

## **(Samenwerkings)afspraken 2017**



LANDELIJKE  
HUURDERS  
R A A D  
V E S T I A



## **(Samenwerkings)afspraken 2017**

Op basis de Agenda Woonvisie Westland 2030 heeft Vestia de gemeente op 30 juni een bod gedaan. Mede op basis van overleggen op 7 juni en het 'tripartite-overleg' op 7 september komen Vestia en de gemeente Westland op onderdelen van het bod prestatie-afspraken overeen voor het jaar 2017.

De prestatie-afspraken zijn opgenomen in de kolom 'afspraken 2017' in de paragrafen 1 t/m 6. Paragraaf 7 vermeldt het financiële kader.

Met vertegenwoordigers van de huurders in Westland is was 18 april overleg geweest over het concept-bod. Op het tripartite overleg waren de Werkgroep Westland en de Huurdersraad Vestia aanwezig.

Aldus ondertekend op:

Datum:

**Namens gemeente Westland**

Arne Weverling  
wethouder wonen

.....

Datum:

**Namens de Huurdersraad**

Gré Coster-Knoppert  
bewoner

.....  
Herman Mulder  
bewoner

.....

Datum:

**Namens Vestia**

Monique Nijenhuis  
vestigingsmanager

.....



# Overwegingen

## **Partijen:**

- o Gemeente Westland, hierna te noemen 'Westland';
- o Stichting Vestia, hierna te noemen Vestia;
- o Huurdersraad Vestia, vertegenwoordigd door de Werkgroep Westland, hierna te noemen, Huurdersraad;

## **hebben het volgende overwogen:**

- o Westland heeft in aanvulling op de op 26 januari 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie de Agenda Woonvisie Westland 2030 opgesteld;
- o Vestia wil bijdragen aan de realisering van deze woonagenda, voor zover haar positie als saneringscorporatie dit toelaat, en heeft in dit verband de gemeente op 30 juni 2016 een aanbod gedaan prestatie-afspraken te maken op een zestel in de Woningwet aangegeven onderwerpen;
- o de huurvertegenwoordiging behartigt in dit proces de belangen van de huurders in Westland;
- o gemeente, huurdersvertegenwoordiging en Vestia hebben op het overleg van 7 september 2016 hun reactie gegeven op het aanbod van Vestia voor prestatie-afspraken;
- o op dit overleg heeft Vestia een toelichting gegeven op de voorgestelde prestatie-afspraken en op het concept-scheidingsvoorstel voor de verdeling van haar woningaanbod in Westland in een 'DAEB-segment' en een 'niet-DAEB-segment';
- o dit scheidingsvoorstel was voor Westland aanleiding om een negatieve zienswijze in te dienen omdat de door Vestia voorgestelde verdeling tussen de woningen in het DAEB-segment' en het 'niet-DAEB-segment' (60% - 40%) afbreuk doet aan de realisering van de Woonvisie. De omvang van de sociale woningvoorraad neemt door harmonisatie van de huur bij leegkomst van de woningen gaandeweg af, terwijl Vestia deze vermindering niet compenseert met investeringen;
- o deze afname wordt groter omdat Vestia ook voornemens is woningen te verkopen en daarbij de sociale huurvoorraad niet uitsluit;
- o Westland is met name bezorgd over de afname van de sociale huurvoorraad in de Vestia-kernen Maasdijk, Honselersdijk en Naaldwijk.

## **Tegen de achtergrond van het scheidingsvoorstel hebben gemeente en huurdersvertegenwoordiging de door Vestia voorgestelde prestatie-afspraken beoordeeld:**

- o op een aantal (onderdelen) van activiteiten hebben partijen overeenstemming bereikt;
- o over de activiteiten waarop partijen niet tot overeenstemming zijn gekomen hebben partijen (proces)afspraken gemaakt zodat Westland invloed heeft op belangrijke activiteiten zoals harmonisatie en verkoop die gevolgen hebben voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad in Westland;
- o partijen maken vooralsnog afspraken voor het jaar 2017. Over de jaren daarna ('doorzicht 2018 – 2021') kunnen nu geen afspraken worden gemaakt. In deze periode is sprake van (te) veel onzekerheden. Het onderzoek van de regiogemeenten, waaraan Vestia medewerking toezegt, dient meer duidelijkheid te brengen in de mogelijkheden door samenwerking de effecten van het beleid van Vestia, op met name de omvang van het aanbod van sociale huurwoningen, te matigen.



# Prestatie-afspraken

**Per activiteit zijn in dit document de tussen partijen overeengekomen prestatie-afspraken opgenomen:**

- o als partijen het op (onderdelen) van activiteiten het niet eens zijn, is dit bij iedere activiteit vermeld;
- o de onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt betreffen:
  - voorwaarden voor verkoop huurwoningen,
  - beheer en onderhoud van onder meer Burgemeestersbuurt Honselersdijk, De Hunselaer,
  - aanbieden betaalbare huur bij mutatie,
  - aanbod voor specifieke doelgroepen, waaronder jongeren,
  - inzet op doorstroming,
  - inzet op lokaal maatwerk;
  - labeling van zorgwoningen;
  - leefbaarheid.

## Prestatie-afspraken per activiteit

### Activiteiten

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 uitleggebieden ook bouwen voor de regio

### Bijlagen

- A. Verkoopvijver
- B. Liberalisatielijst: (woningen met liberalisatiemogelijkheid)

# 1. Liberalisatie en Verkoop

Verkoop	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
1. Verkoop: wat en hoe	<p>Vestia heeft in Westland een verkoopvijver van ruim 900 eengezinswoningen en appartementen. Uitgaande van een mutatiegraad van 4% komen in 2017 39 woningen voor verkoop beschikbaar. De financiële positie van Vestia laat niet toe de verkoopopbrengsten te investeren in Westland. Gemeente en Huurdersraad zijn het niet eens met de verkoop van 39 woningen. Met de gemaakte afspraken beogen gemeente en huurders zo veel mogelijk invloed uit te oefenen op de (effecten) van de activiteiten.</p> <p>Ten aanzien van verkoop maken gemeente en Vestia voor het jaar 2017 de onderstaande (proces) afspraken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Als 19 woningen verkocht zijn overlegt Vestia met de gemeente.</li> <li>Gemeente en bewoners geven aan uit welke complexen niet en uit welke complexen wel verkocht kan worden (voorkeurcomplexen). Gemeente en Huurdersraad hanteren bij verkoop de navolgende richtlijnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- voldoende diversiteit in de kernen;</li> <li>- voldoende aanbod voor doorstroming;</li> <li>- voldoende kansen op een woning in Maasdijk en Honselersdijk;</li> <li>- de appartementen uitsluiten van splitsing en verkoop.</li> </ul>                     Deze onderwerpen staan centraal bij bespreking van de verkoopportefeuille van Vestia met gemeente en huurders                 </li> <li>Vestia bespreekt de verkoopportefeuille met de gemeente.</li> <li>In 2017 worden alleen woningen verkocht met een huur hoger dan €850,-.</li> <li>Vestia verkoopt in 2017 geen woningen in Maasdijk en beperkt in Honselersdijk.</li> <li>Van de te verkopen woningen wordt ongeveer 40% aangeboden met een verkoopprijs van circa €188.000,-.</li> <li>Vestia geeft een indicatie van het deel van de te verkopen woningen met een verkoopprijs tussen €188.000,- en €218.000,-.</li> <li>Vestia verkoopt geen MIVA-woningen en geen rolstoelgeschikte woningen.</li> <li>De gemeente ontvangt periodiek informatie over de verkochte woningen.</li> <li>Vestia onderzoekt de mogelijkheid de gemeente het eerste recht op koop te geven.</li> <li>In overleg met de gemeente beziet Vestia de mogelijkheid om met verkoop bij te dragen aan gemeentelijke doelstellingen zoals doorstroming.</li> </ol>
2. Verkoopvijver en splitsingslijst op postcodeniveau (zie bijlage A)	<p>De verkoopvijver bevat 842 eengezinswoningen en 74 meergezinswoningen. De splitsingslijst bevat 331 meergezinswoningen. De huidige huurklasse bevindt zich met name in het sociale segment. Verkoopvijver en splitsingslijst zijn opgenomen in bijlage A bij deze prestatie-afspraken. De gemeente Westland geeft de complexen aan die zij wil behouden voor verhuur.</p> <p><i>Het verkoopprogramma komt niet overeen met de agenda van de gemeente Westland om in te zetten op een bescheiden verkoopambitie uit de niet-DAEB-sector.</i></p> <p>Afspraken over verkoop in 2017 zijn opgenomen bij 'verkoop, wat en hoe'.</p>	Zie paragraaf 'verkoop, wat en hoe?'

Scheiding	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
3. Scheiding DAEB en niet-DAEB	<p>Vestia heeft het scheidingsvoorstel voor de verdeling van de woningen in de DAEB- en de niet-DAEB-tak aan de gemeente voorgelegd en om haar zienswijze gevraagd. Het scheidingsvoorstel wordt eind 2016 ingediend bij de Autoriteit Wonen (AW), voorzien van de zienswijzen van alle gemeenten waarin Vestia woningbezit omzet van DAEB naar niet-DAEB. Na goedkeuring door de AW wordt in 2017 gewerkt conform de voorschriften in de betreffende segmenten. De scheiding wordt geëffectueerd per 1 januari 2018.</p> <p>Vestia heeft in haar definitieve voorstel de verhouding tussen DAEB- en niet-DAEB van het conceptvoorstel aangepast van 52% - 48% naar 60% - 40% opdat, conform de wens van de gemeente, in de kernen Maasdijk en Honselersdijk voldoende betaalbaar aanbod beschikbaar blijft.</p> <p><i>De gemeente stemt niet in met de voorgestelde verdeling 60% en 40% en heeft hierover een negatieve zienswijze bij Vestia ingediend. Ook de Huurdersraad heeft stemt niet in met het scheidingsvoorstel en heeft een negatieve zienswijze gegeven.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Houdt bij de scheiding rekening met de omstandigheid dat Vestia de enige sociale verhuurder is in de kernen Maasdijk en Honselersdijk.</li> <li>2. In de Vestia-kernen moet voldoende betaalbaar aanbod beschikbaar blijven.</li> </ol>
Liberalisering	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
4. Liberalisering en ontwikkeling van de sociale huurvoorraad op lange termijn Zie bijlage C Liberalisatielijst op postcodeniveau	<p>De liberalisatielijst geeft de een overzicht van de woningen die gezien de woningwaardering in aanmerking komen voor een huurprijs in de geliberaliseerde huursector. Dit is mogelijk bij 1407 woningen en komt neer op 48% van de woningen van Vestia.</p> <p>Het scheidingsvoorstel is te liberaliseren deel bepaald op 40%. Bij de uitwerking wordt bepaald welke woningen dit zijn.</p> <p>Bij toepassing van het harmonisatiebeleid, dat uitgaat van de prijs-kwaliteitverhouding van de voorraad, neemt het aantal woningen in de sociale sector in 2017 af met ongeveer 17 woningen (exclusief verkoop).</p> <p><i>Gemeente en Huurdersraad stemmen hiermee niet in. De Huurdersraad is adviesgerechtigd voor het huurbeleid 2017.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In de kernen Maasdijk en Honselersdijk is Vestia de enige woningcorporatie.</li> <li>2. De sociale woningvoorraad is voldoende gedifferentieerd naar woningtype.</li> </ol>

## 2. Nieuwbouw en koop van woningen

Nieuwbouw in Westland	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
1. Bouw van (betaalbare) woningen	<p>De wens van de gemeente is het realiseren van voldoende betaalbare woningen op basis van de Westlandse woningbehoefte. In uitleggebienden wordt ook gebouwd voor de regio. De gemeente vraagt Vestia aan te geven 'wat zij van de gemeente nodig heeft om wel woningen te bouwen', zoals bouwgrond en een financiële bijdrage. Vestia ziet geen mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren in Westland. De condities die zijn bepaald in het verbeterplan en de condities die onze toezichthouders stellen zijn randvoorwaarde voor onze investeringen.</p>	
	<p>1. Nieuwbouw: 100 woningen per jaar, per saldo toename van de sociale huurvoorraad met 100 woningen per jaar, minimaal 28% tot € 618,-.</p> <p>2. Huurvoorraad tot €403,- (minimaal consolideren van het huidige aantal woningen)</p> <p>3. Wat heeft Vestia nodig om te investeren in nieuwbouw?</p>	
Investerings	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
2. Investerings renovatie/ transformatie	<p>Vestia onderhoudt de bestaande voorraad 'naar behoren'. Vestia doet het onderhoud dat nodig is. Als planmatig en/of groot-onderhoud wordt voorbereid, wordt de haalbaarheid van kwaliteitsverbetering onderzocht. Ondergenoemde projecten worden onderzocht op haalbaarheid van de betreffende investeringen of zijn inmiddels in uitvoering genomen.</p>	<p>1. Emmaplein, Naaldwijk 53 eengezinswoningen, bouwjaar 1926: renovatie met plattegrondwijziging, <i>uitvoering 2016</i>.</p> <p>2. Burgemeestersbuurt Honselersdijk 46 eengezinswoningen, bouwjaar 1948: renovatie, onderzoek naar investerings-mogelijkheid in 2016, uitvoering loopt door 2017.</p> <p>3. De Hunselaer, Honselersdijk, 88 woningen voor ouderen, bouwjaar 1972, afhankelijk onderzoek van investeringsmogelijkheden in 2016 uitvoering in 2017.</p>
Kwaliteitsverbetering	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
3. Nieuwbouw en renovatie/ transformatie worden ingezet voor kwaliteitsverbetering (levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid)	<p>Voor de gemeente en voor Vestia zijn duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de (bestaande) woningvoorraad van groot belang. Voor de realisering is bij Vestia de haalbaarheid van de investering doorslaggevend. De gemeente wil bijdragen om de haalbaarheid mogelijk te maken. In dit verband maken gemeente en Vestia de ondergenoemde proces-afspraken.</p>	<p>1. bij projecten zijn verbetering van duurzaamheid aanpasbaarheid en levensloopbestendigheid onderdelen van het haalbaarheidsonderzoek.</p> <p>2. Vestia informeert de gemeente over het resultaat van de haalbaarheidsonderzoeken en geeft aan welke bijdrage nodig is om meer kwaliteit haalbaar te maken.</p>

# 3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de doelgroep

Samenstelling Woningvoorraad	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
1. Woningvoorraad en aanbod 2017	<p>Ambitie van de gemeente is een woningaanbod dat voldoet aan de (Westlandse) woningbehoefte. Dit stelt voorwaarden ten aanzien van betaalbaarheid en differentiatie.</p> <p>Vestia verwacht in 2017 een huuraanbod in de volgende huursegmenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o &lt; aftoppingsgrens: 58 woningen;</li> <li>o tussen aftoppingsgrens en sociale huurgrens: 35 woningen</li> <li>o vrije huursector 19 woningen;</li> <li>o niet-verkochte woningen worden toegevoegd aan het segment vrije huursector.</li> </ul> <p>De omvang is gebaseerd op een mutatiegraad van 5%; de verdeling is conform het scheidingsvoorstel met 60% sociaal.</p> <p>Deze verdeling van het aanbod in 2017 betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o de omvang van de sociale voorraad afneemt met circa 17 woningen door harmonisatie en maximaal 39 woningen door verkoop;</li> <li>o met name het segment onder de aftoppingsgrenzen vermindert;</li> <li>o de omvang van het aanbod tussen aftoppingsgrens toeneemt toe en naar verwachting voldoende tegemoet komt aan de vraag van de 'secundaire doelgroep' lagere middeninkomens'. <p><i>De gevolgen passen niet in de ambitie van de gemeente aangezien de gemeente inzet op een jaarlijkse toename van de sociale huurvoorraad. Gemeente en Huurdersraad zijn het niet eens met de afname van de sociale huurvoorraad en het beperkte aanbod voor jongeren, ouderen en grote huishoudens in met name het huursegment onder de aftoppingsgrens.</i></p> <p>Het in 2017 verwachte aanbod onder de aftoppingsgrens van 62% sluit aan op de agenda van de gemeente.</p> <p>Vestia en de gemeente maken in 2017 alleen afspraken over informatie, het proces, doelgroepen zoals jongeren en grote huishoudens.</p> </li></ul>	<p>1. Het verwachte aanbod in 2017 van 58 woningen onder de aftoppingsgrens is 62% van het totale aanbod in dit jaar en conform de agenda van de gemeente Westland.</p> <p>2. Om voor bijzondere doelgroepen passende woningen beschikbaar te stellen is Vestia bereid huren 'af te toppen' tot een voor de betreffende huurder (met huurtoeslag) betaalbaar huurniveau. Vestia treedt hierover in overleg met de gemeente.</p>
1. Een woningvoorraad met minimaal 7500 huurwoningen tot €618,00,	2. Van dit aanbod heeft 11% een huur tot €410,-.	
3. Voldoende woningen aanbieden tot € 618,-.	4. Jaarlijks 62% van de vrijgekomen woningen aanbieden in huur tot € 618,-.	
5. Uitbreiding van het huursegment tussen € 710,- en € 800,-		
Labeling	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
2. Labeling algemeen	<p>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 aanbod model is een middel hiervoor.</p> <p>Vestia kan alleen labels toepassen binnen de kaders van de wetgeving en de gemaakte afspraken ten aanzien van woonruimteverdeling.</p> <p>Er moet sprake zijn van schaarste en de te labelen woningen moeten ook gewild zijn bij de betreffende doelgroep.</p>	
Doelgroepen	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017



3. Jongeren	1. Voldoende aanbod voor jongeren.	Vestia geeft aan welke woningen in het huursegment < € 410 bestemd zijn voor jongeren en labelt deze woningen voor de doelgroep.
4. Secundaire doelgroep	1. Voldoende gedifferentieerd aanbod tot €710,68 voor de secundaire doelgroep.	De omvang van het aanbod tussen aftoppingsgrens neemt toe en is naar verwachting ruim voldoende en gedifferentieerd voor de secundaire doelgroep.
5. Huishoudens met een hoger inkomen	1. Uitbreiding van het huursegment tussen €710,68 en €750,-. 2. Ongeveer de helft van de woningen in de vrije sector aanbieden in het huursegment tot €800,-.	Ongeveer de helft van de vrije sectorwoningen kan worden aangeboden in het huursegment tot €800,-.
6. Grote huishoudens	1. Voldoende grotere woningen in huurklasse tot € 618,-.	1. Vestia geeft aan welke woningen in het bestand van de 330 woningen met 5 (of meer) kamers zich bevinden in de sociale huurklasse (waarvan 178 onder de aftoppingsgrens) geschikt zijn voor grote huishoudens. 2. Vestia labelt deze woningen voor de doelgroep jaarlijks tot maximaal 6 woningen.
<b>Doorstroming</b>	<b>Agenda gemeente Westland</b>	<b>Afspraken 2017</b>
7. Bevordering van doorstroming binnen en uit de sociale huurvoorraad	1. Jaarlijks verhuizen 50 scheefwoningers (inkomen >€ 43.000.) uit de sociale huurvoorraad. 2. Jaarlijks verhuizen 20 senioren van een eengezinswoning of appartement.	1. In WRV-Haaglanden-verband wordt een doorstroomcoach ingezet om senioren te ondersteunen bij zoeken en vinden van woningen. 2. Vestia zal de wettelijke ruimte die geboden wordt voor de 'Inkomensafhankelijke Huurverhoging' benutten. 3. Vestia maakt afspraken over de inzet van middelen die doorstroming bevorderen. De gemeente is bereid om mogelijkheden te verkennen voor doorstroommaatregelen. Aanvullend op de doorstroomcoach.
<b>Sturing op slaagkansen</b>	<b>Agenda gemeente Westland</b>	<b>Afspraken 2017</b>
8. Sturing op slaagkansen van Westlanders bij het aanbieden van sociale huurwoningen	De gemeente vraagt aan Vestia meer inzet om de slaagkansen van starters en doorstromers te verbeteren. Vestia geeft aan bij het beschikbaar komend aanbod maar beperkt invloed te hebben op slaagkansen van de verschillende groepen woningen zoekenden. Gemeente, Vestia en Huurdersraad maken onderstaande afspraken om, waar wenselijk en mogelijk, beschikbare middelen te benutten opdat de slaagkansen in 2017 minimaal gelijk zijn aan de slaagkansen in 2016.	
	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. Wachtlijden met 6 maanden verkorten t.o.v. 2015. 5. Verbeteren slaagkansen starters en doorstromers	1. Vestia benut de mogelijkheid van 25% lokaal 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	Afspraken 2017
	<p>Gemeente en Vestia voelen zich beide verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Bij het tegemoet komen aan de vraag naar veelal specifieke woningtypen is Vestia afhankelijk van het beschikbaar komend aanbod.</p> <p>De gemeente heeft geen volledig inzicht in de vraag van de verschillende doelgroepen die zich komend jaar aandient.</p> <p><b>Gemeente en Vestia maken in 2017 de onderstaande afspraken.</b></p>	
1. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jaarlijks zijn 9 woningen beschikbaar voor (extramuralisering van) verstandelijk beperkten.</li> <li>2. Jaarlijks een nader te bepalen aantal woningen voor (extramuralisering van) (L)VG- en GGZcliënten en zorgmijdende ouderen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vestia is bereid om een in overleg met de gemeente te bepalen aantal woningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Als hierbij huurderiving ontstaat is de gemeente bereid hierover overleg te voeren.</li> <li>2. Vestia werkt mee aan de uitvoering van het masterplan 'Verantwoord Zelfstandig Wonen'. De gemeente voert hierbij de regie.</li> </ol>
2. Huisvesting van Statushouders en afspraak extern beheer	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Huisvesting statushouders</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vestia spant zich tot het uiterste in om bij te dragen aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling.</li> <li>2. Als woningen worden verhuurd en/of beheerd door een externe beheerder overleggen Vestia en gemeente over de in te schakelen beheerder.</li> </ol>

# 5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Kwaliteit	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
1. Onderhoud algemeen	<p><b>Algemeen onderhoudsbeleid van Vestia in 2017</b></p> <p>Vestia geeft in totaal 80 miljoen euro uit aan onderhoud voor haar totale vastgoed, bestaande uit woningen en bedrijfsgebouwen (inclusief Maatschappelijk onroerend goed en Zorg onroerend goed) in 2017. Dit bedrag is verdeeld over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planmatig Onderhoud: voornamelijk de technische staat bepaalt welke complexen worden aangepakt. Dit betekent dat de planmatige uitgaven jaarlijks per complex en gebied en dus per gemeente kunnen verschillen.</li> <li>• Dagelijks Onderhoud: wordt uitgevoerd naar aanleiding van reparatieverzoeken en bij woningen die leeg komen en opnieuw verhuurd worden (mutatie-onderhoud). Waar en in welke omvang dit plaats vindt is afhankelijk van de aard en hoeveelheid van de reparatieverzoeken van onze huurders en de mutaties in de betreffende periode.</li> <li>• Overig Onderhoud: onder 'overig onderhoud' valt het periodieke uit te voeren onderhoud voor installaties, groenonderhoud, schoonmaak en bijdragen aan VvE's (etc). Doorgaans is hier sprake van onderhoudscontracten.</li> </ul>	
2. Kwaliteitsverbetering	<p>Vestia kan beperkt bijdragen aan de ambities van de gemeente ten aanzien van levensloopgeschiktheid en duurzaamheid.</p> <p>Als planmatig en/of groot-onderhoud wordt voorbereid, onderzoekt Vestia de haalbaarheid van een extra investering in kwaliteitsverbetering.</p> <p>Gemeente en Vestia spreken af dat Vestia de gemeente informeert over de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken en eventuele belemmeringen voor kwaliteitsverbetering en de mogelijkheid of en hoe de gemeente kan bijdragen in realisering van meer gewenste kwaliteit.</p> <p>Evenzo informeert Vestia de Huurdersraad over de resultaten van haalbaarheidsonderzoeken. Vestia stemt renovaties en investeringen in haar woning ook af met de Werkgroep Westland van de Huurdersraad.</p>	
Levensloopgeschiktheid	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
3. Levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid van de huurvoorraad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jaarlijks 125 rollatorbestendige woningen en 10 rolstoelbestendige woningen toevoegen.</li> <li>2. Wat heeft Vestia nodig om de aanpasbaarheid en levensloopbestendigheid van de bestaande voorraad te verbeteren?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vestia geeft aan welke bijdrage van de gemeente nodig is om aanpasbaarheid en levensloopbestendigheid van de bestaande voorraad te verbeteren.</li> <li>2. Bij project De Hunselaer is verbetering van aanpasbaarheid en levensloopbestendigheid onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. De resultaten worden met de gemeente besproken.</li> </ol>
Duurzaamheid	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
4. Verbetering van duurzaamheid van de voorraad	<p>Vestia geeft aan dat er geen in haar woningvoorraad in Westland geen 'rode' complexen voorkomen. De huidige voorraad heeft de volgende (geldige) energielabels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o A, B en C: 1381 woningen;</li> <li>o D en E: 1034 woningen;</li> <li>o F en G: 307 woningen.</li> </ul> <p>De haalbaarheid van het verbeteren van het energielabel wordt onderzocht bij onderhouds- en renovatieprojecten. Daarom kan Vestia niet voldoen aan de wens van de gemeente om inzichtelijk te maken hoeveel labelstappen de komende jaren gezet worden. Wèl overleggen gemeenten en Vestia bij de betreffende projecten over de mogelijkheid duurzaamheid te verbeteren (focus op label B).</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Binnen 2 jaar aanpak van de 'rode complexen' in het Westlandse corporatiebezit op basis van de SVH-normen voor rode complexen.</li> <li>2. Bij complex- of bloksgewijze woningrenovaties uitvoeren van milieuprestatieberekening.</li> <li>3. De Westlandse voorraad voor 2020 opplussen naar gemiddeld energielabel B en inzichtelijk maken hoeveel labelstappen de komende jaren gezet worden.</li> <li>4. Gebruikmaken van materialen die voldoen aan het Dubokeur, keurmerk duurzaam bouwen.</li> <li>5. Deelnemen aan acties 'Westland woont duurzaam'.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na een ingreep met energetische maatregelen wordt voor betreffende woningen de energie-index opgesteld.</li> <li>2. Bij renovatie en planmatigonderhoud worden -indien haalbaar - isolatievoorzieningen aangebracht om een labelstap te maken naar label B, eventueel C.</li> <li>3. Vestia gebruikt zo veel mogelijk duurzame materialen. Criterium is ook de prijs van de materialen i.v.m. betaalbaarheid. Toepassing verschilt per project.</li> <li>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.</li> </ol>

## 6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
1. 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/of versterking van het dorps woonmilieu in Westland' 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').</p> <p>Daarnaast draagt Vestia bij een gemeentelijke projecten zoals aanpak van overlast en maatschappelijk verantwoord ondernemen.</p> <p>Gemeente en Vestia maken voor 2017 de onderstaande afspraken.</p>	
Leefbaarheid	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
2. Inzet voor leefbaarheid	1. Inzet van budget van minimaal € 126 per woning per jaar.	<ol style="list-style-type: none"> <li>€ 126,25- per woning is een maximaal bedrag per woning dat geldt voor Vestia op concernniveau.</li> <li>2 Medewerkers sociaal beheer en 2 wijkbeheerders zijn werkzaam in Westland.</li> <li>In Westland zijn 10 bewonerscommissies op complexniveau actief. Vestia heeft met iedere commissie tenminste 1 maal per jaar contact over diverse onderwerpen dagelijks beheer. 'Schoon, heel en veilig' staat daarbij centraal. Partijen bespreken tweemaal per jaar de resultaten en de voortgang van de afspraken tussen gemeente en corporaties met de huurdersvereniging(en). 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 vanuit de consulterende rol invloed uit te oefenen op de eventuele tussentijdse bijstelling en bijsturing van deze afspraken tussen partijen.</li> <li>Vestia stemt het onderhoud van haar huurwoningen optimaal af met de betreffende huurders.</li> </ol>
3. Aanpak woonoverlast	1. Beperkingen van meldingen inzake woonoverlast.	<ol style="list-style-type: none"> <li>De wijkbeheerders houden toezicht en beperken het aantal overlastmeldingen. Overlastmeldingen worden afgehandeld door Vestia medewerkers, eventueel met mediation door derden.</li> <li>Vestia neemt deel aan de samenwerking tussen gemeente en corporaties bij het signaleren en afhandelen van sociale meldingen.</li> </ol>
Openbare ruimte	Agenda gemeente Westland	Afspraken 2017
4. Onderhoud openbare ruimte	1. Inzet maatschappelijk verantwoord ondernemen (minimaal 5% SRO).	1. Voor groenonderhoud in de gemeente maakt Vestia gebruik van de diensten van Patijnenburg (onder voorbehoud van een goede prijs-kwaliteitverhouding).
	1. Integrale aanpak openbare ruimte.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Vestia past haar onderhoud buitenruimte zo mogelijk aan, aan een meer integrale aanpak van de openbare ruimte.</li> <li>Vestia zorgt voor groenonderhoud in openbaar toegankelijke gebieden en onderhoudt speeltoestellen volgens afspraak met de gemeente.</li> <li>Nieuwe wetgeving maakt het nodig lopende afspraken (zoals het onderhouden van speeltoestellen) te herzien.</li> <li>Vestia geeft een overzicht van de speeltoestellen die zij voor de gemeente onderhoudt en maakt met de gemeente afspraken over beëindiging van deze onderhoudsovereenkomst.</li> </ol>

# 7. Overig

Overige ambities	Agenda gemeente Westland	Bod Vestia 2017
1. Bewoning van specifieke woonvormen	De 'overige' ambities van de gemeente betreffen: o het aanbieden en ontwikkelen van nieuwe woonvormen; o het tegengaan van bewoning van aangepaste en/of levensloopgeschikte woningen door mensen die niet onder de doelgroep voor de betreffende woonvorm vallen. Het ontwikkelen van nieuwe woonvormen staat de komende jaren niet op het programma van Vestia. Over bewoning van aangepaste en/of levensloopgeschikte woningen maken Gemeente en Vestia de onderstaande afspraak.	
2. Levensloopgeschikte en aangepaste woningen	1. Tegengaan bewoning door mensen die niet vallen onder de doelgroep van dit soort woning.	1. Bij MIVA-woningen en rolstoelgeschikte woningen wordt in de huurovereenkomst een bepaling opgenomen dat bij opheffen van de betreffende beperking (of overlijden) het huishouden naar een andere woning verhuist.

# 8. Financiële paragraaf

## Inleiding

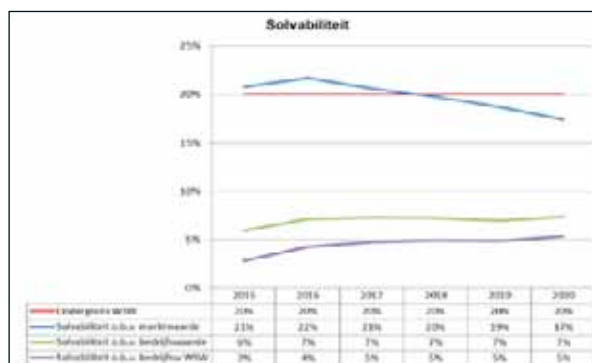
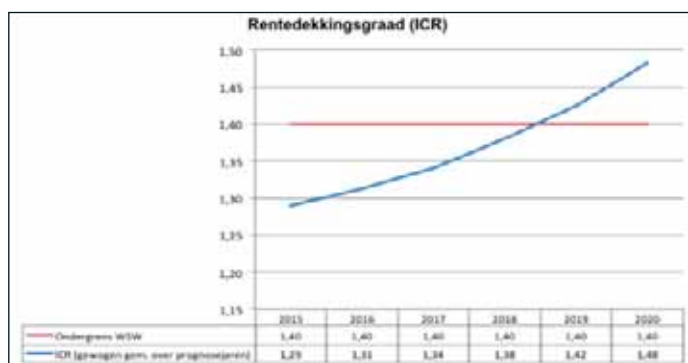
Veel eerder dan in het Verbeterplan 2014-2021 (hierna Verbeterplan) was voorzien, is, door de voorspoedige verkoop van bezit in Overig Nederland en Stadswonen, een situatie ontstaan waarin Vestia voldoende liquiditeit heeft om aan haar reguliere aflossingsverplichtingen tot en met 2021 te voldoen en 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. Ook waren aanpassingen in de strategie noodzakelijk vanwege de Herziane Woningwet 2015 en het Sociaal Huurakkoord.

## 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 2015
Loan to Value	75% (of lager)	110%
Solvabiliteit	20% (of hoger)	6%
ICR	1,4 (of hoger)	1,29
DSCR	1,2 (of hoger)	0,79

Op basis van de jaarcijfers 2015 en de meerjarenbegroting geven de ICR en de solvabiliteit het volgende verloop:



De ondergrens WSW bij solvabiliteit geldt voor de waardering op bedrijfswaarde. In de tabel is zichtbaar dat die norm niet wordt gehaald. Er is nog geen norm voor de solvabiliteit op marktwaarde. In de praktijk ligt de solvabiliteit op marktwaarde van corporaties tussen 40-60%.

# Bijlagen

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

Datum bestand 23-05-16

post-code (4 cijfers)	complexnaam	aantal	totaal per post-code		Advies gemeente en Huurdersraad
2675	1e v Reenenstraat/ 2e v Reenenstraat/ Mariendijk	28	224	HONSELERSDIJK	behouden
	Burg Hoogenboomstraat/ W van der Potstraat eo	57			Akkoord mits aanbod blijft
	Nachtegaalstraat/ Merelstraat	32			Akk mits aanbod blijft
	Kievitstraat/Merelstraat	46			idem
	Valkehorst/ Buizerdhorst	38			Akk
	Amalia van Solmsstraat/ Hofstraat	23			Akk
2671	Frankenthalerstraat/ F V Valstarplantsoen eo	54	347	NAALDWIJK	behouden
	Perenstraat/ Meloenstraat/ Appelstraat/ Tomatenstr	76			behouden
	Duiventorenstraat	7			behouden
	Duiventorenstraat*	39			behouden
	Sophia van Teylingenstraat/ C van Heenvlietstraat	9			akk
	Corelli	1			akk
	Palestrina/ Offenbach/ Bizet	36			akk
	Pijpkruid	25			
	Hoge Woerd/ Midden Woerd/ Grote Woerdlaan	24			Voor 50%
	Gele Plomp/ Dovenetel/ Wollegras/ Zwanebloem eo	41			Voor 50 %
	Perzikenstraat/ Druivenstraat/ FV Valstarplantsoen	17			Voor 50%
	Kleine Woerdlaan	6			acc
	Van der Hoevenstraat/ Emmastraat	1			acc
	s-Gravenzandseweg	1			acc
	Sophia van Teylingenstraat 18 t/m 44	10			acc
2672	Beelstraat/ Gerbrandystraat/ Troelstrastraat	61	102	NAALDWIJK	Voor 50%
	Burgerstraat/ Talmastraat/ R de Beerenbrouckstraat	20			Voor 50%
	Donnerlaan*	21			behouden
2773	De Gouwe	13	13	NAALDWIJK	behouden
2676	W Lodewijkstraat/ Tuindersweg/ Wald Pymontstr eo	85	230	MAASDIJK	behouden
	Trompstraat/ De Ruyterstraat/ Van Wassenaerstraat	29			behouden
	Callenburghstraat/ Almondestraat/ Van Brakelstr eo	64			acc
	Prins Clausstraat/ Prins Willem Alexanderstraat eo	21			acc
	Korte Kruisweg/ Lange Kruisweg/ Vd Rijnstraat	17			behouden
	Oranjeplein*	14			behouden
TOTAAL WEST-LAND		916	916		

\* Appartementen

# Bijlagen

## A. Verkoopvijver gemeente Westland (postcode 4 cijfers) Splitsingslijst Appartementen

postcode (4 cijfers)	complexnaam	aantal	totaal per postcode		Advies gemeente: voor app wordt geen splitsingsvergunning afgegeven!
2671	Handellaan/ Wagenaarstraat/ Franckstraat	198	198	NAALDWIJK	Behouden
2672	Oudlaan/ Beelstraat	101	205		behouden
	Dreesplein	76			behouden
	Oudlaan	28			behouden
2675	Molenlaanflat	28	28	HONSELERSDIJK	behouden
TOTAAL WESTLAND		550	331		

\* Appartementen

De verkoopportefeuille en de splitsingslijst gelden voor het jaar 2017.

De gemeente Westland geeft de complexen aan die zij wil behouden voor verhuur.

Een waardegestuurd vastgoedbeleid kan aanleiding zijn voor wijzigingen in de jaren daarna.

## Bijlagen

### B. Liberalisatielijst, woningen met liberalisatiemogelijkheid (postcode 4 cijfers) door Vestia aangegeven op basis van de woningwaardering

postcode (4 cijfers)	complexnaam	aantal	totaal per postcode	
2675	1e v Reenenstraat/ 2e v Reenenstraat/ Mariendijk	28	280	HONSELERSDIJK
	Burgemeester van Doornstraat/ Endeldijk	4		
	Noorduynstraat/ PijnackerHordijklaan/ Noorduynkade	7		
	Van der Goesstraat/ Noorduynkade/ Noorduynstraat	3		
	Burg Hoogenboomstraat/ W van der Potstraat eo	20		
	Nachtegaalstraat/ Merelstraat	28		
	Kievitstraat/Merelstraat	46		
	Valkehorst/ Buizerdhorst	38		
	Amalia van Solmsstraat/ Hofstraat	23		
	Molenlaan flat*	14		
	Tjalk	17		
	Pijnacker Hordijklaan/ Van der Goesstraat eo	16		
	Uilehorst	9		
	Van der Marelstraat	15		
	Molenlaan	12		

2671	Marocstraat/ Serrestraat/ Druivenstraat eo	24	543	NAALDWIJK
	Frankenthalerstraat/ F V Valstarplantsoen eo	54		
	Perenstraat/ Meloenstraat/ Appelstraat/ Tomatenstr	47		
	Meloenstraat/ Druivenstraat/ Perzikenstraat eo	9		
	Duiventorenstraat	7		
	Sophia van Teylingenstraat/ C van Heenvlietstraat	5		
	Handellaan/ Wagenaarstraat/ Franckstraat	8		
	Corelli	1		
	Palestrina/ Offenbach/ Bizet	36		
	Esdoorn/ Linde	92		
	Crocus/ Gladiool/ Tulp/ Sneeuwkllokje/ Hyacinth/ eo	55		
	Pijpkruid	25		
	Hoge Woerd/ Midden Woerd/ Grote Woerdlaan	24		
	Prinses Julianastraat/ Jacob van Campenstraat eo	18		
	Gele Plomp/ Dovenetel/ Wollegras/ Zwanebloem eo	41		
	Perzikenstraat/ Druivenstraat/ FV Valstarplantsoen	17		
	Dreeslaan	6		
	Van Heukeslootstraat	47		
	Anjerhof	9		
	Kleine Woerdlaan	6		
	Van der Hoevenstraat/ Emmastraat	1		
	s-Gravenzandseweg	1		
	Sophia van Teylingenstraat 18 t/m 44	10		
2672	Beelstraat/ Gerbrandystraat/ Troelstrastraat	61	102	NAALDWIJK
	Burgerstraat/ Talmastraat/ R de Beerenbrouckstraat	20		
	Dreesplein	6		
	Oudlaan	27		
	Donnerlaan*	21		
	HoogeNaald (Hastastraat)	55		
	Grind (Strigastraat)	34		
	Zand, Kiezel & Klei (Florastraat)	23		
	HoogeNaald (Hastastraat)	6		
2773	De Gouwe	13	49	NAALDWIJK
	De Schie	26		
2676	W Lodewijkstraat/ Tuindersweg/ Wald Pymontstr eo	67	250	MAASDIJK
	Trompstraat/ De Ruyterstraat/ Van Wassenaerstraat	16		
	Callenburghstraat/ Almondestraat/ Van Brakelstr eo	64		
	Korte Kruisweg	4		
	Prins Clausstraat/ Prins Willem Alexanderstraat eo	21		
	Korte Kruisweg/ Lange Kruisweg/ Vd Rijnstraat	17		
	Lange Kruisweg/ De Cordesstraat	13		
	Spektakelplein	12		
	Oranjeplein*	14		
	Oranjewerf	22		
2685	Gantelzicht	32		
TOTAAL WESTLAND		1407	1407	

Dit overzicht van woningen met liberalisatiemogelijkheid is gebaseerd op woningwaarderingen per 1-1-2016.





GEMEENTE WESTLAND

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk  
Bezoeksadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk  
T 14 0174  
F (0174) 673 600  
E [info@gemeentewestland.nl](mailto:info@gemeentewestland.nl)  
I [www.140174.nl](http://www.140174.nl)

