

BOD PRESTATIEAFSPRAKEN VESTIA VOOR DE GEMEENTE WESTLAND IN 2018

Versiedatum 30 november 2017 definitief

Achtergrond

Met haar inzet op de zes in de Woningwet aangegeven onderwerpen wil Vestia bijdragen aan realisering van de Agenda Woonvisie Westland 2030, voor zover haar positie als saneringscorporatie dit toelaat. Over deze inzet is deels overeenstemming. Op essentiële onderwerpen lukte het niet tot overeenstemming te komen. Dit is per onderwerp in de algemene toelichting opgenomen.

Inzet 2018

De inzet van Vestia voor 2018 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. Overige onderwerpen
8. Financiële paragraaf

Gemeentelijke doelstellingen

- A. Starters en jonge huishoudens aan de gemeente binden
- B. Langer zelfstandig wonen faciliteren met levensloop geschikte woningen
- C. Woonstrategie, economie en sociale kracht koppelen
- D. (Bouw van) voldoende betaalbare woningen op basis van de Westlandse woningbehoefte, in uitleg gebieden ook bouwen voor de regio

Huurdersraad

Als vertegenwoordiging van de huurders van Vestia zijn bij deze prestatieafspraken zowel de Huurdersraad als Vestia bewoners betrokken. Beide organisaties zijn in de prestatieafspraken vermeld onder de noemer 'Huurders'.

Bijlagen

- A. Verkoopvijver en Splitsingslijst
- B. Liberalisatielijst
- C. Specificatie onderhoudsbedragen Westland

1. Liberalisatie en verkoop

Verkoop	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2018	Aandachtspunten
Verkoop en splitsing	<p>Vestia heeft in Westland een verkoopvijver van 632 eengezinswoningen en appartementen (611 eengezinswoningen en 21 appartementen). De verkoopvijver met splitsingslijst 2018 is bijlage A bij deze prestatieafspraken.</p> <p>De analyse van het vastgoed is aanleiding tot aanpassingen van de verkoopvijver van 2017. De aanpassingen sporen niet met de door gemeente en Huurdersraad gestelde voorwaarden ten aanzien van de verkoop van woningen in Maasdijk en Honselersdijk. Verder laat de ontwikkeling van de koopmarkt op dit moment niet meer toe om afspraken te maken over verkoop in de diverse segmenten van verkoopprijzen.</p> <p>Gemeente en huurders zijn het niet eens met verkoop omdat hier geen (nieuwbouw)investeringen tegenover staan, Het maximaal aantal van 20 woningen is een voortzetting van de afspraak 2017.</p>		
Verkoop: wat en hoe	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jaarlijks per sado een toename van de sociale huurvoorraad op korte termijn (er worden geen sociale woningen verkocht). 2. Bescheiden verkoopambitie van max 20 woningen. 3. Koopaanbod in de sociale koop tot max. € 188.000,-. 4. Bij verkoop of liberalisatie compensatie met nieuwbouw in de sociale huur en/of overnemen van sociale huurwoningen. 5. De gemeente overweegt bij mutatie woningen te kopen om behoud van meer sociale voorraad mogelijk te maken. 6. De gemeente vraagt bij woningen die Vestia aanbiedt 1^{ste} recht op koop. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vestia verkoopt geen woningen in 2018. 	<p>Deze verkoopstop hangt samen met het onderzoek naar overdracht van de woningen van Vestia aan andere (sociale) verhuurders en wordt in 2018 opnieuw bezien. Als aandachtspunt voor navolgende jaren afspraken in het bod 2017:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als er 15 woningen zijn verkocht overlegt Vestia met de gemeente. 2. In Maasdijk worden geen woningen verkocht, in Honselersdijk wordt terughoudend verkocht. 3. Woningen uit het DAEB-segment worden niet verkocht. 4. Vestia verkoopt geen MIVA-woningen en geen rolstoelgeschikte woningen 5. Gemeente en bewoners nemen de verkoopvijver 2018 opnieuw door met het doel meerjarige afspraken te maken over de complexen van waaruit wel en de complexen van waaruit niet wordt verkocht. 6. Dit moet leiden tot 'geconcentreerd verkopen', uit bepaalde complexen en blokken. 7. Gemeente en huurders ontvangen periodiek informatie over verkochte woningen.

			In overleg met de gemeente beziet Vestia de mogelijkheid om met verkoop bij te dragen aan gemeentelijke doelstellingen zoals doorstroming
Splitsing	<p>Vestia heeft in de gemeente Westland een splitsingsvijver van 299 woningen (2 complexen in Naaldwijk). De splitsingslijst is bijlage A2 bij deze prestatieafspraken. Met het doorvoeren van de splitsing is het administratief proces geregeld. Jaarlijks stemmen gemeente, huurders en Vestia af uit welke complexen appartementen verkocht worden.</p> <p>De gemeente staat niet achter de splitsing. De Huurders vragen aan Vestia beleid vast te stellen over de positie van de huurder in een VvE. Dit onderwerp komt volgend jaar weer op de agenda.</p>		
Scheiding DAEB en niet DAEB	<p>Per 31 december 2016 heeft Vestia haar woningen gescheiden in een DAEB- en een niet-DAEB-tak. In de gemeente Westland is de scheiding van de woningvoorraad aangepast met een verdeling 60% in het DAEB-segment en 40% in het niet-DAEB-segment. Westland is één van de 16 gemeenten die een negatieve zienswijze heeft ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. In het voorlopige oordeel vraagt de AW van Vestia een definitief voorstel met toelichting dat het totaal aantal sociale huurwoningen het maximaal haalbare dat in het DAEB-segment behouden kan worden en de gemeenten een perspectief te bieden voor een volkshuisvestelijke oplossing. Het definitieve oordeel van de AW wordt nog dit jaar verwacht.</p> <p>In 2017 is gestart met verkenning van de mogelijkheden om met de in de regio Haaglanden werkzame woningcorporaties de woningen van Vestia – onder meer – in de gemeente Westland te ‘ruilen’ tegen woningen en/of investeringsprojecten in de kerngemeenten Den Haag, Delft en Zoetermeer. Hierbij wordt ook gekeken naar driehoeksruilen.</p> <p>Als vervolg op het in 2017 door het RIGO uitgevoerde onderzoek ‘Gaten dichten in Haaglanden’ wordt naar verwachting in december 2017 een convenant getekend waarin corporaties en gemeenten zich uitspreken voor een regionale oplossing van de volkshuisvestingsopgaven die door lokale partijen niet kunnen worden opgepakt. Het zoeken en realiseren van lokale en regionale oplossingen wordt in 2018 voortgezet.</p>		
	1.Houdt er bij de scheiding rekening mee dat Vestia in Maasdijk en Honselersdijk de enige woningcorporatie is. In deze kernen moet voldoende betaalbaar aanbod beschikbaar blijven.	1.Vestia zet zich in voor een regionale oplossing van volkshuisvestingsopgaven in regio en gemeenten.	
Liberalisatie	<p>Bij leegkomst worden woningen geharmoniseerd met de maximaal toegestane huur op basis van de woningwaardering als richtpunt. De liberalisatielijst geeft een overzicht van de woningen die bij leegkomst in aanmerking komen voor liberalisatie. Dit geldt voor 970 woningen. De Liberalisatielijst is bijlage B bij dit bod.</p> <p>Gemeente en huurders wijzen op de noodzaak van toename van de sociale huurvoorraad om te voorzien in de lokale en regionale behoefte aan huurwoningen. De verhouding DAEB – niet-Daeb zou 20% - 80% moeten zijn.</p>		

	<p>Vooralsnog hanteert Vestia de verhouding 60% 'sociaal' en 40% 'vrije sector' als referentiepunt voor de ontwikkeling van de verhouding 'sociaal – vrije sector'. Het tempo hangt af van het (jaarlijks) beschikbaar komend aanbod en de harmonisatiemogelijkheid in het betreffende segment. Vestia voldoet hiermee niet aan de wens van gemeente en huurders die vragen om een niet-vrijblijvende afspraak.</p>		
	<p>1. In de kernen Maasdijk en Honselersdijk is Vestia de enige woningcorporatie. 2. In deze kernen is de sociale woningvoorraad voldoende gedifferentieerd naar woningtype.</p>	<p>1. Vestia wijkt af van het liberalisatiebeleid als maatwerk nodig is voor een bijzondere doelgroep. 2. Gemeente en huurders ontvangen periodiek informatie over de liberalisatie en het tempo.</p>	

2. Nieuwbouw en koop van woningen

Nieuwbouw	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2018	Aandachtspunten
Betaalbare woningen	Vestia heeft geen mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren in Westland. De condities die zijn bepaald in het verbeterplan en de condities die onze toezichthouders stellen, zijn randvoorwaarden voor onze investeringen. Ook op lange termijn verwacht Vestia geen bijdrage te kunnen leveren.		
	1.Nieuwbouw: minimaal 100 woningen per jaar in de sociale huurvoorraad, waarvan minimaal 28% onder de aftoppingsgrens.		

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Woningvoorraad	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2018	Aandachtspunten
Betaalbare woningen	<p>Ambitie van de gemeente is een woningaanbod afgestemd woningbehoefte van de gemeente Westland. Tevens wil de gemeente met haar woningaanbod ook een regionale rol vervullen.</p> <p>Vestia kan maar beperkt bijdragen aan de ambities van de gemeente met haar aanbod in 2018. De verwachte verdeling van het verwachte aanbod van 120 woningen is als volgt 52 % < aftoppingsgrens, 8 % tussen aftoppingsgrens en sociale en 40% in de sociale huursector. (basis: vrijkomend aanbod 2017 t/m september exclusief verkoop).</p> <p>Wens van gemeente en huurders is een prestatieafpraak over de het aantal woningen in de verschillende huursegmenten. De aandacht zou moeten uitgaan naar de primaire doelgroep. Vestia geeft aan dat sturingsmogelijkheden ontbreken om te kunnen voldoen aan afspraken.</p> <p>De verdeling van het feitelijk aanbod (per 1 oktober) laat zien dat het harmonisatiebeleid met name gevolgen heeft voor de omvang van het tussensegment dat kleiner is dan verwacht. In de vrije sector komen relatief veel woningen beschikbaar.</p>		
Huurverhoging conform de huursombenadering met inkomensafhankelijke huurverhoging	<ol style="list-style-type: none"> 1.Vestia past de huursombenadering en de inkomensafhankelijke huurverhoging toe conform de wettelijke regels. 2.De opbrengsten van de extra inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in de gemeente. Investeringen zijn in ruime zin bedoeld en betreffen bijvoorbeeld nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid en planmatig onderhoud. De opbrengst in de gemeente Westland is nog niet bekend. Ter indicatie: over de tweede helft van 2017 is de extra opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging in Westland circa €9.060,00. 3.Gemeente en Huurders doen voorstellen over de besteding van de extra inkomsten. 4.De Huurdersraad zet zich ook in voor maatwerk in het huurbeleid van Vestia, waar mogelijk, voor huurders die in een uitzonderlijke situatie terecht komen. 		
Woningvoorraad in Westland	1.Een woningvoorraad met minimaal 7500 huurwoningen tot €628,76	1.Om voor bijzondere doelgroepen passende woningen beschikbaar te stellen is Vestia bereid om	

	<p>2. Van dit aanbod heeft 11% een huur tot €410,00.</p> <p>3. Voldoende woningen aanbieden tot €628,76</p> <p>4. Jaarlijks 62% van de vrijgekomen woningen aanbieden in een huur tot €628,76</p> <p>5. Uitbreiding van het huursegment tussen €710,68 en €800,00</p>	huren 'af te toppen' naar een voor de betreffende huurder (met huurtoeslag) betaalbaar huurniveau.	
Regionale prestatieafspraken	In de prestatieafspraken van de regio Haaglanden is vastgelegd dat 85% van het sociale huuraanbod wordt verhuurd aan de doelgroep. Vestia voldoet op regionaal niveau aan deze afspraak, maar niet in de gemeente Westland.		
labeling	Het is belangrijk dat met name de schaarse woningen 'terecht komen' bij de doelgroepen waarvoor ze bestemd zijn. Het gericht labelen bij het aanbieden van de woning binnen het aanbodmodel is een middel hiervoor. Vestia kan alleen labels toepassen binnen de kaders van de wetgeving en de gemaakte afspraken ten aanzien van woonruimteverdeling. Er moet sprake zijn van schaarse woningen en de te labelen woningen moeten 'gewild' zijn bij de betreffende doelgroep.		
jongeren	1. Voldoende aanbod voor jongeren.	1. Vestia geeft aan welke woningen in het huursegment < €410,00 bestemd zijn voor jongeren en labelt deze woningen voor de doelgroep.	
Secundaire doelgroep	1. voldoende gedifferentieerd aanbod tot € 710,68 voor de secundaire doelgroep.		
Hogere inkomens	<p>1. Uitbreiding van het huursegment tussen €710,68 en € 750,00.</p> <p>2. Ongeveer de helft van de woningen in de vrije sector aanbieden in het huursegment tot € 800,00.</p>	1. De hogere inkomens in het vrijkomend aanbod in de vrije huursector voldoende aan bod. Meer dan de helft van het aantal woningen heeft een huur < dan € 800,-	
Grote huishoudens	1. Voldoende grotere woningen in huurklasse tot € 618,00	<p>1. Vestia geeft een overzicht van de grote woningen in de gemeente (5 kamers, > 80m²) zowel in het DAEB- als in het niet-DAEB-segment.</p> <p>2. Vestia labelt deze woningen voor de doelgroep jaarlijks tot maximaal 6 woningen.</p>	
Doorstroming	<p>1. Jaarlijks verhuizen 50 scheefwoners (inkomen > €43.000,00) uit de sociale huurvoorraad.</p> <p>2. Jaarlijks verhuizen 20 senioren van een eengezinswoning of</p>	<p>1. In WRV-Haaglanden- verband wordt een doorstroomcoach ingezet om senioren te ondersteunen bij het zoeken en vinden van woningen. Vestia sluit aan bij deze regionale actie</p> <p>2. Vestia benut de wettelijke ruimte voor het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging.</p>	

	appartement naar een meer passende woning.	3.Vestia maakt afspraken over de inzet van middelen die doorstroming bevorderen. Gemeente en Vestia verkennen de mogelijkheden van doorstroommaatregelen, aanvullend op de doorstroomcoach.	
Sturing op slaagkansen Westlanders	De gemeente vraagt aan Vestia inzet om de slaagkansen van starters en doorstromers te verbeteren.		
	<ol style="list-style-type: none"> 1.Maximale inzet van 25% lokaal maatwerk. 2.Maximale inzet 10% ruimte DAEB-inkomensregeling voor lage-middeninkomens. 3.Inzet tweehurenbeleid: huurprijs afhankelijk van inkomen. 4.Wachttijden met 6 maanden verkorten t.o.v. 2015. 5.Verbetere slaagkansen van starters en doorstromers. 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Vestia benut de ruimte van 25% maatwerk binnen de mogelijkheden en afspraken van het woonruimteverdeelsysteem. 2.Vestia gaat terughoudend om met het benutten van de 10% ruimte voor lage-middeninkomens bij passend toewijzen. Deze ruimte blijkt nodig voor maatwerkregelingen. 3.Vestia zet geen tweehurenbeleid in, maar maakt gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. 	

4. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Specifieke doelgroepen	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2018	Aandachtspunten
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	Gemeente en Vestia voelen zich verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Bij het tegemoetkomen aan de vraag naar veelal specifieke woningtypen en/of specifieke eisen aan de sociale en fysieke woonomgeving is Vestia afhankelijk van het beschikbaar komend aanbod. De invulling van deze afspraak is maatwerk, In de omvang van de behoefte is geen volledig inzicht.		
	1. Jaarlijks zijn 6 woningen beschikbaar voor (extramuralisering van) verstandelijk beperkten. 2. Jaarlijks een te bepalen aantal woningen voor (extramuralisering) van (L)VG- en GGZ-cliënten en zorgmijdende ouderen.	1. Vestia stelt een, in overleg met de gemeente nader te bepalen aantal woningen beschikbaar voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. 2. Als hierbij huurderving ontstaat is de gemeente bereid hierover overleg te voeren. 3. Vestia werkt mee aan de uitvoering van het masterplan 'Gewoon Thuis.' De gemeente voert hierbij de regie.	
Huisvesting van statushouders en extern beheer	1. Realiseren taakstelling huisvesting statushouders.	1. Vestia spant zich tot het uiterste in bij te dragen aan het realiseren van de taakstelling. 2. Vestia krijgt tijdig informatie over de taakstelling. 3. Als woningen verhuurd en/of beheerd worden door een externe beheerder overleggen gemeente en Vestia over de in te schakelen beheerder. 4. Vestia en gemeente maken afspraken over de invulling van de begeleiding van de statushouders.	

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Kwaliteit	Prestatieafspraken 2018
Onderhoud	<p>Vestia geeft in 2018 totaal ruim 88,6 miljoen euro uit aan onderhoud voor haar totale landelijke voorraad (Woningen/ BOG/ MOG/ ZOG) in 2018. Dit bedrag wordt verdeeld over:</p> <p>1. Planmatig Onderhoud Voor planmatig onderhoud geldt dat voornamelijk de technische staat bepaalt welke complexen worden aangepakt. Dit betekent dat de planmatige uitgaven jaarlijks per gemeente verschillen. In bijlage C is het overzicht van het voorgenomen planmatig onderhoud 2018 opgenomen. Het vastgestelde overzicht volgt begin 2018. Voordat de uitvoering van planmatig onderhoud start stemt Vestia dit af met de bewonerscommissies (indien aanwezig) van het betreffende complex.</p> <p>Dagelijks Onderhoud (reparatie en mutatie) Dagelijks onderhoud wordt voornamelijk bepaald door reparatieverzoeken en uitgaven als gevolg van woningen die leeg komen en weer worden verhuurd (mutaties). Waar dit én in welke omvang dit gebeurt is afhankelijk van de reparatieverzoeken van huurders en waar mutaties plaatsvinden. Voor de totale voorraad blijven we onze basiskwaliteit hanteren, waarop we de verzoeken beoordelen.</p> <p>2. Overig Onderhoud Een deel van het onderhoudsbudget ligt jaarlijks min of meer vast waar het gaat om contractonderhoud voor installaties, onderhoud groen, schoonmaken en bijdragen aan VvE's.</p> <p>Zie voor de (concept) onderhoudsbedragen bijlage C.</p>
Kwaliteitsverbetering	<p>- Investing Vestia geeft in 2018 in totaal circa 71,8 miljoen euro uit aan investeringen in nieuwbouw en kwaliteitsverbetering door renovatie en/of nieuwbouw.</p> <p>- Duurzaamheid Het in ontwikkeling zijnde duurzaamheidsbeleid van Vestia richt zich op een CO2 neutrale voorraad in 2050. Focus ligt hierbij op de reductie van het energiegebruik van, of op het opwekken van duurzame energie door woningen, omdat hier een directe relatie ligt met de woonlasten van de huurders. De komende jaren wordt gestart met het aardgasvrij maken van woningen. Hierbij houden we een 'ingroeimodel' aan: in de eerste jaren kleinschalig beginnen en vervolgens opschalen. Essentieel in deze aanpak is de samenwerking met gemeenten, nutsbedrijven en met andere vastgoedeigenaren, omdat de oplossingen veelal op wijk- of stadsniveau bepaald worden.</p> <p>Voor de korte(re) termijn worden op 'natuurlijke momenten' bij Planmatig onderhoud waar mogelijk isolerende maatregelen toegepast aan daken en gevels en we vervangen (onder voorbehoud interne goedkeuring) op grote schaal open verbrandingstoestellen voor energiezuinige cv ketels. De maatregelen zijn zoveel mogelijk 'no-regret' maatregelen, dat wil zeggen rekening houdend met de lange termijn ambitie CO2 neutraal in 2050.</p> <p>- <i>Energiecoaches Huurdersraad</i> <i>De Huurdersraad heeft onder huurders Energiecoaches opgeleid die medehuurders gratis advies geven over energiebesparing. Vraag aan gemeente en Vestia is om de energiecoaches op natuurlijke momenten te betrekken bij onderhoud en aanpassingen in de leefomgeving om waar mogelijk ook gratis advies te verstrekken aan bewoners. Tevens staat de Huurdersraad open voor samenwerking met andere energiecollectieven en dient te beschikken over ondersteunend materiaal zoals een energiebox.</i></p>
Renovaties	<p>Vestia en de Huurdersraad maken afspraken over een sociale opstelling bij ongemakssituaties zoals ingrijpend grootonderhoud. Deze zouden per 2018 van kracht moeten zijn</p>

	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2018	Aandachtspunten / Nog doen
Haalbaarheid van Kwaliteitsverbetering	Bij het beoordelen van de haalbaarheid van kwaliteitsverbetering (zoals duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en veiligheid) hanteert Vestia als uitgangspunt het terugverdienpercentage van 2/3 van de investering. Gemeente en huurders constateren dat dit uitgangspunt de haalbaarheid beïnvloed. De huur gaat immers omhoog, de huurder moet dit bekostigen en de woning komt wellicht in een ander huursegment, waarin huurtoeslag niet mogelijk is. De gemeente wil bijdragen om haalbaarheid mogelijk te maken. Dit leidt tot ondergenoemde procesafspraken.		
Planmatig onderhoud en kwaliteit	1. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid hebben hoge prioriteit en de gemeente wil bijdragen om extra kwaliteit mogelijk te maken.	1. In de bestaande woningvoorraad doet Vestia het onderhoud dat nodig is. Bij onderzoek en voorbereiding van planmatig en/of groot-onderhoud, wordt de haalbaarheid van kwaliteitsverbetering onderzocht. 2. In Westland worden 2 haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd: de Burgemeestersbuurt Honselersdijk (48 eengezinswoningen) en De Hunselaer Honselersdijk, 88 woningen voor ouderen. De resultaten worden besproken met gemeente en huurders. 3. Overzicht planmatig onderhoud is nog niet vastgesteld. Het 1 ^{ste} kwartaal 2018 ontvangen gemeente en Huurdersraad het vastgesteld overzicht van het voorgenomen planmatig onderhoud. Vestia, gemeente en Huurdersraad bezien per complex of dit voorgenomen onderhoud mogelijkheden biedt voor kwaliteitsverbetering.	<i>Aandachtspunten van huurders en gemeente:</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kwaliteitsverbetering moet niet alleen per plan bekeken worden. ○ Kwaliteitsverbetering is niet alleen duurzaamheid maar ook levensloopgeschiktheid. ○ Vestia geeft aan dat levensloopgeschiktheid wel gebonden is aan het betreffende woningtype ○ Huurders vragen ook aandacht voor veiligheidsbevorderende maatregelen. ○ Discussiepunt is bekostiging van dergelijke veiligheidsvoorzieningen
Levensloop Geschiktheid en aanpasbaarheid	1. Jaarlijks 125 rollatorgeschikte woningen en 10 rolstoelgeschikte woningen toevoegen. 2. Wat heeft Vestia nodig om de aanpasbaarheid en levensloopgeschiktheid van de bestaande voorraad te verbeteren?	1. Bij de Hunselaer is verbetering van aanpasbaarheid en levensloopgeschiktheid onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. De resultaten worden met de gemeente besproken.	
duurzaamheid	Vestia geeft aan dat in haar woningvoorraad geen 'rode' complexen voorkomen. De huidige voorraad geeft de volgende (geldige) energielabels: <ul style="list-style-type: none"> ○ A, B en C: 1381 woningen; ○ D en E: 1034 woningen; ○ F en G: 307 woningen. 		

	De haalbaarheid van het verbeteren van het energielabel wordt onderzocht bij onderhouds- en renovatieprojecten. Vestia kan niet voldoen aan de wens van de gemeente om inzichtelijk te maken hoeveel labelstappen de komende jaren gezet worden. Wel overleggen gemeente en Vestia bij de betreffende projecten over de mogelijkheid duurzaamheid te verbeteren (focus op label B)		
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Binnen 2 jaar aanpak van de 'rode complexen' in het Westlandse corporatiebezit op basis van de SVH-normen voor rode complexen. 2. Bij complexgewijze woningrenovaties een milieuprestatie berekening uitvoeren. 3. De Westlandse woningvoorraad voor 2020 opplussen naar gemiddeld energielabel B en inzichtelijk maken hoeveel labelstappen de komende jaren gezet worden. 4. Gebruikmaken van materialen die voldoen aan het DUBOkeur. 5. Deelnemen aan acties 'Westland woont duurzaam'. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na een ingreep met energetische maatregelen wordt voor betreffende woningen de energie-index opgesteld. 2. Bij renovatie en planmatig onderhoud worden – indien haalbaar – isolatievoorzieningen aangebracht om een labelstap te maken naar label B, eventueel C. 3. Vestia gebruikt zo veel mogelijk duurzame materialen. Criterium is ook de prijs van de materialen i.v.m. betaalbaarheid. Toepassing verschilt per project. 4. Bij project De Hunselaer wordt onderzocht of het energielabel op niveau B gebracht kan worden, eventueel met een bijdrage van de gemeente. Het resultaat wordt besproken met de gemeente. 	

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2018	Aandachtspunten
Leefklimaat in Westland	<p>Gemeente en Vestia hechten veel belang aan een goed en prettig leefklimaat in de gemeente, waarbij voor de gemeente 'behoud en versterking van het dorps woonmilieu in Westland' een belangrijke doelstelling is.</p> <p>De aandacht van Vestia gaat uit naar het woon- en leefklimaat in haar complexen en – zo nodig en mogelijk – naar haar individuele huurders (hulp bij problemen achter de voordeur). Daarnaast draagt Vestia bij aan gemeentelijke projecten zoals aanpak van overlast.</p>		
Inzet voor leefbaarheid	1. Inzet leefbaarheid in Westland	<p>Inzet voor een goed en prettig leefklimaat in Westland heeft plaats binnen de kaders van wetgeving.</p> <p>1. Uit het budget voor leefbaarheid bekostigt Vestia zowel de inzet van medewerkers als de activiteiten zelf.</p> <p>2. In Westland zijn werkzaam 2 medewerkers sociaal beheer en 2 wijkbeheerders.</p>	
Aanpak woonoverlast	Beperkingen van meldingen inzake woonoverlast	<p>1. Wijkbeheerders houden toezicht en beperken het aantal overlastmeldingen. Overlastmeldingen worden afgehandeld door Vestia-medewerkers. Eventueel met mediation door derden.</p> <p>2. De samenwerking met MEdiation wordt in 2018 voortgezet.</p> <p>3. Voor de aanpak woonoverlast worden de mogelijkheden om de APV in te zetten als handhavinginstrument onderzocht.</p> <p>4. Vestia staat positief tegenover de veiligheidsapp voor bewoners.</p>	
Onderhoud openbare ruimten	Integrale aanpak openbare ruimte	1. Vestia past haar onderhoud buitenruimte zo mogelijk aan, aan een meer integrale aanpak van de openbare ruimte.	Het groenonderhoud in de gemeente Westland door Patijnenburg (met voorbehoud van goede prijs-kwaliteitverhouding) is niet meer opgenomen in de afspraken omdat dit niet meer past in het contractbeleid van Vestia
Bewonersparticipatie		1. In Westland zijn 10 bewonerscommissies actief. Vestia heeft met iedere bewonerscommissie tenminste een maal per jaar contact over diverse onderwerpen van dagelijks beheer, servicekosten en planmatig onderhoud, 'Schoon, heel en veilig' staan daarbij centraal.	

		<p>2. Vestia onderhoudt regelmatig contact met de bewonersgroepen en commissies in haar complexen met als basis de samenwerkingsovereenkomst. Daar waar geen groep bewoners actief is, benut Vestia een natuurlijke aanleiding (onderhoud, activiteit in de buurt) om in contact te treden met bewoners en bewoners te betrekken.</p> <p>3. Gemeente en Vestia kunnen gebruik maken van diverse instrumenten van de Huurdersraad om de mening van de huurders om onderwerpen te peilen.</p>	
Bewonersparticipatie: overleg gemeente, huurders en Vestia		<p>1. Partijen bespreken tweemaal per jaar de resultaten en de voortgang van de afspraken tussen gemeente en corporaties met de huurdersverenigingen/bewonerscommissies. Bij één overleg staat de terugblik op het afgelopen jaar centraal. Het andere overleg staat in het teken van een doorkijk naar het komende jaar. De Huurdersraad wordt hiermee in staat gesteld van uit haar consulterende rol invloed uit te oefenen op de eventuele tussentijdse bijstelling en bijsturing van deze afspraken tussen partijen.</p>	

7. Overig

Overig	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2018	Aandachtspunten
Monitoring van de resultaten van dit bod		1.De afspraken in dit bod worden gemonitord met het gezamenlijke monitoringsinstrument van gemeente en corporaties de uitkomsten worden gedeeld met de Huurdersorganisatie.	

8. Financiële paragraaf

Inleiding

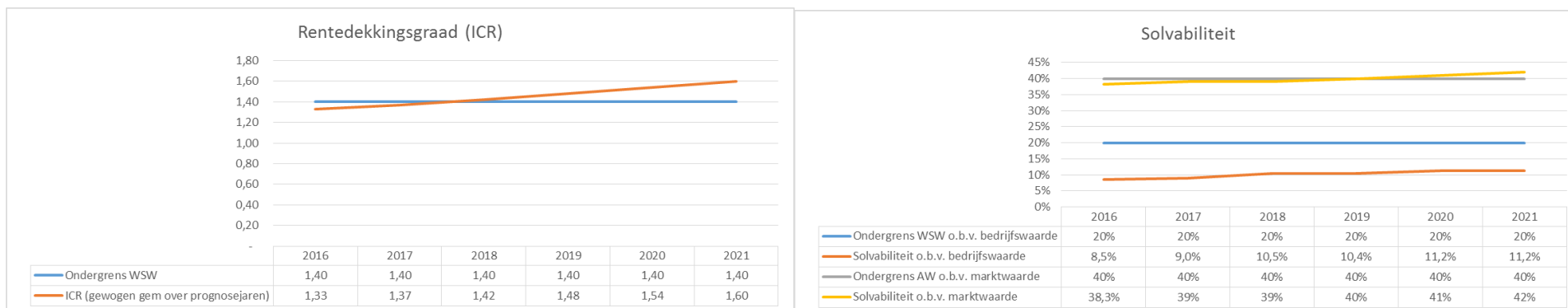
Veel eerder dan in het Verbeterplan 2014-2021 (hierna Verbeterplan) was voorzien, is, door de voorspoedige verkoop van bezit in Overig Nederland en Stadswonen, een situatie ontstaan waarin Vestia voldoende liquiditeit heeft om aan haar reguliere aflossingsverplichtingen tot en met 2021 te voldoen en ook naar behoefte te kunnen investeren in haar bezit. Door de lage rentestand zijn verdere grootschalige vervroegde aflossingen niet meer wenselijk, omdat dit te kostbaar zou zijn. Vestia heeft de koers hierdoor moeten aanpassen: van 'duurzaam financieel herstel in 2021' naar een 'duurzaam verdienmodel op lange termijn'. Het duurzaam verdienmodel betekent vooral dat er minder bezit verkocht wordt en er meer wordt geïnvesteerd in het op waarde houden van het bezit. Vanwege de herziene Woningwet heeft Vestia een scheidingsvoorstel ingediend met een verdeling van het bezit in een DAEB en een niet-DAEB deel. Dit voorstel is in afwachting van de definitieve beoordeling door de Autoriteit Wonen.

Financiële Indicatoren

Vestia is sinds 2012 een saneringscorporatie en werkt aan de hand van een verbeterplan aan financieel herstel. Dit bevat een uitgebreide set van afspraken met betrekking tot het operationele en financiële beleid van Vestia, rapportage- en overlegverplichtingen aan WSW/AW. Vestia dient te voldoen aan alle (thans geldende) grenswaarden qua financiële ratio's van het WSW voor een gezonde woningcorporatie. De huidige indicatoren, die centraal staan in de beoordeling door WSW van het financieel herstel van Vestia, luiden:

Indicator	Norm	Ultimo 2016
Loan to value	75% of lager	98%
Solvabiliteit bedrijfswaarde	20% (of hoger)	8,5%
Solvabiliteit marktwaarde	40% (of hoger)	38,3%
ICR	1,4 (of hoger)	1,33
DSCR	1,0 (of hoger)	0,81

Op basis van de jaarcijfers 2016 en de meerjarenbegroting geven de ICR en de solvabiliteit het volgende verloop:



Betekenis voor de prestatieafspraken

Bovenstaande kaders betekenen concreet voor de prestatieafspraken het volgende:

- Liberalisatiebeleid en huurbeleid: Vestia moet gebruik maken van de ruimte die de huursombenadering wettelijk aan corporaties biedt. Circa de helft van deze ruimte benut Vestia door harmonisatie van de huur na mutatie conform het scheidingsvoorstel en de andere helft in de reguliere huurverhoging, waarbij de relatief* goedkope woningen meer huurverhoging doorberekend krijgen dan de relatief dure woningen. Vestia streeft ernaar in goed overleg met de Huurdersraad tot een optimale invulling van ons huurbeleid te komen;
- Verkoop: Vestia moet 200 woningen verkopen aan zittende huurders of bij mutatie;
- Leefbaarheid: Vestia heeft voldoende budget beschikbaar voor leefbaarheid;
- Onderhoud: Vestia heeft voldoende budget beschikbaar om onze woningen naar behoren te kunnen onderhouden;
- Investerings: Vestia moet haar investeringsbudget met name richten op het in standhouden van de bestaande voorraad. Er is slechts beperkte ruimte voor nieuwbouw, de ruimte die er is wordt ingezet in de kerngemeenten.

* Met relatief wordt bedoeld in vergelijking met maximaal redelijk.

Bijlagen

A. 1. Verkoopvijver gemeente Westland (postcode 4 cijfers)

Datum bestand 07-06-2017

postcode (4 cijfers)	complexnaam	aantal	totaal per postcode	
2675	1e v Reenenstraat/ 2e v Reenenstraat/ Mariendijk	28	222	HONSELERSDIJK
	Burg Hoogenboomstraat/ W van der Potstraat eo	57		
	Nachtegaalstraat/ Merelstraat	31		
	Kievitstraat/Merelstraat	45		
	Valkehorst/ Buizerdhorst	38		
	Amalia van Solmsstraat/ Hofstraat	23		
2671	Frankenthalerstraat/ F V Valstarplantsoen eo	52	299.	NAALDWIJK
	Perenstraat/ Meloenstraat/ Appelstraat/ Tomatenstr	75		
	Duiventorenstraat	7		
	Sophia van Teylingenstraat/ C van Heenvlietstraat	9		
	Corelli	1		
	Palestrina/ Offenbach/ Bizet	35		
	Pijpkruid	24		
	Hoge Woerd/ Midden Woerd/ Grote Woerdlaan	24		
	Gele Plomp/ Dovenetel/ Wollegras/ Zwanebloem eo	40		
	Perzikenstraat/ Druivenstraat/ FV Valstarplantsoen	15		
	Kleine Woerdlaan	6		
	Van der Hoevenstraat/ Emmastraat	1		
	s-Gravenzandseweg	1		
2672	Beelstraat/ Gerbrandystraat/ Troelstrastraat	59	107.	NAALDWIJK
	Burgerstraat/ Talmastraat/ R de Beerenbrouckstraat	20		
	Dreeslaan	7		
	Donnerlaan*	21		
2773	De Gouwe	13	13	NAALDWIJK
TOTAAL WESTLAND		632	632.	

* Appartementen

Bijlagen

A. 2. Verkoopvijver gemeente Westland (postcode 4 cijfers) Splittingslijst Appartementen

postcode (4 cijfers)	complexnaam	aantal	totaal per postcode	
2671	Handellaan/ Wagenaarstraat/ Franckstraat	198	299	NAALDWIJK
2672	Oudlaan/ Beelstraat	101		
TOTAAL WESTLAND		299	299	

- * Appartementen

Bijlagen

B. Liberalisatievijver gemeente Westland (postcode 4 cijfers)

Onderstaand overzicht geeft per postcode en complex het aantal sociale huurwoningen, dat nu is verhuurd met een sociale huurovereenkomst en die in de toekomst als niet-DAEBwoning verhuurd worden. Een deel van deze woningen komt ook in aanmerking voor verkoop.

Datum bestand 7 juni 2017

postcode (4 cijfers)	complexnaam	aantal	totaal per postcode	locatie
2675	1e v Reenenstraat/ 2e v Reenenstraat/ Mariendijk	27	166	HONSELERSDIJK
	Van der Goesstraat/ Noorduynkade/ Noorduynstraat	2		
	Burg Hoogenboomstraat/ W van der Potstraat eo	17		
	Nachtegaalstraat/ Merelstraat	1		
	Kievitstraat/Merelstraat	45		
	Valkehorst/ Buizerdhorst	5		
	Amalia van Solmsstraat/ Hofstraat	6		
	Molenlaan flat*	8		
	Tjalk	17		
	Pijnacker Hordijklaan/ Van der Goesstraat eo	8		
	Uilehorst	7		
	Van der Marelstraat	11		
	Molenlaan	12		
	2671	Duiventorenstraat		
Palestrina/ Offenbach/ Bizet		31		
Esdoorn/ Linde		77		
Crocus/ Gladiool/ Tulp/ Sneeuwkllokje/ Hyacinth/ eo		33		
Pijpkruid		22		
Hoge Woerd/ Midden Woerd/ Grote Woerdlaan		21		
Gele Plomp/ Dovenetel/ Wollegras/ Zwanebloem eo		39		
Van Heukeslootstraat		42		
Anjerhof		1		
Kleine Woerdlaan		6		
s-Gravenzandseweg		1		
Sophia van Teylingenstraat 18 t/m 44		9		
V Deursenstraat/ Pr Bernhardstraat/ Vd Hoevenstraat		40		
2672	Beelstraat/ Gerbrandystraat/ Troelstrastraat	58	187	NAALDWIJK
	Dreeslaan	1		
	Burgerstraat/ Talmastraat/ R de Beerenbrouckstraat	20		

	Oudlaan	18		
	Donnerlaan*	19		
	HoogeNaald (Hastastraat)	31		
	Grind (Strigastraat)	26		
	Zand, Kiezel & Klei (Florastraat)	15		
2773	De Gouwe	12	30	NAALDWIJK
	De Schie	16		
2671	Marocstraat/ Serrestraat/ Druivenstraat eo	5	101	MAASDIJK
	Frankenthalerstraat/ F V Valstarplantsoen eo	49		
	Perenstraat/ Meloenstraat/ Appelstraat/ Tomatenstr	27		
	Meloenstraat/ Druivenstraat/ Perzikenstraat eo	6		
	Perzikenstraat/ Druivenstraat/ FV Valstarplantsoen	14		
2676	W Lodewijkstraat/ Tuindersweg/ Wald Pymontstr eo	1	144	
	Trompstraat/ De Ruyterstraat/ Van Wassenaerstraat	1		
	Callenburghstraat/ Almondestraat/ Van Brakelstr eo	56		
	Prins Clausstraat/ Prins Willem Alexanderstraat eo	20		
	Korte Kruisweg/ Lange Kruisweg/ Vd Rijnstraat	15		
	Lange Kruisweg/ De Cordesstraat	13		
	Spektakelplein	11		
	Oranjeplein*	8		
	Oranjewerf	19		
2685	Gantelzicht	14	14	
TOTAAL WESTLAND		970	970	

Dit overzicht van woningen met liberalisatiemogelijkheid is gebaseerd op woningwaarderingen per 1-1-2017.

C. Onderhoud Westland 2018

Onderstaande overzichten zijn indicatief omdat m.n. reparatie-en mutatie-onderhoud per jaar erg kunnen verschillen. Maar ook het bedrag voor het planmatig onderhoud kan in werkelijkheid hoger of lager (10-15%?) worden door o.a. aanbestedingsresultaten, knelpunten in de (voorbereiding van de) uitvoering en extra of minder werkzaamheden.

Tot slot: een deel van de begroting is gericht op ongeplande inzet a.g.v. calamiteiten of aanschrijvingen. Ook zijn de bedragen nog niet formeel vastgesteld op het moment van verstrekking (12 okt 2017).

Vestia Onderhoudsbegroting 2018 (concept)		
plaats	type onderhoud	bedrag
Honselersdijk	Reparatieonderhoud	€206.762
	Mutatieonderhoud	€176.236
	Contractonderhoud	€96.192
	Planmatig onderhoud	€709.701
	Overig onderhoud	€48.281
<i>Totaal Honselersdijk</i>		€1.237.171
Maasdijk	Reparatieonderhoud	€100.568
	Mutatieonderhoud	€60.871
	Contractonderhoud	€36.607
	Planmatig onderhoud	€84.355
	Overig onderhoud	€21.355
<i>Totaal Maasdijk</i>		€21.355
Naaldwijk	Reparatieonderhoud	€537.890
	Mutatieonderhoud	€317.729
	Contractonderhoud	€335.143
	Planmatig onderhoud	€305.928
	Overig onderhoud	€174.650
<i>Totaal Naaldwijk</i>		€1.671.340
Poeldijk	Reparatieonderhoud	€5.336
	Mutatieonderhoud	€2.647
	Contractonderhoud	€1.894
	Overig onderhoud	€36.662
<i>Totaal Poeldijk</i>		€46.539
's-Gravenzande	Reparatieonderhoud	€2.754
	Contractonderhoud	€59
<i>Totaal 's-Gravenzande</i>		€2.813
TOTAAL WESTLAND		€3.261.620

Vestia Voorgenomen Planmatig onderhoud 2018 (concept*)				
plaats	complexnr	complexnaam	hoofdelement	Omschrijving maatregel
Honselersdijk	1400102	Burgemeester van Doornstraat/ Endeldijk	Daken (incl afwerking)	Lift(onderdelen) vervangen
	1400104	Noorduynstraat/ PijnackerHordijklaan/ Noorduynkade	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400107	Van der Goesstraat/ Noorduynkade/ Noorduynstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400109	1 ^e v Reenenstraat/2 ^e v Reenenstraat/ v Reenenpl	Schilderwerk	Schilderen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400110	Burg Hoogenboomstraat/ W van der Potstraat	Daken (incl afwerking)	Dakbedekking controleren/repareren/vervangen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400111	Nachtegaalstraat/ Merelstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400112	Patrijslaan	Schilderwerk	Schilderen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400113	Kievitstraat/ Merelstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400114	De Hunselaer	Transport; liften	Lift(onderdelen) vervangen
	1400116	Valkehorst/ Buizerdhorst	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400117	Amalia van Solmsstraat/ Hofstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400119	Molenlaan flat	Transport; liften	Lift(onderdelen) vervangen
	1400123	Van der Marelstraat	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen
	1400180	Garages flat Patrijslaan	Buitenwanden (incl afwerking)	Schilderen
			Schilderwerk	Schilderen
	1400190	Dienstencentrum De Hunselaer	Daken (incl afwerking)	Dakbedekking controleren/repareren/vervangen
			Schilderwerk	Schilderen
Maasdijk	1400305	W Lodewijkstraat/ Tuindersweg/ Wald Pymontstr	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400307	Trompstraat/ De Ruyterstraat/ Van Wassenaerstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400308	De Ruyterstraat/ Cornelis Houtmanplein	Buitenwanden (incl afwerking)	Vervangen
			Schilderwerk	Schilderen
	1400309	Callenburghstraat/ Almondestraat/ Van Brakelstr e	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400311	Korte Kruisweg	Schilderwerk	Schilderen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400312	Prins Clausstraat/ Prins Willem Alexanderstraat eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400313	Korte Kruisweg/Lange Kruisweg/ Vd Rijnstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400315	Spektakelplein	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400316	Oranjeplein	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen
Naaldwijk	1400202	Marocstraat/ Serrestraat/ Druivenstraat eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400204	Druivenstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400207	Perenstraat/ Meloenstraat/ Appelstraat/ Tomatenstr	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen

	1400208	Meloenstraat/ Druivenstraat/ Perzikenstraat eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400209	Gerrit van Heemskerkstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400211	Duiventorenstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400212	Sophia van Teylingenstraat/ C van Heenvlietstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400213	Leliestraat	Transport; liften	Lift(onderdelen) vervangen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400214	Handellaan/ Wagenaarstraat/ Franckstraat	Transport; liften	Lift(onderdelen) vervangen
	1400218	Palestrina/ Offenbach/ Bizet	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400219	Esdoorn/ Linde	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400221	Crocus/ Gladiool/ Tulp/ Sneeuwkllokje/ Hyacinth/ eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400224	Prinses Julianastraat/ Jacob van Campenstraat eo	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400225	Gele Plomp/ Dovenetel/ Wollegras/ Zwanebloem	Schilderwerk	Schilderen
	1400227	Oudlaan/ Beelstraat	Daken (incl afwerking)	Dakbedekking controleren/repareren/vervangen
			Drinkwater	Kranen/ leidingen vervangen
			Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400228	Verspijcklaan	Drinkwater	Kranen/ leidingen vervangen
			Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen
	1400230	Burgerstraat/ Talmastraat/ R de Beerenbrouckstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400233	Van Heukeslootstraat	Buitenwanden (incl afwerking)	Vervangen
			Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen
			Schilderwerk	Schilderen
	1400237	Dreesplein	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen
			Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen
	1400239	Anjerhof	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen
			Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen
	1400240	Kleine Woerdlaan	Daken (incl afwerking)	Dakbedekking controleren/repareren/vervangen
	1400241	Donnerlaan	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen
			Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400246	HoogeNaald (Hastastraat)	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen
	1400271	Winkels Perzikenstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
	1400298	Van der Hoevenstraat/ Emmastraat	Buitenwanden (incl afwerking)	Controleren/repareren/vervangen
			Schilderwerk	Schilderen
	1400299	s-Gravenzandseweg	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
Poeldijk	1400501	Gantelzicht	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen

- Het voorgenomen planmatige onderhoud wordt naar verwachting vastgesteld in het 1^{ste} kwartaal 2018.

BOD PRESTATIEAFSPRAKEN 2018 GEMEENTE WESTLAND

Toelichting op status van het bod en praktisch handelen van Vestia in 2018 ten aanzien van de volkshuisvestelijke wettelijke prestatievelden.

Bod prestatieafspraken 2018 en overleg tussen partijen*

Op 27 juni 2017 heeft Vestia de gemeente een bod gedaan voor haar bijdrage aan de realisering van de (Agenda) Woonvisie Westland 2030, voor zover haar positie als saneringscorporatie dit mogelijk maakt.

Over dit bod is overlegd tussen de betrokken partijen gemeente Westland, vertegenwoordigers van huurders van de gemeente Westland, de Huurdersraad Vestia en Vestia op 12 juli 2017 en 11 september 2017.

Naar aanleiding van dit overleg is dit bod op enkele onderdelen aangepast. Dit leidde tot concept-prestatieafspraken die Vestia heeft voorgelegd aan de andere partijen.

Op cruciale onderdelen geen overeenstemming tussen partijen

Het concept is tussen partijen besproken op 29 november 2017. De gemeente en de huurders gaven aan de inzet van Vestia onvoldoende te vinden en/of te missen op de volgende onderdelen:

- In de gemeentelijke “Woonvisie 2030” is de “betaalbaarheid en beschikbaarheid” van de sociale huur één van de belangrijkste pijlers. Dit betreft de samenstelling en grootte van de sociale huurvoorraad en het bij mutatie aanbieden van voldoende aanbod in het “betaalbare” huursegment (tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens) . Ook belemmert het “Vestia-beleid” het behalen van doelstellingen op kwalitatief vlak op het gebied van “duurzaamheid” en “levensloopgeschiktheid” van de sociale huurvoorraad. De gemeente Westland is het daarnaast niet eens met het scheidingsvoorstel van Vestia, waarbij 60% van de woningen van Vestia in DAEB blijft en 40% van de woningen in niet-DAEB wordt geplaatst. De uitdrukkelijke wens van de gemeente is een voorraadverhouding van minimaal 80% DEAB- en 20% niet-DAEB woningen. De gemeente heeft over het scheidingsvoorstel van Vestia een negatieve zienswijze ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. De genoemde inzet van Vestia voor en de door Vestia gestelde voorwaarden bij een regionale oplossing van de volkshuisvestelijke gevolgen van de scheiding door overname van woningen door andere corporaties geeft onvoldoende zekerheid;
- de Huurdersraad constateert dat het bij de genoemde prestaties gaat om normale (wettelijke) verplichtingen van een woningcorporatie en mist op de noden van inwoners van Westland en de gemeente toegespitste inzet voor cruciale onderwerpen zoals Langer Thuis (huisvesting voor ouderen) en doorstroming. De voorliggende prestatieafspraken hebben onvoldoende meerwaarde voor de huurders. Vooral mist er voor Westland een perspectief op de volkshuisvestelijke toekomst;

Partijen geven aan dat hun bezwaren en de gemiste inzet dermate zwaar wegen, dat men zich niet met een handtekening wil conformeren aan het geheel van de prestatieafspraken. Partijen constateren wél dat over het bod van Vestia en het concept van de afspraken goed overleg heeft plaatsgevonden.

Handelen van Vestia in 2018

Vestia betreurt het dat voor het jaar 2018 geen prestatieafspraken gemaakt kunnen worden, ook niet op de onderdelen waarover (deels) wel overeenstemming is. Dit betekent dat alle prestatieafspraken de status behouden van ‘bod voor 2018’. Dit bod is voor het handelen van Vestia richtinggevend in het komende jaar 2018.

Voetnoot * partijen en contactpersonen:

Gemeente Westland: *bestuurlijk* Frank Rijnveeën, *ambtelijk* Jan van der Wilk en Niels Rovers;

Huurdersraad Vestia: Laurette Vermeulen

Vertegenwoordigers huurders gemeente Westland: Gré Coster, Herman Mulder en Theo Zuiderwijk;

Vestia: *bestuurlijk* Monique Nijenhuis, *ambtelijk* Renie van Genderen (tot december 2017), Bin Krens



Gemeente Westland
t.a.v. dhr. J. van der Wilk / dhr. N. Rovers
Postbus 150
2670AD Naaldwijk

Contactgegevens

Postadres
Postbus 29013
3001 GA ROTTERDAM

telefoon: 088 124 24 24
e-mail: klantenservice@vestia.nl
internet: www.vestia.nl

Datum 12 april 2018
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Betreft Onderhoudsbegroting 2018

Geachte gemeente,

In de prestatieafspraken voor 2018 -al dan niet ondertekend en formeel van kracht geworden- hebben we een indicatief overzicht opgenomen met onderhoudsbedragen, soms ook met vermelding van de uit te voeren projecten planmatig onderhoud. We hebben aangegeven dat het definitieve overzicht begin 2018 zou volgen omdat er voor het eind van 2017 nog verschuivingen mogelijk waren.

Graag sturen we u hierbij het definitieve overzicht op basis van onze definitieve onderhoudsbegroting voor 2018, zie bijlage. Voor uw gemeente betekent dit een wat hogere onderhoudsbegroting dan we eerder in het indicatieve overzicht hebben aangegeven.

Voor het definitieve overzicht (en eventueel de uit te voeren projecten planmatig onderhoud) blijft de volgende 'disclaimer' van toepassing:

Reparatie-, mutatie- en overig onderhoud kunnen in 2018 afwijken van de begroting, omdat die afhankelijk zijn van het weer, het aantal (en de kwaliteit van de) woningen die muteren en onverwachte gebeurtenissen. Maar ook de projecten (en euro's) voor het planmatig onderhoud kunnen in werkelijkheid meer of minder worden door:

- Positieve of negatieve aanbestedingsresultaten;
- Knelpunten in de (voorbereiding van de) uitvoering;
- Extra of minder werkzaamheden/kosten die blijken in de voorbereiding of tijdens het project;
- Andere prioriteiten, bijv. door calamiteiten of aanschrijvingen.

In een gemeente met weinig Vestia woningen zijn de verschillen aan het eind van een jaar vaak groter dan in een gemeente waarin Vestia veel woningen heeft.

Datum 12 april 2018
Ons kenmerk Onderhoudsbegroting 2018

We vertrouwen er op u met deze aanvulling van dienst te zijn. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Jeroen van den Heuvel.

Met vriendelijke groet,
Vestia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monique Nijenhuis', is written over a light grey rectangular background.

Monique Nijenhuis
vestigingsmanager

Bijlage: definitief overzicht met onderhoudsbedragen en met vermelding van de projecten
planmatig onderhoud

VESTIA - Begroot onderhoud 2018 (concept november, vs0.4a)			
Locatie Omschrijving	Plaats Omschrijving	Type onderhoud	Totaal
WESTLAND	HONSELERSDIJK	Reparatie onderhoud	€ 206.762
		Mutatie onderhoud	€ 176.236
		Contract onderhoud	€ 96.192
		Planmatig Onderhoud	€ 709.701
		Overig onderhoud	€ 48.281
		Totaal HONSELERSDIJK	€ 1.237.171
	MAASDIJK	Reparatie onderhoud	€ 100.568
		Mutatie onderhoud	€ 60.871
		Contract onderhoud	€ 36.607
		Planmatig Onderhoud	€ 84.355
		Overig onderhoud	€ 21.355
		Totaal MAASDIJK	€ 303.756
	NAALDWIJK	Reparatie onderhoud	€ 537.890
		Mutatie onderhoud	€ 317.729
		Contract onderhoud	€ 335.143
		Planmatig Onderhoud	€ 305.928
		Overig onderhoud	€ 174.650
		Totaal NAALDWIJK	€ 1.671.340
	POELDIJK	Reparatie onderhoud	€ 5.336
		Mutatie onderhoud	€ 2.647
Contract onderhoud		€ 1.894	
Overig onderhoud		€ 36.662	
Totaal POELDIJK		€ 46.539	
'S-GRAVENZANDE	Reparatie onderhoud	€ 2.754	
	Contract onderhoud	€ 59	
Totaal 'S-GRAVENZANDE	€ 2.813		
Totaal WESTLAND	€ 3.261.620		

VESTIA - Begroot onderhoud 2018 (definitief maart, vs1.0)			
Locatie Omschrijving	Plaats Omschrijving	Type onderhoud	Totaal
WESTLAND	HONSELERSDIJK	Reparatie Onderhoud	€ 247.032
		Mutatie Onderhoud	€ 183.350
		Contract onderhoud	€ 83.203
		Planmatig Onderhoud	€ 301.322
		Overig Onderhoud	€ 39.805
		Totaal	€ 854.711
	MAASDIJK	Reparatie Onderhoud	€ 120.154
		Mutatie Onderhoud	€ 63.328
		Contract onderhoud	€ 32.587
		Planmatig Onderhoud	€ 149.755
		Overig Onderhoud	€ 23.020
		Totaal	€ 388.844
	NAALDWIJK	Reparatie Onderhoud	€ 642.651
		Mutatie Onderhoud	€ 330.553
		Contract onderhoud	€ 295.594
		Planmatig Onderhoud	€ 709.305
		Overig Onderhoud	€ 187.352
		Totaal	€ 2.165.454
	POELDIJK	Reparatie Onderhoud	€ 6.376
		Mutatie Onderhoud	€ 2.754
Contract onderhoud		€ 1.686	
Planmatig Onderhoud		€ 42.015	
Overig Onderhoud		€ 52.831	
Totaal	€ 52.831		
'S-GRAVENZANDE	Reparatie Onderhoud	€ 3.290	
	Mutatie Onderhoud	€ -	
	Contract onderhoud	€ 53	
	Planmatig Onderhoud	€ -	
	Overig Onderhoud	€ -	
Totaal	€ 3.343		
Totaal	€ 3.465.183		

VESTIA - Projecten Planmatig Onderhoud 2018 (concept 0.4a)					
Locatie Omschrijving	Plaats Omschrijving	Complexnr	Complex Omschrijving	Hoofdelement	Maatregel omschrijving huurder
WESTLAND	HONSELERSDIJK	1400102	Burgemeester van Doornstraat/ Endeldijk	Daken (incl afwerking)	Dakbedekking vernieuwen
		1400104	Noorduynstraat/ PijnackerHordijklaan/ Noorduynkade	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
		1400107	Van der Goesstraat/ Noorduynkade/ Noorduynstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
		1400109	1e v Reenenstraat/ 2e v Reenenstraat/ v Reenenpl	Schilderwerk	Schilderen
		1400110	Burg Hoogenboomstraat/ W van der Potstraat eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
		1400111	Nachtegalstraat/ Merelstraat	Daken (incl afwerking)	Dakbedekking vernieuwen
		1400112	Patrijslaan	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
		1400113	Kievitstraat/ Merelstraat	Schilderwerk	Schilderen
		1400114	De Hunselaer	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
		1400116	Valkehorst/ Buizerdhorst	Transport; liften	Lift(onderdelen) vervangen
		1400117	Amalia van Solmsstraat/ Hofstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
		1400119	Molenlaan flat	Transport; liften	Lift(onderdelen) vervangen
		1400123	Van der Marelstraat	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen
		1400180	Garages flat Patrijslaan	Buitenwanden (incl afwerking)	Schilderen
		1400190	Dienstencentrum De Hunselaer	Schilderwerk	Schilderen
		1400305	W Lodewijkstraat/ Tuindersweg/ Wald Pymontstr eo	Daken (incl afwerking)	Dakbedekking controleren/repareren/vervangen
		1400307	Trompstraat/ De Ruyterstraat/ Van Wassenaerstraat	Schilderwerk	Schilderen
		1400308	De Ruyterstraat/ Cornelis Houtmanplein	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
		1400309	Callenburghstraat/ Almondestraat/ Van Brakelstr eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen
		1400311	Korte Kruisweg	Schilderwerk	Schilderen
1400312	Prins Clausstraat/ Prins Willem Alexanderstraat eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400313	Korte Kruisweg/ Lange Kruisweg/ Vd Rijnstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400315	Spektakelplein	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen		
1400316	Oranjeplein	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400202	Marocstraat/ Serrestraat/ Druivenstraat eo	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen		
1400204	Druivenstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400207	Perenstraat/ Meloenstraat/ Appelstraat/ Tomatenstr	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400208	Meloenstraat/ Druivenstraat/ Perzikenstraat eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400209	Gerrit van Heemskerckstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400211	Duiventorenstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400212	Sophia van Teylingenstraat/ C van Heenvlietstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400213	Leliestraat	Transport; liften	Lift(onderdelen) vervangen		
1400214	Handellaan/ Wagenaarstraat/ Franckstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400218	Palestrina/ Offenbach/ Bizet	Transport; liften	Lift(onderdelen) vervangen		
1400219	Esdoorn/ Linde	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400221	Crocus/ Gladiool/ Tulp/ Sneeuwkllokje/ Hyacinth/ eo	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen		
1400224	Prinses Julianastraat/ Jacob van Campenstraat eo	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400225	Gele Plomp/ Dovenetel/ Wollegras/ Zwanebloem eo	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen		
1400227	Oudlaan/ Beelstraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400228	Verspijcklaan	Schilderwerk	Schilderen		
1400230	Burgerstraat/ Talmastraat/ R de Beerenbrouckstraat	Daken (incl afwerking)	Dakbedekking controleren/repareren/vervangen		
1400233	Van Heukeslootstraat	Drinkwater	Kranen/ leidingen vervangen		
1400237	Dreesplein	Gebouwbeheervoorziening	(Onderdelen) vervangen		
1400239	Anjerhof	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen		
1400240	Kleine Woerdlaan	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400241	Donnerlaan	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen		
1400246	HoogeNaald (Hastastraat)	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400271	Winkels Perzikenstraat	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen		
1400298	Van der Hoevenstraat/ Emmastraat	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400299	s-Gravenzandseweg	Buitenwanden (incl afwerking)	Controleren/repareren/vervangen		
1400501	Gantelzicht	Schilderwerk	Schilderen		
1400501	Gantelzicht	Warmte-opwekking	CV-ketel(onderdelen) vervangen		
1400501	Gantelzicht	Vaste onderhoudsvoorzieningen	VvE-bijdragen		

VESTIA - Planmatig Onderhoud 2018 (definitief maart, vs1.0)				
LocatieNaam	PlaatsNaam	Complexnr	Complexnaam	Omschrijving
WESTLAND	HONSELERSDIJK	1400107	Van der Goesstraat/ Noorduynkade/ Noorduynstraat	Vervangen individuele ketel(s)
		1400109	1e v Reenenstraat/ 2e v Reenenstraat/ v Reenenpl	Schilderwerk
		1400110	Burg Hoogenboomstraat/ W van der Potstraat eo	Vervangen individuele ketel(s)
		1400111	Nachtegalstraat/ Merelstraat	Vervangen individuele ketel(s)
		1400112	Patrijslaan	Schilderwerk
		1400113	Kievitstraat/ Merelstraat	Vervangen individuele ketel(s)
		1400114	De Hunselaer	Deurautomaat vervangen
		1400117	Amalia van Solmsstraat/ Hofstraat	Draaideuren
		1400119	Molenlaan flat	Liftonderhoud
		1400190	Dienstencentrum De Hunselaer	Schilderwerk
		1400202	Marocstraat/ Serrestraat/ Druivenstraat eo	Vervangen individuele ketel(s)
		1400204	Druivenstraat	Vervangen individuele ketel(s)
		1400207	Perenstraat/ Meloenstraat/ Appelstraat/ Tomatenstr	Vervangen individuele ketel(s)
		1400208	Meloenstraat/ Druivenstraat/ Perzikenstraat eo	Vervangen individuele ketel(s)
		1400209	Gerrit van Heemskerckstraat	Vervangen individuele ketel(s)
		1400211	Duiventorenstraat	Vervangen individuele ketel(s)
		1400212	Sophia van Teylingenstraat/ C van Heenvlietstraat	Vervangen individuele ketel(s)
		1400213	Leliestraat	Deurautomaat vervangen
		1400214	Handellaan/ Wagenaarstraat/ Franckstraat	Liftonderhoud
		1400218	Palestrina/ Offenbach/ Bizet	Liftonderhoud
1400219	Esdoorn/ Linde	Vervangen individuele ketel(s)		
1400221	Crocus/ Gladiool/ Tulp/ Sneeuwkllokje/ Hyacinth/ eo	Vervangen individuele ketel(s)		
1400225	Gele Plomp/ Dovenetel/ Wollegras/ Zwanebloem eo	Schilderwerk		
1400227	Oudlaan/ Beelstraat	Hydrofoor / vuilwaterpomp		
1400228	Verspijcklaan	Liftonderhoud		
1400230	Burgerstraat/ Talmastraat/ R de Beerenbrouckstraat	Deurautomaat vervangen		
1400233	Van Heukeslootstraat	Schilderwerk		
1400239	Anjerhof	Deurautomaat vervangen		
1400241	Donnerlaan	Vervangen individuele ketel(s)		
1400294	Prinses Julianastraat (Dagopvang GGZ)	Zinken goten		
1400299	s-Gravenzandseweg	Vervangen individuele ketel(s)		
1400305	W Lodewijkstraat/ Tuindersweg/ Wald Pymontstr eo	Vervangen individuele ketel(s)		
1400307	Trompstraat/ De Ruyterstraat/ Van Wassenaerstraat	Vervangen individuele ketel(s)		
1400308	De Ruyterstraat/ Cornelis Houtmanplein	Bouwkundig balkonhekken		
1400309	Callenburghstraat/ Almondestraat/ Van Brakelstr eo	Fietsenstalling herstellen		
1400311	Korte Kruisweg	Vervangen individuele ketel(s)		
1400312	Prins Clausstraat/ Prins Willem Alexanderstraat eo	Schilderwerk		
1400313	Korte Kruisweg/ Lange Kruisweg/ Vd Rijnstraat	Vervangen individuele ketel(s)		
1400315	Spektakelplein	Deurautomaat vervangen		