

Prestatiebieding Vestia / Hef Wonen 2023 – gemeente Brielle

Vestia splitst zich per 1 januari 2023 in drie afzonderlijke, nieuwe corporaties. Onze portefeuille in de gemeente Brielle valt vanaf die datum onder de nieuwe corporatie Hef Wonen. De voorliggende prestatieafspraken voor 2023 worden wel nog door Vestia vastgesteld.

Vanwege de verlaging van de verhuurdersheffing is het landelijke uitgangspunt dat de corporaties hun inzet voor beschikbaarheid, duurzaamheid en (technische) leefbaarheid opnemen in de prestatieafspraken. Per 1 oktober is een deel van de portefeuille in Brielle overgenomen door andere woningcorporaties. Momenteel wordt onderzocht of het (gemeentelijk) Woningbedrijf Westvoorne het resterende deel zou kunnen overnemen. Per 1 januari 2023 gaan de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne fuseren in de gemeente Voorne aan zee.

De prestatieafspraken sluiten nauw aan bij het beleid van de nieuwe corporatie dat is uitgewerkt en vastgesteld in het kader van de splitsing van Vestia. Zodoende kunnen we hier nog niet vooruitlopen op een ruimer volkshuisvestelijk toekomstperspectief. Door de verlaging van de verhuurdersheffing in 2022 en de afschaffing in 2023 komt er echter wel budget vrij. Vanaf 2023 zet Hef Wonen deze middelen in voor investeringen in duurzaamheid en de bouw van nieuwe woningen in diverse gemeenten waar zij werkzaam is. Verder gewenst aanvullend beleid en bijbehorende prestatieafspraken kwamen aan bod in het traject om tot de uiteindelijke prestatieafspraken te komen. We hebben hierbij besproken wat onze intenties en mogelijkheden zijn, harde afspraken hierover kunnen echter pas na de splitsing gemaakt worden met Hef Wonen. We bereiden ons wel voor op de algehele afschaffing, zodat Hef Wonen in 2023 snel kan schakelen.

Inhoud

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzame woningvoorraad
4. Kwaliteit woningvoorraad
5. Wonen met zorg
6. Bijzondere doelgroepen en spoedzoekers
7. Leefbaarheid
8. Financiële paragraaf

Bijlage 1. Woningportefeuille naar huurcategorie (per 1 oktober 2022)

Bijlage 2. Overzicht planmatig onderhoud 2023

Bijlage 3. Liberalisatievijver

1 Beschikbaarheid		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
1.1	Nieuwbouw projecten Ontwikkeling sociale woningen aantallen en bedragen	Niet van toepassing. Vestia/ Hef Wonen heeft in gemeente Brielle geen nieuwbouwplannen	Vestia/ Hef Wonen ontwikkelt in gemeente Brielle geen nieuwbouwplannen
1.2	Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Hef Wonen zet actief in op de verkoop van het overig deel van de portefeuille in Brielle. Hierbij sluit Vestia/ Hef Wonen een deelnameovereenkomst met de beoogde koper waardoor deze exclusiviteit krijgt voor de hele overige portefeuille. - Vestia/ Hef Wonen verkoopt in 2023 geen woningen aan zittende huurders of bij mutatie. 	<p>Kansen in de toekomst voor verkoop van de portefeuille in gemeente Brielle worden door Vestia/ Hef Wonen onderzocht en waar mogelijk benut.</p> <p>De gemeente geeft aan het wenselijk te vinden dat de woningen bij voorkeur verkocht worden aan toegelaten instellingen. De toekomst van de sociale huurvoorraad in de gemeente Brielle staat zwaar onder druk. De verwachting van de gemeente is dat, in het geval dit niet plaatsvindt, deze voorraad verdwijnt.</p>
1.3	Doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> - Doorstromers uit sociale huurwoningen van Vestia/ Hef Wonen krijgen voorrang op vrijkomende vrije sector huurwoningen (niet-DAEB) van Vestia/ Hef Wonen. - Vestia/ Hef Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging om de doorstroming te bevorderen. 	De afspraken blijven naar verwachting van toepassing.

2 Betaalbaarheid		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
2.1	Omvang betaalbare voorraad	Vestia/ Hef Wonen werkt conform de Huisvestingsverordening woonruimtebemiddeling voor de regio Rotterdam 2020.	
2.2	Huurverhoging	Vestia/ Hef Wonen volgt de wettelijke uitgangspunten voor de huurverhoging. Dit houdt voornamelijk in dat de huursom van sociale huurcontracten in 2023 mag stijgen met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijsspeil 2020). Nadat de wettelijke uitgangspunten definitief zijn, betreft Hef Wonen de huurdersorganisatie (conform hun wettelijk adviesrecht) bij de verdere uitwerking.	De huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.
2.3	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Vestia/ Hef Wonen past een inkomensafhankelijke huurverhoging toe als deze mogelijkheid ook in 2023 blijft bestaan. De meeropbrengsten hiervan worden ingezet voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud zoals in deze prestatieafspraken opgenomen. Vestia/ Hef Wonen zet de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging in voor investeringen 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	De inkomensafhankelijke huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.
2.4	Liberalisatie	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Hef Wonen liberaliseert in 2023 een beperkt aantal woningen. Het aantal nieuw te liberaliseren woningen is afhankelijk van de mutatiegraad bij de niet-DAEB woningen die zijn verhuurd met een sociaal huurcontract. - De liberalisatievijver stellen we na 1 juli op na de overdracht van een deel van het bezit in Brielle. 	Vestia/ Hef Wonen verwacht in de volgende jaren een beperkt aantal nieuwe liberalisaties van de niet-DAEB woningen met een sociaal huurcontract.

3 Duurzame woningvoorraad		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
3.1	Zelfstandige woningen E/F/G label naar minimaal D, Zelfstandige woningen voorzien van zonnepanelen, Vervangen CV-ketels door duurzame warmteoplossing, Ontwikkelingen duurzaamheid aantallen en bedragen	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Hef Wonen onderzoekt per planmatige onderhoudsactiviteit welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden. - In het kader van de duurzaamheidsopgave onderzoekt Vestia/ Hef Wonen de inzet van de door de afschaffing van de verhuurderheffing vrijkomende middelen om woningen met energielabels E, F en G te verbeteren naar minimaal B. Voor Brielle gaat het om 106 woningen. In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat in 2028 de EFG labels zijn verbeterd naar minimaal D (uitgezonderd monumenten en aanstaande sloopcomplexen). In de praktijk van Hef Wonen wordt naar een beter label toegewerkt waarbij zoveel mogelijk wordt ingezet op label B. 	Wanneer het verkoopperspectief wijzigt en er geen zicht meer is op verkoop van het gehele bezit in Brielle op kortere termijn, zal Vestia/ Hef Wonen een actieve houding aannemen in het kader van de duurzaamheidsopgave en benut waar mogelijk kansen voor het aardgasvrij maken van woningen en wijken.
3.2	Gevraagd aan gemeente voor duurzaamheid	Eventueel nader in te vullen.	

4 Kwaliteit woningvoorraad		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
4.1	Renovatie en woningverbetering Zelfstandige woningen verbeterd van conditiescore 5 en 6 naar 4, 3, 2, of 1 Ontwikkeling woningkwaliteit aantallen en bedragen	Vestia/ Hef Wonen onderzoekt per planmatige onderhoudsactiviteit welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden. In 2023 investeert Vestia/ Hef Wonen nog niet in kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen in Brielle. Wel worden deze investeringen voorbereid vanaf 2024.	
4.2	Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> - Het bedrag van Vestia/ Hef Wonen in 2023 voor planmatig en niet-planmatig onderhoud voor haar totale voorraad (woningen/BOG/MOG/ZOG) bedraagt circa € 59 miljoen. Het bedrag voor gemeente Brielle voor planmatig onderhoud in 2023 is € 29.768,-. - 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/ Hef Wonen blijft de klantprocessen meten en realiseert de gestelde normen (klanttevredenheidsscores).

5 Wonen met zorg		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
5.1	Aanpassing/uitbreiding voorraad langer en weer thuis	<ul style="list-style-type: none"> - In 2023 investeert Vestia/ Hef Wonen niet extra in levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid van het woningbezit in Brielle. - Vestia/ Hef Wonen faciliteert de uitvoering van de voorzieningen die gemeenten aan huurders bieden in het kader van de WMO. 	Continuering van de afspraken. In het geval de overname van de 2 ^e fase niet plaatsvindt, gaat Vestia/ Hef Wonen hierover in overleg. Waar het individuele situaties betreft, wordt gezocht naar een oplossing.

6 Bijzondere doelgroepen en spoedzoekers		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
6.1	Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Hef Wonen en de andere corporaties in Brielle zorgen onderling voor een verdeling van de bijzondere doelgroepen. - Waar nodig wordt de woning afgetopt naar de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66) of 1e aftoppingsgrens (€ 633,25). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2022. Bij een substantiële toename van de benodigde inzet treden Vestia/ Hef Wonen en de gemeente in overleg. 	De gezamenlijke werkwijze van de corporaties en de gemeente wordt naar verwachting gecontinueerd.
6.2	Spoedzoekers	Eventueel nader in te vullen.	
6.3	Statushouders	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Hef Wonen levert naar rato haar bijdrage aan de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders - Waar nodig wordt de woning afgetopt naar de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66) of 1e aftoppingsgrens (€ 633,25). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2022. - De gemeente maakt de taakstelling, zodra deze bekend is, kenbaar aan Vestia/ Hef Wonen. 	De taakstelling wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Uitgangspunt blijft dat Vestia/ Hef Wonen haar aandeel levert en hiertoe zo nodig woningen aftopt voor de betaalbare verhuur. Mogelijke extra inzet wordt jaarlijks bekeken.
6.4	Vluchtelingenopvang	Eventueel nader in te vullen.	

7 Leefbaarheid		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
7.1	Complex-, buurt- of wijkplannen	<p>Vestia/ Hef Wonen besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten. Dit is in lijn met de inzet van de afgelopen jaren.</p> <p>Specifieke leefbaarheidsprojecten: (mede)financiering van een natuurspeeltuin op de Brielse wallen.</p>	Vestia/ Hef Wonen investeert het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten.

8 Financiële paragraaf corporatie Hef Wonen

Financiële paragraaf

Meer speelruimte

Eind 2021 ruilden onze collega corporaties marktconforme leningen tegen dure leningen van Vestia. Daardoor bespaart Vestia jaarlijks € 28 miljoen gedurende 40 jaar aan rente. Op 1 januari 2023 wordt Vestia gesplitst in drie lokaal werkzame corporaties zodat de risico's voor het borgstelsel worden verlaagd. Eind 2021 is tegen deze achtergrond de saneringsstatus van Vestia opgeheven. De maatregelen in het kader van de structurele oplossing voor Vestia in combinatie met de gestegen rente maken dat na de publicatie van de jaarcijfers 2021 Vestia weer aan alle financiële ratio's voldoet. Naar verwachting is Vestia, en na de splitsing de drie nieuwe corporaties, weer borgbaar op korte termijn. Dat vergroot de mogelijkheden voor onze volkshuisvestelijke inzet. We verwachten daarmee weer een redelijke bijdrage te kunnen leveren aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven.

Daarbij past wel de kanttekening dat Vestia en de drie corporaties na splitsing vooralsnog blijven vallen onder het bijzonder beheer van het WSW. Ook blijft een verscherpt toezicht regime gelden vanuit de Aw. De stringente kaders uit het saneringsregime zijn niet langer van toepassing, maar WSW en Aw kunnen wel voorwaarden stellen aan de financiële ontwikkeling en de governance van de drie corporaties. Zij blijven de financiële ontwikkeling en de governance van Vestia en haar rechtsopvolgers monitoren tot het moment dat naar beoordeling van het WSW en Aw de bijzondere status kan vervallen. Op voorhand is nog niet aan te geven wanneer het bijzonder beheer c.q. het verscherpt toezicht regime komt te vervallen.

Met het oog op het financieel herstel zijn de afgelopen jaren allerlei beleidskeuzes gemaakt die doorwerken in de praktijk van vandaag. Te denken valt aan de scheiding van DAEB/niet-DAEB, het voornemen om de huren van geliberaliseerde woningen met meer dan inflatie te verhogen gedurende een aantal jaar en het voornemen om het bezit in overig Nederland te verkopen. Vooralsnog zijn deze beleidsvoornemens van toepassing op de drie nieuwe corporaties na splitsing. De corporaties hebben echter de vrijheid om daar in de komende jaren hun eigen lijn in te kiezen.

Vanuit de externe ontwikkelingen is met name relevant dat minister de Jonge en Aedes afspraken voorbereiden over de volkshuisvestelijke doelstellingen die moeten worden behaald uit de vrijkomende middelen in verband met een algehele afschaffing van de verhuurdersheffing. Door de afschaffing krijgen Vestia en haar rechtsopvolgers de beschikking over meer middelen om in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting. Ook worden vanuit de overheid nadere maatregelen voorbereid om de betaalbaarheid te waarborgen.

Betekenis voor prestatieafspraken

Gelet op het voorgaande zetten wij voor 2023 in op het volgende:

- Vestia/ Hef Wonen volgt de wettelijke uitgangspunten voor de huurverhoging. Dit houdt vooralsnog in dat de huursom van sociale huurcontracten in 2023 mag stijgen met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Nadat de wettelijke uitgangspunten definitief zijn, betreft Hef Wonen de huurdersorganisatie (conform hun wettelijk adviesrecht) bij de verdere uitwerking.
- Verkoop van woningen uit overig Nederland om uitbreidingsnieuwbouw in onze woningmarktregio mogelijk te maken.
- Meer middelen voor onderhoud.
- Een fors investeringsprogramma voor de verbetering van ons bezit.
- Separaat ontwikkelen we een programma waaruit blijkt hoe we de vrijkomende middelen door de afschaffing van de verhuurdersheffing gaan inzetten. Onze inzet zal verwerkt worden in de begroting over 2023 en de prestatieafspraken over 2023. Harde afspraken hierover kunnen echter pas na de splitsing gemaakt worden met de nieuwe corporaties.
- We stellen extra middelen ter beschikking voor kwetsbare groepen.

Bijlagen

Bijlage 1 Woningportefeuille naar huurcategorie Brielle (per 1 oktober 2022)

Huurcategoriën	Aantal woningen
Goedkoop/ < kwaliteitskortingsgrens	77
< Aftop laag (betaalbaar/sociaal)	393
< Aftop hoog (betaalbaar/ sociaal)	118
> Hoge aftoppingsgrens (sociaal)	123
> Liberalisatiegrens	27
Lege woningen	9
Totaal	747

Bijlage 2 Overzicht planmatig onderhoud 2023

Gemeente	Corporatie	Complex	Eenheden	Complex Omschrijving	Hoofdelement groep Omschrijving	Onderhoudswerkzaamheden
VESTIA						
Projecten Planmatig onderhoud 2023						
Status: Prestatieafspraken en begroting PO						
Peildatum: 29-9-2022						
					Begroting projecten PO 2023:	29.768
Brielle	Hef Wonen	900071	95	Kleine Goote, eengezinswoningen	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
Brielle	Hef Wonen	900084	10	Willem Alexanderstraat 1997	Warmte-opwekking	Collectieve CV onderhoud
Brielle	Hef Wonen	900084	10	Willem Alexanderstraat 1997	Afvoeren	HWA vervangen en/of herstellen
Brielle	Hef Wonen	900086	8	Vroonstraat	Afvoeren	HWA vervangen en/of herstellen
Brielle	Hef Wonen	900090	27	Verkoop Zwartewaal	Afvoeren	HWA vervangen en/of herstellen
Brielle	Hef Wonen	900094	6	Julianalaan	Afvoeren	HWA vervangen en/of herstellen
Brielle	Hef Wonen	900098	5	Willem Alexander- en Clausstraat	Afvoeren	HWA vervangen en/of herstellen

Bijlage 3 Liberalisatievijver

Liberalisatievijver gemeente Brielle 2023		
Gemeente	Postcode	Aantal woningen
Brielle (Zwartewaal)	3238	2

Vestia en de gemeente Brielle tekenen voor de omschreven prestatieafspraken.

Aldus ondertekend 2022

.....

Wethouder A. Schoon
Gemeente Brielle

.....

M. Beekman
Regiomanager Delft| Zoetermeer| Overig Nederland
Vestia