

## Prestatieafspraken Vestia / Hef Wonen 2023 – gemeente Maassluis

Vestia splitst zich per 1 januari 2023 in drie afzonderlijke, nieuwe corporaties. Onze portefeuille in de gemeente Maassluis 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. Verder houden we in het document prestatieafspraken voor 2023 de volgorde aan van de rijksprioriteiten.

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 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. De afschaffing van de gehele verhuurdersheffing is nog niet verwerkt omdat de plannen van het kabinet nog niet zijn geformaliseerd in wetgeving en het nog onbekend is wat er tegenover staat. 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 Overzicht woningportefeuille peildatum 1 januari 2022  
Bijlage 2 Liberalisatievijver 2023  
Bijlage 3 Overzicht planmatig onderhoud 2023

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 Maassluis geen nieuwbouwplannen	Vestia / Hef Wonen ontwikkelt in gemeente Maassluis geen nieuwbouwplannen
1.2	Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vestia/ Hef Wonen verkoopt in 2023 geen woningen in de gemeente Maassluis.</li> <li>- Kansen in de toekomst voor verkoop van de portefeuille in gemeente Maassluis worden door Vestia/ Hef Wonen onderzocht en waar mogelijk benut.</li> <li>- De gemeente kent een positieve grondhouding wanneer Vestia/ Hef Wonen in incidentele situaties van leegkomende huurwoningen met zeer hoge herstelkosten een billijk en redelijk verzoek doet tot verkoop van zo'n woning. Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht voor de koper.</li> <li>- De gemeente Maassluis vindt het wenselijk dat, in het geval van een overname van de portefeuille in Maassluis in de toekomst, de sociale voorraad behouden blijft voor de doelgroep. De gemeente vindt het om die reden wenselijk dat de overnemende partij een corporatie/ toegelaten instelling is.</li> </ul>	Kansen in de toekomst voor verkoop van de portefeuille in gemeente Maassluis worden door Vestia / Hef Wonen onderzocht en waar mogelijk benut.
1.3	Doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conform de gemaakte afspraken in Maaskoepelverband, biedt Vestia / Hef Wonen woningen met een middenhuur (netto huurprijs tussen liberalisatiegrens en € 1000,-) met voorrang aan doorstromers uit een sociale huurwoning. Vestia/ Hef Wonen zorgt voor een goede vindbaarheid van dit woningaanbod in het middensegment via Woonnet Rijnmond (2022).</li> <li>- Vestia/ Hef Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging om de doorstroming te bevorderen.</li> <li>- Concreet gaat het om het bevorderen van doorstroming naar 55+ complex De Drie Componisten vanuit de schaarse segmenten in de sociale sector. Vestia/ Hef Wonen wil, binnen redelijke mogelijkheden, meedoen met bevordering van doorstroming via Maasdelta als het gaat om complex De Drie Componisten.</li> </ul>	De afspraken blijven naar verwachting van toepassing.

2 Betaalbaarheid		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
2.1	Omvang betaalbare voorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Op peildatum 1 januari 2022 was de betaalbare voorraad 121 woningen (47%). Voor een overzicht van alle inkomenscategorieën, zie Bijlage 1.</li> <li>- Vestia/ Hef Wonen werkt conform de Huisvestingsverordening woonruimtebemiddeling voor de regio Rotterdam 2020.</li> <li>- Regionale afspraken woonruimteverdeling. Waar het gaat om de inzet om (1) ten minste 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan mensen met huurtoeslag en (2) ten minste 70% van de sociale huurwoningvoorraad een huur heeft van maximaal € 678,66 (prijspeil 2022), kan Vestia/Hef Wonen voor Maassluis hier niet aan voldoen (60 % van de voorraad is DAEB).</li> </ul>	Continuering van de afspraken.
2.2	Huurverhoging	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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%. 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 (prijspeil 2020). Nadat de wettelijke uitgangspunten definitief zijn, betreft Hef Wonen de huurdersorganisatie (conform hun wettelijk adviesrecht) bij de verdere uitwerking.</li> </ul>	De huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.
2.3	Inkomensafhankelijke huurverhoging	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Vestia/ Hef Wonen zet de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2023 in voor investeringen in de gemeente. Investeringen 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</li> </ul>	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"> <li>- 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. Bij een geschatte mutatiegraad van 5 % komt het aantal extra liberalisaties uit op circa 1 woning, zie Bijlage 2 <i>Liberalisatievijver</i>.</li> <li>- Voor het complex de Drie Componisten geldt een notariële akte d.d. 21 november 2011 op basis, waarvan 49 wooneenheden Daeb blijven.</li> </ul>	Vestia / Hef Wonen verwacht in de volgende jaren een beperkt aantal nieuwe liberalisaties van de niet-DAEB woningen met een sociaal huurcontract.

<b>3 Duurzame woningvoorraad</b>		<b>Inzet 2023</b>	<b>Doorkijk 2024 – 2028</b>
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"> <li>- Vestia/ Hef Wonen onderzoekt per planmatige onderhoudsactiviteit welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden.</li> <li>- 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 Maassluis gaat het om 16 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.</li> <li>- Vestia/ Hef Wonen stelt op verzoek gegevens beschikbaar voor het opstellen van bijvoorbeeld visies in het kader van duurzaamheid en wijkuitvoeringsplannen.</li> </ul>	Vestia/ Hef Wonen neemt een actieve houding aan in het kader van de duurzaamheidsopgave en benut waar mogelijk kansen voor het aardgasvrij maken van woningen en wijken.

<b>4 Kwaliteit woningvoorraad</b>		<b>Inzet 2023</b>	<b>Doorkijk 2024 – 2028</b>
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 duurzaamheids-maatregelen in Maassluis. Wel worden deze investeringen voorbereid vanaf 2024.	
4.2	Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bedrag van Vestia/ Hef Wonen in 2023 voor planmatig en niet-planmatig onderhoud voor haar totale voorraad (woningen/BOG/MOG/ZOG) bedraagt ruim € 59 miljoen. Het bedrag voor planmatig onderhoud voor Maassluis is voor 2023 € 70.749.</li> <li>- Veranderingen zijn mogelijk door aanbestedingsresultaten, mee- en tegenvallers in de voorbereiding of het werk en noodzakelijke extra werkzaamheden die zich kunnen voordoen.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningen worden goed onderhouden en beheerd op basis van een technische conditiemeting (NEN 2767) en via reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud.</li> <li>- Vestia/ Hef Wonen blijft de klantprocessen meten en realiseert de gestelde normen (klanttevredenheidsscores).</li> </ul>

5 Wonen met zorg		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
5.1	Aanpassing/uitbreiding voorraad langer en weer thuis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2023 investeert Vestia/ Hef Wonen niet extra in levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid van het woningbezit in Maassluis.</li> <li>- Vestia/ Hef Wonen faciliteert de uitvoering van de voorzieningen die gemeenten aan huurders bieden in het kader van de WMO.</li> </ul>	Continuering van de afspraken.

6 Bijzondere doelgroepen en spoedzoekers		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
6.1	Bijzondere doelgroepen	<p>Deel gemeente specifiek. Deel algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vestia/ Hef Wonen en de andere corporaties in Maassluis zorgen onderling voor een verdeling van de bijzondere doelgroepen.</li> <li>- 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.</li> <li>- De gemeente Maassluis stelt in 2023 met alle betrokken partijen een woonzorgvisie op.</li> <li>- <u>Directe bemiddeling in complex De Ververrij.</u></li> </ul> <p>Een deel van de woningen in complex De Ververrij wordt in overleg met Stichting Onder Eën Dak verhuurd aan (lokale) woningzoekenden. Enkele jaren geleden speelden overlastklachten in het complex. Om die reden staan de Gemeente Maassluis en Vestia/ Hef Wonen positief tegenover het idee om woningen in de Ververrij óók via directe bemiddeling aan te bieden aan woningzoekenden waarvoor in het reguliere woningzoekendesysteem geen urgentie wordt gegeven. Dit betekent concreet een woning toewijzing niet via reguliere weg via het woonruimteverdelings-systeem, maar op voordracht vanuit de gemeente Maassluis. Hierbij zal i.s.m. de gemeente worden gekeken naar de achtergronden van de betreffende kandidaat-huurder. Denk hierbij bijvoorbeeld aan schrijnende gevallen van echtscheiding.</p> <p>In het vervolg zal bij een nieuwe mutatie in het complex de komende periode steeds bekeken worden of directe bemiddeling een mogelijkheid is. In 2023 wordt de afspraak over directe bemiddeling geëvalueerd.</p>	De gezamenlijke werkwijze van de corporaties en de gemeente wordt naar verwachting gecontinueerd.
6.2	Spoedzoekers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van flex wonen in 2023.</li> </ul>	
6.3	Statushouders	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vestia/ Hef Wonen levert naar rato haar bijdrage aan de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders</li> <li>- Waar nodig wordt de woning afgetopt naar de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66) of 1e aftoppingsgrens (€ 633,25). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2022.</li> </ul>	De taakstelling wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Uitgangspunt blijft dat Vestia/ Hef Wonen haar aandeel levert en hiertoe zo nodig

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente maakt de taakstelling, zodra deze bekend is, kenbaar aan Vestia/ Hef Wonen.</li> <li>- De taakstelling voor statushouders in Maassluis wordt uitgevoerd door Maasdelta, de grootste woningcorporatie in Maassluis. Voor 2022 ligt er de vraag of Vestia/ Hef Wonen één statushouder zou willen huisvesten in het bezit.</li> </ul> <p><u>Afspraak:</u> Vestia/ Hef Wonen is bereid in 2023 twee woningen te verhuren aan een alleenstaand of een tweepersoonshuishouden van statushouders, afhankelijk van het woningtype, passend te huisvesten.</p>	woningen aftopt voor de betaalbare verhuur. Mogelijke extra inzet wordt jaarlijks bekeken.
6.4	Vluchtelingenopvang	Eventueel nader in te vullen.	

<b>7 Leefbaarheid</b>		<b>Inzet 2023</b>	<b>Doorkijk 2024 – 2028</b>
7.1	Complex-, buurt- of wijkplannen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vestia/ Hef Wonen besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten. Dit is in lijn met de inzet van de afgelopen jaren.</li> <li>- De gemeente vindt het wenselijk dat Hef Wonen bij voorkomende gevallen aansluit bij het Maatwerkoverleg. En zo nodig bijdragen levert.</li> </ul>	Vestia/ Hef Wonen investeert het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten.

<b>8 Financiële paragraaf corporatie Hef Wonen</b>
<p><b>Financiële paragraaf</b>  <i>Meer speelruimte</i></p> <p>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.</p> <p>Daarbij past wel de kanttekening dat 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.</p>

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 Maassluis peildatum 1 januari 2022

Huurcategorieën	Aantal woningen
Goedkoop / < Kwaliteitskortinggrens	2
< Aftop laag (betaalbaar/sociaal)	88
< Aftop hoog (betaalbaar/sociaal)	31
> Hoge aftoppingsgrens (sociaal)	33
> Liberalisatiegrens	102
Lege woningen	1
<b>Eindtotaal</b>	<b>257</b>

### Bijlage 2 Liberalisatievijver Maassluis 2023

Maassluis	3144	1
	3146	2

### Bijlage 3 Overzicht planmatig onderhoud 2023

V E S T I A						
Projecten Planmatig onderhoud 2023						
Status: Prestatieafspraken en begroting PO						
Peildatum: 29-9-2022						
<b>Begroting projecten PO 2023:</b>						<b>70.749</b>
Gemeente	Corporatie	Complex	Eenheden	Complex Omschrijving	Hoofdelement groep Omschrijving	Onderhoudswerkzaamheden
Maassluis	Hef Wonen	900105	27	Ververij MAASSLUIS	Transport; liften	Lift onderhoud
Maassluis	Hef Wonen	900625	150	Maassluis, "Drie componisten", 150 App	Transport; liften	Lift onderhoud



Vestia en de gemeente Maassluis tekenen voor de omschreven prestatieafspraken.

Aldus ondertekend,

..... 2022

S.B. Kuiper,  
Wethouder Wonen,  
Gemeente Maassluis

M. Beekman,  
Regiomanager Delft | Zoetermeer | Overig Nederland  
Vestia