

Prestatiebieding Vestia / Stedelink 2023 – gemeente Utrechtse Heuvelrug

Vestia splitst zich - onder voorbehoud van goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw - per 1 januari 2023 in drie afzonderlijke, nieuwe corporaties. Onze portefeuille in de gemeente Utrechtse Heuvelrug valt vanaf die datum onder de nieuwe corporatie Stedelink. De voorliggende prestatieafspraken voor 2023 worden wel nog door Vestia vastgesteld.

Vanwege de verlaging van de verhuurdersheffing is het landelijke uitgangspunt dat de corporaties hun inzet voor beschikbaarheid, duurzaamheid en (technische) leefbaarheid opnemen in de prestatieafspraken. Verder houden we in het document prestatieafspraken voor 2023 de volgorde aan van de rijksprioriteiten.

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

Inhoud

1. Beschikbaarheid
 2. Betaalbaarheid
 3. Duurzame woningvoorraad
 4. Kwaliteit woningvoorraad
 5. Wonen met zorg
 6. Bijzondere doelgroepen en spoedzoekers
 7. Leefbaarheid
 8. Financiële paragraaf
- Bijlage 1. Overzicht woningportefeuille op peildatum 1 januari 2022
Bijlage 2. Overzicht planmatig onderhoud 2023
Bijlage 3. Liberalisatievijver 2023

1 Beschikbaarheid		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
1.1	Nieuwbouw projecten Ontwikkeling sociale woningen aantallen en bedragen	Niet van toepassing. Vestia/ Stedelink heeft in gemeente Utrechtse Heuvelrug geen nieuwbouwplannen	Vestia / Stedelink ontwikkelt in gemeente Utrechtse Heuvelrug geen nieuwbouwplannen
1.2	Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> - De gemeente heeft het eerste recht op koop (o.b.v. notariële akte). Als Vestia/ Stedelink voornemens is deze woningen te verkopen, zal Vestia/ Stedelink contact opnemen met de gemeente. De gemeente wil de Vestia/ Stedelink woningen in Leersum (zie brief 6-7-2016) beschikbaar houden voor sociale verhuur. Bij aanbieding aan de gemeente verzoekt de gemeente dat Vestia/ Stedelink dat doet conform de bepalingen in de akte van levering (art. Tenslotte lid 4-5-6 blz. 25; 26). - Kansen in de toekomst voor verkoop van de portefeuille in gemeente Utrechtse Heuvelrug worden door Vestia / Stedelink onderzocht en waar mogelijk benut. De eerste verkennende gesprekken met Heuvelrug Wonen vinden inmiddels plaats. In 2023 worden de mogelijkheden voor overname verder onderzocht en zijn gericht op daadwerkelijke overdracht in 2024. 	Continuering van de afspraken conform notariële akte.
1.3	Doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> - Doorstromers uit sociale huurwoningen van Vestia/ Stedelink krijgen voorrang op vrijkomende vrije sector huurwoningen (niet-DAEB) van Vestia/ Stedelink. - Vestia/ Stedelink maakt gebruik van de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging om de doorstroming te bevorderen. 	De afspraken blijven naar verwachting van toepassing.

Reactie gemeente en bewonerscommissie verslag bespreking d.d. 11 november 2019: De gemeente vindt het belangrijk dat de sociale huurwoningen van Vestia beschikbaar blijven voor de doelgroep van beleid en betaalbaar blijven. Daarnaast wil de gemeente graag dat de woningen door Vestia worden overgedragen en verkocht aan een lokale woningcorporatie. In juli dit jaar heeft de gemeente hierover een brief verzonden aan de Minister van BZK, maar helaas (nog) geen reactie gehad op het verzoek om aan het versneld overdragen en verkopen van de woningen mee te werken.

2 Betaalbaarheid		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
2.1	Omvang betaalbare voorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Op peildatum 1 januari 2022 was de betaalbare voorraad 175 woningen (72%). Voor een overzicht van alle inkomenscategorieën, zie Bijlage 1. - Gezien de notariële aktes voor de woningvoorraad in Utrechtse Heuvelrug geldt de volgende afspraak: mutatiewoningen met (harmonisatie) huurprijs hoger dan € 763,47, worden afgetopt naar de DAEB-grens (prijspeil 2022). 	De afspraken conform de notariële akte worden voortgezet.
2.2	Huurverhoging	Vestia/ Stedelink volgt de wettelijke uitgangspunten voor de huurverhoging. Dit houdt voornamelijk in dat de huursom van sociale huurcontracten in 2023 mag stijgen met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020). Nadat de wettelijke uitgangspunten definitief zijn, betreft Stedelink de huurdersorganisatie (conform hun wettelijk adviesrecht) bij de verdere uitwerking.	De huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.
2.3	Inkomensafhankelijke huurverhoging	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Stedelink past een inkomensafhankelijke huurverhoging toe als deze mogelijkheid ook in 2023 blijft bestaan. De meeropbrengsten hiervan worden ingezet voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud zoals in deze prestatieafspraken opgenomen. - Vestia/ Stedelink zet de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging in voor investeringen in de gemeente. Investerings zijn in ruime zin bedoeld en betreffen bijvoorbeeld woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Gemeente en huurders worden uitgenodigd om voorstellen te doen voor investering van deze opbrengst in het bezit 	De inkomensafhankelijke huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.
2.4	Liberalisatie	<ul style="list-style-type: none"> - Gezien de notariële akte voor de woningvoorraad in Utrechtse Heuvelrug geldt de volgende afspraak conform art. 7: “dat Vestia als uitgangspunt heeft, destijds bij overname, zij het overgedragen bezit in stand wil houden als sociale huurwoningen en het blijvend t.b.v. de aandachtsgroepen van beleid zal exploiteren”. De woningen zijn daarom ondergebracht in het DAEB deel. Het Hof van Larshem valt buiten de akte en deze woningen worden bij mutatie geliberaliseerd. - Vestia/ Stedelink liberaliseert in 2023 een beperkt aantal woningen. Het aantal nieuw te liberaliseren woningen is afhankelijk van de mutatiegraad bij de niet-DAEB woningen die zijn verhuurd met een sociaal huurcontract. Bij een geschatte mutatiegraad van 5 % komt het aantal extra liberalisaties uit op circa 1 woning, zie Bijlage 3 <i>Liberalisatievijver</i>. 	Continuering van de afspraken conform notariële akte.

Reactie gemeente uit brief met zienswijze d.d. 4 oktober 2017: 'Om te voldoen aan de toenemende vraag naar betaalbare sociale huurwoningen is voldoende aanbod en beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen nodig in de gemeente (met een maximale huurprijs tot € 710,28 per maand). Hiervoor moet (minimaal) de huidige kernvoorraad sociale huurwoningen in de gemeente (circa 5.100 woningen) worden behouden voor de doelgroep van beleid (met een inkomen tot € 35.739,-). De Vestia woningen vormen een belangrijk onderdeel van de voorraad sociale huurwoningen in Leersum, voornamelijk bewoond door huurders met lage inkomens. Wij vinden het daarom belangrijk om de sociale huurwoningen van Vestia te behouden voor het dorp Leersum, de gemeente en de regio.'

Reactie gemeente en bewonerscommissie verslag bespreking d.d. 11 november 2019: Huurverhoging conform de huursombenadering met inkomensafhankelijke huurverhoging is conform de wetgeving toegestaan. Maar de prijs/kwaliteit verhouding van Vestia is niet in verhouding tot de huurprijs die de huurders moeten betalen. Door het uitblijven van de noodzakelijke verduurzaming van de woningen zijn de totale woonlasten voor een aantal huurders te hoog. Bevorderen doorstroming: sinds de zomer is er de (nieuwe) Huisvestingsverordening 2019 Regio Utrecht, GUH. In deze verordening zijn nieuwe maatregelen opgenomen om de doorstroming te bevorderen. Bijvoorbeeld van groot naar beter en doorstroming met behoud van inschrijfduur (75%). Wij willen graag dat Vestia deze nieuwe maatregelen toepast bij mutaties (circa 8 – 10 woningen per jaar).

3 Duurzame woningvoorraad		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
3.1	Zelfstandige woningen E/F/G label naar minimaal D, Zelfstandige woningen voorzien van zonnepanelen, Vervangen CV-ketels door duurzame warmteoplossing, Ontwikkelingen duurzaamheid aantallen en bedragen	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Stedelink onderzoekt per planmatige onderhoudsactiviteit welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden. - In het kader van de duurzaamheidsopgave onderzoekt Vestia/ Stedelink de inzet van de door de afschaffing van de verhuurderheffing vrijkomende middelen om woningen met energielabels E, F en G te verbeteren naar minimaal B. In 2023 zijn geen activiteiten ingepland in verband met de beoogde verkoop. Voor Utrechtse Heuvelrug gaat het om 69 woningen. De verwachting is dat maart 2023 meer bekend is over de voortgang van de overname. Als de overname onverhoopt niet doorgaat, zal Vestia/ Stedelink onderzoeken en aangeven welke projecten we alsnog in de MJOB opnemen. - Vestia/ Stedelink staat open voor samenwerking bij concrete acties in het kader van de energiearmoede, zoals het actief benaderen van huurders met maatregelen om het energieverbruik terug te dringen. - Vestia/ Stedelink stelt op verzoek gegevens beschikbaar voor het opstellen van bijvoorbeeld visies in het kader van duurzaamheid en wijkuitvoeringsplannen. 	Vestia/ Stedelink neemt een actieve houding aan in het kader van de duurzaamheidsopgave en benut waar mogelijk kansen voor het aardgasvrij maken van woningen en wijken.

Reactie gemeente uit brief met zienswijze d.d. 4 oktober 2017: 'Het is voor ons niet acceptabel dat Vestia in de komende jaren niet investeert in duurzaamheid in onze gemeente. Net als alle corporaties in onze gemeente moet Vestia voldoen aan het duurzaamheidsbeleid en de wensen van de gemeente. In ieder geval moet Vestia minstens voldoen aan de landelijke eisen voor verduurzaming vanuit AEDS naar gemiddeld label B (nu een Energie Index 1,21 – 1,40) in 2020. De ambities van de gemeente is om in 2035 een klimaat neutrale gemeente te zijn.

We verwachten dat Vestia bijdraagt aan deze doelstelling door haar woningbestand te verduurzamen. Wij verzoeken u daarom vóór 1 januari 2018 een onderhouds- en duurzaamheidsplan in te dienen voor de komende jaren, met daarin opgenomen de energie-indexen (labels) van de woningen in onze gemeente en de stappen die Vestia de komende jaren wil gaan zetten om te werken aan de verbetering hiervan naar minimaal gemiddeld label B in 2020.'

Reactie gemeente d.d. 12 april 2018: De gemeente heeft in haar reactie op het bod voor 2018 aangegeven, dat ondanks de huidige financiële positie van Vestia, er naar ons oordeel voldoende liquiditeit om tot en met 2021 aan de reguliere aflossingsverplichtingen te voldoen. Bij een (verdere) verbetering van de financiële positie van Vestia, eerder dan 2021, er voldoende gelegenheid is om een bod te doen dat beter aansluit de beleidsdoelen. Net als alle corporaties in onze gemeente moet Vestia voldoen aan het duurzaamheidsbeleid en de wensen van de gemeente. En in ieder geval moet Vestia minstens voldoen aan de landelijke eisen voor verduurzaming vanuit AEDS naar gemiddeld label B (nu een Energie Index 1,21-1,40) in 2020.

De ambitie van de gemeente is om in 2035 een klimaat neutrale gemeente te zijn, en van Vestia net als de andere woningcorporaties in de gemeente wordt verwacht hieraan een bijdrage te leveren. Daarom is Vestia vorig najaar verzocht om vóór 1 januari 2018 een onderhouds- en duurzaamheidsplan in te dienen voor de komende jaren, met daarin opgenomen de energie-indexen (labels) van de woningen in onze gemeente en de stappen die Vestia komende jaren wil gaan zetten om te werken aan de verbetering hiervan naar minimaal gemiddeld label B in 2020. Op dit verzoek heeft Vestia geen reactie gegeven.

4 Kwaliteit woningvoorraad		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
4.1	Renovatie en woningverbetering Zelfstandige woningen verbeterd van conditiescore 5 en 6 naar 4, 3, 2, of 1 Ontwikkeling woningkwaliteit aantallen en bedragen	Vestia/ Stedelink onderzoekt per planmatige onderhoudsactiviteit welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden. In 2023 investeert Vestia/ Stedelink nog niet in kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen in Utrechtse Heuvelrug. Wel worden deze investeringen voorbereid vanaf 2024.	
4.2	Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> - Het bedrag van Vestia/ Stedelink in 2023 voor planmatig en niet-planmatig onderhoud voor haar totale voorraad (woningen/BOG/MOG/ZOG) bedraagt circa € 26,5 miljoen. Het bedrag voor planmatig onderhoud voor Utrechtse Heuvelrug is voor 2023 € 14.026,-. Het overzicht voor planmatig onderhoud is opgenomen in bijlage 2. - Veranderingen zijn mogelijk door aanbestedingsresultaten, mee- en tegenvallers in de voorbereiding of het werk en noodzakelijke extra werkzaamheden die zich kunnen voordoen. - Voor planmatig onderhoud geldt dat voornamelijk de technische conditie van bouwdelen bepaalt welke werkzaamheden in complexen worden uitgevoerd. Dit betekent dat de planmatige uitgaven jaarlijks per gemeente verschillen. 	<ul style="list-style-type: none"> - De woningen worden goed onderhouden en beheerd op basis van een technische conditiemeting (NEN 2767) en via reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud. - Vestia/ Stedelink blijft de klantprocessen meten en realiseert de gestelde normen (klanttevredenheidsscores).

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

6 Bijzondere doelgroepen en spoedzoekers		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
6.1	Bijzondere doelgroepen	<p>Deel gemeente specifiek. Deel algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Stedelink en de andere corporaties in Utrechtse Heuvelrug zorgen onderling voor een verdeling van de bijzondere doelgroepen. - Waar nodig wordt de woning afgetopt naar de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66) of 1e aftoppingsgrens (€ 633,25). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2022. Bij een substantiële toename van de benodigde inzet treden Vestia/ Stedelink en de gemeente in overleg. - Voor het beschikbaar stellen van woonruimte met zorg en begeleiding voor jeugdigen wordt geen afspraak gemaakt. - Vanuit de opgave van vergrijzing en extra-muralisering zal Vestia/ Stedelink niet investeren in bouwprojecten in Utrechtse Heuvelrug. - Voor bijzondere doelgroepen, op individueel niveau, zorgt Vestia/ Stedelink samen met lokale partners voor passende woonruimte en past indien nodig de woning aan. 	De gezamenlijke werkwijze van de corporaties en de gemeente wordt naar verwachting gecontinueerd.
6.2	Spoedzoekers	Eventueel nader in te vullen	
6.3	Statushouders	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia/ Stedelink levert naar rato haar bijdrage aan de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders. - Waar nodig wordt de woning afgetopt naar de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66) of 1e aftoppingsgrens (€ 633,25). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2022. - De gemeente maakt de taakstelling, zodra deze bekend is, kenbaar aan Vestia/ Stedelink. - Bij een substantiële toename van de benodigde inzet treden Vestia/ Stedelink en de gemeente in overleg. 	De taakstelling wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Uitgangspunt blijft dat Vestia/ Stedelink haar aandeel levert en hiertoe zo nodig woningen aftopt voor de betaalbare verhuur. Mogelijke extra inzet wordt jaarlijks bekeken.
6.4	Vluchtelingenopvang	Eventueel nader in te vullen	

Reactie gemeente uit brief met zienswijze d.d. 4 oktober 2017: 'Behalve de vergrijzing in de gemeente, moet door extra-muralisering een grotere groep mensen met beperkingen 'zelfstandig' gaan of blijven wonen. Voor het beleidsonderdeel wonen en zorg is er daardoor een grote opgave om woonruimte te creëren voor verschillende kwetsbare groepen, waaronder senioren (al dan niet met zorgvraag). Vanuit dit perspectief liggen er voor de gemeente diversie opgaven om er voor te zorgen dat voldoende woningen beschikbaar zijn met zorgaanbod. De gemeente wil samen met woningcorporaties en particuliere initiatiefnemers werken aan het realiseren van nieuwe woonvormen en de ontwikkeling van nieuwe ondersteuningsvormen die aansluiten bij deze behoefte. In het komend half jaar gaat de gemeente in overleg de corporaties die woningen bezitten en verhuren in de gemeente over de huisvesting van bovengenoemde kwetsbare groepen en wil hierover met hen prestatie afspraken maken. De gemeente nodig ook Vestia hiervoor uit.

Reactie gemeente d.d 12 april 2018: Vestia is niet bereid te investeren in het opplussen van de sociale huurwoningen en slechts in incidenteel geval in overleg met gemeente (het sociaal dorpssteam) bereid te investeren in de noodzakelijke aanpassing van de woning vanwege de fysiek beperking van de huurder. En bij eventueel collectieve woningaanpassing van de Vestia woningen in Leersum, als onderdeel van een renovatie-onderhoudsplan, niet zal worden uitgevoerd. Heuvelrug Wonen is daarentegen wel bereid om te investeren (opplussen) in haar bezit, bij renovatie en onderhoud van haar sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld in het project Sitiesflats in Doorn en de Groenhoekflats in Driebergen. Hierin wijkt Vestia dus af ten opzichte van de andere corporaties die in de gemeente sociale huurwoningen bezitten en verhuren. Dit is ook in strijd met het Rijksbeleid voor sociale huurwoningen (de thema's voor het volkshuisvestingsbeleid).

7 Leefbaarheid		Inzet 2023	Doorkijk 2024 – 2028
7.1	Complex-, buurt- of wijkplannen	Vestia/ Stedelink besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten. Dit is in lijn met de inzet van de afgelopen jaren.	Vestia/ Stedelink investeert het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten.

Reactie gemeente uit brief met zienswijze d.d. 4 oktober 2017: 'Dit jaar wil de gemeente met Vestia in overleg over het thema leefbaarheid. Vooral om meer inzicht te krijgen in de bestaande investeringen in leefbaarheid en welke extra inspanningen nodig zijn, evenals het benoemen van de rol, taak en verantwoordelijkheid van de betrokken partijen ten aanzien van het thema. Hierbij willen wij (indien mogelijk) de huurders nauw betrekken. Daarna bepalen we gezamenlijk welke (extra) investeringen nodig zijn.'

Reactie gemeente en bewonerscommissie verslag bespreking d.d. 11 november 2019: Uit de schouw van de woningen vorig najaar is gebleken, dat de leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt is voor de Vestia woningen en leefomgeving. Het gaat daarbij om een concentratie van lage inkomensgroepen, sociale problemen en overlast (parkeer, onderhoud van tuinen en woongedrag en leefstijl van bewoners). Ook andere zaken, zoals huurachterstand, financiële problemen en voorkomen van huisuitzettingen zijn belangrijke aandachtspunten.

Financiële paragraaf*Meer speelruimte*

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

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

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

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

Betekenis voor prestatieafspraken

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

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

Bijlagen

Bijlage 1 Woningportefeuille Utrechtse Heuvelrug peildatum 1 januari 2022

Huurcategoriën	Aantal woningen
Goedkoop / < Kwaliteitskortinggrens	18
< Aftop laag (betaalbaar/sociaal)	109
< Aftop hoog (betaalbaar/sociaal)	48
> Hoge aftoppingsgrens (sociaal)	52
> Liberalisatiegrens	15
Lege woningen	2
Eindtotaal	244

Bijlage 2. Overzicht planmatig onderhoud 2023

Gemeente	Corporatie	Complex	Eenheder	Complex Omschrijving	Hoofdelement groep Omschrijving	Onderhoudswerkzaamheden
Utrechtse Heuvelrug	Stedelink	3500316	8	316 Leersum, Vredeoordlaan 1 t/m 15, 8 Won	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
Utrechtse Heuvelrug	Stedelink	3500317	36	317 Leersum, Rijksstraatweg, Julian, Engln, 36 w	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
Utrechtse Heuvelrug	Stedelink	3500318	7	318 Leersum, Uitweg, Dreeslaan, 7 won	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
Utrechtse Heuvelrug	Stedelink	3500319	3	319 Leersum, Julianalaan, 3 won	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
Utrechtse Heuvelrug	Stedelink	3500320	84	320 Leersum, schermlaan, Engelberg enz, 84 won	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
Utrechtse Heuvelrug	Stedelink	3500321	24	321 Leersum, Emmalaan, wilhelminahof, 24 won	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
Utrechtse Heuvelrug	Stedelink	3500322	60	322 Leersum, Hittekamp, Veldlaan, Dreef, 60 won	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
Utrechtse Heuvelrug	Stedelink	3500323	18	323 Leersum, Hof van Larshem, 18 won	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud

Bijlage 3. Liberalisatievijver Utrechtse Heuvelrug 2023

Utrechtse Heuvelrug	3956	13
Totaal Utrechtse Heuvelrug		13

Vestia en de gemeente Utrechtse Heuvelrug tekenen voor de omschreven prestatieafspraken.

Aldus ondertekend 2022

.....
Wethouder R. Jorg
Gemeente Utrechtse Heuvelrug

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

.....
Bewonerscommissie Leersum