

Portefeuillestrategie 2020-2025

de goede stappen op de route richting 2050



WONEN
Midden-Delfland



Vastgesteld door directeur-bestuurder op 20 juli 2020
Goedgekeurd door RvC op 23 september 2020
Versie 3 juni 2020

Inhoud

Managementsamenvatting	1
1. Inleiding	2
1a. Aanleiding tot een actuele portefeuillestrategie	2
1b. Focus van Wonen Midden-Delfland	2
1c. Verbinding met andere beleidsstukken	3
1d. Proces portefeuillestrategie	3
1e. Leeswijzer	3
2. Demografie en doelgroep	4
2a. Inleiding	4
2b. Woningaanbod	4
2c. Woonwensen	5
2d. Bevolkingsprognose en ontwikkeling doelgroep	8
2e. Effect op sociale doelgroep in Midden-Delfland	11
2f. Conclusies	12
3. Werkgebied	13
3a. Opgaven	13
3b. Den Hoorn	14
3c. Schipluiden	15
3d. Maasland	15
4. Huidige voorraad	16
4a. Inleiding woningvoorraad totaalniveau	16
4b. Woningtypen DAEB-portefeuille	17
4c. Bouwperiodes totaal portefeuille	17
4d. Specificatie DAEB-portefeuille bouwjaarklasse	18
4e. Specificatie toegankelijkheid en zorggeschiktheid DAEB-portefeuille	18
4f. Huurstellingen en huurpotentie DAEB-portefeuille	19
4g. Duurzaamheid DAEB-portefeuille	19
4h. Risicothema's vastgoed	20
4i. Conclusies	20
5. Samenvatting te realiseren doelen voor veranderstrategie vastgoedportefeuille	21
5a. Inleiding	21
5b. Planontwikkeling (des)investeringen bestaande portefeuille	21
5c. Naar wensportefeuille DAEB	21
6. Doorrekening scenario's wensportefeuille	25
6a. Inleiding tot scenario's	25
6b. 'Knoppen' om aan te draaien en scenario's	25
7. Financiële impact van de scenario's	27
7a. Inleiding	27
7a. Resultaten	27
7c. Conclusies	29
8. Conclusies en strategische keuzes	30
Bijlage 1: Niet-DAEB-portefeuille	32
Bijlage 2: Duiding doorgerekende economische scenario's	36
Bijlage 3: Resultaat grafieken financiële doorrekening	38
Niet-DAEB	38
Totaal	40

Managementsamenvatting

Wonen Midden-Delfland stelt haar 'Portefeuillestrategie 2020-2025 - de goede stappen op de route richting 2050' op als uitwerking van het Koersplan 2018-2021. De portefeuillestrategie is in lijn met de lopende prestatieafspraken, de gemeentelijke woonvisie en actuele woningmarktonderzoeken. De strategie is afgestemd op de vraag en het aanbod van sociale huurwoningen in de kernen waarin we bezit hebben, de gemeente Midden-Delfland en houdt rekening met de druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden.

Bij het komen tot de strategie is van buiten naar binnen gekeken. De belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven zijn:

1. Voldoende woningen beschikbaar stellen aan de groeiende sociale doelgroep in de gemeente Midden-Delfland. Daarnaast is de druk op de regio Haaglanden groot, er zijn veel meer sociale huurwoningen nodig. De doorvertaling van de regionale behoefte naar lokale invulling van de opgave is momenteel onderwerp van politieke discussie. Het is een regionaal verdelingsvraagstuk. Puur op basis van de lokale behoefte is een toename van circa 150 sociale huurwoningen naar circa 1.750 sociale huurwoningen in de gemeente richting 2035 gewenst. Naast het invullen van de lokale behoefte in de gemeente Midden-Delfland hebben we de intentie om 355 vhe in de gemeente Westland (nabijgelegen kern Maasdijk) van Vestia over te nemen. Hiermee verzekeren we beschikbaarheid van deze voorraad voor de sociale doelgroep in de regio.
2. De woningvoorraad betaalbaar houden (ruim 70% blijft beschikbaar tot de aftoppingsgrenzen).
3. Naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.
4. De voorraad geschikter maken voor de huishoudensverdunning en vergrijzing.

Op basis van de volkshuisvestelijke opgaven hebben we de volgende ambities:

- Portefeuille van circa 2.100 woningen in 2035 (nu circa 1.650 woningen), inclusief overname 355 vhe van Vestia. We willen naar vermogen inspelen op de regionale volkshuisvestelijke opgave.
- Jaarlijks 5 à 10 woningen geschikt maken voor langer zelfstandig wonen.
- Gehele voorraad in CO₂-neutraal 2050: verduurzamen maakt woonlasten lager en het wooncomfort beter. We sturen zoveel mogelijk op aansluiting bij collectieve warmteoplossingen, in nauwe samenwerking met de gemeente en warmteleveranciers. We kiezen er daarom voor in de komende jaren nieuwbouw energieneutraal te realiseren en alleen maar no regret investeringen in de bestaande voorraad te doen.
- Nieuwbouw toevoegen die past bij de woonbehoefte: hoofdzakelijk 3/4 kamer appartementen nabij de centra van de kernen.

De financiële impact van de volkshuisvestelijke ambities is doorgerekend in drie verschillende scenario's. Deze scenario's zijn gebaseerd op 1) sterke economische groei, 2) stabilisatie van de economie en 3) economische krimp. Deze economische scenario's hebben we doorvertaald naar de impact op de lokale vraag (huur/koop, segment). Met het doorgerekende investeringsprogramma in alle drie scenario's blijven we binnen onze eigen normen en die van het WSW. Wonen Midden-Delfland blijkt in staat om de opgaven en ambities in te vullen. Dit biedt perspectief om te versnellen in het realiseren van DAEB opgaven of incidentele kansen die zich voordoen in het werkgebied aan te pakken. Eén kanttekening: in het scenario met forse economische krimp en daarmee een sterke behoefte aan sociale woningbouw (en verkoop deel niet-DAEB bezit) komt de investeringscapaciteit vanwege de LTV in niet-Daeb over 10-15 jaar onder druk te staan vanwege de trendlijn die de grenswaarde gaat benaderen. Er is echter voldoende tijd om te bezien welk scenario realiteit gaat worden de komende 15 jaar en dan bij te stellen.

1. Inleiding

1a. Aanleiding tot een actuele portefeuillestrategie

Het vorige strategisch voorraadbeleid SVB 2016-2017 is in september 2016 vastgesteld. In de inleiding daarvan is benoemd dat de omstandigheden waarin corporaties opereren snel verandert. Daardoor werd destijds de noodzaak gezien jaarlijks het portefeuillebeleid te evalueren en, indien wenselijk, te herijken. In de tussenliggende periode is het SVB 2016-2017 minder top of mind geworden. Wonen Midden-Delfland (in het vervolg WMD) heeft meer op jaarbasis en op complexniveau portefeuillebeleid geformuleerd en tot uitvoering gebracht. In 2018 heeft WMD een nieuw ondernemingsplan opgesteld, het Koersplan 2018-2021. Sinds het vorige SVB is de impact van de Woningwet 2015 uitgekristalliseerd. De verhuurdersheffing en de VPB hebben gezorgd voor een afname van de financiële middelen. Verder zet de overheid sterker in op het halen van de gestelde klimaat- en milieudoelstellingen en daarmee de verduurzaming van de woningvoorraad. WMD heeft daarnaast verscherpte afwegingen te maken in onder andere de langetermijn duurzaamheidsstrategie, het aansluiten op de wonen en zorg behoefte en groei van de voorraad. WMD wil duidelijk zijn over haar strategische keuzes op de middellange termijn en potentiële toekomstscenario's opstellen die in lijn liggen met de financiële mogelijkheden. Kortom, het is van belang op basis van een heldere volkshuisvestelijke focus en een actuele vastgoedstrategie, waarvan de strategische hoofdlijn meerdere jaren leidend blijft, te opereren.

Deze portefeuillestrategie loopt voor de periode 2020-2025, tenzij er zich in deze periode zwaarwegende veranderingen van de opgave aandienen. In dat geval is meer dan beperkte herijking nodig. Voor deze strategie is tot en met 2035 de wensportefeuille in aantallen en woningtypes uitgewerkt, gebaseerd op de actuele en toekomstige lokale woningbehoefte.

1b. Focus van Wonen Midden-Delfland

In 2018 heeft WMD haar 'Koersplan 2018-2021' vastgesteld. Hierin zijn de kernwaarden en ambities voor 2018-2021 vastgelegd. De missie van WMD als volgt verwoord:

“Wonen Midden-Delfland verhuurt goede woningen in een groene omgeving. Onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage is investeren in duurzame en betaalbare huizen voor mensen met een smalle beurs, nu en in de toekomst. Samen met onze partners zetten wij ons in voor vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid”.

De focus van ons Koersplan 2018-2021 is als volgt:

- Goede woningen verhuren: gemiddeld conditiescore 3 bezit, hoge klanttevredenheid, huurders hebben voldoende keuzevrijheid.
- Groene omgeving: bouwen in dorpskernen, aandacht voor groene tuinen.
- Investeren in duurzame woningen: duurzaamheid centraal in manier van werken, gemiddelde EI 1,25 eind 2021.
- Betaalbare woningen: focus op sociale doelgroep (inkomen tot € 39.055,-, prijspeil 2020), max. 75% max. red., gematigd huurbeleid, nieuwbouw 66 woningen, geen verkoop, inzet op doorstroming.
- Samen met partners: voor kwetsbare huurders, versnellen energietransitie.
- Vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid: in gesprek met huurders, wijk/kerngerichte participatie, behouden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed omdat dit bijdraagt aan de kernen.
- Focus op de kernen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland.

De portefeuillestrategie vloeit voort uit het Koersplan 2018-2021. Het bepalen van de wensportefeuille en het daaruit voortvloeiende strategisch voorraadbeleid en complexgerichte plannen is in het Koersplan als doel opgenomen. Deze actualisatie vindt halverwege de looptijd van het Koersplan plaats. Ondertussen heeft WMD haar doelstellingen verdere aangescherpt.

1c. Verbinding met andere beleidsstukken

Deze portefeuillestrategie is een uitvloeisel van het Koersplan 2018-2021. Daarnaast is het lokale woonbeleid een belangrijke basis. In de Woonvisie 2010-2025 en in de Woonagenda 2016-2020 van de gemeente Midden-Delfland is de richting bepaald voor het woonbeleid in de gemeente. Daarnaast heeft WMD met beide huurdersverenigingen en de gemeente Midden-Delfland prestatieafspraken gemaakt - per jaar en voor de periode 2020-2023 - over de invulling van de lokale volkshuisvestelijke opgaven. WMD is op dit moment alleen actief in de gemeente Midden-Delfland, het lokale woonbeleid en de prestatieafspraken vormen derhalve een essentiële basis.

1d. Proces portefeuillestrategie

Wonen Midden-Delfland heeft van eind 2019 tot medio 2020 haar portefeuillestrategie en wensportefeuille herijkt. In dit kader zijn diverse analyses uitgevoerd en strategische sessies gehouden. Het onderhavige rapport bevat de uitkomsten hiervan. Daarbij zijn de contouren van de wensportefeuille en de veranderopgave geschetst. Hiervoor is onder meer gesproken over de externe veranderingen en opgaven en de ontwikkeling van de klantgroepen in het werkgebied, de expliciete keuzes die al gemaakt zijn en consequenties voor de klant en de huidige vastgoedportefeuille. Vervolgens is de toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen en de daarbij behorende vraag geconfronteerd met de huidige vastgoedportefeuille. Om tot een compleet en uitgewerkt strategische voorraadbeleid te komen, zijn de contouren van de wensportefeuille 2030/2035 en veranderopgave uitgewerkt. Op basis van drie scenario's van economische en vraagontwikkeling is de wensportefeuille getoetst op financiële haalbaarheid.

Bij het komen tot de definitieve portefeuillestrategie zijn naast het managementteam van Wonen Midden-Delfland de HV Maasland, HV Schiphoorn en de Raad van Commissarissen betrokken. De Huurdersverenigingen zijn aan de voorkant al betrokken.

1e. Leeswijzer

De portefeuillestrategie is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 gaat over de demografie in de gemeente Midden-Delfland en de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen. In Hoofdstuk 3 zoomen we nader in op het werkgebied van WMD. Hoofdstuk 4 presenteert de huidige vastgoedportefeuille. Hoofdstuk 5 gaat in op de wensportefeuille en de daarbij behorende kwantitatieve en kwalitatieve veranderopgave. Hoofdstuk 6 biedt inzicht in de portefeuilletransitie zoals die in drie economische scenario's zou kunnen verlopen. Deze drie scenario's zijn in Hoofdstuk 7 getoetst en geanalyseerd op financiële haalbaarheid. In Hoofdstuk 8 volgt tot slot een samenvatting van de portefeuille strategische keuzes die WMD maakt.

2. Demografie en doelgroep

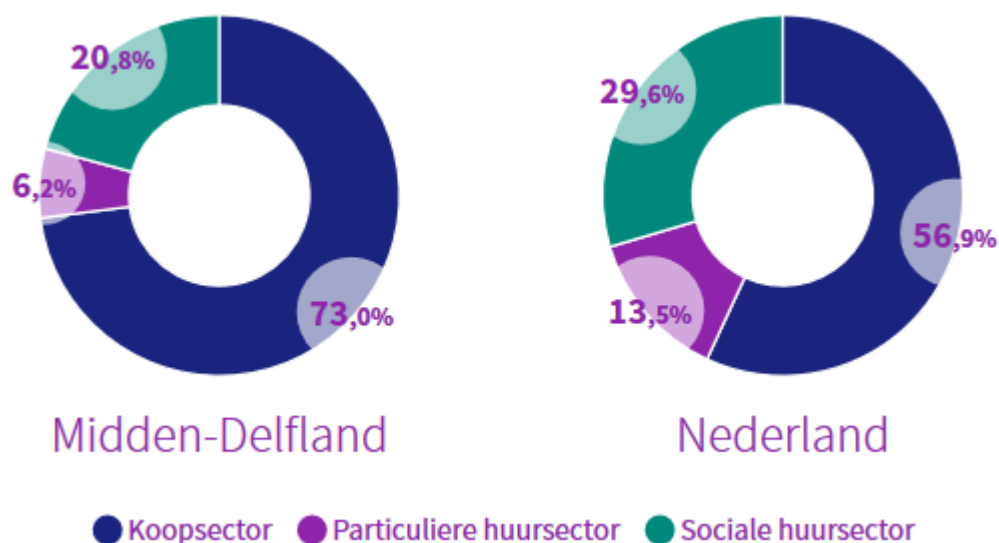
2a. Inleiding

Belangrijk fundament voor het ontwikkelen van een nieuwe vastgoedstrategie is inzicht krijgen in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte in de gemeente Midden-Delfland. Daarnaast brengen we het huidige woningaanbod in beeld, om vraag en aanbod te kunnen confronteren.

2b. Woningaanbod

In de gemeente Midden-Delfland zijn er 7.883 woningen (ABF, 2019). 77,1% van deze woningen zijn eengezinswoningen. Vergeleken met het gemiddelde in Nederland zijn er veel koopwoningen en relatief weinig sociale en particuliere huurwoningen (zie Figuur 1).

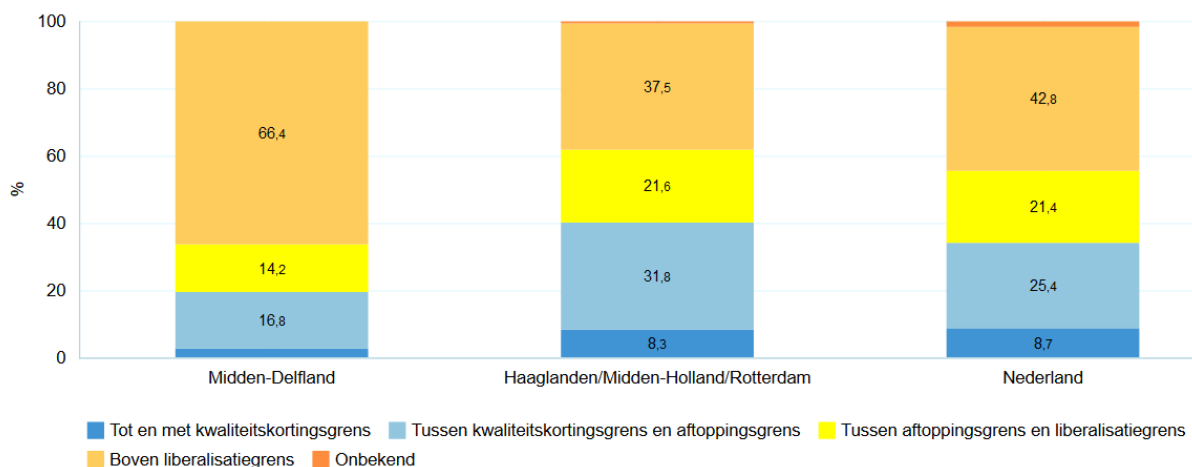
Figuur 1: Verhouding koop – sociale huur – particuliere huur, gemeente Midden-Delfland en Nederland



Bron: Syswov, 2018

WMD bezit 1.522 sociale huurwoningen (= incl. aankoop DUWO) in de gemeente Midden-Delfland. Daarnaast bezit WMD 123 geliberaliseerde huurwoningen. WMD is daarmee de enige actieve woningcorporatie in de gemeente. Daarnaast zijn er circa 575 particuliere huurwoningen in de gemeente. Dit zijn voor twee derde woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens; relatief meer dan in de regio en landelijk.

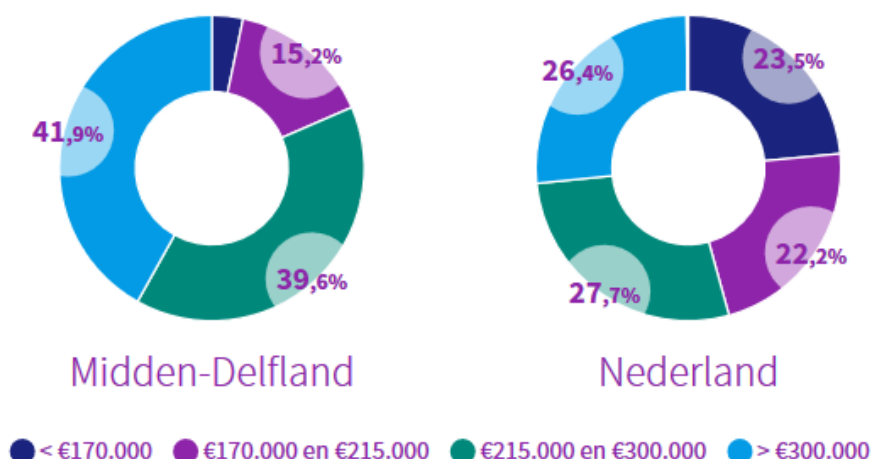
Figuur 2: Particuliere huur in de gemeente Midden-Delfland naar prijsniveau



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2017

Veel huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren wonen in een koopwoning. Dit geldt zeker regelmatig voor ouderen. Theoretisch heeft een deel van de huishoudens met een sociale doelgroep inkomen de mogelijkheden om een hypotheek te krijgen voor een goedkope koopwoning (tot € 170.000,-). De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen ligt in de gemeente Midden-Delfland op €328.400,- (Lokale Monitor Wonen 2017). Daarmee ligt het € 65.000,- boven het landelijke gemiddelde. Circa 18,5% van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 215.000,-. Dit is ongeveer de bovengrens die vaak voor sociale koop gehanteerd wordt; in de gemeente Midden-Delfland wordt in 2019 € 194.000,- als bovengrens van de sociale koop gerekend. Het aandeel van het aanbod goedkope koop is in Midden-Delfland veel beperkter dan landelijk gemiddeld (zie Figuur 3). In de praktijk zullen dus maar heel weinig starters met een huishoudens inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020) in de gemeente Midden-Delfland een koopwoning kunnen kopen.

Figuur 3: Huishoudens in koopwoningen naar WOZ-waarde



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2017 (prijspeil 2017, in 2019 € 184.000,-)

2c. Woonwensen

De druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden neemt toe. Uit de kerncijfers van Woonnet Haaglanden blijkt dat de slaagkans afneemt en het aantal reagerende en ingeschreven woningzoekenden toeneemt (zie Figuur 4). De uitpolding van het bezit door Vestia in de regio heeft ook direct impact op afname van het aanbod en de slaagkans. In de gemeente Midden-Delfland is de slaagkans in 2018 lager dan regionaal gemiddeld (9,1% ten opzichte van 10,9%). De wacht- en zoekduur neemt ook toe. Twee op de drie verhuringen is een reguliere toewijzing. De anderen zijn grotendeels op basis van voorrang, een beperkt deel is op basis van lokaal maatwerk. Het aantal weigeringen op woningen neemt af, huishoudens die aan de beurt zijn pakken hun kans.

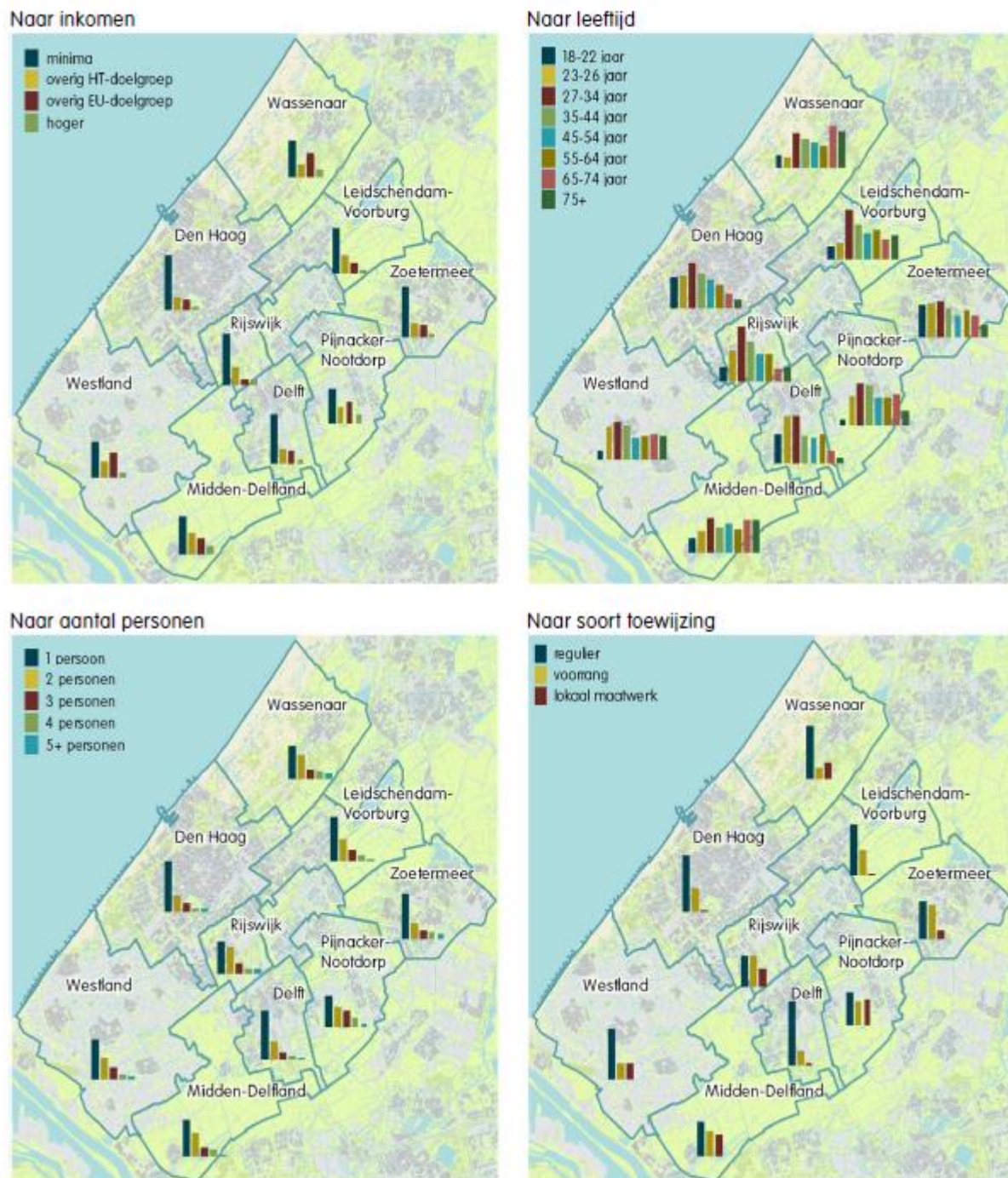
Figuur 4: Ontwikkelingen verhuringen Woonnet Haaglanden 2014-2018

indicator	2014	2015	2016	2017	2018
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	118.722	122.663	126.547	130.227	137.509
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	68.735	66.804	69.711	73.091	73.046
geslaagde woningzoekenden	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374
advertenties*	9.524	8.656	7.916	7.158	6.257
reacties*	1.222.472	1.506.460	1.629.132	1.789.069	1.596.685
weigeringen*	88.675	77.527	72.952	61.378	48.225
nieuwbouwverhuringen	791	355	207	421	400
slagkans	14,8%	14,5%	12,6%	12,4%	10,9%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	30	33	40	45	54
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	-	20	24	26	30

Bron: SVH, 2019

In 2018 kwamen 30% van nieuwe huurders van WMD uit Delft; erg veel in regionaal perspectief. Over 2018 valt in regionaal perspectief tevens op dat WMD relatief veel woningen aan 65+'ers verhuurt, veel verhuringen met voorrang of lokaal maatwerk gaan en de inkomens van nieuwe huurders hoger liggen dan in de rest van de regio (Figuur 5). Veel van deze toewijzingen zijn doorstromers binnen het bezit van WMD. Dit geeft mede aanleiding om het bezit zoveel mogelijk langer thuis wonen geschikt te willen hebben.

Figuur 5: Toewijzingen Woonnet Haaglanden in 2018



Bron: SVH, 2019

Het aantal reacties per woning is in de periode 2015-2018 in de gemeente Midden-Delfland explosief toegenomen. Het gemiddeld aantal reacties is in 2018 viermaal groter dan in 2015. Ook in regionaal verband valt dat erg op. Het absolute aantal reacties ligt in de regio per woning alleen hoger in Den Haag en Rijswijk. Ook uit figuur 7 blijkt in allerlei aspecten -goede reacties, reactiegraad, laag aantal weigeringen, lage kans op

een woning, toenemende druk op het aanbod- dat de druk op het sociale huuraanbod in de gemeente enorm is toegenomen. Kijkend naar de woningtypen, dan geldt:

- Hoe groter de woning (m2 en kamers), hoe meer reacties.
- Flats met lift, portiekwoningen en eengezinswoningen zijn het meest populair.
- Op de woningen tot de 1^e aftoppingsgrens wordt het meest gereageerd.
- Er wordt met afstand het minst op seniorenwoningen gereageerd, deze kennen wel een lage weigeringsgraad.

Figuur 6: Reacties op woningen per gemeente in de regio Haaglanden 2015-2018

gemeente	advertenties	reacties gemiddeld			
	2018	2015	2016	2017	2018
Delft	964	117	126	173	164
Den Haag	2.912	218	263	309	305
Leidschendam-Voorburg	423	154	144	205	253
Midden-Delfland	87	72	150	263	285
Pijnacker-Nootdorp	147	106	124	174	199
Rijswijk	399	238	293	322	337
Wassenaar	126	85	100	113	112
Westland	409	89	97	142	185
Zoetermeer	790	147	160	204	209
totaal	6.257	174	206	250	255

Bron: SVH, 2019

Figuur 7: Kengetallen verhuringen in de gemeente Midden-Delfland 2014-2018

Kengetallen MIDDEN-DEFLAND	2014	2015	2016	2017	2018
verhuringen	120	103	115	143	126
advertenties (exclusief nieuwbouw)	71	99	86	106	87
goede reacties (exclusief nieuwbouw)	5.495	7.109	12.875	27.857	24.774
reactiegraad (exclusief nieuwbouw)	77	72	150	263	285
weigeringsgraad per advertentie (excl. nieuwbouw)	4,9	4,1	5,8	7,1	4,5
kansrijke woningzoekenden	3.723	4.980	8.320	12.542	11.794
wachtrij	31	48	72	88	94
kans op een woning	3,2%	2,1%	1,4%	1,1%	1,1%
druk op het gemeentelijk aanbod	7,6	11,3	11,9	15,3	22,9

Bron: SVH, 2019

In 2015 heeft de gemeente als input voor het opstellen van de Woonagenda 2016-2020 gesprekken over woonwensen met circa 80 inwoners gevoerd. De gemeente organiseerde een aantal woonmarkten. Hieruit kwamen een aantal zaken naar voren:

- De woonvoorkeuren van senioren zijn heel divers. Veel senioren die in een eengezinswoning wonen, zien deze woning als passend en willen er graag blijven wonen. Er zijn ook mensen die juist graag willen verhuizen naar een appartement. Anderen geven de voorkeur aan een toegankelijke woning op de begane grond. Soms een huurwoning, soms liever koop. Buitenruimte en meerdere slaapkamers vinden veel senioren in ieder geval belangrijk.
- Gezinnen hebben behoefte aan eengezinswoningen. Deze doelgroep behouden werkt bevorderend voor de leefbaarheid in de dorpen. De gemeente wil daarom sturen op doorstroming van eengezinswoningen naar nieuwbouw van andere typen woningen.
- De wensen van starters zijn gemêleerd, een deel wil kopen en een deel wil (sociaal) huren. Cultuurkenmerk in de gemeente is een dominante voorkeur voor koop onder starters.

- Er is onder een groep inwoners een wens om te bouwen via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

WMD en de gemeente Midden-Delfland hebben in 2018 meegedaan aan de Grote Omgevingstest. Daaruit komen een aantal zaken naar voren:

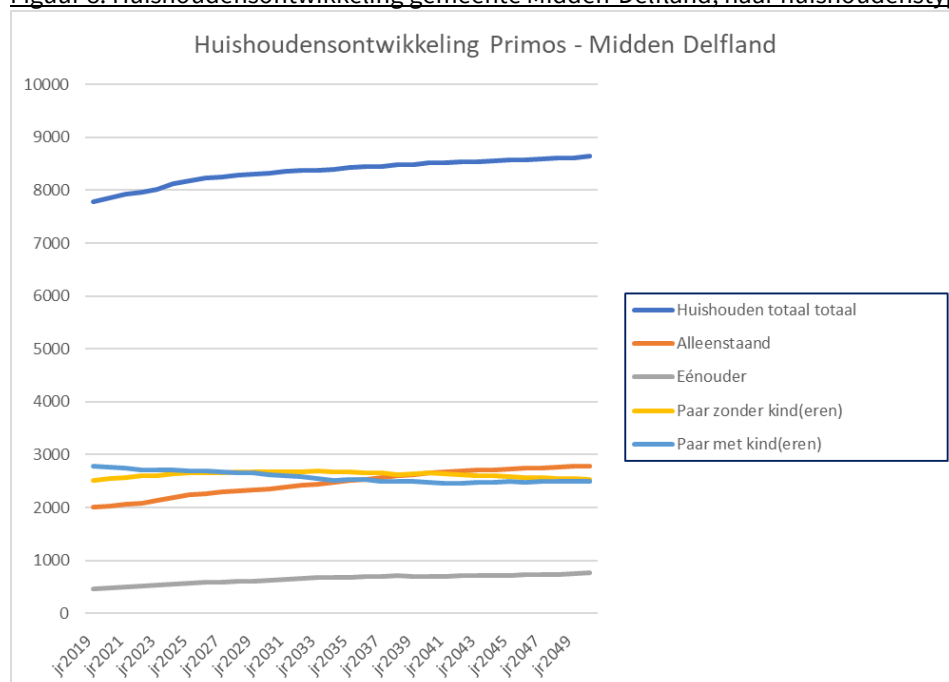
- De bewoners zijn maar beperkt verhuisgeneigd.
- De bewoners zijn tevreden met hun woning en buurt.
- Privacy, rust en nabijheid van zorg worden in de woonomgeving gewaardeerd.
- In Maasland noordoost en noordwest ervaren de bewoners dat de buurt een beetje achteruitgaat. Dit geldt ook voor Schipluiden oost.

2d. Bevolkingsprognose en ontwikkeling doelgroep

In de gemeente Midden-Delfland is in 2015 door onderzoeksbureau Companen een analyse gedaan van de kwantitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Daarin komt naar voren dat in de periode 2015-2025 het aantal huishoudens zou toenemen van 7.649 (op 1-1-2016) naar 8.070 huishoudens in 2025. Twintig procent van de huishoudens woonde begin 2016 in één van de 1.520 sociale huurwoningen van WMD. De gemeente en WMD hebben destijds als uitgangspunt genomen dat voor 20% van de huishoudens in 2025 een sociale huurwoning beschikbaar dient te zijn. De huishoudensgroei hierop projecterende zouden er in 2025 1.614 sociale huurwoningen nodig zijn. Verdieping op de bevolkingsprognose naar inkomensgroep leidde tot een lichte bijstelling naar boven van de behoefte aan sociale huurwoningen. Relatief gezien groeit het aandeel huishoudens met een inkomen passend bij de sociale doelgroep sneller. Destijds getrokken conclusie: in 2025 zijn in een bandbreedte tussen de 1.600 en 1.700 sociale huurwoningen nodig in de gemeente, 1.650 is gebruikt als gemiddelde om door te rekenen. In de woonvisie -die in 2020 afloopt- en de prestatieafspraken -die op deze woonvisie gebaseerd zijn- is opgenomen dat de gemeente Midden-Delfland stuurt op een toename van de sociale voorraad (huur en koop) van circa 190 woningen in de periode 2017-2025. Die circa 190 woningen betreft 30% van de totaal toe te voegen woningen aan de voorraad, uitgesplitst naar 20% sociale huur en 10% sociale koop. Sociale koop ziet WMD conform de Woningwet 2015 niet als haar kerntaak. Na oplevering van de Kreekzone in 2020, Veldestein, Julianahof en Wij-land heeft WMD 100 nieuwbouwwoningen toegevoegd vanaf 2017.

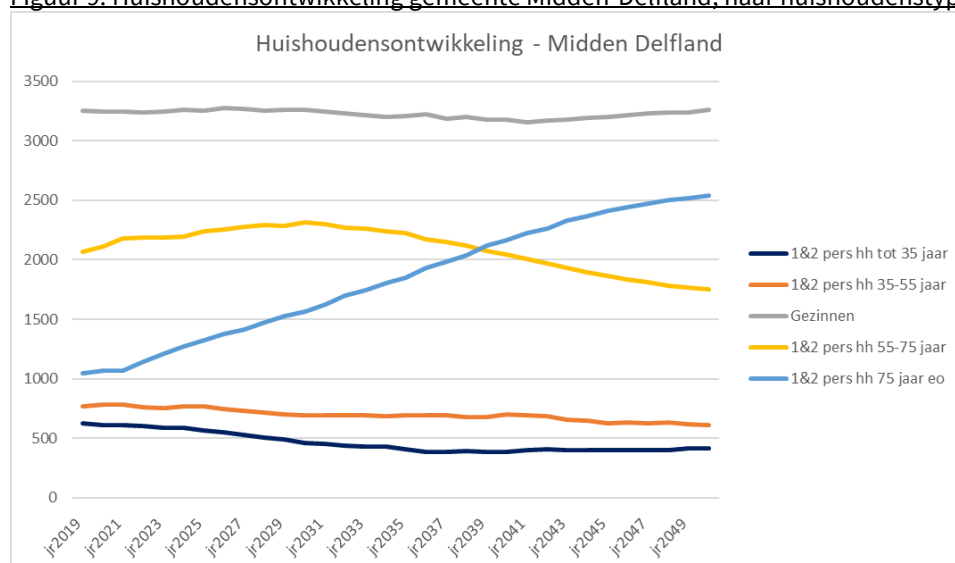
De Primosbevolkingsprognose toont dat er in 2019 7.787 huishoudens in de gemeente Midden-Delfland wonen. De voorspelling is dit aantal geleidelijk door zal stijgen naar circa 8.500 in 2040 (Primos 2019). Deze voorspelling is sterk beïnvloedt door de woningbouwprogrammering. Wat daarin opvalt is dat het aantal 75+-huishoudens meer dan zal verdubbelen. Het aantal gezinnen met kinderen blijft gelijk. Verder valt op dat het aandeel kleine huishoudens toeneemt.

Figuur 8: Huishoudensontwikkeling gemeente Midden-Delfland, naar huishoudenstypen



Bron: Primos 2019

Figuur 9: Huishoudensontwikkeling gemeente Midden-Delfland, naar huishoudenstypen en leeftijdsklassen



Bron: Primos 2019

Inmiddels zijn er inzichten van eind 2019 over de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio Haaglanden en in de gemeente Midden-Delfland specifiek. De druk in de woningmarkt is in de regio tussen 2015 en 2019 sterk toegenomen. ABF heeft eind 2019 de behoefte regionaal doorgerekend en deze vertaald per gemeente. ABF heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Woningbehoefteverkenning van ABF voor Provincie Zuid-Holland is leidend voor het Referentiescenario (2019; nog te verschijnen);
- Ontwikkeling inkomens: conform 'midden-scenario' inflatie + 0,4%;
- Woonvoorkeuren conform WoON2018;
- Bouwstrategie is ingekleurd op basis van woonwensen van zowel doorstromers als starters;
- Voor huurprijsbeleid en verkopen van huurwoningen is aangesloten bij recente trends en wettelijke kaders.

In de regio Haaglanden wordt gestreefd naar een toename van de voorraad woningen voor de sociale doelgroep met 6.400 woningen. De sociale doelgroep is de groep met een bruto jaarinkomen tot € 39.055,- (prijsspeil 2020). Daarbinnen gaat het om een forse afname van de behoefte aan middeldure huurwoningen (huur vanaf € 737,14, prijspeil 2020), een toename van de behoefte aan goedkope koopwoningen en een toename van 12.300 sociale huurwoningen. De uitwerking van de geraamde behoefte per gemeente is in onderstaande figuur 4 op basis van twee scenario 's weergegeven:

1. Referentiescenario: geen bijsturing op spreading.
2. Scenario Meer Evenwicht: bijsturing met als doel meer evenwichtige spreading van de doelgroep voorraad.

Figuur 10: Geraamde behoefte ontwikkeling voorraad voor sociale doelgroep per gemeente

Gemeente	Ontwikkeling doelgroepvoorraad		
	2019	2019 - 2030 Referentie	2019 - 2030 Meer Evenwicht
Delft	27.800	1.660	590
Den Haag	145.440	6.280	1.090
Rijswijk	13.910	-500	-990
Wassenaar	3.760	-490	-40
Zoetermeer	23.250	-1.070	0
Westland	10.790	1.310	3.960
Midden-Delfland	1.670	10	570
Leidschendam-Voorburg	15.760	-710	-400
Pijnacker-Nootdorp	4.200	-80	1.640
Haaglanden totaal	246.570	6.410	6.410

Bron: ABF-onderzoek regio Haaglanden, 2019

Over bovenstaande figuur is regionaal veel discussie; over het aantal toe te voegen sociale huurwoningen en de verdeling per gemeente. Ook herkennen de SVH-corporaties de geraamde forse afname van de vraag naar middeldure huurwoningen niet.

In de gemeente Midden-Delfland is -zonder bij te sturen op spreading- constant houden van de voorraad sociale huurwoningen de boodschap. Met aandacht voor spreading is er behoefte aan een sterke toename van de voorraad sociale huurwoningen. Het gaat om 570 woningen in de periode 2019-2030. Het is de vraag of hier in de gemeente Midden-Delfland, waar behoud van het groene open gebied hoog in het vaandel staat, voldoende woningbouwlocaties voor zijn. In de nabijgelegen gemeenten valt met name de grote groeibehoefte van de sociale huurvoorraad in de gemeente Westland op. Dit geldt zowel in het referentie als meer evenwicht alternatief in Figuur 10.

De huidige consensus in de gemeente Midden-Delfland is om te sturen op een lichte toename van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente. Het aantal grondposities is beperkt. De gemeenten in de regio Haaglanden zijn in gesprek over wat de uitkomsten van het ABF-onderzoek 2019 betekenen per gemeente. De toename van de voorraad in de regio met 12.300 sociale huurwoningen zal dan nader worden 'verdeeld'. De verwachting is dan ook dat in de komende maanden een reëel inzicht zal ontstaan over de sturing op een toename van een specifiek aantal sociale huurwoningen in 2030.

WMD heeft 30 KoopGarant woningen op de balans staan. Als de eigenaar wil verhuizen, heeft WMD de plicht / het recht op terugkoop. De gemeente hecht er veel waarde aan dat deze woningen onder deze constructie goedkope koop blijven voor de lokale bevolking. WMD overweegt 18 van de 30 woningen terug te kopen wanneer de bewoner wil verkopen. Deze kunnen dan terugkomen in het niet-DAEB-segment. De andere 12 woningen overweegt WMD zonder voorwaarden te verkopen als de zittende bewoner wil verkopen.

2e. Effect op sociale doelgroep in Midden-Delfland

In de voorgaande paragraaf gingen we in op het recente regionale onderzoek naar de ontwikkeling van de sociale doelgroep. Voor WMD is het belangrijk een exacter beeld te krijgen van de lokale behoefte, ook naar subdoelgroepen (leeftijd en huishoudentype). Deze behoefte hebben we nader onderzocht.

Aan het onderzoek liggen de volgende aannames aan ten grondslag:

- De bevolkingsprognose Primos 2019 vormt de basis voor de huishoudensontwikkeling.
- In 2017 -het jaar waar we de meest recente gegevens van hebben- woont 44,1% van de sociale doelgroep in de gemeente Midden-Delfland in een sociale huurwoning. Dit aandeel houden we gelijk.
- Doortrekken gemiddelde koopkrachtontwikkeling afgelopen vijf jaar van 0,7%.
- Het aantal scheefwoners in het bezit blijft gelijk. Op basis van de Lokale Monitor Wonen 2017 is de verdeling in de corporatievoorraad in 2017 conform onderstaande tabel.

Figuur 11: Huishoudens Midden-Delfland naar inkomen en huidige woning

	primair	Secundair	Midden (€36.165 - €40.349)	Hoog (€40.349 en meer)	totaal
Sociale huur	585	430	120	415	1550
Particuliere huur	100	105	10	180	395
Koop	285	610	215	4215	5325
onbekend	120	65	10	140	335
Totaal	1090	1210	355	4950	7605

Bron: Lokale Monitor Wonen 2017

De sociale doelgroep groeit in de gemeente Midden-Delfland tussen 2017 en 2035 met 21,6% (zie Figuur 12). Het gaat om een toename met ruim 500 huishoudens die tot deze doelgroep behoort. Het totale aantal huishoudens in de gemeente neemt in die periode met ruim 600 huishoudens toe, bijna de gehele groei van het aantal huishoudens zit dus in de groep met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020). Vooral het aantal 75+-huishoudens in de doelgroep neemt sterk toe, met 59% in de periode 2017-2035. Het aandeel kleine huishoudens onder de 55 wordt nog beperkter. Het aantal gezinnen in de doelgroep neemt met ongeveer een kwart toe.

Figuur 12: Ontwikkeling sociale doelgroep 2017-2035 gemeente Midden-Delfland

	2017	2025	2030	2035	groei tot 2025	groei tot 2030	groei tot 2035
1 en 2p tot 35 jaar	275	226	183	156	-18%	-33%	-43%
1 en 2p 35 tot 55 jaar	229	217	191	172	-5%	-17%	-25%
gezin	448	570	569	536	27%	27%	20%
1 en 2p 55 tot 75 jaar	725	864	912	863	19%	26%	19%
1 en 2p 75 jaar e.o.	827	955	1.109	1.313	15%	34%	59%
Overig	8	15	15	16	104%	100%	107%
Totaal	2.512	2.847	2.979	3.055	13,4%	18,6%	21,6%

Bron: Lokale Monitor Wonen 2017

In 2017 woonden circa 1.015 huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020) in de sociale huur in de gemeente Midden-Delfland. Conform de ontwikkeling van de doelgroep zijn er in 2035 1.235 sociale huurwoningen nodig (groei van bovengenoemde 21,6%). Blijft het aandeel scheefwoners -waartoe ook lage

middeninkomens behoren- constant, dan zijn er in 2035 1.760 sociale huurwoningen in de gemeente nodig. Circa 1.650 sociale huurwoningen in 2025 lijkt dus nog steeds een logisch aantal om op te koersen. Daarna is verdere uitbreiding van de voorraad nodig.

Naast de groeiopgave betekent de ontwikkeling van de doelgroep ook een duidelijke kwalitatieve opgave. Het aantal en aandeel ouderen met een laag inkomen neemt sterk toe. Veel van deze ouderen van de toekomst wonen in een koopwoning waarvan de hypotheek al (grotendeels) is afgelost. Zij zullen slechts deels een beroep doen op een sociale huurwoning van Wonen Midden-Delfland. Desondanks is richting waarin de portefeuille zich dient te bewegen duidelijk: woningen naar behoefte van kleine huishoudens, voor een aanzienlijk deel geschikt voor lang zelfstandig thuis wonen.

Nu is de verhouding huurtoeslaggerechtigden – niet-huurtoeslaggerechtigden behorende tot de doelgroep onder € 39.055,- (prijspeil 2020) in het bezit van Wonen Midden-Delfland ongeveer 60/40. Door de toewijzingscriteria en toewijzingen met urgentie neemt het aandeel huurtoeslaggerechtigden verder toe. Voldoende woningen tot de aftoppingsgrenzen zijn nodig om deze groep passend en betaalbaar te laten wonen.

2f. Conclusies

Op basis van de analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De druk op de woningmarkt in de regio is groot. De wachttijden nemen toe. Dit komt mede door de onttrekking van grote aantallen sociale huurwoningen aan de voorraad door Vestia.
- WMD is de enige actieve corporatie in de gemeente Midden-Delfland.
- De gemeente Midden-Delfland kent relatief veel koop eengezinswoningen. De WOZ-waarden van de woningen liggen ruim boven het landelijk gemiddelde.
- Het aandeel particuliere huurwoningen is beperkt in de gemeente Midden-Delfland. Het zijn er circa 575, waarvan circa 400 met een huur boven de liberalisatiegrens.
- Er zijn maar beperkt betaalbaarheidsrisico's onder de sociale huurders in de gemeente Midden-Delfland.
- Privacy, rust en nabijheid van zorg worden in de woonomgeving gewaardeerd.
- Het aantal huishoudens neemt toe met circa 600 in de komende 20 jaar. Er vindt vergrijzing en ontgroening plaats.
- De huidige woonvisie en prestatieafspraken gaan uit van beperkte toevoeging van sociale huurwoningen in de gemeente Midden-Delfland. In regionaal perspectief is meer toevoegen wenselijk: 12.300 sociale huurwoningen erbij in de regio, 570 in de gemeente Midden-Delfland. Dit lijkt maar in beperkte mate reëel, door de behoefte om de landelijke gebieden groen te houden en het gebrek aan grondposities in de kernen.
- Met name in de naastgelegen gemeente Westland is veel behoefte aan meer sociale huurwoningen.
- Regionaal is discussie over de vraag naar middeldure huurwoningen en de rol van corporaties in het niet-DAEB-segment. Uit het ABF-onderzoek komt een afname van de vraag naar voren.
- De sociale doelgroep in de gemeente neemt de komende 15 jaar met ruim 500 huishoudens (21,6%) toe. Op basis daarvan is een toename van circa 1.500 sociale huurwoningen naar circa 1.750 sociale huurwoningen in de gemeente gewenst.
- Er ligt een kwalitatieve opgave om meer aan de woonbehoefte van oudere en kleine huishoudens tegemoet te komen. Belangrijk is dat voldoende aanbod tot de aftoppingsgrenzen blijft, om de groeiende huurtoeslaggerechtigde doelgroep betaalbaar en passend aanbod te garanderen.

3. Werkgebied

3a. Opgaven

Wonen Midden-Delfland is momenteel uitsluitend actief in de gemeente Midden-Delfland. De corporatie verdeelt de woonruimte via Woonnet-Haaglanden, samen met 14 andere corporaties. WMD is onderdeel van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Sinds medio 2016 is Nederland opgedeeld in 19 woningmarktregio's. WMD maakt deel uit van de omvangrijke woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. Het staat WMD hiermee volgens de letter van de wet vrij om opgaven in deze gehele woningmarktregio op te pakken.

In de regio Haaglanden ligt een forse groeiopgave in de sociale huur (zie Hoofdstuk 2). De groeiopgave slaat door de Cittaslow filosofie, weinig ruimte om te bouwen in de kernen en marginale groei van de doelgroep maar beperkt neer in de gemeente Midden-Delfland. In nabijgelegen gemeenten zoals de gemeente Westland liggen veel grotere in te vullen opgaven, waarover later meer. Aan de zuidkant (gemeenten Maassluis, Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen) is groei van de sociale huurvoorraad minder aan de orde. Hier is de overheersende opvatting dat er een overschot aan sociale huurwoningen is.

Daarnaast liggen er een aantal andere lokale opgaven (die veelal ook landelijk spelen) die van invloed zijn op de portefeuillestrategie:

Wonen en zorg en extramuralisering

Wonen Midden-Delfland heeft medio 2019 een beleidsvisie opgesteld over wonen en zorg. Hierin zijn de lokale opgaven uitgewerkt en doorvertaald naar vijf actielijnen:

1. Samen met partners moeten we aan de slag met meer passende woonvormen voor ouderen met zorg (thuis). Met name als de zorgvraag zwaarder wordt en de verpleegzorg gefinancierd wordt uit de Wlz, maar mensen nog wel thuis wonen, knelt het. Gezien de sterke stijging van het aantal inwoners met dementie moeten er meer passende woonvormen tussen thuis en het verpleeghuis gecreëerd worden.
2. Signalering en ondersteuning in relatie tot langer zelfstandig thuis wonen: door middel van de seniorencheck, de seniorenmakelaar, hand- en spandiensten en het vergroten van kennis van het ziektebeeld dementie spelen wij in op langer thuis wonen. We willen de samenwerking met gemeente en zorgorganisatie op dit gebied versterken.
3. Langer wonen geschikt maken aanbod: naast de woningaanpassingen die wij in het kader van de Wmo faciliteren (domotica, traplift, 2^e toilet, verruimen badkamer) verkennen we de mogelijkheden van toevoeging van langer wonen geschikt aanbod. We voegen bij traditionele eengezinswoningen waar mogelijk een 2^{de} toilet toe op de verdieping. Daarnaast kijken we of een aanpassing aan de badkamer nodig is om de afmeting dusdanig te verruimen dat desgewenst zorg op eenvoudige wijze verleend kan worden. We voeren dit uit op een natuurlijk moment (bijvoorbeeld bij mutatie). Voordeel van deze aanpassing is dat alle leeftijdsgroepen dit als een upgrade van hun woning zien. Met deze aanpak is de woning niet geheel levensloopgeschikt, daarvoor dient de woning ook rolstoelgeschikt te zijn.
4. Faciliteren ontmoeting: onze woningen en woongebouwen kunnen een motor vormen voor ontmoeting, zowel in het realiseren van ontmoetingsruimtes, in het ontwerp van nieuwe gebouwen/woningen en door de inzet van onze medewerkers in het faciliteren van ontmoeting. Wij blijven maatwerk verrichten voor bewoners als het gaat om het faciliteren van ontmoeting. Dat doen we met zorgpartijen, welzijn en de gemeente.
5. Mensen met een zorgvraag zo huisvesten dat dit goed is voor de huurder en de buurt: we gaan met zorgaanbieders en welzijn in gesprek om te komen tot werkafspraken over de wijze waarop we tot een optimale match kunnen komen tussen vraag en aanbod voor kwetsbare huurders.

Betaalbaarheid

Ondanks de economische groei in Nederland vanaf 2011 staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Hoewel de gemiddelde koopkracht is gestegen, drukken de woonlasten steeds sterker op de portemonnee. Onder meer stijgende energiekosten dragen hieraan bij. Ouderen en lage inkomens gaan er ten opzichte van andere groepen maar nauwelijks op vooruit. Er wordt door hen een groter beroep gedaan op de huursector, terwijl de beleidsruimte van corporaties aan de andere kant juist wordt ingeperkt onder andere in de toewijzing. De verhuurdersheffing en de VPB zijn financiële lasten voor corporaties die de betaalbaarheid van de huren onder druk zet. Korting op de verhuurdersheffing bij duurzaamheidsinvesteringen kan de betaalbaarheid weer ten goede komen. Het aantal huurders met een betaalrisico is in de gemeente Midden-Delfland met 8,5% redelijk beperkt, ten opzichte van 11,9% landelijk gemiddeld (Lokale Monitor Wonen 2017). Het aantal goedkope scheefwoningers ligt met 20,8% beduidend hoger dan landelijk gemiddeld (circa 12%) (Lokale Monitor Wonen 2017). We verwachten dat het aandeel scheefwoningers beperkt gaat afnemen door het passend toewijzen en doordat ouderen bij pensionering terugvallen naar de inkomenscategorie tot € 39.055,- (prijsspeil 2020).

Duurzaamheid

Wonen Midden-Delfland heeft medio 2019 haar beleidskader duurzaamheid bepaald. Dit is volledig in lijn met de ambities van de Nederlandse overheid en Aedes. De ambitie van WMD is om in 2050 volledig CO₂-neutraal te worden. Om dit doel te behalen moet WMD het vastgoed verder en ingrijpender gaan verduurzamen. WMD is er voor haar huurders en zet deze centraal bij het formuleren van haar ambities. Om deze reden kiest WMD ervoor om niet de rol van de voorloper, maar de oplettende volger aan te nemen. Dit geeft de mogelijkheid om te leren van anderen door gebruik te maken van 'best-practices' en de technische en financiële risico's zoveel mogelijk te beperken. Door een realistische ambitie te stellen voor de verduurzaming van het vastgoed kan WMD meer aandacht schenken aan zaken die ertoe doen voor haar huurders, zoals comfortabel en betaalbaar wonen.

De optimale route voor het vastgoed van WMD wordt bepaald aan de hand van drie condities, namelijk: een stapsgewijze aanpak die ruimte biedt om in te spelen op nieuwe technieken, het toepassen van no-regret maatregelen en het gebruik van bewezen technieken. Hierdoor werkt WMD vanuit een positie van zekerheid, een rol die bij haar past en de risico's van de verduurzamingsopgave minimaliseert. Samenwerking met de gemeente (RES), energiebedrijven en collega-woningcorporaties is van groot belang voor het succes van de duurzaamheidsstrategie. In lijn met de prestatieafspraken komen uit het beleidskader de volgende acties naar voren:

1. Verkenning aansluiting op warmtenet, in ieder geval voor Den Hoorn en Schipluiden, met gemeente en andere belanghebbenden zoals de energiemaatschappij.
2. Verkenning all-electric warmtebronnen, met gemeente en andere belanghebbenden.
3. Vertaling naar portefeuillestrategie en financiële positie.
4. Vertaling naar (complexgerichte) onderhoudsplannen.

Overname bezit Vestia

Vestia wil om financieel verder op orde te komen zich terugtrekken naar een aantal kerngebieden en circa 10.000 sociale huurwoningen verkopen. Voor WMD ligt er een kans om in de gemeente Westland 355 vhe in Maasdijk over te nemen. Dit is een kern die aan de gemeente Midden-Delfland grenst.

Samenwerking met stakeholders: samen verantwoordelijk voelen voor te behalen resultaten

De opgaven zijn complexer geworden; samenwerken is nodig om met elkaar te komen tot concreet resultaat. Leefbaarheid, een passend aanbod voor mensen met een zorgvraag en verduurzaming zijn voorbeelden van opgaven die WMD niet alleen kan invullen.

3b. Den Hoorn

Den Hoorn werd in woningmarkt onderzoek omschreven als een levendig dorp met een gemêleerde bevolking, in inkomen en in leeftijd. Er wonen relatief meer mensen met een laag inkomen, maar dat steekt nog steeds zeer gunstig af vergeleken bij de grote steden. Den Hoorn is enerzijds nog het oude dorp, anderzijds is het vrijwel een buitenwijk van Delft. Daarnaast is er recent veel nieuwbouw gepleegd (Look-West), is de nieuwbouw van Delft (Harnaschpolder) vlakbij en wordt in 2020 nieuwbouw in de Kreekzone

gerealiseerd. In de sociale huur is de komende jaren vooral vraag naar eengezinswoningen in het betaalbare segment. WMD nam eind 2019 38 meergezinswoningen met lift over van studentenhuysvester DUWO.

3c. Schipluiden

Schipluiden ligt tussen Den Hoorn en Maasland in. De markt is voor een deel lokaal en voor een deel gericht op uitstroom naar Delft. Het is de kleinste kern van de drie, wat ook resulteert in een iets kleiner voorzieningenaanbod. Schipluiden kent een sterk sociale structuur en een bloeiend verenigingsleven.

Tot 2025 groeit de bevolking licht (3%) en wordt een toename van 140 huishoudens verwacht (Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen). De 10 jaar die daarop volgen laten een afname van 40 huishoudens zien, dit ondanks de verwachte groei van het aantal inwoners.

De leeftijdsopbouw is gemêleerd, maar de vergrijzing zal hier de komende jaren sterk zijn. Het aantal oudere huishoudens van 65+ers zal stijgen met 76%. Schipluiden heeft veel gezinnen met oudere (15 tot 24 jaar) kinderen.

De doorstroming is nu zeer beperkt. Nieuwbouwlocaties zijn noodzakelijk om te voorkomen dat 1-2-persoonshuishoudens onder de 30 jaar wegtrekken. Er is vraag naar betaalbare huurwoningen en in het bijzonder naar eengezinswoningen. Daarnaast bestaat ook een groeiende behoefte aan appartementen in de vrije sector met een huur tot € 850,-.

3d. Maasland

Maasland heeft een zeer lokale markt. Er is weinig instroom van buiten het dorp, ook niet uit het nabijgelegen Maassluis en Vlaardingen, maar wel doorstroming binnen het dorp zelf. Jongeren trekken weg richting Maassluis, Vlaardingen en Rotterdam. Het aantal inwoners zal de komende 10 jaar dalen met ongeveer 50 en ook daarna verwacht men dat deze trend zich doorzet (Bron: rapport Companen). Toch is het de verwachting dat het aantal huishoudens licht stijgt tot 2025, daarna neemt het weer af. Maasland lijkt nogal op zichzelf gericht en heeft net als Schipluiden een sterke sociale structuur en een verenigingsleven dat bloeit. Nieuwbouw toevoegen in Maasland is lastig. Dit zou moeten gebeuren op inbreidingslocaties. De hoge parkeernorm maakt dit in Maasland gecompliceerd. De vergrijzing is ook in Maasland sterk. De behoefte ligt met name in complexen waar jong en oud kunnen wonen, die voor senioren een volgende stap kunnen zijn na lang zelfstandig wonen in een eengezinswoning.

4. Huidige voorraad

4a. Inleiding woningvoorraad totaalniveau

Voor de kernen geldt het volgende beeld met betrekking tot de totale woningvoorraad (DAEB en niet-DAEB) van Wonen Midden Delfland:

Figuur 13: Vhe WMD verdeling per kern

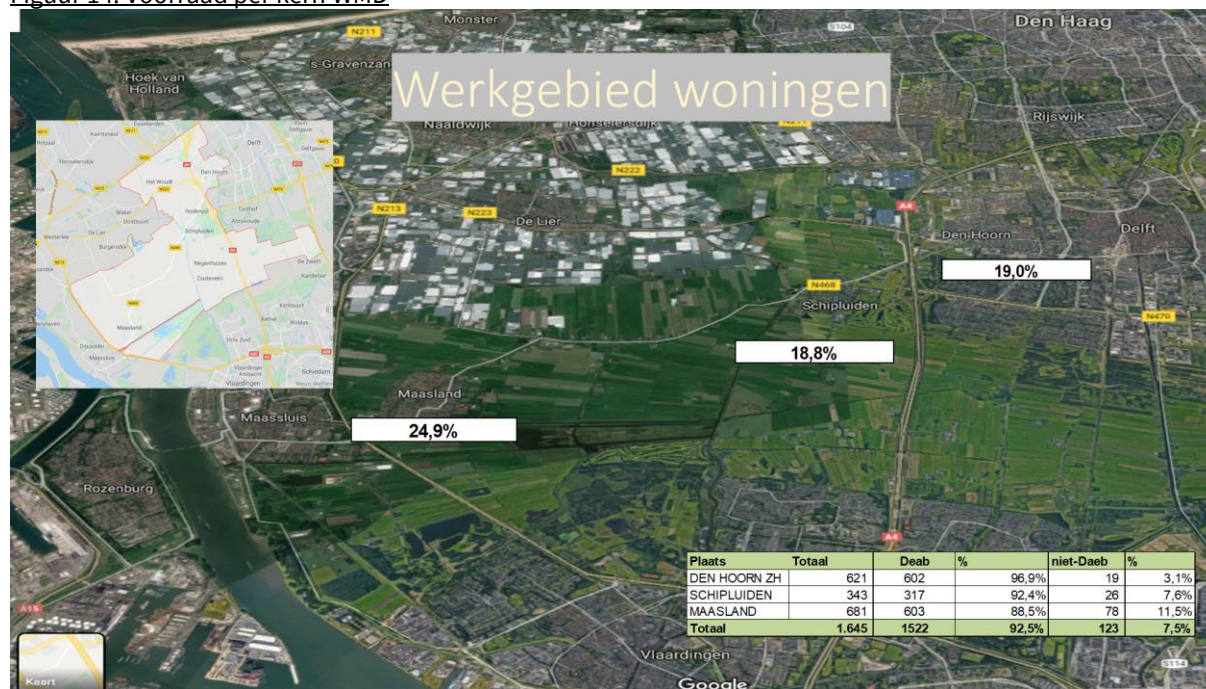
Plaats	Totaal woningen	%
DEN HOORN ZH	621	37,8%
SCHIPLUIDEN	343	20,9%
MAASLAND	681	41,4%
Eindtotaal	1645	100,0%

Bron: data WMD, 2019

Van dit totaal is circa 7,5% niet-DAEB-bezit.

Het marktaandeel, aantal woningen van Wonen Midden Delfland versus het totaal van woningen, is in Maasland 24,9%, in Schipluiden 18,8% en in Den Hoorn 19,0%.

Figuur 14: Voorraad per kern WMD



De totale portefeuille woningen is als volgt verdeeld:

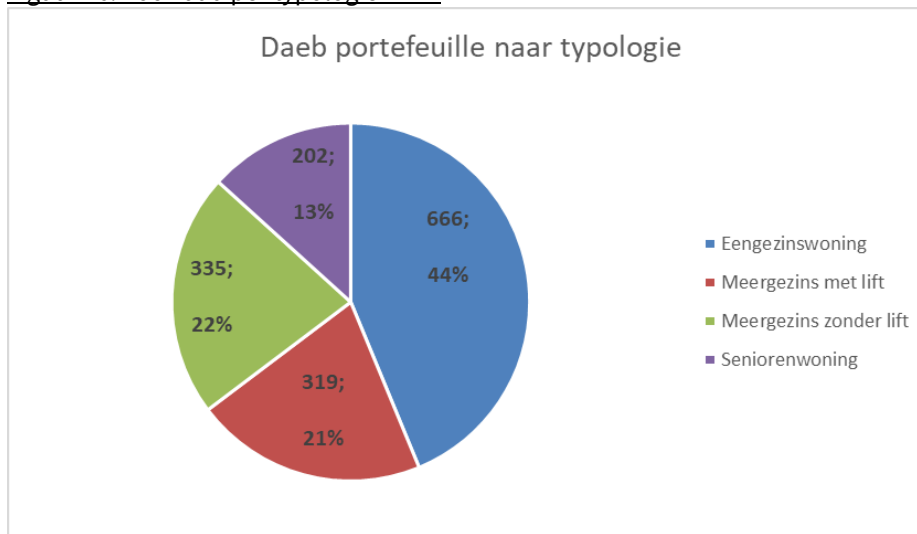
Figuur 15: Voorraad per kern WMD

Plaats	Eengezins woning	Meergezins met lift	Meergezins zonder lift	Senioren woning	Totaal
DEN HOORN ZH	163	246	144	68	621
SCHIPLUIDEN	146	22	122	53	343
MAASLAND	438	71	69	103	681
Totaal	747	339	335	224	1645

Bron: data WMD, 2019

4b. Woningtypen DAEB-portefeuille

Figuur 16: Voorraad per typologie WMD



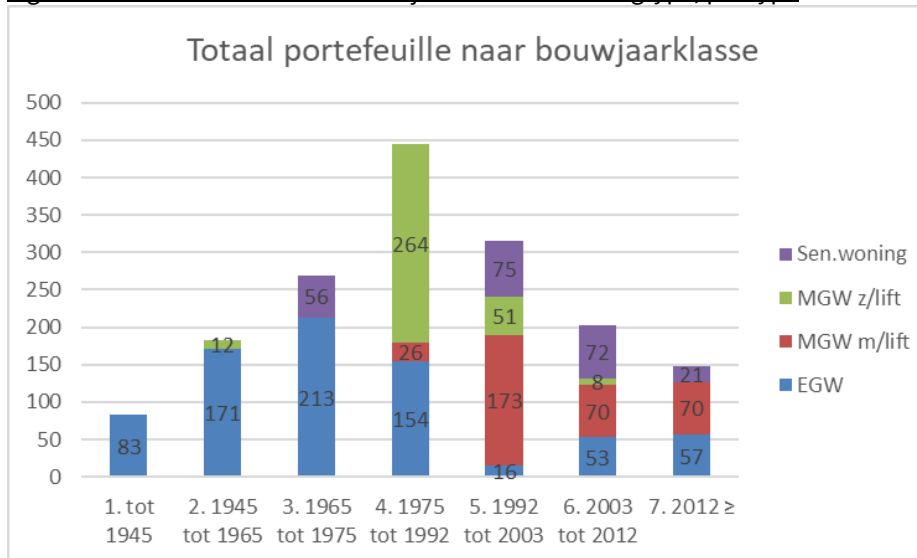
Bron: data WMD, 2019

Van de DAEB-portefeuille van 1545 woningen is 45% van het type eengezinswoning, 19% zijn meergezinswoningen met lift, 22% meergezinswoning zonder lift en 14% is specifiek seniorenwoning.

4c. Bouwperiodes totaal portefeuille

Naar bouwperiode verdeeld zien we het volgende beeld.

Figuur 17: Voorraad WMD naar bouwjaarklasse en woningtype, per type



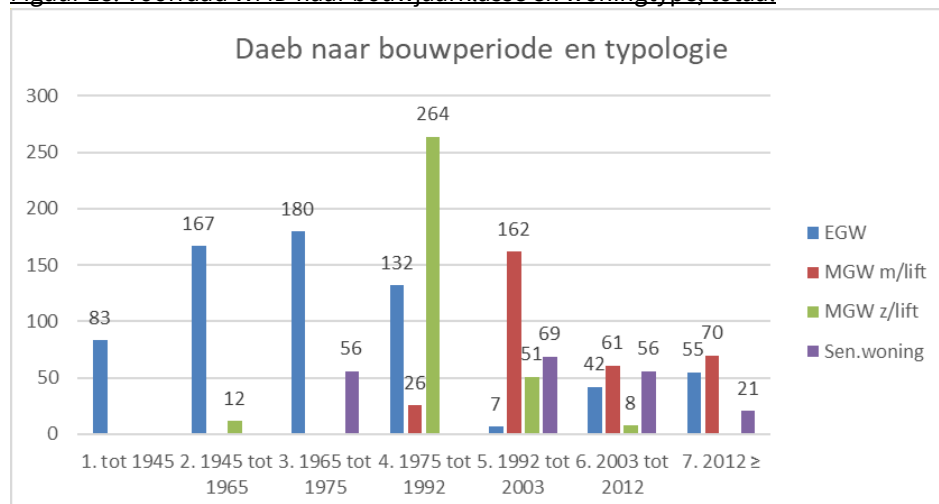
Bron: data WMD, 2019

Van de eengezinswoningen is ongeveer 15 % gebouwd na 2003 het merendeel is echter ouder dan 30 jaar. Meergezinswoningen zonder lift zijn merendeels gebouwd in de periode 1975-1992 (90% van deze bouwjaarklasse) en komen alleen in het DAEB-segment voor. De meergezinswoningen met lift zijn voornamelijk de afgelopen 25 jaar toegevoegd.

4d. Specificatie DAEB-portefeuille bouwjaarklasse

Onderstaand zien we dat met de bouw van meergezinswoningen met lift en seniorenwoningen in de jongere bouwjaarklassen al is ingespeeld op de wensen van de toekomstige doelgroep, immers er treedt een hoge mate van vergrijzing op.

Figuur 18: Voorraad WMD naar bouwjaarklasse en woningtype, totaal



Bron: data WMD, 2019

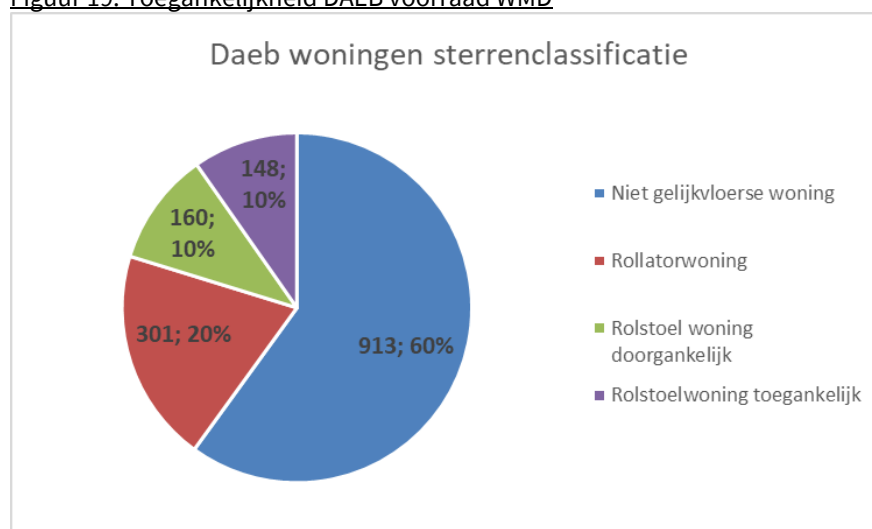
4e. Specificatie toegankelijkheid en zorggeschiktheid DAEB-portefeuille

Naast de meer reguliere duiding van de voorraad naar typen, spitsen we ook nog toe op de toegankelijkheid van het bezit en woningen die specifiek gelabeld/verhuurd zijn gericht op zorgdoelgroepen. De toegankelijkheid wordt bepaald op basis van een sterrenstelsel. De voorraad is geclassificeerd met 1 t/m 4 of geen sterren, die de fysieke toegankelijkheid van een woning aanduiden:

- o 1 ster: gelijkvloerse woning (ook wel nultredenwoning)
- o 2 sterren: rollatorwoning
- o 3 sterren: rolstoelwoning
- o 4 sterren: extra ruime rolstoelwoning.

Alle SVH-woningcorporaties hanteren dit sterrenstelsel (bron: Atrivé 2016: wonen voor zorgdoelgroepen. Regio Haaglanden).

Figuur 19: Toegankelijkheid DAEB voorraad WMD



Bron: data WMD, 2019

Een deel van de woningen is gelabeld voor senioren. Dat betreffen 228 woningen voor ouderen verdeeld over iedere kern:

- ✓ 68 woningen in Den Hoorn in 2 complexen
- ✓ 53 woningen in Schipluiden verdeeld over 3 complexen
- ✓ 107 woningen in Maasland verdeeld over 6 complexen.

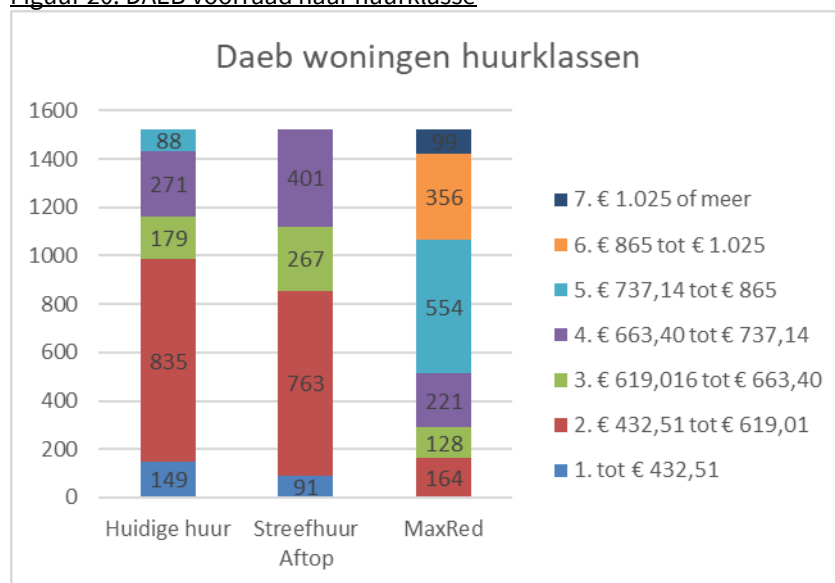
Daarnaast zijn er 15 MIVA (mindervaliden)woningen, waarvan 3 in Den Hoorn, 4 in Schipluiden en 8 in Maasland. Deze worden bij mutatie wederom toegewezen aan minder validen.

Het wonen met zorg en/of begeleiding, waarbij de bewoner huurt en zorg ontvangt, maar moet verhuizen als er geen zorg meer wordt afgenomen, is bij WMD beschikbaar voor enkele doelgroepen:

- ✓ 8 woningen voor Stichting Woondroom te Schipluiden voor jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum (waarvan één als huiskamer).
- ✓ 12 woningen in Schipluiden voor Woon Initiatief Midden-Delfland voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking.
- ✓ 12 onzelfstandige eenheden in Maasland voor Pieter van Foreest voor ouderen in een beschermde woonomgeving (Singelhof). De wachttijd is 12 maanden.
- ✓ 12 woningen en een unit voor Fokus. Zogenaamde (Activiteiten Dagelijks Leven) ADL-woningen in Schipluiden. De unit is een ruimte voor kantoor voor personeel en heeft een doucheruimte met bad voor cliënten. Deze unit stelt WMD gratis beschikbaar voor Fokus.

4f. Huurstellingen en huurpotentie DAEB-portefeuille

Figuur 20: DAEB voorraad naar huurklasse



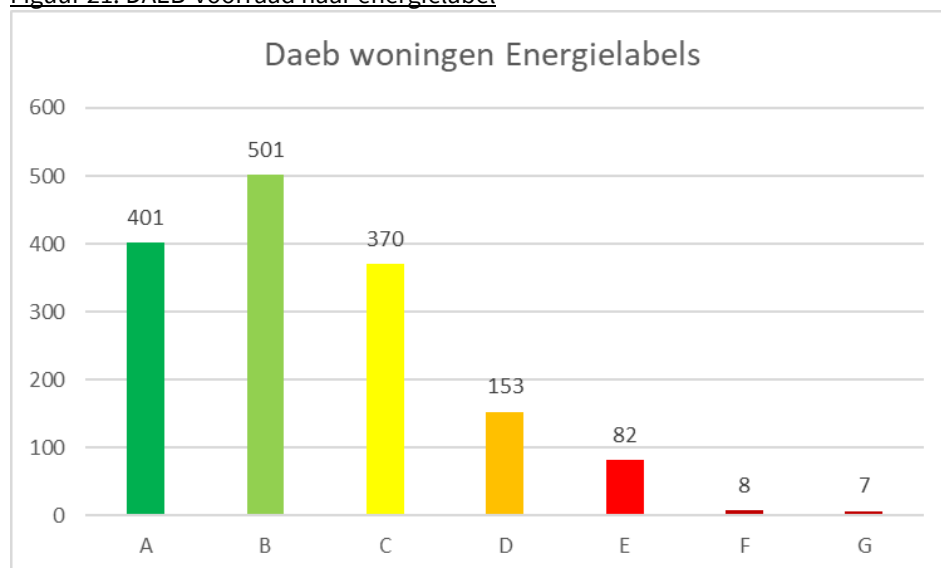
Bron: data WMD, 2019

De Streefhuur is gebaseerd op de aftoppingen zoals WMD deze hanteert. Op basis van de streefhuur ligt 74% van het bezit onder tweede aftopping. Dit voldoet aan de beleidsuitgangspunten.

4g. Duurzaamheid DAEB-portefeuille

In de DAEB-portefeuille heeft ca. 59% van het bezit label A of B; 24% zit in label C en 16% in label D--G. Voor deze ongeveer 250 woningen is een investeringsprogramma nodig deze naar gemiddeld label B te brengen. In de begroting is voor de komende 5 jaren circa €1 miljoen per jaar hiervoor gereserveerd.

Figuur 21: DAEB-voorraad naar energielabel



Bron: data WMD, 2019

4h. Risicothema's vastgoed

De risicothema's in het vastgoed zoals asbest, veiligheid (brand, dak, installaties) et cetera worden beperkt geacht en expliciteren we in de portefeuillestrategie niet. Een afweging in samenhang met overige opgaven als duurzaamheid en attractiviteit binnen de wensportefeuille om te komen tot mogelijke veranderstrategie op dergelijk vastgoed zal derhalve in het assetmanagement gemaakt worden.

4i. Conclusies

Op basis van de analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De vastgoedportefeuille is opgebouwd uit voornamelijk eengezins- meergezinswoningen en specifieke seniorenwoningen. Naar bouwperiode met het grootste deel 27% in de periode 1975-1992 valt op dat 40% van de woningen van jongere datum zijn.
- Deze woningen van jongere datum zijn voornamelijk meergezinswoningen met lift en seniorenwoningen.
- Het grootste deel van de woningen (80%) heeft een Energielabel A-C.
- Risicothema's in het vastgoed zijn op dit moment onbekend.
- Circa 40% van het woningbezit kent een sterrenclassificatie van twee sterren of hoger en zijn hiermee in principe minimaal rollatorgeschikt.

5. Samenvatting te realiseren doelen voor veranderstrategie vastgoedportefeuille

5a. Inleiding

De gewenste verandering van de huidige vastgoedportefeuille naar de toekomstige portefeuille vindt plaats door (des)investeren zoals nieuwbouw, sloop/vervangende nieuwbouw, aankoop, verkoop en kwalitatieve investeringen in de bestaande voorraad.

5b. Planontwikkeling (des)investeringen bestaande portefeuille

Om te voorzien in de toekomstige woningbehoefte worden woningen aan de DAEB-woningportefeuille toegevoegd door planontwikkeling nieuwbouw. De volgende harde plannen worden conform begroting gerealiseerd. Het betreft een toevoeging van 107 DAEB-huurwoningen.

Figuur 22: Projectportefeuille WMD

Projecten	Soort project	Start bouw	Opleverjaar	Aantallen huur Daeb	Aantallen huur Niet-Daeb
Kreekzone fase 1	Nieuwbouw	2019	2020	24	
Kreekzone fase 2	Nieuwbouw	2019	2021	40	
Duwo	Aankoop		2019	38	
Huis ter Veldelaan	Nieuwbouw	2021	2021	5	
Koopgarant	Aankoop		2020-2024		10
Totaal				107	10

Bron: data WMD, 2019

Het merendeel van de woningen wordt uitgevoerd in het type eengezinswoning en meergezinswoning (appartement), te weten:

- ❖ Kreekzone egw (52) en appartement (12). Betreft 52 langer wonen geschikte grote eengezinswoningen en 12 appartementen zonder lift.
- ❖ Huis te Veldelaan 5 woningen. Betreffen grote langer wonen geschikte eengezinswoningen.
- ❖ Drogerij: aankoop 38 meergezinswoningen met lift van DUWO.

5c. Naar wensportefeuille DAEB

Naar demografische ontwikkeling bij een gelijkblijvend marktaandeel is een minimale kernvoorraad van 1.600 woningen te verwachten. Deze minimale omvang zou voor de korte termijn opgeplust kunnen worden met actuele vraagdruk en regionale verdeling. Een minimale DAEB-portefeuille bij een gelijkblijvend marktaandeel in de huidige werkgebieden met een omvang van ca. 1.650 woningen wordt voorzien voor 2025.

Om tot een beredeneerde wensportefeuille te komen kijken we enerzijds naar de demografische ontwikkeling per huishoudensgroep. Met de trendkleuren in figuur 23 geven we de toekomstige ontwikkeling weer. Links in de tabel staan de portefeuilleverdeling naar typologie. De woningtypen waar 2* bij staat zijn twee sterren langer wonen geschikt. Voor meer toelichting op wat die twee sterren betekenen, zie paragraaf 4e. Gezamenlijk is vanuit marktattractiviteit gekeken welke woningtypologie gewaardeerd wordt door de huishoudensgroepen bij vrije keuze. Dit kunnen meerdere woningtypen zijn per huishoudens groep. Kijkend naar de samenhang zien we verschillende waarderingen. Deze leest u als volgt:

- Felgroene woningtypen (1 en 2): hoge waardering bij meerdere huishoudensgroepen, deze groepen kennen een demografische groei. Dit type is het sterkst. Lichter groene types zijn minder sterk.
- Oranje/rode woningtypen (3 t/m 5): beperkte waardering door hooguit één of twee huishoudensgroepen, die in de toekomst zullen krimpen. Dit type is het meest kwetsbaar.

In de ontwikkeling van de doelgroepen zien we dat de groei voornamelijk in de hogere leeftijdsklasse zit. In combinatie daarmee zien we de gemiddelde huishoudensgrootte kleiner worden. Dit maakt een in te zetten

verandertransitie naar meer langer wonen geschikte woningen in een omvang van drie à vier kamers een logische lijn.

Op basis van de analyse (ook op basis van de vorige hoofdstukken) trekken we de volgende conclusies:

- Voor kleine meergezinswoningen zonder lift een markt zal zijn in specifiek segment; niet bij de doorsnee woningzoekende.
- Gezien de stabiliserende maar wel blijvend aandeel gezinnen zal de traditionele eengezinswoning een geliefd product blijven voor deze doelgroep. Echter gezien de sterk toenemende vergrijzing en mogelijke honkvastheid van huidige bewoners is een logische zoekrichting om dit type met beperkte ingrepen aan te passen naar een langer thuis wonen eengezinswoning. Dit kan door goede sanitaire voorzieningen met toilet op de slaapverdieping aan te brengen. Vooral de grotere eengezinswoningen zullen hiervoor geschikt zijn. Voordeel is dat een dergelijke voorziening door meerdere doelgroepen gewaardeerd wordt en derhalve waarde toevoegen. We denken dit te doen bij 5 tot 10 woningen per jaar.
- Het woonproduct meergezinswoning met lift en seniorenwoningen van jonge datum dat in hoge mate levensloopbestendig is zal een sterk product blijven in de toekomst. Gestapelde betaalbare nieuwbouw heeft dan ook de sterke voorkeur voor de brede doelgroep van WMD. Dit echter wel binnen de context van de meer dorpse omgeving en van daaruit mogelijke voorkeur voor grondgebonden of kleinschalig wonen in appartementen. Vandaar dat de groei over deze beide categorieën is verdeeld.
- Naar omvang van de woningen en aandeel in de portefeuille alsmede doelgroep ontwikkeling is stabilisatie van grote woningen met aantal van 5-kamer of meer als uitgangspunt genomen. Gezien het feit dat de groei vooral in kleine huishoudens zit is toename van het bezit vooral in het segment 3 of 4 kamers.
- Om de duurzaamheidsdoelstelling (woningen naar label C of beter) te realiseren voorzien we een ingreep aan casco isolerende maatregelen bij circa 250 woningen.

De samenhang van deze conclusies is uitgewerkt in figuren 23 en 24 op de volgende pagina's:

Figuur 23: Aanzet tot wensportefeuille WMD

Ontwikkeling sociale doelgroep corporatie Wonen Midden Delfland										
			1&2p <35	1&2p 35-54	gezin	1&2p 55-75	1&2p 75+	Totaal	Naar markt aandeel	Per jaar
		2019	626	771	3.255	2.063	1.049	7.764	-	
		2022	602	763	3.240	2.185	1.142	7.932	33	11
		2024	588	768	3.261	2.198	1.269	8.084	30	15
		2025	563	764	3.257	2.240	1.320	8.144	12	12
		2030	457	689	3.260	2.315	1.563	8.284	27	5
		2035	409	695	3.207	2.226	1.847	8.384	20	4
		2035-2019	-217	-76	-48	163	798	620	122	
			-35%	-10%	-1%	8%	76%	8%		
		Trend	👉	👉	👉	👉	👉	👉		
	Huidige DAEB	Waardering per doelgroep (score)						Wensportefeuille DAEB		
Woningtype (productgroep)	2020 (N)	2018 (%)	1&2p <35	1&2p 35-54	gezin	1&2p 55-75	1&2p 75+	2037 (N)	2037 (%)	Vershil
mgw znd lift (2k of minder)	138	9,1%	4	2	1	1	1	138	8,4%	0
mgw znd lift (3k of meer)	114	7,5%	3	4	2	2	2	114	6,9%	0
mgw met lift (2k of minder)	1	0,1%	3	2	1	2	2	1	0,1%	0
mgw znd lift (2k of minder) >=2*	32	2,1%	5	5	3	3	3	32	1,9%	0
mgw znd lift (3k of meer) >=2*	51	3,4%	5	5	3	3	3	51	3,1%	0
egw (2k of minder)	26	1,7%	3	3	1	2	2	26	1,6%	0
egw (3 of 4 k)	540	35,5%	4	4	5	4	4	400	24,3%	-140
egw groot (5k of meer)	94	6,2%	1	1	5	3	3	94	5,7%	0
mgw met lift 2 k of minder >=2*	92	6,0%	4	3	1	4	4	92	5,6%	0
mgw met lift 3k of meer >=2*	226	14,8%	5	5	3	5	5	260	15,8%	34
seniorenwoning (2 k of minder) >=2*	85	5,6%	2	2	1	2	3	85	5,2%	0
seniorenwoning (3 of 4 k) >=2*	116	7,6%	5	5	3	5	5	156	9,5%	40
seniorenwoning (5k of meer) >=2*	1	0,1%	1	2	5	3	3	1	0,1%	0
egw (2k of minder) >=2*	0	0,0%	3	3	1	3	3	0	0,0%	0
egw (3 of 4 k) >=2*	4	0,3%	4	5	5	5	5	194	11,8%	190
egw (5k of meer) >=2*	2	0,1%	1	2	5	2	1	2	0,1%	0
Totaal	1.522	100%						1.646	100%	124
	DAEB							DAEB		

Bron: Atrivé, mede gebaseerd op Primos 2019 (zie eind p. 21 voor toelichting op figuur en paragraaf 4e voor de toelichting op 2* -> twee sterren geschikte woningen)

Figuur 24: Aanzet tot transitie in de tijd tot 2035

Veranderopgave																
Woningtype																
	STAND		CON.	DES.			INV.								STAND	
	N	%	DOOREXPLOITE REN	VERKOOP	SLOOP (HARD)	SLOOP (VOORSTEL)	AANKOOP	NIEUWBOUW (HARD)	NIEUWBOUW (ZACHT)	NIEUWBOUW (AANVULLEND)	WONING AANPASSING	GROTE RENOVATIE	KLEINE RENOVATIE	VERDUURZAMI NG	N	%
mgw znd lift (2k of minder)	138	9%	138											5	138	8%
mgw znd lift (3k of meer)	114	7%	114												114	7%
mgw met lift (2k of minder)	1	0%	1												1	0%
mgw znd lift (2k of minder) >=2*	32	2%	32												32	2%
mgw znd lift (3k of meer) >=2*	51	3%	51											2	51	3%
egw (2k of minder)	26	2%	26											2	26	2%
egw (3 of 4 k)	540	35%	540										-140	138	400	24%
egw groot (5k of meer)	94	6%	94											30	94	6%
mgw met lift 2 k of minder >=2*	92	6%	92												92	6%
mgw met lift 3k of meer >=2*	226	15%	226					12		20					258	16%
seniorenwoning (2 k of minder) >=2*	85	6%	85											52	85	5%
seniorenwoning (3 of 4 k) >=2*	116	8%	116							40				21	156	9%
seniorenwoning (5k of meer) >=2*	1	0%	1												1	0%
egw (2k of minder) >=2*	0	0%	0												0	0%
egw (3 of 4 k) >=2*	4	0%	4					52					140		196	12%
egw (5k of meer) >=2*	2	0%	2												2	0%
Totaal DAEB	1.522	100%	1.522	0	0		0	64	0	60	0	0	0	250	1.646	100%

Bron: Atrivé, mede gebaseerd op Primos 2019

Bovenstaande ontwikkeling van de wensportefeuille gaat puur over optimaal aansluiten bij de behoefte aan sociale huurwoningen (DAEB) in de gemeente Midden-Delfland. In de doorrekening van de scenario's (hoofdstuk 6) en strategische keuzes (hoofdstuk 7) is de wensportefeuille een belangrijke bouwsteen, maar worden ook andere ontwikkelingen meegenomen zoals de impact van overname van 355 vhe van Vestia en de niet-DAEB-strategie.

6. Doorrekening scenario's wensportefeuille

6a. Inleiding tot scenario's

Een scenario is geen voorspelling van de toekomst, maar geeft beelden van mogelijke toekomst. Scenario's beschrijven extreme maar reële beleidscondities waaronder het beleid robuust en flexibel genoeg moet zijn. Daarmee wordt rekening gehouden met ontwikkelingen die onzeker zijn. In dit hoofdstuk bepalen we drie grof uitgewerkte scenario's en rekenen deze door.

Aan de scenario's ligt een analyse van de belangrijkste trends, ontwikkelingen en onzekerheden/risico's ten grondslag waarbij rekening wordt gehouden met relevantie, niveau en causaliteit. De belangrijkste trends en ontwikkelingen zijn ruim aan de orde gekomen in eerdere hoofdstukken. We zien daarnaast veel onzekerheden en risico's bij het behalen van onze volkshuisvestelijke resultaten. Een korte opsomming volgt:

- Economische ontwikkeling: koopkracht, prijsontwikkeling woningmarkt, inflatie.
- Ontwikkelingen op de woningmarkt: toe- of afname druk op woningmarkt en het hieraan gerelateerde verwachtingspatroon van stakeholders, zeker ook in het sociale huursegment door de druk op dit segment in de regio en mogelijke verdeling van die druk over de regio.
- Dynamiek in het proces rondom de overname van het Vestiabezit.
- Totale kosten per woning naar Nul op de Meter: innovaties in installaties en ontwikkelingen in collectieve warmtevoorzieningen zijn bepalend.
- Beleid rijksoverheid: aanpassingen in de verhuurdersheffing, VPB, mogelijke verevening en mogelijke subsidies.
- Organisatorisch: planvorming, samenwerking met aannemers en sturen op lange termijn.
- Beschikbaarheid nieuwbouwlocaties.
- Ontwikkeling bouwkosten.
- Samenwerking met stakeholders: samen verantwoordelijk voelen voor te behalen resultaten.
- Draagvlak onder bewoners voor onderhoud, verduurzaming en (sloop/)nieuwbouw.

6b. 'Knoppen' om aan te draaien en scenario's

Zoals in hoofdstuk 5 weergegeven is de DAEB-wensportefeuille -groeierende lokale behoefte, transitie naar langer wonen geschikt- van WMD in de gemeente Midden-Delfland een belangrijke bouwsteen voor de toekomst. De kwalitatieve en kwantitatieve opgave die hieruit naar voren komt kunnen we doorvertalen naar financiële impact: nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming, geen verkoopopbrengsten. Daarnaast zijn er nog een aantal andere 'knoppen' om aan te draaien, met volkshuisvestelijke en financiële impact:

- ❖ **Niet-DAEB-strategie:** WMD bezit nu 123 niet-DAEB-woningen in de gemeente Midden-Delfland. De behoefte hieraan is er maar is minder sterk dan aan sociale huur en goedkope koop. WMD hecht waarde aan hanteren van een brede taakopvatting en ruimte voor doorstroming binnen het bezit; daarbij past voldoende niet-DAEB aanbod. Verkopen van een deel van het niet-DAEB bezit in het segment goedkope/bereikbare koop of niet-DAEB gelabeld bezit terugbrengen naar de DAEB-portefeuille zijn desalniettemin twee opties, ook met het oog op eventuele afname van de behoefte in de toekomst. Verkoop levert op korte termijn een impuls op in de investeringscapaciteit. Terugnemen in de DAEB-portefeuille (huurverlaging) drukt op lange termijn de kasstroom.
- ❖ **Groeibehoefte sociale huur vanuit regio Haaglanden:** puur inzoomend op de behoefte in de gemeente Midden-Delfland lijkt een groei van de sociale huurvoorraad met 150 woningen (nu al voor 70 woningen harde plannen) richting 2030 logisch. Indien uit de onderlinge discussie tussen de gemeentes in de regio komt dat de gemeente Midden-Delfland haar meer gelijke deel van de regionale groeibehoefte op zich wil nemen, is een veel grotere groei van de sociale huurvoorraad mogelijk wenselijk. Indien WMD daarop kan inspelen is een actieve locatie politiek gewenst.
- ❖ **Verduurzaming:** WMD stuurt op een CO₂-neutrale voorraad in 2050. WMD heeft keuzes te maken in tempo daar naartoe en de wijze waarop WMD duurzaamheidsinvesteringen doorrekent naar de huurder. Het huidige beleid vormt momenteel de richtlijn.
- ❖ **Langer wonen geschikt maken huidige voorraad:** voor alle huurders zijn ingrepen als een 2^e toilet boven en een ruimere badkamer aantrekkelijk. Voor senioren maakt dit een woning veel geschikter om langer zelfstandig thuis te wonen. Dit is in lijn met waar vanuit het Rijk op gestuurd wordt. WMD

huisvest nu veel senioren; de vraag van senioren zal naar de toekomst toe nog groter worden. Het gaat met name om één en tweepersoonshuishoudens. Ook als WMD woningen niet of in lager tempo dan de vraag langer wonen geschikt maakt, zal de verhuurbaarheid goed blijven. Overweging is dus hoe invulling van deze opgave te prioriteren vooralsnog steken we in op een 9-tal woningen per jaar.

- ❖ **Acquisitiemogelijkheid - overname 355 vhe Vestia in Maasdijk:** WMD onderzoekt de mogelijkheden om dit bezit over te nemen. Huidig beeld is dat we ervan uitgaan dat de overname gerealiseerd zal worden. Op de korte termijn heeft dit wellicht dempend effect op de investeringsruimte, op lange termijn effecten op de kasstroom die mede afhankelijk zijn van het te bepalen huurbeleid. Het Vestia bezit bestaat bijna uit een gelijke verdeling DAEB- en niet-DAEB-woningen (175 om 165). WMD ziet ook vanuit toenemende vraag in sociale segment een kans vanuit dit niet-DAEB-bezit een deel over te hevelen naar DAEB.

In drie scenario's zijn de "knoppen om aan te draaien" uitgewerkt. Uitgangspunt is daarbij een scenario gebaseerd op sterke economische groei, stabilisatie van de economie en economische krimp. Deze economische scenario's worden doorvertaald naar de impact op de lokale vraag (huur/koop, segment). Hiermee ontstaat ook een bandbreedte waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich zullen bewegen. Door financieel te toetsen hoe robuust de financiële continuïteit is van WMD bij de scenario's wordt inzicht verkregen in de realiteit van keuzes en kansen. Of geeft het houvast om condities te formuleren waaronder doelstellingen wel haalbaar zijn. In het volgende hoofdstuk worden de resultaten van de financiële toets weergegeven. De aantallen nieuwbouw, verduurzaming, verkoop, DAEB/niet-DAEB en ingrepen om de voorraad langer wonen geschikt te maken zijn weergegeven in Bijlage 2.

De portefeuilleomvang over 10-15 jaar van Wonen Midden Delfland, na acquisitie werkzaam in gemeente Midden Delfland en gemeente Westland (Maasdijk), komt afhankelijk van het scenario in het DAEB-segment uit tussen 1.874-2.034 woningen en voor het niet-DAEB-segment tussen 186 en 98 woningen. De percentuele verhouding tussen DAEB en niet-DAEB verandert onder invloed van de scenario's. Zie onderstaande samenvattende tabel.

Figuur 25: Aanzet tot transitie in de tijd tot 2035

	Overzicht bandbreedte woningportefeuille van WMD (totaal in gemeente Midden Delfland + Westland) naar aantal en % per scenario	Scenario 1: sterke economische groei, weinig ruimte sociale nieuwbouw		Scenario 2: stabilisatie economie ontwikkeling ongewijzigd		Scenario 3: economische krimp, veel ruimte sociale nieuwbouw	
		Aantal woning VHE	%	Aantal woning VHE	%	Aantal woning VHE	%
A	Stand DAEB voorraad 2035	1.874	91,0%	1.924	92,3%	2.034	95,4%
B	Stand niet-DAEB voorraad 2035	186	9,0%	161	7,7%	98	4,6%
A+B		2.060		2.085		2.132	

Bron: Atrivé

7. Financiële impact van de scenario's

7a. Inleiding

Om te bekijken of de wensportefeuille en de veranderopgave zoals deze opgenomen is in de scenario's financieel haalbaar is, is intern door WMD een financiële toets uitgevoerd. De huidige meerjarenbegroting dient daarbij als basis. De berekeningen zijn in Wals uitgevoerd. Wals is een prognosemodel voor woningcorporaties, waarin kasstromen en waardering van bezittingen en verplichtingen gesimuleerd worden.

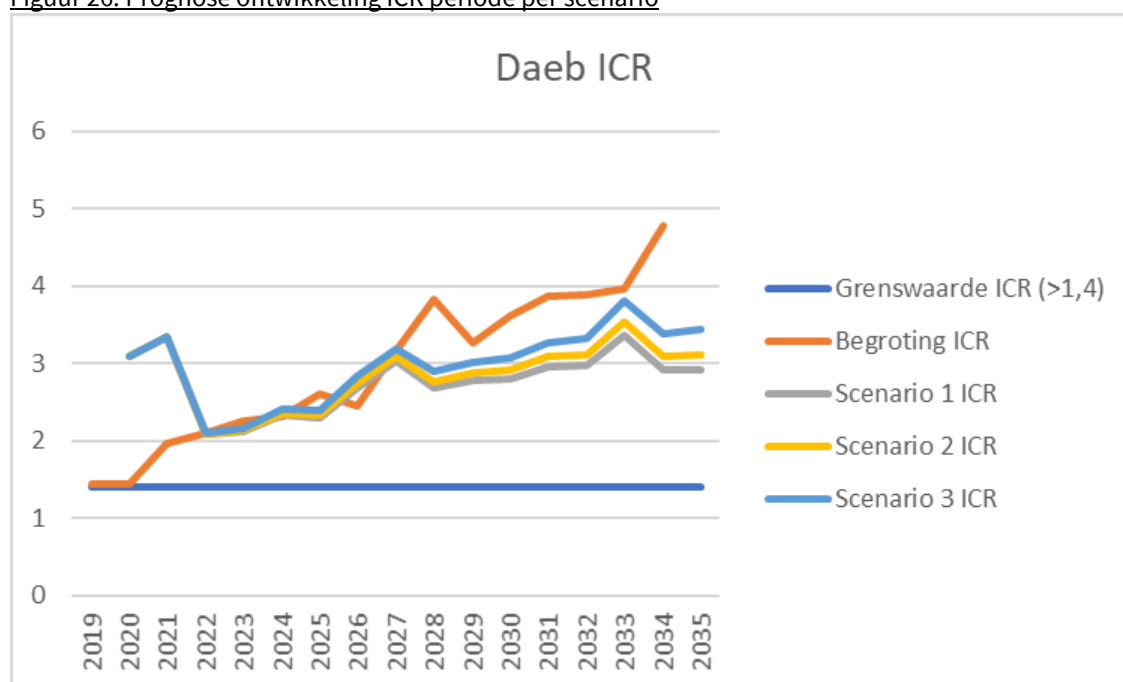
7a. Resultaten

De scenario berekeningen betreffen de stuur- en early warning parameters zoals die ook door WSW en AW worden getoetst. Het betreft de Interest Coverage Ratio (ICR), de Loan to Value (LTV), 'Solvabiliteit op basis van de beleidswaarde' en 'Dekkingsratio op marktwaarde'. De onderstaande gepresenteerde resultaten betreffen de DAEB portefeuille. In Bijlage 3 zijn de grafieken van het niet-DAEB deel en het geconsolideerde totaal opgenomen.

ICR

De Interest Coverage Ratio (ICR) gaat om de vraag in hoeverre WMD in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ratio's van WSW en AW geven een minimale grenswaarde van 1,4 aan. Alle scenario's voldoen aan dat criterium.

Figuur 26: Prognose ontwikkeling ICR periode per scenario

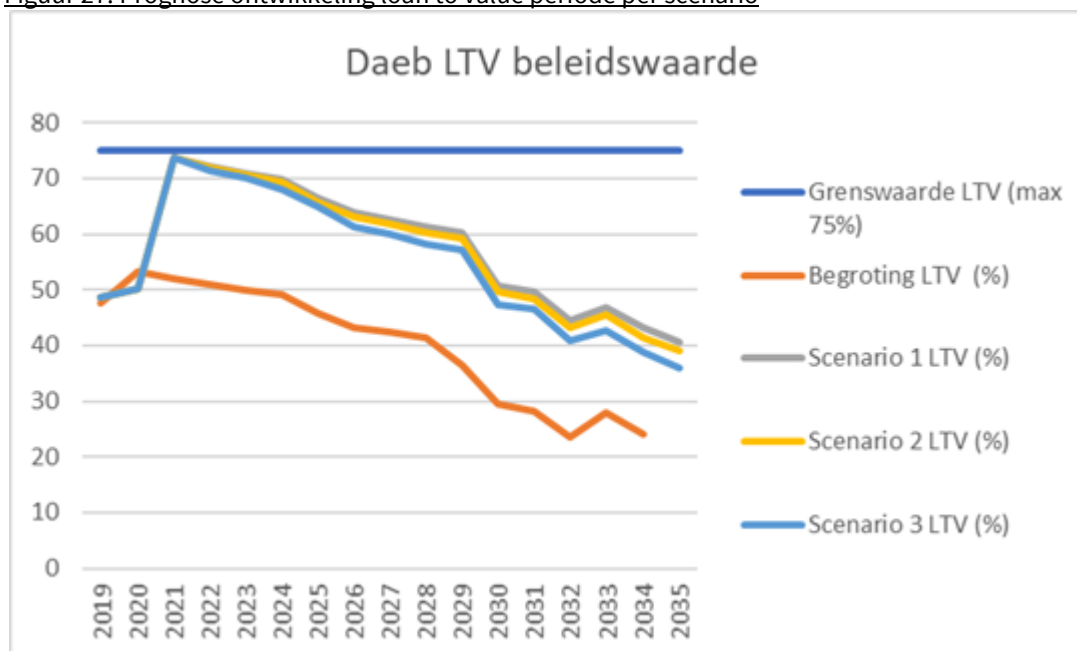


Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

LTV

De Loan to Value (LTV) meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille in vastgoed in exploitatie in verhouding staat tot de schuldpositie. De maximale grenswaarde is 75%. Alle scenario's voldoen hieraan.

Figuur 27: Prognose ontwikkeling loan to value periode per scenario

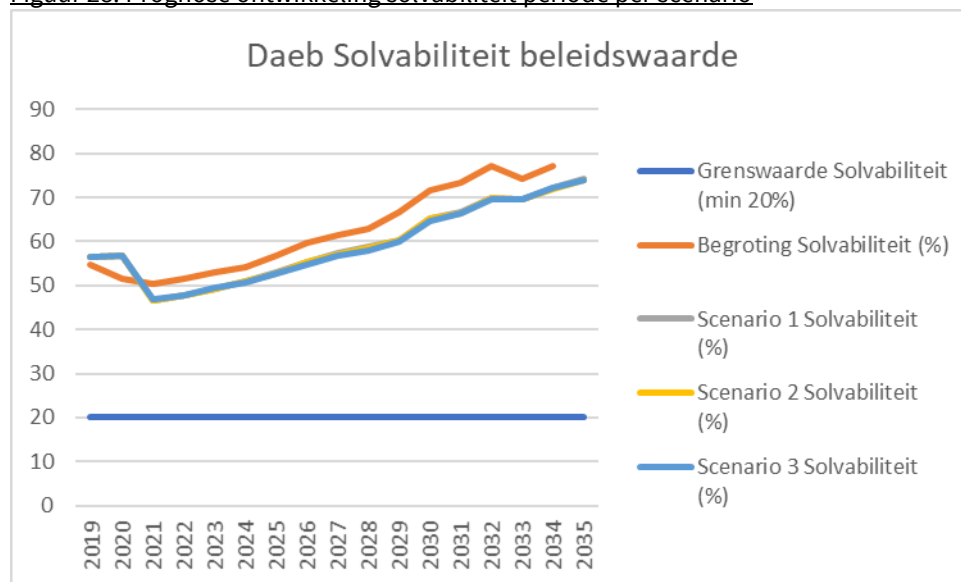


Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

Solvabiliteit

De Solvabiliteit is de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen. De solvabiliteitsratio laat zien in hoeverre WMD afhankelijk is van externe schuldeisers. Deze ratio moet minimaal 20% zijn. Alle scenario's voldoen ruim aan deze eis.

Figuur 28: Prognose ontwikkeling solvabiliteit periode per scenario

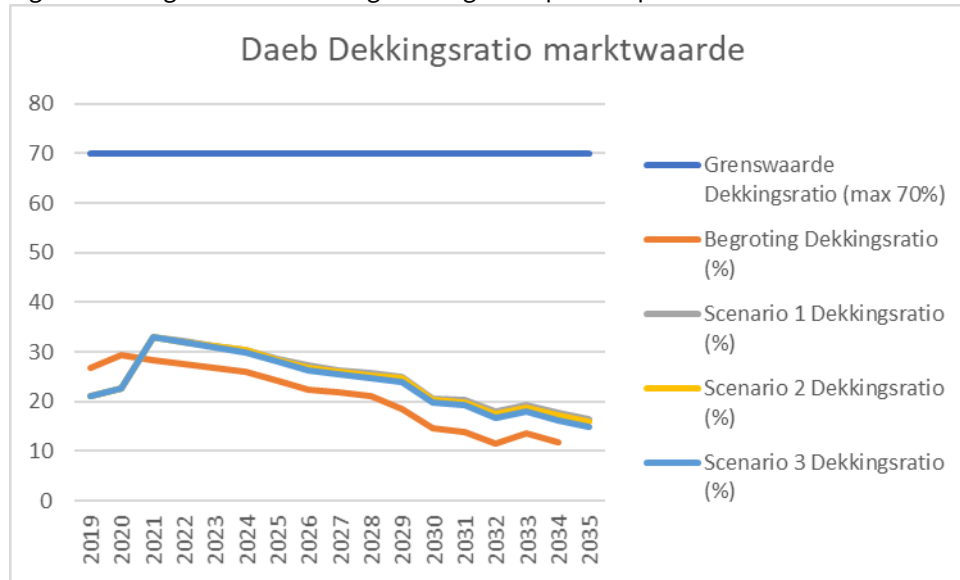


Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding tussen de leningen van WMD en de marktwaarde van de woningen. De dekkingsratio beoordeelt of de (markt)waarde van het vastgoed voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De grenswaarde aan de dekkingsratio is maximaal 70%. Alle scenario's voldoen hieraan.

Figuur 29: Prognose ontwikkeling Dekkingsratio periode per scenario



Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

7c. Conclusies

Uit de scenario analyse blijkt dat WMD haar strategische voornemens kan uitvoeren. De financiële ratio's blijven ruim binnen de gestelde normen van het WSW en de interne normen van WMD. Dit geldt zowel voor de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille en het geconsolideerde totaal (Bijlage 3). Met dien verstande dat in scenario 3 de trendlijn van de LTV in niet-DAEB deel afbuigt naar de grenswaarde. Er is echter voldoende tijd om te bezien of dit scenario realiteit zal worden en welke vormen van bijsturing passend zijn. In scenario 3 is gerekend met verkoop van een aanzienlijk deel van de niet-DAEB portefeuille. De ingerekende verkoopopbrengst is sterk van invloed op de ontwikkeling van de loan to value. In DAEB en totaal geconsolideerd komen de ratio's door de jaren heen steeds verder van de minimumnormen te liggen. Dit biedt perspectief om te versnellen in het realiseren van opgaven of incidentele kansen die zich voordoen in het werkgebied aan te pakken.

8. Conclusies en strategische keuzes

Op basis van de analyses beschreven in de vorige hoofdstukken, de interne gesprekken en afstemming met de stakeholders heeft Wonen Midden-Delfland de wensportefeuille en veranderopgave bepaald. Deze leiden tot een ideaalbeeld qua strategische keuzes. Dit ideaalbeeld is financieel haalbaar gebleken. Onderstaand de conclusies en strategische keuzes van Wonen Midden-Delfland, getoetst op financiële haalbaarheid:

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- ❖ We sturen op het invullen van de kwantitatieve behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Midden-Delfland. We gaan in eerste instantie uit van de lokale behoefte. De sociale doelgroep in de gemeente neemt de komende 15 jaar met ruim 500 huishoudens (21,6%) toe. Op basis daarvan is een toename van circa 150 sociale huurwoningen naar circa 1.750 sociale huurwoningen in de gemeente richting 2035 gewenst.
- ❖ De huidige woonvisie en prestatieafspraken gaan uit van beperkte toevoeging van sociale huurwoningen in de gemeente Midden-Delfland. De druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden is groot. De wachttijden nemen snel toe. Dit komt mede door de onttrekking van grote aantallen sociale huurwoningen aan de voorraad door Vestia. In regionaal perspectief dus meer toevoegen wenselijk: 12.300 sociale huurwoningen erbij in de regio, 570 in de gemeente Midden-Delfland. Met name in de naastgelegen gemeente Westland is veel behoefte aan meer sociale huurwoningen. Hoe deze groeiopgave in te vullen is een complex politiek-bestuurlijk vraagstuk. Wij willen naar vermogen inspelen op de regionale volkshuisvestelijke opgave.
- ❖ We zien door de vergrijzing en huishoudensverdunding een toenemende behoefte aan betaalbare levensloopgeschikte woningen. Dit betekent een veranderopgave in het vastgoed.

Realisatie groei- en veranderopgave

- ❖ Groei is maar beperkt mogelijk in de gemeente Midden-Delfland. We hebben harde plannen voor 69 nieuwbouwwoningen, maar meer is nodig. Er zijn weinig nieuwe locaties beschikbaar, mede doordat de rode contouren als scherpe grens worden gehanteerd. Randvoorwaardelijk voor het realiseren van de beoogde groei zijn voldoende nieuwbouwlocaties, sloop/nieuwbouw binnen de kernen biedt maar zeer beperkt mogelijkheden tot verdichting.
- ❖ We verhuren veel traditionele eengezinswoningen. Deze zijn met beperkte ingrepen aan te passen naar een langer thuis wonen eengezinswoning. Per jaar gaan we bij 5 à 10 woningen beperkte ingrepen doen om de voorraad passender te maken bij onze doelgroep.
- ❖ Gestapelde betaalbare nieuwbouw heeft dan ook de sterke voorkeur voor de brede doelgroep van WMD. We voegen idealiter betaalbare appartementen met drie of vier kamers toe in onze kernen.
- ❖ Vestia wil om financieel verder op orde te komen zich terugtrekken naar een aantal kerngebieden en circa 10.000 sociale huurwoningen verkopen. Voor WMD ligt er een kans om in de gemeente Westland 355 vhe in Maasdijk over te nemen. Dit is een kern die aan de gemeente Midden-Delfland grenst. WMD wil deze kans pakken om bij te dragen aan de regionale volkshuisvestelijke opgave. Randvoorwaardelijk is dat dit financieel haalbaar is; eerste doorrekeningen zien er positief uit.

Naar CO₂-neutraal in 2050

- ❖ Ons uitgangspunt is een CO₂-neutrale voorraad in 2050. We kiezen er daarom voor in de komende jaren nieuwbouw energieneutraal te realiseren en alleen maar no regret investeringen in de bestaande voorraad te doen.
- ❖ We combineren complexgewijs verduurzaming, levensloopgeschikt maken en groot onderhoud altijd waar van toepassing. Daarnaast voeren we werkzaamheden uit bij mutatie die zich niet lenen voor activiteiten in bewoonde staat.
- ❖ We pakken eerst de woningen met de C+-labels complexgewijs aan (die we niet verkopen). Woningen die nu een A- of B-label hebben brengen we pas later richting CO₂-neutraal.
- ❖ Mede op basis van deze portefeuillestrategie concretiseren we onze complexgewijze duurzaamheidsstrategie (projectplanning) voor de middellange termijn.

- ❖ Een CO₂-neutrale voorraad in 2050 op eigen financiële kracht lijkt niet reëel. We hebben hier partners voor nodig. Momenteel zien we in de gemeente Midden-Delfland de meest voor de hand liggende partner. We verwachten van hen dat zij bijvoorbeeld door een warmtenet de additionele warmtevraag van onze woningvoorraad in 2050 voor rekening nemen. Op dit thema vormen we met de gemeente een werkgroep en maken we prestatieafspraken.

Financiële impact

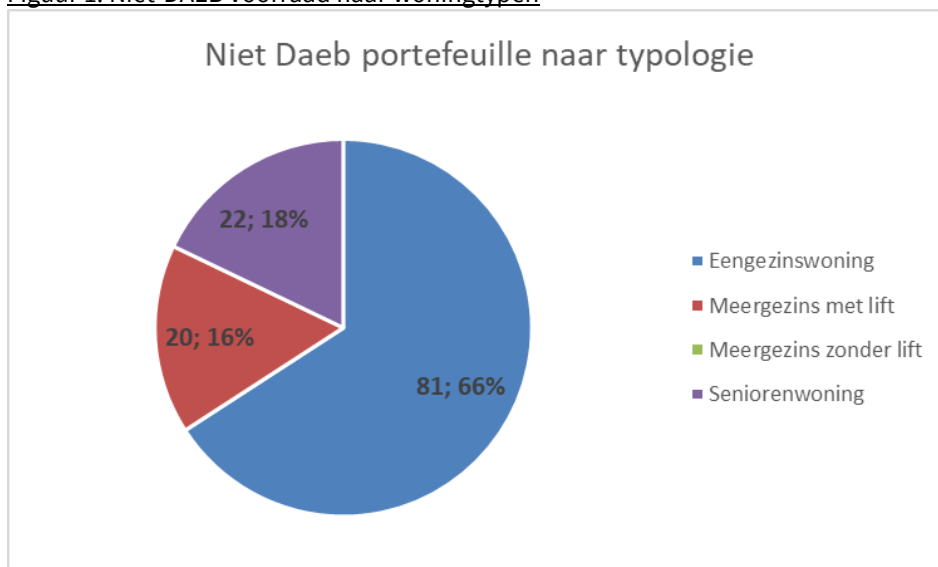
- ❖ De investeringen in de kwalitatieve transitie (verduurzaming, geschikt voor ouderen, renovatie) en kwantitatieve opgave (nieuwbouw, verdichting en verkoop) zijn haalbaar. Deze vallen binnen de normen van het WSW en de eigen toetsingskaders van Wonen Midden-Delfland.
- ❖ In het scenario met forse economische krimp en daarmee een sterke behoefte aan sociale woningbouw (en verkoop deel niet-DAEB bezit) komt de opgave in niet-Daeb vanwege de LTV over 10-15 jaar onder druk te staan. Er is echter voldoende tijd om te bezien welk scenario realiteit gaat worden de komende 15 jaar en dan bij te stellen. Belangrijk daarbij is de ontwikkelingen macro-economisch en binnen het werkgebied goed te monitoren.

Bijlage 1: Niet-DAEB-portefeuille

Onderstaande grafieken geven de niet-DAEB-portefeuille weer naar typologie, bouwjaar, huurklasse, duurzaamheid. Verderop volgt een korte weergave van het BOG/MOG (DAEB) bezit.

De niet-DAEB-portefeuille bestaat uit de typologieën eengezinswoningen, meergezinswoning met lift en seniorenwoning.

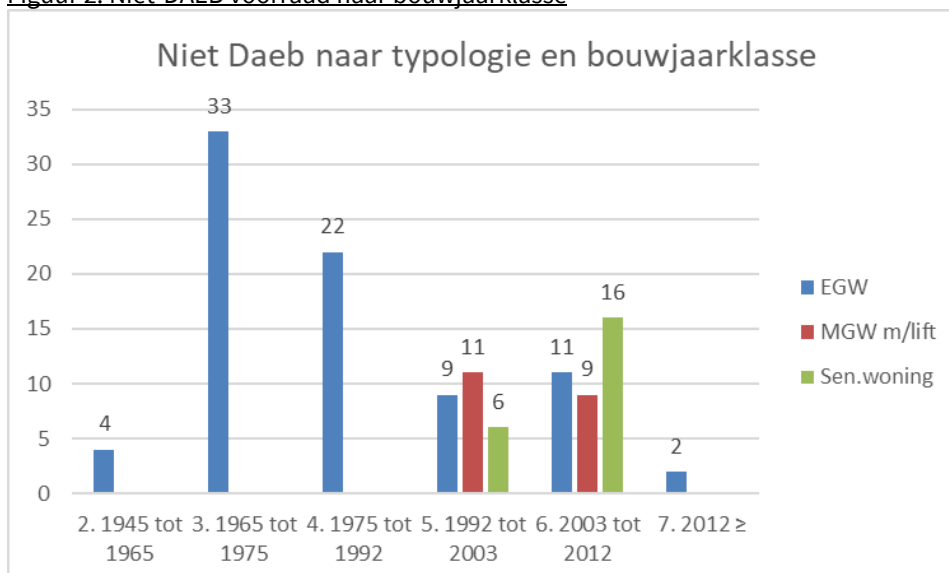
Figuur 1: Niet-DAEB voorraad naar woningtypen



Bron: data WMD, 2019

De eengezinswoningen komen in alle bouwjaarklassen voor met de meeste vertegenwoordiging tussen 1965-1992. Meergezinswoningen met lift en seniorenwoningen in dit segment zijn jonger dan 1992.

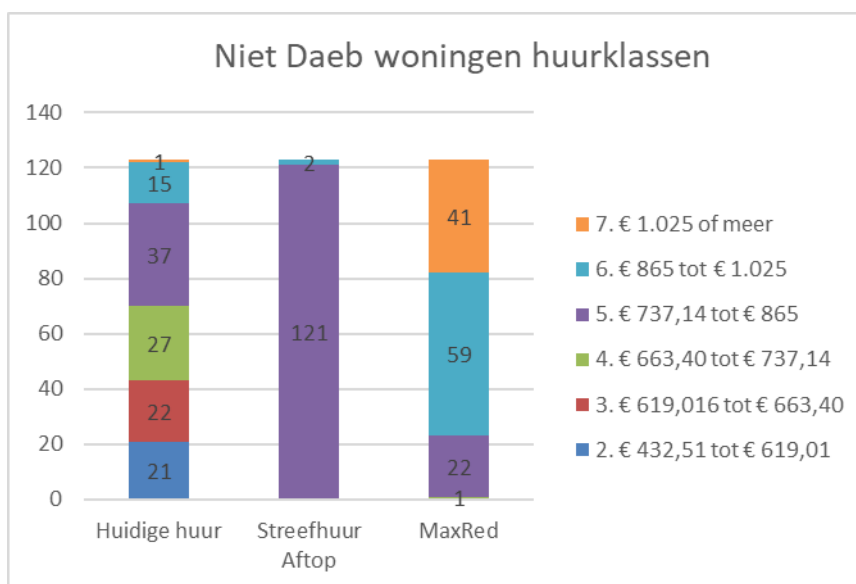
Figuur 2: Niet-DAEB voorraad naar bouwjaarklasse



Bron: data WMD, 2019

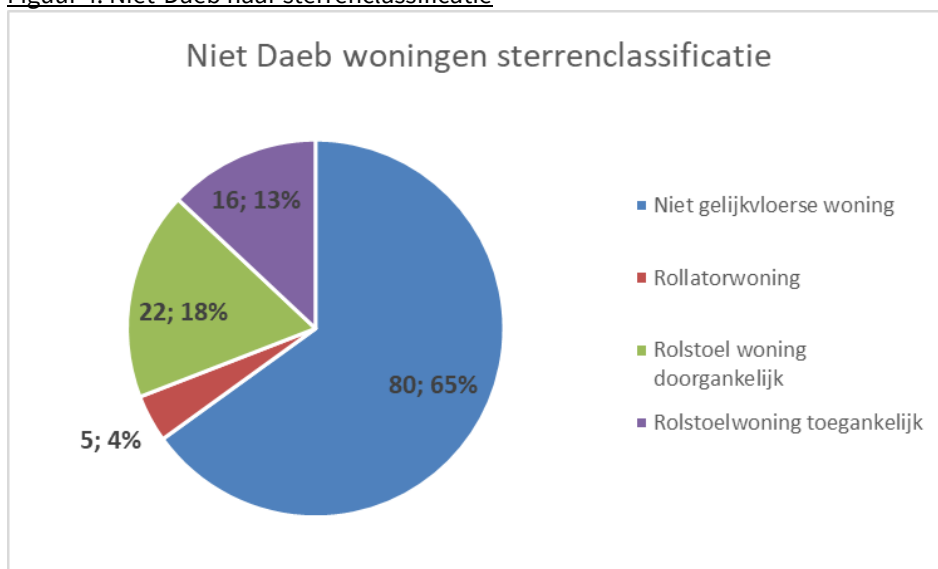
Naar huurklasse zien we dat het niet-DAEB bezit een huidige huur kent door bijna alle huurklassen heen. Bijna alle woningen kennen een afgetopte streefhuur in de klasse € 737,- tot € 865,-.

Figuur 3: Niet-DAEB voorraad huurklasse



Bron: data WMD, 2019

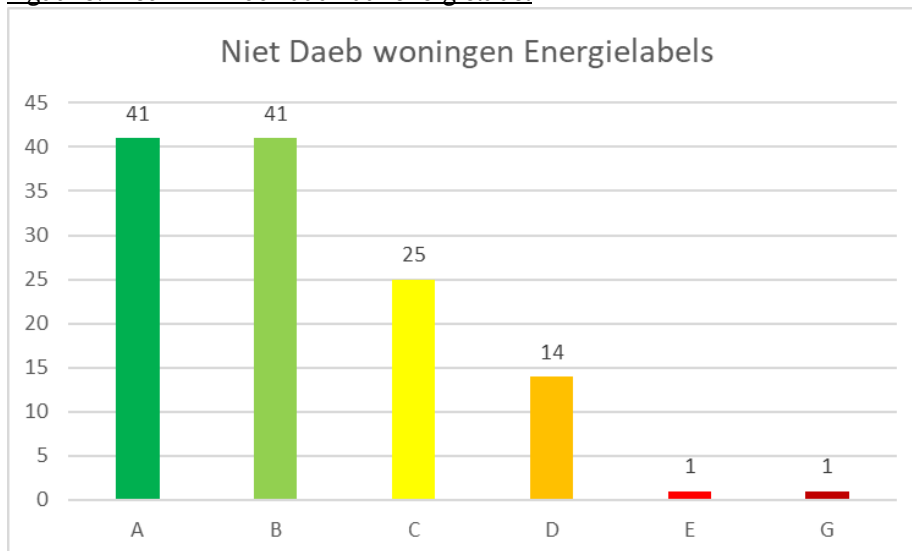
Figuur 4: Niet-Daeb naar sterrenclassificatie



Bron: data WMD, 2019

Ook binnen het niet-DAEB-bezit zijn de energielabelklassen C-G vertegenwoordigd. Ook deze woningen vragen nog een duurzaamheidsinvestering.

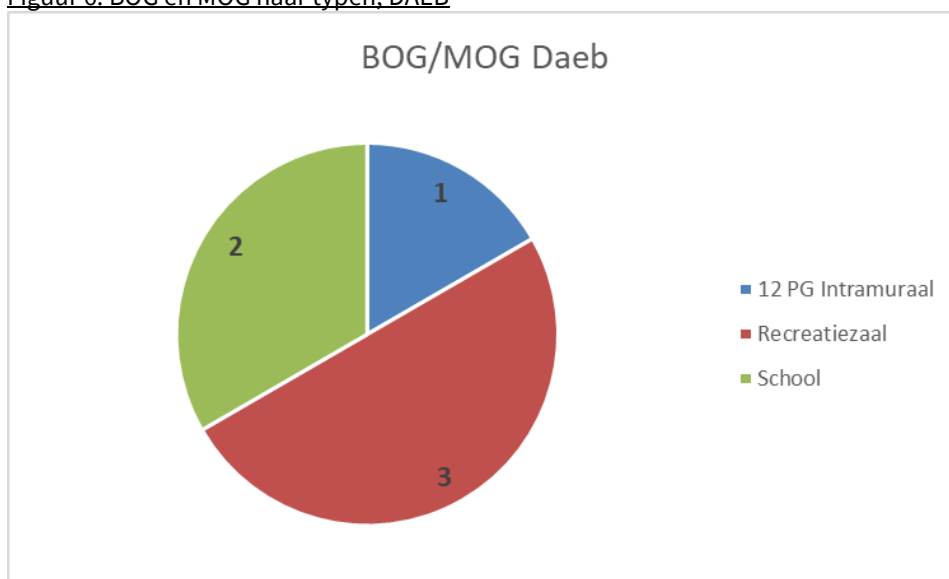
Figuur 5: Niet-DAEB voorraad naar energielabel



Bron: data WMD, 2019

De BOG/MOG-portefeuille, totaal 6 eenheden, bestaat uit twee scholen, groepswonen voor ouderen en drie recreatiezalen.

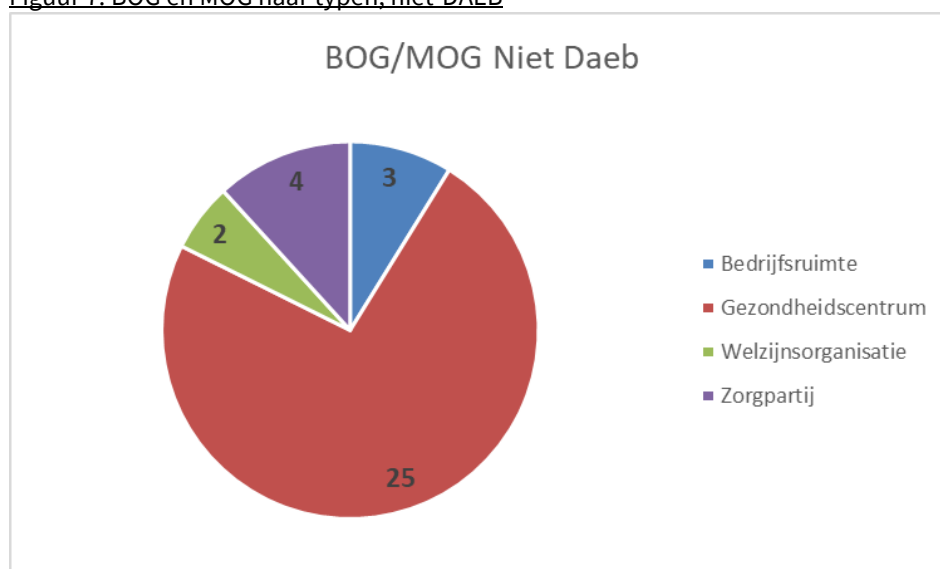
Figuur 6: BOG en MOG naar typen, DAEB



Bron: data WMD, 2019

Het niet-DAEB BOG/MOG, totaal 34 eenheden, bestaat voornamelijk uit een gezondheidscentrum, bedrijfsruimten en kantoor verhuur aan zorg- en welzijnsorganisaties.

Figuur 7: BOG en MOG naar typen, niet-DAEB



Bron: data WMD, 2019

Bijlage 2: Duiding doorgerekende economische scenario's

Onderstaand zijn de drie scenario's opgenomen, zoals bondig toegelicht in hoofdstuk 6. Het betreft scenario's op de woningportefeuille:

	Huidig (1-1-2020)	(tot) 1-1-2035		
		Scenario 1: sterke economische groei, weinig ruimte sociale nieuwbouw	Scenario 2: stabilisatie economie ontwikkeling ongewijzigd (begroting)	Scenario 3: economische krimp, veel ruimte sociale nieuwbouw
1	Omvang DAEB portefeuille	1.522	1.600	1.760
2	Omvang niet-DAEB portefeuille	123	123	60
3	doorexploiteren DAEB	1.522	1.522	1.522
4	Sloop	0	0	0
5	Nieuwbouw (hard)	69	69	69
6	Nieuwbouw (zacht + aanvullend)	0	50	160
7	Aankoop acquisitie	175	175	175
8	Toevoeging vanuit niet-DAEB	108	108	108
9	Renovatie	140	140	140
10	Verbetering (duurzaamheid) incl XX% van aankoop Maasdijk	363	363	363
A	Stand DAEB voorraad 2035	1.874	1.924	2.034
11	doorexploiteren niet-DAEB	123	123	123
12	(des) investeringen niet-DAEB			
13	Nieuwbouw	0	0	0
14	Aankoop KoopGarant niet-DAEB	18	18	18
15	Aankoop	165	165	165
16	Overheveling naar DAEB	108	108	108
17	Sloop	0	0	0
18	Verkoop KoopGarant	12	12	12
19	Verkoop	0	25	88
20	Verduurzaming XX% van aankoop Maasdijk	23	13	13
21	Verbetering	0	0	0
B	Stand niet-DAEB voorraad 2035	186	161	98
	Ontwikkeling prijsinflatie (huren)	2020: 1,1% 2021: 1,5% 2022 t/m 2035: 2,0%	2020: 1,1% 2021: 1,5% 2022 t/m 2035: 2,0%	2020: 1,1% 2021: 1,5% 2022 t/m 2035: 2,0%
	Ontwikkeling bouw- en onderhoudsindex	2020: 1,9% 2021: 2,2% 2022 t/m 2035: 3,0%	2020: 1,9% 2021: 2,2% 2022 t/m 2035: 2,5%	2020: 1,9% 2021: 2,2% 2022 t/m 2035: 2,0%
	Ontwikkeling looninflatie	2020: 1,9% 2021: 2,2% 2022 t/m 2035: 3,0%	2020: 1,9% 2021: 2,2% 2022 t/m 2035: 2,5%	2020: 1,9% 2021: 2,2% 2022 t/m 2035: 2,0%

Een korte toelichting op bovenstaande regels (cijfer eerste kolom):

1. De omvang van de DAEB-portefeuille is de beredeneerde op basis van demografie en scenario omvang van de portefeuille specifiek in gemeente Midden Delfland
2. De omvang van de niet-DAEB-portefeuille is de beredeneerde op basis van demografie en scenario omvang van de portefeuille specifiek in gemeente Midden Delfland
3. Het aantal vanuit huidige portefeuille DAEB door te exploiteren
4. Slopen wordt niet voorzien
5. De al harde nieuwbouw die gerealiseerd wordt op basis van huidige plannen
6. Prognose aanvullende nieuwbouw scenario afhankelijk
7. Acquisitie aankoop in Maasdijk, nu Vestia DAEB bezit
8. Een overheveling vanuit de Acquisitie aankoop in Maasdijk, nu Vestia Niet-DAEB bezit
9. Aantal woningen welke van een ingreep voor langer wonen thuis krijgen
10. De verbetering in duurzaamheid incl. aankoop vanuit Vestia
11. Het huidige aantal niet-DAEB-bezit
12. Nieuwbouw is niet voorzien in het niet-DAEB-segment

13. Vanuit huidig KoopGarant terugkopen
14. Acquisitie aankoop in Maasdijk, nu Vestia Niet-DAEB bezit
15. Een overheveling vanuit de Acquisitie aankoop in Maasdijk, nu Vestia Niet-DAEB bezit naar DAEB-portefeuille WMD
16. Slopen wordt niet voorzien
17. Vanuit huidig KoopGarant definitief verkopen
18. Verkoop vanuit niet-DAEB-portefeuille
19. De verbetering in duurzaamheid inclusief aankoop vanuit Vestia
20. Reguliere verbetering (bv een vorm van renovatie) is niet voorzien.

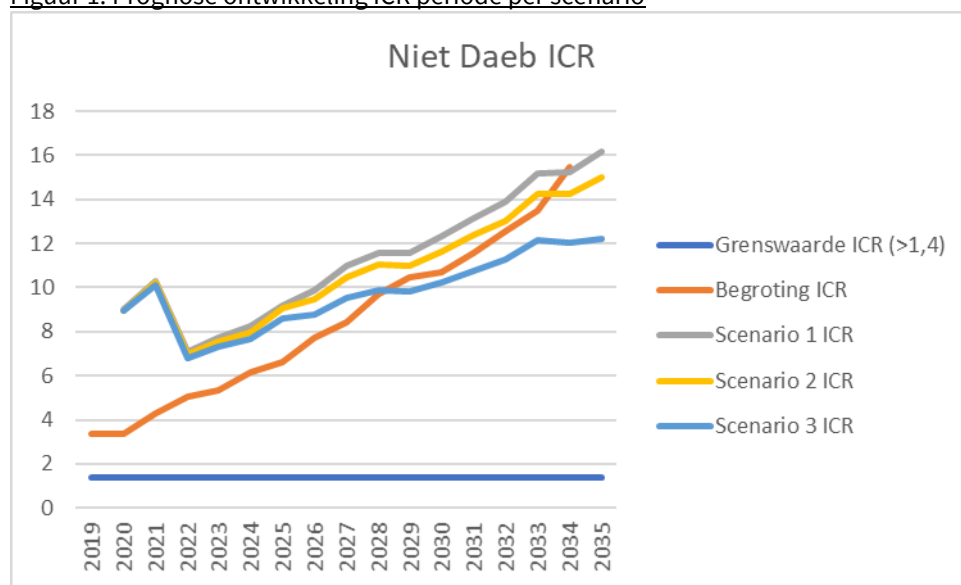
Bijlage 3: Resultaat grafieken financiële doorrekening

Niet-DAEB

ICR

De Interest Coverage Ratio (ICR) gaat om de vraag in hoeverre WMD in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ratio's van WSW en AW geven een minimale grenswaarde van 1,4 aan. Alle scenario's voldoen aan dat criterium.

Figuur 1: Prognose ontwikkeling ICR periode per scenario

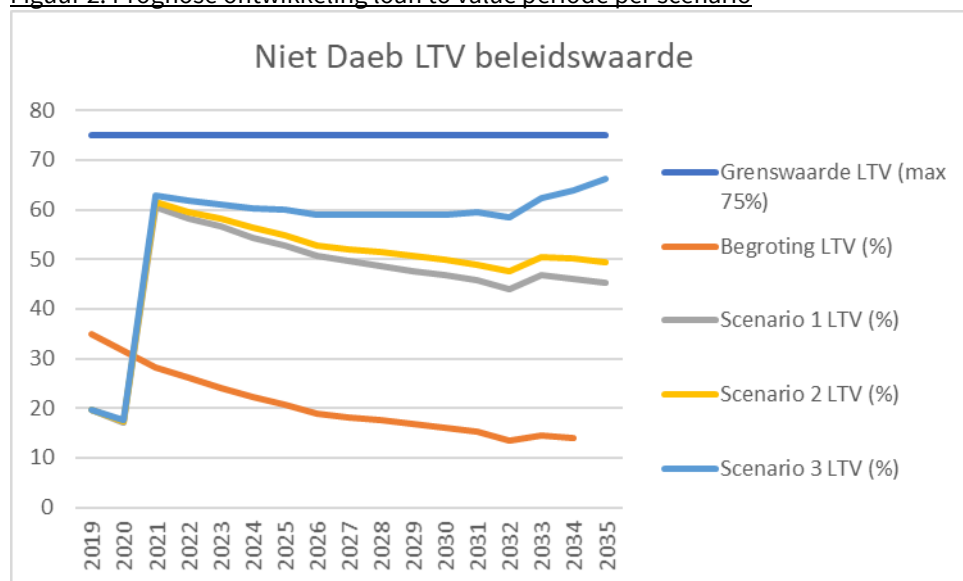


Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

LTV

De Loan to Value (LTV) meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille in exploitatie in verhouding staat tot de schuldpositie. De maximale grenswaarde is 75%. De scenario's 1 en 2 voldoen hieraan. Scenario 3 nadert op lange termijn de grenswaarde. In dit scenario is een forse verkoop van niet-DAEB woningen berekend. Indien de vraagontwikkeling zich in lijn met dit scenario ontwikkelt is gelet op de tijdspanne voldoende gelegenheid om bij te sturen op de niet-DAEB strategie.

Figuur 2: Prognose ontwikkeling loan to value periode per scenario

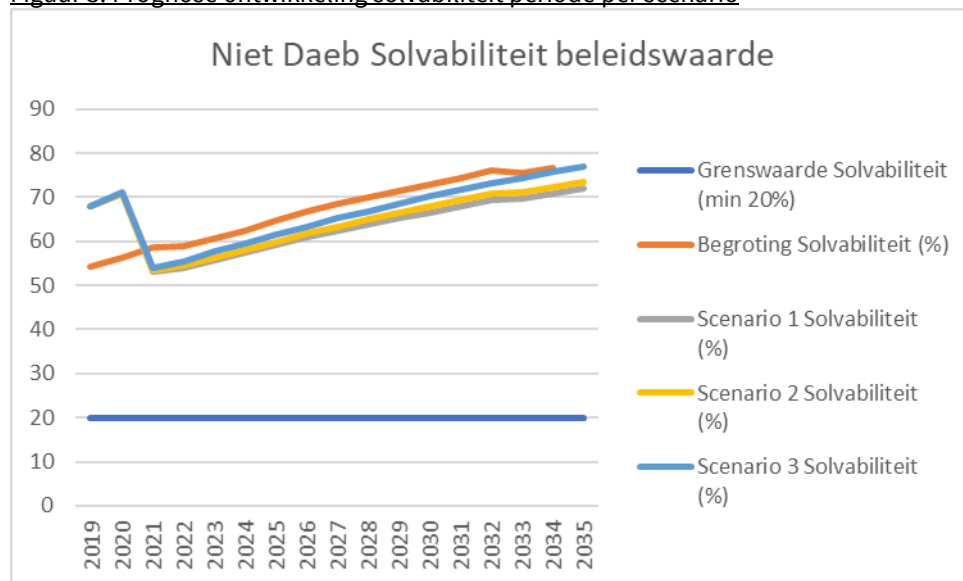


Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

Solvabiliteit

De Solvabiliteit is de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen. De solvabiliteitsratio laat zien in hoeverre WMD afhankelijk is van externe schuldeisers. Deze ratio moet minimaal 20% zijn. Alle scenario's voldoen ruim aan deze eis.

Figuur 3: Prognose ontwikkeling solvabiliteit periode per scenario

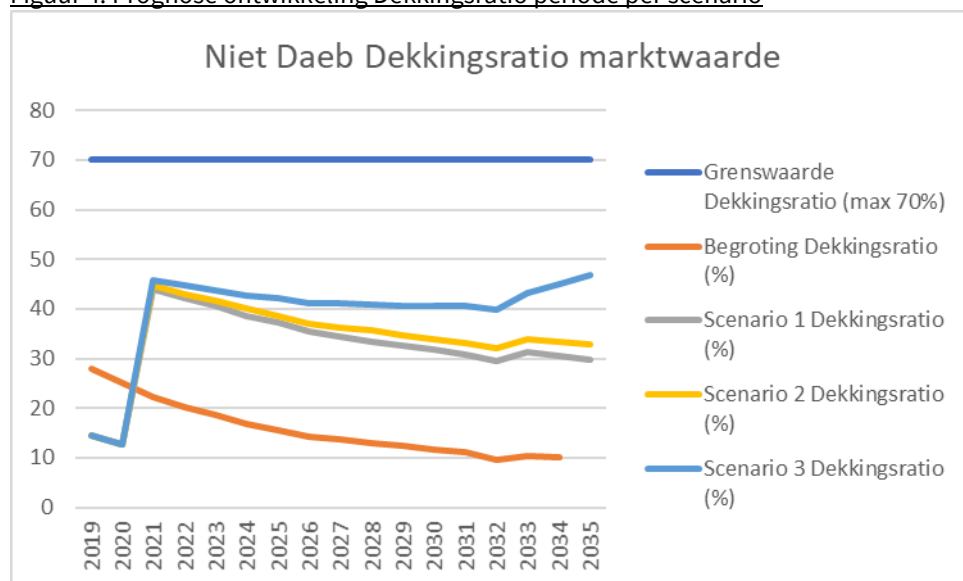


Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding tussen de leningen van WMD en de marktwaarde van de woningen. De dekkingsratio beoordeelt of de (markt)waarde van het vastgoed voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De grenswaarde aan de dekkingsratio is maximaal 70%. Alle scenario's voldoen hieraan.

Figuur 4: Prognose ontwikkeling Dekkingsratio periode per scenario



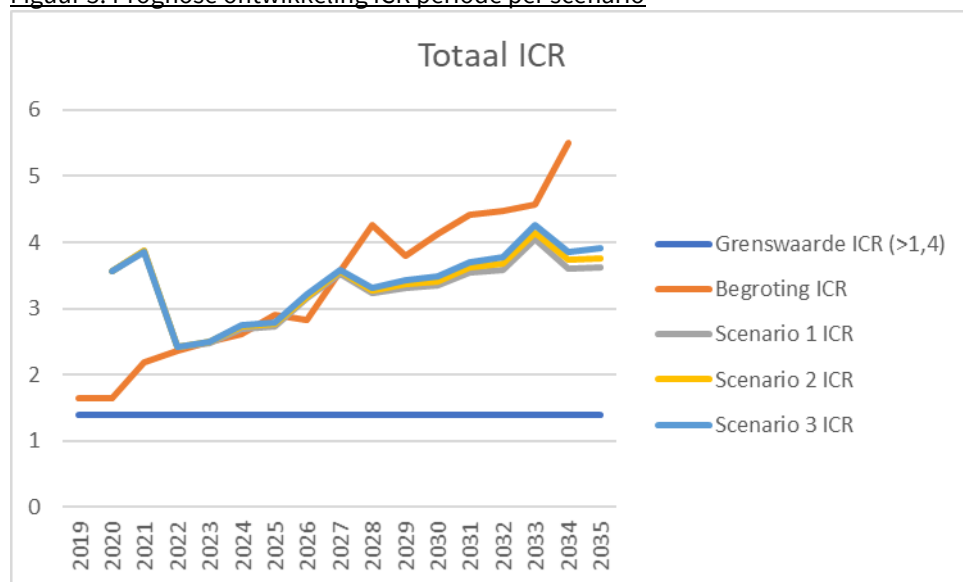
Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

Totaal

ICR

De Interest Coverage Ratio (ICR) gaat om de vraag in hoeverre WMD in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ratio's van WSW en AW geven een minimale grenswaarde van 1,4 aan. Alle scenario's voldoen aan dat criterium.

Figuur 5: Prognose ontwikkeling ICR periode per scenario



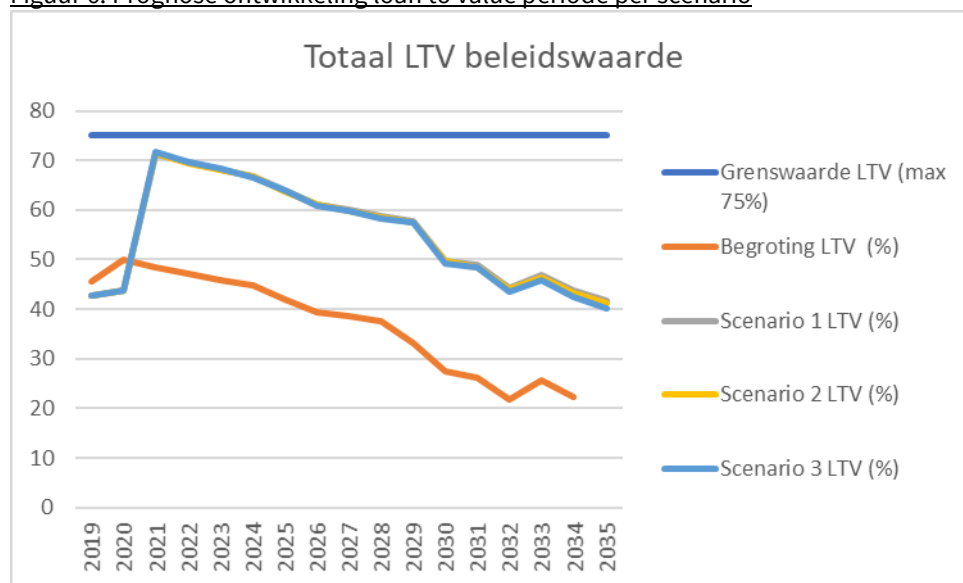
Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

LTV

De Loan to Value (LTV) meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille in exploitatie in verhouding staat tot de schuldpositie. De maximale grenswaarde is 75%. De scenario's 1 en 2 voldoen hieraan. Scenario 3 nadert op lange termijn de grenswaarde. In dit scenario is een forse verkoop van

niet-DAEB woningen berekend. Indien de vraagontwikkeling zich in lijn met dit scenario ontwikkelt is gelet op de tijdspanne voldoende gelegenheid om bij te sturen op de niet-DAEB strategie.

Figuur 6: Prognose ontwikkeling loan to value periode per scenario

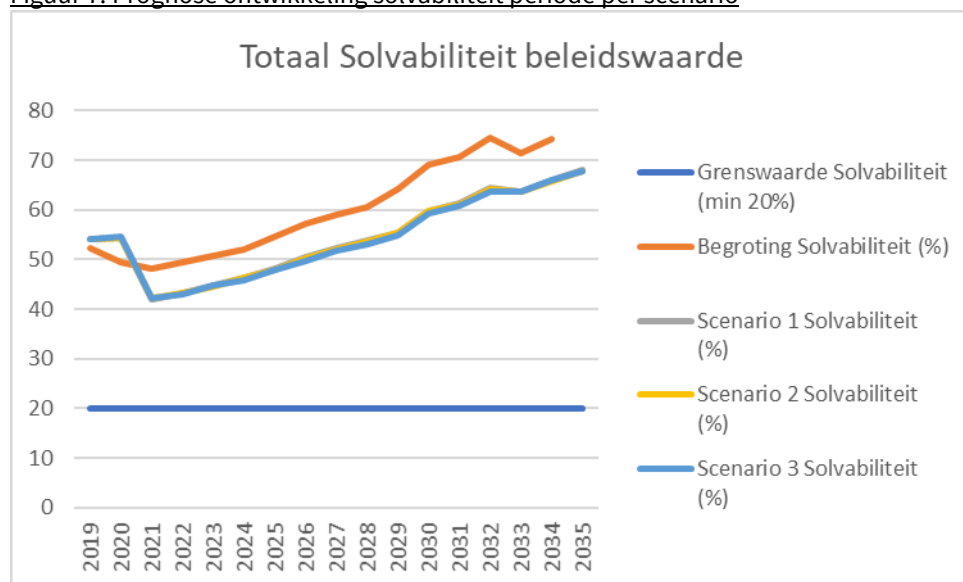


Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

Solvabiliteit

De Solvabiliteit is de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen. De solvabiliteitsratio laat zien in hoeverre WMD afhankelijk is van externe schuldeisers. Deze ratio moet minimaal 20% zijn. Alle scenario's voldoen ruim aan deze eis.

Figuur 7: Prognose ontwikkeling solvabiliteit periode per scenario

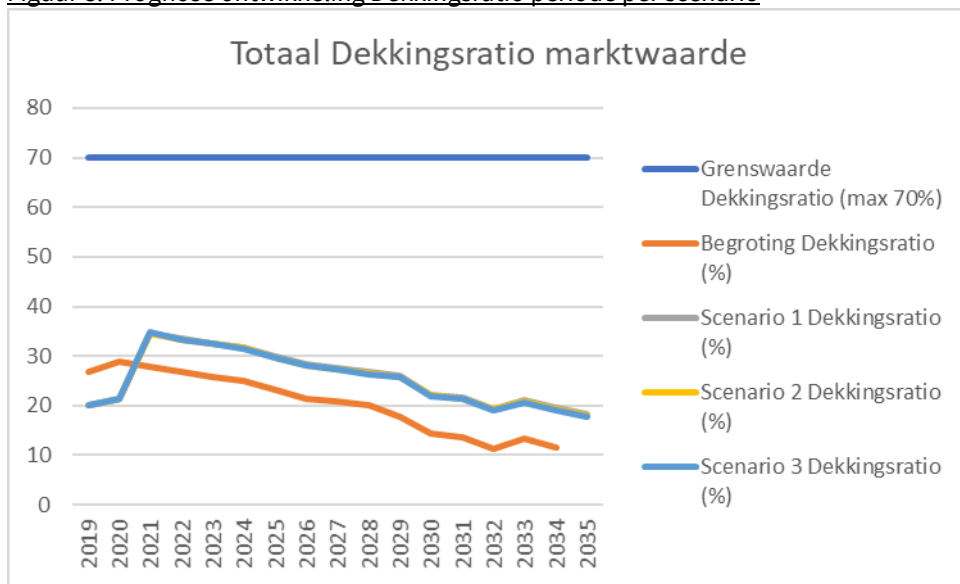


Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding tussen de leningen van WMD en de marktwaarde van de woningen. De dekkingsratio beoordeelt of de (markt)waarde van het vastgoed voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De grenswaarde aan de dekkingsratio is maximaal 70%. Alle scenario's voldoen hieraan.

Figuur 8: Prognose ontwikkeling Dekkingsratio periode per scenario



Bron: Kengetallen o.b.v. scenario's uit Hoofdstuk 6 en Bijlage 2