ons kenmerk

Huurdersplatform De Brug
info@shadebrug.nl
ROTTERDAM

behandeld door :….

onderwerp:
Reactie op advies Actualisatie
Portefeuillestrategie 2022-2030

Rotterdam, 29 december 2022

Geacht bestuur,

Op 20 december stuurde De Brug een reactie op de adviesaanvraag voor de actualisatie portefeuillestrategie 2022-2030. Wij willen jullie allereerst danken voor het positieve advies en jullie constructieve reactie op de adviesaanvraag. In de reactie van De Brug zijn een aantal vragen opgenomen of zaken die jullie aan Havensteder mee wilden geven. In deze brief reageren we per thema op jullie vragen en opmerkingen.

Beschikbaarheid
De Brug: Havensteder neemt van de beoogde totale groei sociale huurvoorraad (6.500 woningen) naar aandeel minimaal 1.100 woningen voor haar rekening plus een deel van de verdamping uit de sociale particuliere huur. Totale groei met ca. 2.000 woningen. Op sheet 13 doelportefeuille is de stand per 1-1-2022 42.600 eenheden (sociale- plus vrijesector voorraad) in 2030 45.700, verschil 3.100 (zie ook vraag bij (des)investeringsprogramma zie MIDOB over herleidbaarheid van de aantallen.) Voor beide deelportefeuilles sociaal of middenhuur is er een totale netto uitbreiding en die komt tot stand door sloop verkoop overheveling en nieuwbouw. Echter wat het aandeel van sociale huur en middenhuur is en wat er gebeurt met de voorraad is niet uit de tekst te halen. Havensteder zou haar best moeten doen dit inzichtelijker en navolgbaarder in overzicht op te nemen. *Reactie Havensteder: In onderstaande tabel hebben we een uitsplitsing gemaakt van de voorraadontwikkeling voor sociaal en vrije sector met het onderscheid tussen nieuwbouw, sloop, verkoop, herclassificaties en overig. Binnen de vrije sector voorraad ligt de focus op middenhuur. In 2023 bepalen we de specifieke doelstelling voor de middenhuur-voorraad. Deze is mede afhankelijk van de aankomende wetgeving over regulering van het middensegment. NB: aantallen zijn in onderstaande tabel afgerond op 50-tallen, waardoor er enige afrondingsverschillen zijn met de portefeuillestrategie-notitie.*

	DAEB (sociaal)	Niet-DAEB (vrije sector)	Totaal	Totaal per jaar
Aantal woningen jan-2022	*40.600*	*2.050*	*42.650*	
Nieuwbouw	4.250	650	4.900	545
Verkoop	-650	-50	-700	-80
Sloop	-1.200		-1.200	-135
Herclassificaties	-450	450	-	
Overig (o.a. transformaties)	100		100	10
Aantal woningen dec-2030	*42.650*	*3.100*	*45.750*	

Thema balans in sociale voorraad en specifieke doelgroepen
De Brug: Ons advies zou zijn om de sociale huur op wijkniveau maximaal 30% voor speciale doelgroepen, inclusief statushouders, mensen met een extra zorgvraag etc. te reserveren. Graag willen wij inzicht naar de uiteindelijke verhoudingen (percentages) sociale huurwoningen voor lagere inkomensgroepen in de genoemde wijken.
Reactie Havensteder: We nemen deze opmerking mee bij het opstellen van wijkvisies in 2023. De wijkvisies (incl. verhouding sociale huurwoningen) zullen we met De Brug te zijner tijd delen.

Aandachtspunten gerelateerd aan het (des)investeringsprogramma (MIDOB 2023-2027) *De Brug:* tabel 26 (MIDOB 2023-2027) geeft u een overzicht van extra doelstellingen vanuit de geactualiseerde portefeuillestrategie. U gaat 500 woningen extra nieuw bouwen in sociale voorraad. Betreft dit sociale huur? In paragraaf 4.4. (p.34) stelt u 900 extra nieuwbouw sociaal te bouwen, wij begrijpen dit niet in relatie tot de eerdergenoemde 500. Graag uitleg.
Reactie Havensteder: De 900 extra nieuwbouw is een verouderde tekst vanuit de portefeuillestrategie die in 2020 is opgesteld, dit signaleert u terecht. De 500 extra nieuwbouw volgt uit de actualisatie van de portefeuillestrategie in 2022, betreft inderdaad sociale huur en is de juiste weergave.

De Brug: In uw portefeuillestrategie wordt de sociale huurvoorraad in 2030 42.600 woningen. Een netto toename van ca. 2.100. U stelt echter ook een netto toename van 345 per jaar te realiseren (sheet 14 van visiepresentatie) hetgeen in 8 jaar 2.760 sociale huurwoningen zou zijn. De verschillen zijn ons niet duidelijk. Ook is ons niet duidelijk hoe dit zichtbaar is in uw (des)investeringsbegroting 4.4 t/m 4.7. Graag toelichting.
Reactie Havensteder: De sociale voorraad groeit met 2.000 woningen (van 40.600 naar 42.600). De vrije sector voorraad groeit met 1.100 woningen (van 2.000 naar 3.100 woningen). De groei van de totale woningvoorraad komt daarmee uit op 3.100 woningen. De portefeuillestrategie heeft betrekking op 9 jaar (begin 2022 tot eind 2030). 3.100 / 9 = 345 gemiddeld per jaar.

Financieel
De Brug: Volgens de portefeuillestrategie is de operationele kasstroom voldoende om na 2032 de vastgoedportefeuille in stand te houden. Uitbreidingsinvesteringen kunnen niet meer gepleegd worden na die periode. Naast eeuwigdurende exploitatie blijft er voldoende operationele kasstroom beschikbaar om iedere woning iedere 25 jaar te voorzien van een investering (bovenop onderhoud) van ongeveer EUR 20.000. Waar en hoe is zichtbaar dat de verduurzaming als investering ook na 2032 is geborgd?
Reactie Havensteder: Vanuit het bedrag van €20.000 per woning per 25 jaar moet ook de verduurzaming worden betaald. Het is onzeker of hiermee de volledige duurzaamheidsopgave geborgd is. Dit hangt mede af van de ontwikkeling van de duurzaamheidseisen en investeringskosten voor verduurzaming. Met betrekking tot de financieel haalbaarheid op langer termijn is in de nationale prestatieafspraken het volgende afgesproken: “bij de periodieke herijking in 2024 zullen partijen daarom een nadere verkenning uitvoeren naar de mogelijkheden om te komen tot een strategie waarbij ook op de lange termijn de financiële continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd is. Daarbij zal expliciet aandacht zijn voor de (fiscale) lastendruk van corporaties in relatie tot de financiële haalbaarheid van de opgave.”

Verduidelijking en aandachtspunten
De Brug: De prestatieafspraken, regionale afspraken worden nageleefd echter zien wij de relatie met de woonvisie niet terug in de portefeuillestrategie. Graag toelichting.
Reactie Havensteder: De vigerende woonvisies zijn verouderd en sluiten niet aan op de opgave in de nationale prestatieafspraken en de geactualiseerde regionale afspraken. De woonvisies van zowel Rotterdam als Capelle worden in 2023 geactualiseerd. De nieuwe woonvisies zullen we op dat moment ook confronteren met onze portefeuillestrategie.

We hopen dat we met deze brief op heldere en transparante wijze een reactie hebben gegeven op jullie vragen en opmerkingen bij de adviesaanvraag over de actualisatie van de portefeuillestrategie 2022-2030. Mocht er naar aanleiding van deze brief nog vragen zijn dan kunt u contact op nemen met ….

Met vriendelijke groet,

Portefeuillemanager