.
- Verkoop: het vastgoed in onze maatwerkgemeenten zal naar verwachting in 2021 verkocht zijn.
- Leefbaarheid: Vestia heeft voldoende budget beschikbaar voor leefbaarheid;
- Onderhoud: Vestia heeft voldoende budget beschikbaar om haar woningen naar behoren te kunnen onderhouden.
- Investerings: we kunnen niet alle sloop-nieuwbouwprojecten in herstructureringsgebieden betalen. Tevens mogen we van het WSW (borger) geen uitbreidingsniewbouw realiseren. Er loopt hierover nog een discussie.

Bijlage A. Liberalisatievijver 2021

Onderstaand overzicht geeft per postcode het aantal sociale huurwoningen aan dat nu is verhuurd met een sociale huurovereenkomst en die in de toekomst als niet-DAEB woning verhuurd worden.

Gemeente Krimpenerwaard	Postcode	Aantal
Ouderkerk aan den IJssel	2935	47
Totaal		47

Bijlage B. Overzicht Planmatig onderhoud

V E S T I A								
Projecten Planmatig onderhoud 2021								
Status: Concept prestatieafspraken en begroting PO								
Peildatum: 29-09-2020								
							Begroting projecten PO 2021:	66.484
Gemeente	Vestiging Omschrijving	Team PO	Complex	Eenheden	Complex Omschrijving	Hoofdelement groep Omschr.	Onderhoudswerkzaamheden	
Krimpenerwaard	Watermanweg Rotterdam	B&Z	900113	15	Marykestr OUDERKERK AD YSSEL	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud	
Krimpenerwaard	Watermanweg Rotterdam	B&Z	900118	12	Burg V Waningstr e.o. OUDERKERK AD YSSEL	Warmte-opwekking	Collectieve CV onderhoud	
Krimpenerwaard	Watermanweg Rotterdam	B&Z	900126	25	Wilhelminastraat Ouderkerk (25 huurwoningen)	Luchtbehandeling	Mechanische ventilatie	
Krimpenerwaard	Watermanweg Rotterdam	B&Z	900126	25	Wilhelminastraat Ouderkerk (25 huurwoningen)	Transport; liften	Liftonderhoud	
Krimpenerwaard	Watermanweg Rotterdam	B&Z	900129	11	Marijkestraat en Nassaustraat	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud	
Krimpenerwaard	Watermanweg Rotterdam	B&Z	900129	11	Marijkestraat en Nassaustraat	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud	
Krimpenerwaard	Watermanweg Rotterdam	B&Z	900129	11	Marijkestraat en Nassaustraat	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud	

Vestia en de gemeente Krimpenerwaard tekenen voor de omschreven prestatieafspraken.

Aldus ondertekend 2020

.....

Wethouder L. de Wit

.....

G.P.M. den Ouden
Vestigingsmanager
Vestia Watermanweg