

Strategisch voorraadbeleid 2016-2017

Maasland, 15 september 2016

Strategisch voorraadbeleid 2016-2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Waarom een nieuw strategisch voorraadbeleid?
 - 1.2 Opbouw notitie
 - 1.3 Bronnen
2. Missie
3. Visie op de drie kernen van Midden-Delfland
 - 3.1 Visie op vitale kernen
 - 3.2 Visie op betaalbaarheid
 - 3.3 Visie op beschikbaarheid
 - 3.4 Visie op duurzaamheid
4. Doelgroepen
 - 4.1 Startende gezinnen
 - 4.1.1 Vergunninghouders
 - 4.1.2 Mensen met een (tijdelijke) ondersteuningsvraag
 - 4.1.3 Starters tot 23 jaar
 - 4.1.4 Hogere middeninkomens
 - 4.1.5 Senioren
 - 4.1.6 Kopers
 - 4.1.7 Huurders BOG
 - 4.1.8 Huurders maatschappelijk vastgoed
5. Huidige portefeuille en beleid
 - 5.1 Verdeling over de kernen
 - 5.2 Indeling per type woning
 - 5.3 Leeftijd van het bezit
 - 5.4 Energielabels
 - 5.5 Toegankelijkheid
 - 5.6 Verdeling huurklassen
6. Woningmarkt
 - 6.1 Den Hoorn
 - 6.2 Schipluiden
 - 6.3 Maasland
7. Wensportefeuille
 - 7.1 Uitgangspunten
 - 7.1.1 Omvang sociale woningvoorraad in 2025
 - 7.1.2 Omvang aantal huishoudens in 2025
 - 7.1.3 Scheefwoners in 2025
 - 7.1.4 Aandeel sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad in 2025
 - 7.1.5 Omvang sociale voorraad wensportefeuille Wonen Midden-Delfland in 2025
 - 7.1.6 Omvang woningen in de vrije sector in 2025
 - 7.1.7 Doelstellingen
 - 7.1.7.1 Betaalbaarheid
 - 7.1.7.2 Duurzaamheid
 - 7.1.7.3 Kwaliteit
 - 7.1.7.4 Toegankelijkheid
 - 7.2 Wensportefeuille 2025

- 8. Transformatieopgave
 - 8.1 Samenvatting opgave Wonen Midden-Delfland
- 9. Instrumenten
 - 9.1 Huurbeleid
 - 9.2 Verkoopbeleid
 - 9.3 Nieuwbouw
 - 9.4 Duurzaamheid
 - 9.5 Sloop, renovatie en verbetering
 - 9.5 Doorstroming
 - 9.7 Woonruimteverdeling
- 10. Financieel kader

1. Inleiding

Wonen Midden-Delfland wil goede en betaalbare woningen bieden in een groene omgeving aan mensen met een smalle beurs, nu en in de toekomst. Om dat doel te bereiken moeten we adequaat blijven inspelen op veranderingen. De wereld om ons heen vraagt om aanpassingen op het gebied van wet- en regelgeving, en ook de wensen van huidige en toekomstige huurders zijn continu aan wijzigingen onderhevig.

1.1 Waarom een nieuw strategisch voorraadbeleid?

Sinds de invoering van de herziene Woningwet is het speelveld van de corporaties veranderd. Zo maken huurdersverenigingen, gemeente en de corporatie in het jaar 2016 voor het eerst gezamenlijk prestatieafspraken en moeten corporaties eenmalig een scheidingsvoorstel indienen voor het DAEB en niet-DAEB bezit. Ook brengt de nieuwe wet nieuwe regels met zich mee die invloed hebben op het werkgebied, de taken en de inrichting van de corporatie, zoals bijvoorbeeld de invoering van een nieuw stelsel om de woningen te waarderen en het passend toewijzen.

Het huidige ondernemingsplan “Op de kern gericht” uit 2012 sluit niet meer aan op de actuele ontwikkelingen in de sector en de lokale behoeften. Deze notitie beschrijft het herijkte strategisch voorraadbeleid van Wonen Midden-Delfland en geeft onze inzet aan in de komende gesprekken over prestatieafspraken. Ook is het een bouwsteen voor het scheidingsvoorstel voor het DAEB en niet-DAEB bezit. Dit beleid volgt de lijn van het beknopte koersplan 2016 -2017 waarin de nieuwe missie, visie en keuzes voor specifieke doelgroepen staan.

Vaak had het strategisch voorraadbeleid een horizon van 5 jaar. Door de steeds sneller veranderende omstandigheden waarin corporaties opereren en wijzigende randvoorwaarden, zal het beleid dat nu voorligt jaarlijks worden geëvalueerd en, indien wenselijk, herijkt.

1.2 Opbouw notitie

De missie, visie en doelgroepen geven richting aan het bestaansrecht van Wonen Midden-Delfland. Daarna worden de huidige portefeuille, de woningmarkt en de wensportefeuille geschetst, gevolgd door de transformatieopgave die daarbij hoort en de verschillende instrumenten die ingezet kunnen worden om die transitie mogelijk te maken. Het financieel kader is bepalend voor de snelheid waarmee de ambities kunnen worden bereikt en scheidt de financiële randvoorwaarden. Tot slot wordt kort stilgestaan bij de vervolgstappen die nodig zijn om dit strategisch voorraadbeleid verder uit te werken. Een korte samenvatting en conclusies sluiten deze notitie af.

1.3 Bronnen

De onderliggende analyse om te komen tot dit portefeuillebeleid is in samenwerking met de Batavia groep tot stand gekomen eind 2015. Bevindingen uit het rapport Woningmarktcijfers 2015 van Companen (rapport van Companen), dat in opdracht van de gemeente Midden-Delfland is gemaakt en input was voor de Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 (Woonagenda), sluiten aan bij die weergave. In deze notitie wordt ook soms verwezen naar deze bronnen. De verschillende onderzoeken laten eenzelfde beeld zien.

2. Missie

De missie geeft aan waarvoor en voor wie Wonen Midden-Delfland zich inzet en is 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.’

3. Visie

3.1 Visie op vitale kernen

De gemeente Midden-Delfland bestaat uit drie dorpen, ieder met een eigen karakter. In de Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 ligt de focus op de levendigheid van de gemeenschap. Wonen Midden-Delfland speelt daarop in door per kern haar beleid op de lokale behoefte af te stemmen.

Wij leveren graag onze bijdrage aan de realisatie van een vitale samenleving door goede en betaalbare woningen aan te bieden en samen met onze partners de sociale betrokkenheid te stimuleren en de maatschappelijke problematiek aan te pakken. Dat alles in de bestaande landelijke, groene omgeving die er nu al is. Wonen Midden-Delfland richt zich primair op wonen en heeft ook een taak in de directe omgeving van haar woningbezit. Die omgeving heeft een dorpskarakter waar mensen elkaar groeten en weten wie hun burens zijn.

3.2 Visie op betaalbaarheid

Wonen Midden-Delfland is er vooral voor mensen met een laag inkomen. Voor hen zetten we ons op een aantal manieren in. Uitgangspunt voor ons huurbeleid is een gematigde gemiddelde jaarlijkse huurverhoging. Tevens verlagen we de streefhuren bij mutatie. Zo werken we aan de betaalbaarheid van het wonen voor onze zittende huurders, maar denken we ook aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor onze toekomstige huurders. Uiteraard houden we ons hierbij aan landelijke toewijzingsregels als het passend toewijzen.

3.3 Visie op beschikbaarheid

Wij willen een extra inspanning leveren om het aantal vrijkomende betaalbare woningen te vergroten, zodat er voldoende aanbod is voor toekomstige huurders. Dat doen wij door middel van ons nieuwbouwprogramma en het actief stimuleren van doorstroming, door de inzet van een wooncoach en het aanbieden van woningen in verschillende prijsklassen. Zo kunnen wij onder meer huidige huurders een wooncarrière bieden en startende gezinnen huisvesten.

3.4 Visie op duurzaamheid

Ook het verduurzamen van de woningvoorraad is een prioriteit. Het investeren in energetische maatregelen leidt tot meer wooncomfort en lagere woonlasten en dat merkt de huurder direct. Daarnaast draagt Wonen Midden-Delfland graag haar steentje bij aan het milieu door het verminderen van het energieverbruik.

4. Doelgroepen

In onze missie hebben wij opgenomen dat wij goede en betaalbare woningen bieden aan mensen met een smalle beurs. Wij zien dat als onze kerntaak, maar willen daarnaast ook een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de drie kernen van Midden-Delfland. Om die reden hebben wij groepen (toekomstige) huurders gedefinieerd die bijzondere aandacht nodig hebben bij het vinden van een voor hen goede en betaalbare woning.

4.1 Startende gezinnen

Specifieke aandacht voor deze groep sluit aan bij onze missie, de Woonagenda en het rapport van Companen. Voor de toekomst van de drie kernen is het van belang om starters te blijven binden aan Midden-Delfland. Op die manier blijven verenigingen, onderwijsinstellingen, winkels en andere voorzieningen behouden en is er sprake van levendige dorpskernen. Voor de definitie van startende gezinnen volgen wij het begrippenkader uit de Woonagenda: jong stel dat een gezin wil starten of dat al 1 of 2 kinderen heeft.

4.1.1 Vergunninghouders

Wij zien het als onze taak om samen met de gemeente vergunninghouders te huisvesten, zodat de bepaalde taakstelling voor de gemeente Midden-Delfland wordt gehaald. Deze huisvesting kan zowel permanente als semipermanente woningen betreffen.

4.1.2 Mensen met een (tijdelijke) ondersteuningsvraag

Eén van de primaire doelgroepen van corporaties is de groep mensen die, al dan niet tijdelijk, ondersteuning vraagt op het terrein van wonen. Dit kunnen personen zijn met een beperking die, al dan niet onder begeleiding, zelfstandig gaan of willen blijven wonen. Ook senioren die ondersteuning nodig hebben, behoren tot deze categorie. Wonen Midden-Delfland faciliteert hen waar mogelijk.

4.1.3 Starters tot 23 jaar

Deze groep wordt niet expliciet als doelgroep benoemd in de woonagenda, maar er zijn signalen dat deze groep aandacht nodig heeft. Nader onderzoek is nodig om de behoeften van deze groep in kaart te brengen. Afhankelijk van de uitkomsten, wordt bekeken of wij daarin iets kunnen betekenen. Uiteindelijk draagt deze groep ook bij aan vitaliteit en diversiteit in de kernen.

4.1.4 Hogere middeninkomens (\geq € 39.874 tot € 50.000)

Wonen Midden-Delfland acht deze groep belangrijk voor een goede samenstelling van de bevolking in een vitale omgeving. Vanuit de sociale voorraad kunnen wij deze mensen niet meer bedienen. Voordat de inkomensgrens werd ingevoerd, wezen wij 15% van onze woningen aan deze groep toe. In het rapport van Companen staat dat het om ruim 10% van de huishoudens gaat die in de knel gaan komen. Om ook in de behoefte van deze groep te kunnen voorzien, willen wij het aanbod van vrijesectorwoningen vergroten. Zij vinden momenteel lastig woonruimte in Midden-Delfland, omdat het aanbod zeer beperkt is.

4.1.5 Senioren

Voor senioren hebben wij in het sociale segment voldoende woningen beschikbaar. Specifieke aandacht is er wel voor senioren met een ondersteuningsvraag om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

4.1.6 Kopers

Kopers zijn geen speciale doelgroep voor Wonen Midden-Delfland. Op dit moment is er geen aanleiding om woningen te verkopen. In het verkoopbeleid staat dat als wij in de toekomst wel woningen verkopen, wij dat bij voorkeur aan zittende huurders doen.

4.1.7 Huurders BOG

Het bedrijfs onroerend goed (BOG) wordt met name gehuurd door organisaties die met hun diensten bijdragen aan de vitaliteit in de kernen. De huidige locaties worden gehandhaafd en uitbreiding past niet meer bij de primaire taken van Wonen Midden-Delfland.

4.1.8 Huurders maatschappelijk vastgoed

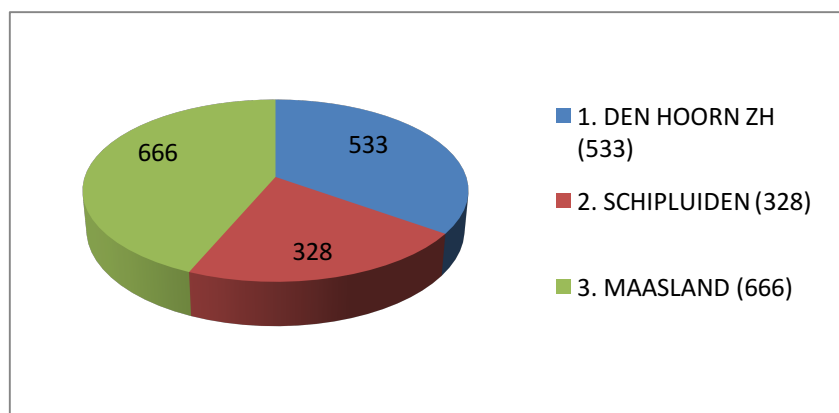
Maatschappelijk vastgoed verhuren wij aan maatschappelijke organisaties. De nieuwe Woningwet geeft minder mogelijkheden voor het verhuren van maatschappelijk vastgoed en wij voorzien geen uitbreiding van die activiteit, maar behouden zoveel mogelijk wat we al hebben.

5. Huidige portefeuille

Het huidige bezit van Wonen Midden-Delfland (peildatum 1 januari 2016) kan op diverse wijzen worden gelabeld en weergegeven. In dit hoofdstuk geven wij verschillende indelingen weer.

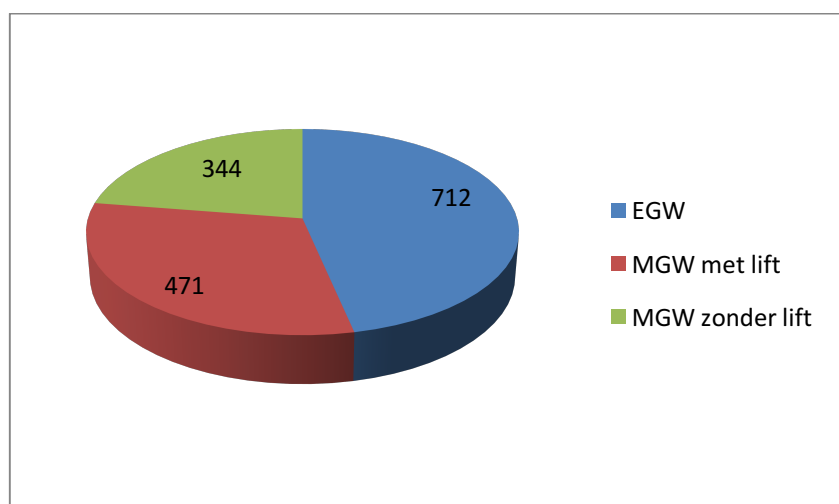
5.1 Verdeling over de kernen

De woningen van Wonen Midden-Delfland zijn als volgt over de 3 verschillende kernen van Midden-Delfland verdeeld:



5.2 Indeling per type woning

Eengezinswoning (EGW), Meergezinswoning (MGW)



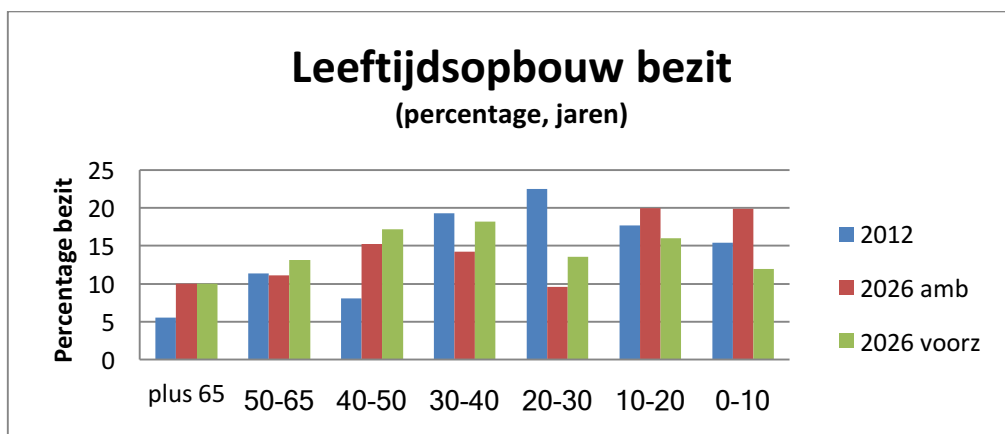
Verspreid over de kernen geeft dat het volgende beeld:

Totaal	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal	%
1. DEN HOORN	134	247	152	533	35%
2. SCHIPLUIDEN	137	69	122	328	21%
3. MAASLAND	441	155	70	666	44%
Totaal	712	471	344	1527	
%	47%	31%	23%		100%

Toelichting:

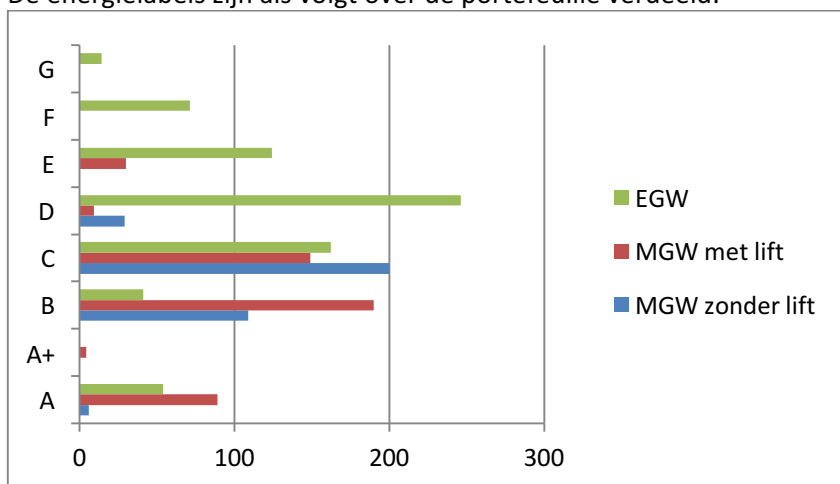
- In Maasland relatief veel eengezinswoningen die ouder en kleiner zijn dan in de andere kernen.
- In Den Hoorn relatief veel gestapeld, met name veel grotere MGW met lift (nieuwbouw en oude nieuwbouw). Naar verhouding zijn de woningen hier kleiner dan in Schipluiden en Maasland.
- In Schipluiden is meer gestapelde bouw dan in Maasland, maar minder dan in Den Hoorn. De gestapelde bouw is grotendeels zonder lift: beneden bovenwoningen.
- 12% van het bezit bestaat uit gestapelde seniorenwoningen. In Den Hoorn 1 complex, Schipluiden en Maasland elk 3 complexen.
- Relatief veel eengezinswoningen: 47% van het totale bezit.

5.3 Leeftijd van het bezit



5.4 Energielabels

De energielabels zijn als volgt over de portefeuille verdeeld:

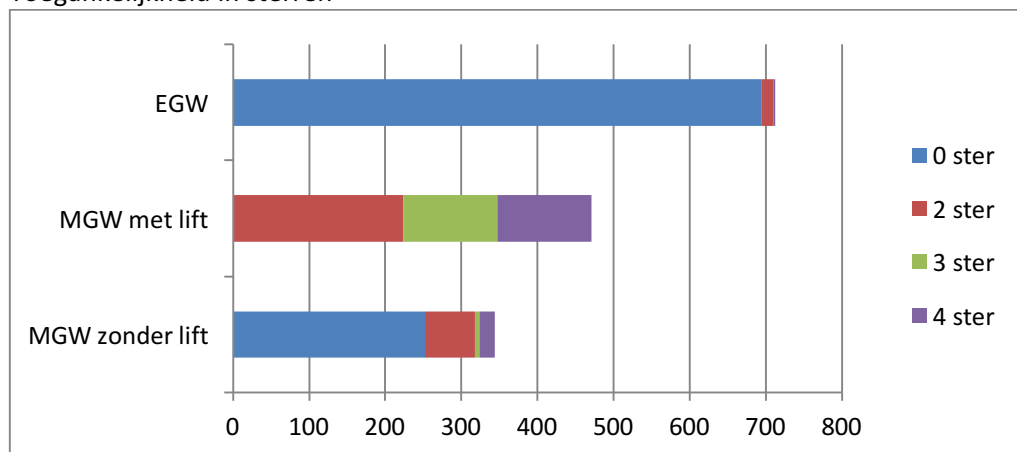


De hierboven weergegeven verdeling komt neer op gemiddeld label C, ofwel een Energie Index (EI) van 1,5763.

5.5 Toegankelijkheid

De toegankelijkheid van een woning wordt weergegeven in een aantal sterren. Voor ons bezit geeft dat onderstaand beeld. De woningen met 1 ster zijn bij de klasse 0 ster toegevoegd.

Toegankelijkheid in sterren



Onderstaand overzicht betreft een toelichting van het sterrenmodel.

Klasse	Omschrijving
0 = 0 ster	De bewoner heeft geen mobiliteitsbeperking.
A = 1 ster	Een persoon met normale zelfredzaamheid met risico's op minder mobiliteit en afhankelijkheid. Hulp is nodig, maar niet fysiek belastend voor de zorgverlener. <i>Concreet: gebruiker van wandelstok.</i>
B = 2 ster	Een persoon met beperkte zelfredzaamheid met risico's op minder mobiliteit en afhankelijkheid. Hulp is nodig, maar niet fysiek belastend voor de zorgverlener. <i>Concreet: gebruiker van rollator.</i>
C = 3/4 sterren	Een persoon, bij wie hulp nodig, die – zonder passende hulpmiddelen – fysiek belastend is voor de zorgverlener. De persoon heeft wel de mogelijkheid om actief bij te dragen aan bewegingen/transfer (bijv. sta-functie: actieve tillift). Stimuleren tot zelfredzaamheid is van belang. <i>Concreet: gebruiker van rolstoel.</i>

Mobiliteitsklassen (Bron: pyramidemodel SEV 2012)

5.6 Verdeling van de voorraad naar huurprijsklassen

De sociale voorraad kan (op basis van huidig beleid inclusief aftoppen) als volgt over de verschillende huurklassen worden verdeeld:

Sociale voorraad per 1 augustus 2016

	Den Hoorn*	Schipluiden	Maasland*	Totaal
Aantal	524	328	653	1505
netto huur	542,65	553,62	562,56	553,68
netto %	73,50%	72,96%	69,63%	71,70%
streefhuur (oud)	613,97	621,78	657,20	634,43
% streefhuur (oud)	83,77%	82,34%	81,71%	82,57%
maximale huur	736,28	760,99	809,51	773,44
markthuur verhuurde staat	812,95	835,49	898,63	855,35
netto huur als % van de markthuur	66,75%	66,26%	62,60%	65,13%
*) excl. vrije huursector				

N.B. De gegevens van markthuur in verhuurde staat moeten nog worden aangepast aan de huidige waarden.

Constateringen:

- Het huidige huurniveau is gemiddeld 65,13% van de markthuur.
- Huidige huurniveau ligt rond de 71,70% van de maximaal redelijke huur.
- Midden-Delfland concurreert op huurprijs met omliggende kernen (relatief goedkoop voor eengezinswoningen).
- Er zijn weinig problemen met verhuurbaarheid.

6. Woningmarkt

De afgelopen jaren is de bevolking van Midden-Delfland gestegen en de verwachting is dat zij de komende 10 jaar nog met ruim 200 mensen toeneemt. Daarna voorziet men een lichte daling van het aantal inwoners (Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen).

Op 1 januari 2016 telde de gemeente 7.649 huishoudens en dat aantal stijgt naar 8.070 in 2025 (Bron: rapport Companen waarin gerefereerd wordt aan gegevens van RIGO 2009). Van deze huishoudens woont dus 20% in een van de 1.520 sociale huurwoningen van Wonen Midden-Delfland aan het begin van 2016.

Voor de kernen geldt het volgende beeld met betrekking tot de sociale voorraad:

Den Hoorn 17%

Schipluiden 18%

Maasland 25%

Op 1 januari 2016 wordt 30% van alle sociale huurwoningen van Wonen Midden-Delfland bewoond door mensen met een inkomen boven de € 39.874. Dit fenomeen wordt ook wel 'scheefwonen' genoemd.

De ontwikkeling van de vergrijzing in de gemeente Midden-Delfland leidt tot een toename van 65+'ers en een afname van inwoners tussen de 0 en 20 jaar. Dit volgt uit woningmarktonderzoek van het CBS. De groep van huishoudens met lage inkomens zal iets sterker groeien dan die van huishoudens met midden- en hoge inkomens.

De woningmarkt van Midden-Delfland laat zich echter niet gemakkelijk als één gemeentelijke woningmarkt omschrijven. De 3 dorpskernen, Den Hoorn, Schipluiden en Maasland hebben elk een eigen karakter en dynamiek. Hierna wordt per kern kort de lokale woningmarkt geschetst.

6.1 Den Hoorn

De komende jaren wordt nog een groei van de bevolking verwacht. Het voorzieningenniveau is goed en zal nog verder verbeteren. Met het groeien van het dorp neemt ook het aantal huishoudens toe dat is aangewezen op een corporatiewoning. Den Hoorn hoort qua woningmarkt meer bij Delft, er is relatief veel instroom en uitstroom naar Delft.

Vergrijzing speelt in deze kern minder dan in de andere twee. Het percentage 65+ers is hier in 2025 het geringst van de 3 kernen (17 procent). Dit wordt veroorzaakt door de nieuwbouw, waar relatief veel jonge gezinnen naar toe trekken.

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 (Harnaspolder) vlakbij en worden momenteel nieuwbouwplannen voor de Kreekzone ontwikkeld.

In de sociale huur is de komende jaren vooral vraag naar eengezinswoningen in het betaalbare segment.

6.2 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 weg trekken. 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.

6.3 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. 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.

De bevolking in Maasland vergrijst sterk. In 2015 is ongeveer 30% van de huishoudens ouder dan 65 jaar, in 2035 zal dat bijna 50% zijn (Bron: rapport Companen). Het aantal jongeren blijft redelijk gelijk.

Maasland lijkt nogal op zichzelf gericht en heeft net als Schipluiden een sterke sociale structuur en een verenigingsleven dat bloeit.

Eigenlijk zou Maasland een nieuwe impuls moeten hebben, bijvoorbeeld door uitbreiding met nieuwe woningen voor gezinnen, met name in het betaalbare huursegment. Daarvoor moeten concrete nieuwbouwlocaties worden aangewezen. Ook is er behoefte aan appartementen in de vrije sector.

7. Wensportefeuille

In voorgaande hoofdstukken hebben wij een beeld geschetst van onze huidige portefeuille en de woningmarkt in de drie kernen van Midden-Delfland. In combinatie met onze visie op wat wij doen en voor wie in het bijzonder, leidt dat tot de formulering van onze wensportefeuille. Zij is opgebouwd uit het aantal sociale huurwoningen, per kern, type en huurprijs. Daarnaast hebben wij nog een paar aanvullende doelstellingen geformuleerd.

7.1 Uitgangspunten

Om te komen tot het bepalen van de wensportefeuille in 2025, hebben wij een aantal elementen in oenschouw genomen. Zij worden hieronder toegelicht.

7.1.1 Omvang sociale woningvoorraad in 2025

Er is geen eenduidige manier om de omvang van de sociale woningvoorraad te bepalen. Wij hebben dit vraagstuk van diverse kanten belicht. Aangezien het niet om een absolute waarheid gaat, is het belangrijk om de ontwikkelingen te monitoren en uitgangspunten eventueel bij te stellen.

7.1.2 Omvang aantal huishoudens in 2025

Het aantal huishoudens met een inkomen onder de € 39.874 neemt toe de komende jaren en daarmee de vraag naar sociale huurwoningen. Volgens het rapport van Companen is de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad tussen de 1.640 -1.810 woningen. Bij deze bandbreedte wordt uitgegaan van 25% scheefheid.

7.1.3 Scheefwoners in 2025

Gezien de aanzienlijke afname de afgelopen jaren van het aantal huishoudens met hoge inkomens dat in een sociale huurwoning van Wonen Midden-Delfland woont, is het onze verwachting dat tot 2025 die scheefheid verder afneemt van 30% naar 25%. Deze verwachte afname wordt deels veroorzaakt door wijziging in inkomen (o.a. pensionering, baanverlies) en komt deels door natuurlijk verloop als gevolg van huuropzeggingen. Als gevolg van het passend toewijzen komen er nauwelijks nieuwe scheefwoners bij.

7.1.4 Aandeel sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad in 2025

In de gemeente Midden-Delfland woont begin 2016 20% van de huishoudens in een sociale huurwoning van Wonen Midden-Delfland. Dit percentage is een aanname die wij ook in de toekomst hanteren, tenzij er nieuwe inzichten ontstaan. Naar verwachting bestaat de bevolking van Midden-Delfland in 2025 uit 8.070 huishoudens (Bron: rapport Companen). Dat zou betekenen dat de sociale voorraad van Wonen Midden-Delfland dan uit 1.614 woningen moet bestaan.

Een verdieping op deze berekening is om de bevolkingsprognose naar inkomensgroep in de berekening mee te nemen. Dan ontstaat het beeld dat in 2025 tussen de 2.555 en 2.885 huishoudens (met inkomens tot € 39.874) tot de categorie behoren die volgens de wet voor een sociale huurwoning in aanmerking komt, afhankelijk van de economische groeiscenario's. In 2015 huurt 60% van de huishoudens met een inkomen tot € 39.874 een woning van Wonen Midden-Delfland. Handhaving van datzelfde percentage laat een gewenste omvang tussen de 1.512 en 1.731 sociale huurwoningen zien.

7.1.5 Omvang sociale voorraad wensportefeuille Wonen Midden-Delfland in 2025

Gelet op bovenstaande analyses heeft Wonen Midden-Delfland haar bandbreedte voor de omvang bepaald. Zij gaat uit van een portefeuilleomvang die zich tussen de 1.600 en 1.700 sociale huurwoningen bevindt. Voor het exacte doorrekenen nemen wij 1.650 als gemiddelde.

7.1.6 Omvang woningen in de vrije sector in 2025

Op 1 januari 2016 verhuurt Wonen Midden-Delfland 22 woningen in de vrije sector. Dat aantal sluit niet aan bij onze wens om iets extra's te kunnen doen voor huishoudens met een inkomen tussen de € 39.874 en € 50.000.

In 2016 hebben corporaties de kans om eenmalig woningen over te hevelen naar de niet-DAEB tak. In het scheidingsvoorstel van het DAEB en niet-DAEB bezit, stellen wij voor 128 extra woningen naar de vrije sector te brengen. Bij de selectie van de over te hevelen woningen hebben wij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de lokale vraag. Ook is bij het kiezen van die woningen gepoogd om een bijdrage te leveren aan het creëren van gemengde wijken. Daarnaast moeten wij voldoen aan de voorwaarde dat zowel de DAEB als de niet-DAEB tak levensvatbaar is.

Op 1 januari 2018 (ingangsdatum scheiding DAEB en niet-DAEB) komt het aantal vrijesectorwoningen dan op 150. Wij verwachten dat de vraag naar vrijesectorwoningen met een maximale huurprijs van € 850 tot € 900 blijft bestaan en waarschijnlijk zelfs stijgt. In principe voegen wij geen niet-DAEB bezit meer toe aan onze voorraad.

7.1.7 Overige doelstellingen

Naast de omvang van de wensportefeuille hebben wij nog een paar doelstellingen bepaald die van invloed zijn op de beschikbaarheid en kwaliteit van de voorraad.

7.1.7.1 Betaalbaarheid

Het is ons doel om 70% van de nieuwe verhuringen in het betaalbare segment aan te bieden. Dit is ook in de regionale prestatieafspraken opgenomen en in de intentieovereenkomst met de gemeente van juli 2016.

7.1.7.2 Duurzaamheid

Onze duurzaamheidsambitie is om eind 2020 gemiddeld energielabel B (maximaal EI 1,25) te halen. Deze doelstelling geldt voor de gehele portefeuille en is op dit moment nog niet vertaald naar individuele woningen. Er zijn al wel verwachte energetische verbeteringen benoemd per complex.

7.1.7.3 Kwaliteit

Voor de kwaliteit van de woningvoorraad zijn de volgende doelstellingen benoemd:

- We houden de technische kwaliteit van ons vastgoed in stand. Voor het bepalen van de technische kwaliteit gaan wij gebruik maken van conditiemetingen. Die systematiek zullen wij in 2017 verder implementeren. Wij streven naar een conditiescore van minimaal 3;
- We verbeteren de energetische kwaliteit;
- We investeren in ons bezit, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen;
- We verbeteren de veiligheid van woningen en complexen. Dat heeft met name betrekking op de brandveiligheid en het verwijderen van asbest.

Met ons beleid beogen wij onze woningen, zolang wij willen, door te kunnen exploiteren met behoud van de gewenste kwaliteit. Schoon, heel en veilig is het uitgangspunt van ons kwaliteitsbeleid. De huurder is verantwoordelijk voor schoon. Heel en veilig is onze verantwoordelijkheid, mits de huurder de woning verantwoord gebruikt.

7.1.7.4 Toegankelijkheid

Toegankelijkheid is belangrijk bij toewijzing van woningen. Het huidige aantal 2, 3 en 4 sterren in de portefeuille ligt ver boven de ingeschatte behoefte volgens het pyramidemodel SEV 2012. Er zijn voldoende 2-4 sterrenwoningen, ook om de toenemende zorgbehoefte door de vergrijzing op te vangen. In de toewijzing van woningen moeten de juiste woningen worden toegewezen aan zorgbehoevenden.

7.2 Wensportefeuille 2025

De hiervoor beschreven huidige situatie, ontwikkelingen, volkshuisvestelijke doelstellingen en woningmarktbehoeften vormen de basis voor de volgende wensportefeuille in 2025.

DAEB	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
1. DEN HOORN	244	256	150	650
2. SCHIPLUIDEN	179	59	121	359
3. MAASLAND	452	138	67	657
Totaal	875	453	338	1666

niet-DAEB	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
1. DEN HOORN	8	12	2	22
2. SCHIPLUIDEN	28	10	1	39
3. MAASLAND	59	27	3	89
Totaal	95	49	6	150

Totaal	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
1. DEN HOORN	252	268	152	672
2. SCHIPLUIDEN	207	69	122	398
3. MAASLAND	511	165	70	746
Totaal	970	502	344	1816

8. Transformatieopgave

De transformatieopgave wordt bepaald door het verschil tussen de huidige woningvoorraad en de wensportefeuille. Voor Wonen Midden-Delfland houdt die transformatie een uitbreiding van de sociale voorraad in, die door middel van beoogde nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Voorwaarde daarvoor is wel dat er voldoende nieuwbouwlocaties beschikbaar komen. De omvang van de niet-DAEB tak komt door de overheveling van woningen tot stand.

De uitgangspunten voor de selectie van woningen die overgaan naar niet-DAEB zijn:

Den Hoorn – geen bestaande eengezinswoningen, met uitzondering van 2 nieuwbouwwoningen in de Hof van Delftstraat.

Schipluiden – extra aanbod voor senioren

Maasland – extra aanbod voor senioren en (startende) gezinnen

Een aantal Fokuswoningen, MIVA-woningen en MOG-ruimten brengen wij ook over naar de niet-DAEB. De reden hiervoor is dat wij dit vastgoed zo flexibel en optimaal mogelijk willen kunnen verhuren aan individuele huurders met een zorgvraag en organisaties met een maatschappelijk doel.

Tenslotte is bij het maken van de selectie van woningen gekeken naar de opbouw van wijken. Waar mogelijk proberen we gedifferentieerde wijken te creëren (sociale huur, vrije sector huur en koop gemengd).

8.1 Samenvatting opgave Wonen Midden-Delfland

Den Hoorn

- Toevoegen van eengezinswoningen in het sociale segment
- Appartementen beschikbaar stellen in het niet-DAEB segment (vrije sector)

Schipluiden

- Waar mogelijk eengezinswoningen toevoegen, om de doorstroming te bevorderen en om aan de lokale vraag te voldoen
- Appartementen beschikbaar stellen in het niet-DAEB segment (vrije sector)

Maasland

- Appartementen beschikbaar stellen in het niet-DAEB segment (vrije sector)
- Ruimte bieden voor startende gezinnen (doorstroming) door beschikbaar stellen van eengezinswoningen in niet DAEB

Overzicht transformatieopgave

Huidig 2016	DAEB	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
		1. DEN HOORN	128	244	152
	2. SCHIPLUIDEN	137	69	122	328
	3. MAASLAND	436	147	70	653
	Totaal	701	460	344	1505

Niet-DAEB	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
	1. DEN HOORN	6	3	
2. SCHIPLUIDEN				0
3. MAASLAND	5	8		13
Totaal	11	11	0	22

Nieuwbouw ¹ 2016 - 2024	DAEB	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
		1. DEN HOORN	116	21	
	2. SCHIPLUIDEN	70			70
	3. MAASLAND	70	10		80
	Totaal	256	31	0	287

niet-DAEB	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
	1. DEN HOORN	2		
2. SCHIPLUIDEN				0
3. MAASLAND				0
Totaal	2	0	0	2

Voorraad 2025	DAEB	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
		1. DEN HOORN	244	256	150
	2. SCHIPLUIDEN	179	59	121	359
	3. MAASLAND	452	138	67	657
	Totaal	875	453	338	1666

niet-DAEB	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift	Totaal
	1. DEN HOORN	8	12	2
2. SCHIPLUIDEN	28	10	1	39
3. MAASLAND	59	27	3	89
Totaal	95	49	6	150

9. Instrumenten

¹ Uitgangspunt bij de nieuwbouwopgave is dat er jaarlijks gemiddeld 20 nieuwe woningen worden opgeleverd en dat de gemeente zorgdraagt voor voldoende nieuwbouwlocaties.

Hoe sturen we op het bereiken van onze wensportefeuille? Daarvoor kunnen wij een uitgebreid arsenaal aan instrumenten inzetten. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de belangrijkste.

9.1 Huurbeleid

Het huurbeleid beschrijft het beleid op de huurprijzen van de sociale huurwoningen van Wonen Midden-Delfland. De huurprijs kan op verschillende momenten gewijzigd worden. Bij mutatie van de woning, door de jaarlijkse huurverhoging en door een wijziging aan het gehuurde waar een huurverhoging tegenover staat. Via deze instrumenten kan met het huurbeleid gestuurd worden op betaalbaarheid van de sociale woningen.

De uitwerking van het huurbeleid staat in de notitie Huurbeleid 2016-2017.

9.2 Verkoopbeleid

Verkoop is een instrument dat kan bijdragen aan het realiseren van de wensportefeuille indien er door aankoop of nieuwbouw meer woningen worden toegevoegd dan nodig om de wensvoorraad te bereiken. De komende jaren verwachten wij geen woningen te verkopen. Mochten wij daar toch toe overgaan, dan verkopen wij bij voorkeur aan zittende huurders. In de notitie Verkoopbeleid 2016-2017 staat hier meer informatie over vermeld.

9.3 Nieuwbouw

Ons nieuwbouwprogramma voegt de komende jaren circa 290 woningen toe aan de sociale voorraad. Wij bouwen vooralsnog alleen nog woningen in het sociale segment. Door middel van nieuwbouw bereiken wij de gewenste omvang van de portefeuille in 2025 en verbeteren wij de gemiddelde Energie Index van ons bezit door duurzame woningen op te leveren.

9.4 Duurzaamheid

In de notitie Herijking energiebeleid Wonen Midden-Delfland wordt het energiebeleid beschreven. Het herijken van het energiebeleid is gekoppeld aan een nieuwe duurzaamheidsambitie. Met de voorgestelde maatregelen en bijbehorende investeringen streven we ernaar om eind 2020 gemiddeld label B, oftewel een Energie Index (EI) van maximaal 1,25 gehaald te hebben. Dit is conform de energieafspraken in het Aedes convenant.

Om onze ambitie waar te maken en de aantallen die nodig zijn te realiseren voor eind 2020 stellen wij voor om isolatiemaatregelen zonder huurverhoging uit te voeren en voor het plaatsen van zonnepanelen 50 % van de verwachte energiebesparing door te rekenen in de servicekosten van de huurder.

9.5 Sloop, renovatie en verbetering

Sloop is geen doelstelling op zich. Het is in eerste instantie een bedrijfseconomische afweging. Zodra de kosten niet meer opwegen tegen de opbrengsten of als er sprake is van een sterk verminderde vraag en er geen nieuwe doelgroep voor te vinden is, is sloop een logische keuze. Sloop in het kader van een verfraaiing van de buurt zal in Midden-Delfland minder aan de orde zijn. Veelal is niet-slopen maar instandhouding een praktisch en financieel aantrekkelijk alternatief, dit zolang de kwaliteit nog redelijk is. Sloop moet ook door de markt "herkend" worden. Er moeten dus in de verhuur aanwijzingen zijn dat de complexen niet meer gewenst zijn. Daarnaast is er een financieel criterium: de bedrijfswaarde moet negatief zijn (eventueel na aanpassingen) om te kunnen slopen. Ook de marktwaarde speelt een rol. Om beter inzicht te verkrijgen in rendementen en sloop/nieuwbouw moet worden afgewogen tegen afstoten van het bezit.

Grootschalige renovatie en verbeteringen hebben in feite hetzelfde afwegingskader als sloop.

Wel zal er bij een marktwaardewaardering duidelijker worden dat veel renovaties de marktwaarde van de huizen maar beperkt laten stijgen. Tot nu toe lag bij de financiële afweging de nadruk op extra kasstroom door de levensduurverlenging. Er zal dus een complexere afweging gaan plaatsvinden. Op dit moment ligt de nadruk op kleinschalige verbeteringen/onderhoud.

Verbeteringen aan het interieur worden nu bij mutatie en bij melding van een klacht uitgevoerd.

Tevens vindt bij iedere mutatie een veiligheidscheck plaats.

Het niet-planmatig aanpakken van het interieur is een aanpak die ook de komende jaren zal worden voortgezet. Het voordeel hiervan is dat de kosten meer gespreid zijn en dat er minder overlast is voor de bewoners en alleen daar waar echt sprake is van een probleem, geïnvesteerd wordt.

9.6 Doorstroming

De mogelijkheden om te sturen op doorstromen naar een andere huurwoning worden sterk bepaald door onze mogelijkheden in het toewijzingsstelsel. Onze inzet in deze discussies is om meer te kunnen sturen op verhuisketens waardoor er meer mensen geholpen worden. De wooncoach die wij samen met Stichting Welzijn Midden-Delfland hebben, past in deze ontwikkeling.

9.7 Woonruimteverdeling

Voor het verdelen van de woningen wordt gebruikt gemaakt van het woonruimteverdeelsysteem van Haaglanden. Hiervoor zijn met 9 gemeenten, waarin 15 corporaties werkzaam zijn, afspraken gemaakt over de verdeling van de beschikbare woningen. De inschrijfduur bepaalt in de meeste situaties de positie van de woningzoekende. Bepaalde doelgroepen komen echter onvoldoende aan bod. Met de gemeente is de afspraak gemaakt om bepaalde groepen voorrang te verlenen bij het toewijzen, het zogeheten lokaal maatwerk. Zo kunnen we sturen op extra aanbod voor verschillende doelgroepen. Hier zetten we maximaal 25% van de beschikbare woningen voor in. De regels gelden daarom niet standaard voor iedere advertentie.

Onderstaande doelstellingen worden beoogd met lokaal maatwerk:

- ***Bevorderen aanbod goedkope woningen***
Bij deze regel krijgen doorstromers uit Midden-Delfland voorrang wanneer zij een goedkope woning achterlaten (t/m € 409,92 prijspeil 2016) en binnen de gemeente reageren op een duurdere woning (vanaf € 409,92 prijspeil 2016).
- ***Bevorderen doorstroming***
Bij deze regel krijgen doorstromers uit Midden-Delfland voorrang wanneer zij een corporatiewoning (t/m € 710,68 prijspeil 2016) achterlaten en binnen de gemeente reageren op een corporatiewoning.
- ***Slaagkans starters bevorderen***
Bij deze regel krijgen starters uit Midden-Delfland voorrang wanneer ze reageren op een passende woning binnen de gemeente.
- ***Algemene lokale voorrang bij nieuwbouw***
Bij deze regel krijgen zowel starters als doorstromers uit Midden-Delfland voorrang wanneer ze reageren op een nieuwbouwwoning van Wonen Midden-Delfland.

10. Financieel kader

10.1 Inleiding

Wonen Midden-Delfland is een organisatie zonder winstdoelstelling. Wij zetten onze middelen in om een maatschappelijke bijdrage te leveren. En om ook aan toekomstige generaties huurders goede en betaalbare woningen te kunnen verhuren, is financiële continuïteit nodig. De financiële doorrekening laat zien dat wij op verantwoorde wijze onze strategische keuzes kunnen uitvoeren.

Ons financiële kader is erop gericht om aan de wettelijk vastgestelde normen voor streefwaarden en prestatie-indicatoren te voldoen. Wij sturen daarnaast op rendement om de waarde van het vermogen stabiel te houden. Ieder jaar stellen wij onze rendementseis op Eigen Vermogen vast, zowel voor de DAEB als voor de niet-DAEB tak.

10.2 Scheiding DAEB en niet-DAEB

Voor de scheiding van het DAEB en niet-DAEB bezit gelden een aantal basisprincipes en financiële kaders.

Basisprincipes

De Aw en het WSW hebben de volgende financiële basisprincipes geformuleerd ten aanzien van de levensvatbaarheid en financierbaarheid van de splitsing van de DAEB- en niet-DAEB-tak:

- de DAEB- en de niet-DAEB-tak zijn na de scheiding per direct 1 januari 2017 afzonderlijk levensvatbaar;
- de levensvatbaarheid is structureel. Dit betekent dat er getoetst is over een horizon van het totale beleid van minimaal 10 jaar;
- de niet-DAEB tak is zelfstandig levensvatbaar via een ongeborgde financiering.

Financiële kaders

In de toets voor levensvatbaarheid en financierbaarheid wordt nagegaan of minimaal de volgende onderdelen voldoen aan de sectorale (voor DAEB) of marktconforme (voor niet-DAEB) eisen:

- voldoende operationele kasstroom ten opzichte van rente- (en aflossings) verplichtingen;
- verhouding van de schuldpositie ten opzichte van de (markt- en bedrijfs)waarde van het vastgoed.

Op basis van bovenstaande principes en kaders hebben de Aw en het WSW een set van financiële ratio's opgenomen in het beoordelingskader² waaraan de DAEB en niet-DAEB tak aan moet voldoen. Uit de financiële doorrekeningen blijkt dat voor de komende 10 jaar geen enkele extern opgelegde norm wordt overschreden. Met andere woorden dat de DAEB tak en de niet-DAEB tak elk financieel gezond en levensvatbaar zijn.

² Zie beoordelingskader scheiding DAEB niet-DAEB van de Aw op www.aedes.nl › Home › Dossiers › Financiën