

wonen
wateringen



Visie op het beheer van het woningbezit



Portefeuilleplan

Strategisch voorraadbeleid

Portefeuilleplan

Visie op de ontwikkeling van het woningbezit

Voorwoord

Voor u ligt het 'Portefeuilleplan Wonen Wateringen'; een visie op de ontwikkeling van het woningbezit van Wonen Wateringen. Doel van deze visie is richting te geven aan de ontwikkeling van het bezit op de middellange termijn (5-10 jaar). Binnen het Portefeuilleplan worden verschillende aspecten van het beheer van de woningvoorraad samengebracht en beleidskeuzes op het gebied van huurprijs-, woningtoewijzing-, onderhoud-, verbetering-, renovatie en/of aankoop-/verkoopbeleid inzichtelijk gemaakt.

Strategisch voorraadbeleid is een van de belangrijkste beleidsthema's binnen de corporatie. Het doel van dat beleid is om producten en diensten zo goed mogelijk te laten aansluiten op de wensen van huidige en toekomstige klanten. Het voorraadbeleid moet daarbij uiteraard passen binnen de organisatorische en financiële kaders van de eigen organisatie en binnen de externe kaders waarbinnen wij opereren, zoals rijksbeleid, gemeentelijk beleid en ontwikkelingen op de woningmarkt. Het Portefeuilleplan omvat daarom allereerst een analyse van de omgeving, een beoordeling van het woningbezit en interpretatie van de relevante ontwikkelingen. De analyse geeft een beeld hoe de vraag naar woningen en de visie op wonen zich zal ontwikkelen zowel kwantitatief als kwalitatief.

In het 'Portefeuilleplan Wonen Wateringen' worden de algemene ontwikkelingen toegespitst op het woningbezit van Wonen Wateringen. Het plan bevat een schets van de ontwikkelingsrichting van dit woningbezit en geeft de contouren aan waarbinnen het beleid op verschillende terreinen gestalte krijgt. De grote winst van het Portefeuilleplan is daarmee dat het zowel intern als de buitenwereld duidelijk maakt hoe we met ons woningbezit willen omgaan.

Het Portefeuilleplan Wonen Wateringen is een 'levend' document, geen statisch beleid. Trends in de woningmarkt, voortschrijdend inzicht en reacties van derden kunnen en zullen leiden tot bijstellingen in de analyses, doelen en beleid.

André van den Berg directeur/bestuurder

november 2011

De essentie van het Portefeuilleplan

Iedereen moet een woning kunnen vinden, zonder daarvoor jaren in de rij te moeten staan. We streven naar een ontspannen woningmarkt, waar iedereen gemakkelijker de woonruimte vindt die past bij de eigen woonwensen, levensfase en portemonnee, of kunnen hun woning gemakkelijker aanpassen aan hun situatie. Er is een goede mix van woningen voor jongeren en ouderen; voor gezinnen en singles; voor wie financieel (passende woonlasten) of anderszins ondersteuning nodig heeft en voor wie zich prima redden kan zodra er iets te kiezen valt. Behalve het doorzetten van het beleid om het aanbod te verruimen, is het noodzakelijk het aanbod te flexibiliseren, de bestaande voorraad efficiënter te verdelen, en lokaal meer maatwerk toe te passen in de regionaal gedifferentieerde opgave.

De volgende punten vormen de essentie van het Portefeuilleplan

- blijvend bevorderen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn
- beter afstemmen van de kwaliteit van woningen en woonomgeving op de woonwensen
- verbinden van de gescheiden huur- en koopmarkten.

Inhoud

1	Wonen in Wateringen en Kwintsheul	4
2	Het huidige woningbezit	7
3	Ontwikkelingen richting 2020	11
4	De ambities van het Portefeuilleplan	17
5	De instrumenten	22
6	Uitwerking	31

1 Wonen in Wateringen en Kwintsheul

Een korte schets en enkele feiten en cijfers

Wateringen

Wateringen is een open samenleving waar nieuwkomers welkom zijn. De laatste jaren is Wateringen verstedelijkt, wat voor- en nadelen heeft. Belangrijk voordeel is het gezellige winkelcentrum dat is ontstaan en de nabijheid van de regionale voorzieningen. Nadeel is echter dat de dorps sfeer is afgenomen. Voor de toekomst is er beperkte ruimte voor uitbreiding van Wateringen. Belangrijk is dan te bewaken dat stilstand geen achteruitgang wordt. Bovendien mag centralisatie van bovenkernse voorzieningen er niet toe leiden dat de 'sjeu' van het dorp verdwijnt.

Belangrijke beeldbepalers voor Wateringen zijn de historische dorpskern en het Hofpark. Het Hofpark als groene oase, maar ook vanwege de evenementen die daar plaats vinden. Het Hofpark en de Vliethof zijn plekken waar sommigen zich 's avonds niet veilig voelen. De verkeerscirculatie in Wateringen en het parkeren in het centrum is een probleem. De aansluiting op het openbaar vervoer is een pre.

Het dorp heeft een goed voorzieningenniveau. Belangrijke ontmoetingsplaats is het sportcomplex Velo. Een bijzondere voorziening – binnen Westland – is de bewaakte speeltuin de Kinderster. Wateringen heeft een sterke kern met vrijwilligers die zich inzetten voor verenigingen, clubs, organisaties en evenementen. Het organiserend en oplossend vermogen van deze groep mensen is groot. De snelheid waarmee huurders van buiten Westland in Wateringen en Kwintsheul instromen, legt echter een grote druk op de sociale samenhang. De vergrijzing kan er toe leiden dat het beroep op vrijwilligers toeneemt terwijl gelijktijdig het aanbod van vrijwilligers niet toeneemt of zelfs afneemt.

Kwintsheul

Kleinschaligheid, saamhorigheid en betrokkenheid kenmerken Kwintsheul. De kern heeft een dorps karakter en is – gelet op het aantal inwoners – een compleet dorp. De huisarts, tandarts en apotheek zijn in het dorp aanwezig en voor de dagelijkse levensbehoeften hoeft men het dorp niet uit vooral dankzij de supermarkt. Deze supermarkt heeft echter aangegeven dat voor

een verantwoorde exploitatie uitbreiding van het vloeroppervlak noodzakelijk is. Het aantal kinderopvangplaatsen is aan de krappe kant.

Voor de behartiging van hun belangen hebben de inwoners zich verenigd in de 'Heulse aanpak'. Er is een bloeiend verenigingsleven: veel inwoners zijn lid van de verenigingen en er zijn voldoende vrijwilligers. De sportvereniging Quintus is van groot belang voor de identiteit van de kern. Er is in Kwintsheul veel bedrijvigheid en dus ook werkgelegenheid. Belangrijke ontmoetingsplaatsen zijn het Kastanjehof – waar vooral activiteiten voor ouderen georganiseerd worden – en het sportcomplex Quintus. Het veldje bij de Kievit wordt gebruikt voor evenementen.

Het is jammer dat Kwintsheul niet echt een hart heeft. De plint van het appartementencomplex Kwintrum is een goede plek voor winkels en horeca. Hier zijn echter kantoren gevestigd en de horeca zit nu buiten het centrum. De kern wordt doorsneden door de Kerkstraat waar veel vracht- en doorgaand verkeer door rijdt. Er staan hier regelmatig files.

Het woningaanbod voor starters en voor ouderen die willen doorstromen is te beperkt. Voor de jongeren zijn vooral de prijzen van de koopwoningen een probleem.

Bevolkingssamenstelling

Op 1 januari 2009 telde Wateringen 14.060 inwoners. De gemiddelde huishoudensgrootte is met circa 2,5 personen per huishouden lager dan het Westlands gemiddelde (2,6). Wateringen heeft iets meer huishoudens met kinderen (43%) dan in heel Westland(42%). Het percentage verweduwd personen bedraagt 4,8 (in Westland 4,7%). Er wonen meer gescheiden personen (5,3%) dan in Westland (4,8%). Het aandeel allochtonen bedraagt 12% (9% in Westland). Volgens de prognose zal het inwonertal in 2020 stijgen tot 14.660. In diezelfde periode zal het aandeel 65-plussers toenemen van 14% tot 17% en zal het aandeel jongeren dalen van 27% naar 25%.

Op 1 januari 2009 telde Kwintsheul 3.645 inwoners. De gemiddelde huishoudensgrootte is met circa 2,5 personen per huishouden vergelijkbaar met het Westlandse gemiddelde van 2,6. De huishoudensamenstelling is in Kwintsheul ongeveer gelijk aan het Westlandse gemiddelde. Het percentage verweduwd en ook het percentage gescheiden personen liggen iets onder het Westlandse gemiddelde. Het aandeel allochtonen is met 10% iets hoger dan het Westlandse cijfer van 9%.

Volgens de prognose zal het inwoneraantal in 2020 liggen tussen de 3.539 en 3.869 personen. In dezelfde periode zal het aantal 65-plussers toenemen van circa 15% tot 19 à 20%. Het aandeel jongeren zal dalen van een kleine 26% naar 22 à 23%. Zowel de grijze als de groene druk komen nú en in 2020 ongeveer overeen met het Westlandse gemiddelde.

Inkomen

Het gemiddelde besteedbaar jaarinkomen per huishouden in Wieringen bedraagt € 34.800; in Kwintseul € 36.300 (Westlands gemiddelde € 35.000). Het gemiddelde besteedbaar jaarinkomen per inwoner van respectievelijk € 13.700 en € 13.800 ligt boven het Westlands gemiddelde van € 13.600. Het aandeel huishoudens met een bijstandsuitkering is in Wieringen relatief hoog en ligt al jaren boven het cijfer voor heel Westland. In Kwintseul ligt het aandeel huishoudens met een bijstandsuitkering lager dan gemiddeld in Westland (1,2% in 2009 tegenover 1,5% in Westland).

Beroepsbevolking

Het aandeel werkzame personen is in Wieringen met 79% gelijk aan dat in heel Westland. Het aandeel zelfstandigen bedraagt 8%, behoorlijk lager dan in heel Westland (11%). Het aandeel personen dat in de land- en tuinbouw werkt is met 10% het laagst van alle kernen (Westland 18%). Het aandeel van personen dat buiten de gemeente Westland werkt is met 51% het hoogst van alle kernen (Westland 34%); dit zal ongetwijfeld met de ligging te maken hebben en met de vestiging van mensen van buiten Westland in de nieuwe wijken van Wieringen.

Het aandeel werkzame personen in Kwintseul komt overeen met het gemiddelde in Westland van 79%. Ook het aandeel zelfstandigen is met 11% gelijk aan het Westlandse gemiddelde. Het aandeel personen dat in de land- en tuinbouw werkt is met 15% lager dan gemiddeld in het Westland (gemiddelde is 18%). Het aandeel van personen dat buiten de Westland werkt is met 40% het hoogste cijfer na Wieringen (Westland gemiddeld 34%).

Woningen

Het aandeel koop- en huurwoningen in Wieringen bedraagt respectievelijk 62% en 38%. Van de totale woningvoorraad in Wieringen is 32% in handen van Wonen Wieringen.

De gemiddelde woningwaarde ligt (peildatum 2009) met € 274.225 onder het Westlands gemiddelde van € 283.837.

In Kwintseul is het aandeel koopwoningen 69% en het aandeel huurwoningen 31%.

De gemiddelde woningwaarde ligt met € 266.585 onder het Westlands gemiddelde van € 283.837. Van de totale woningvoorraad in Kwintseul zijn nagenoeg alle woningen in handen van Wonen Wieringen.

2 Het huidige woningbezit

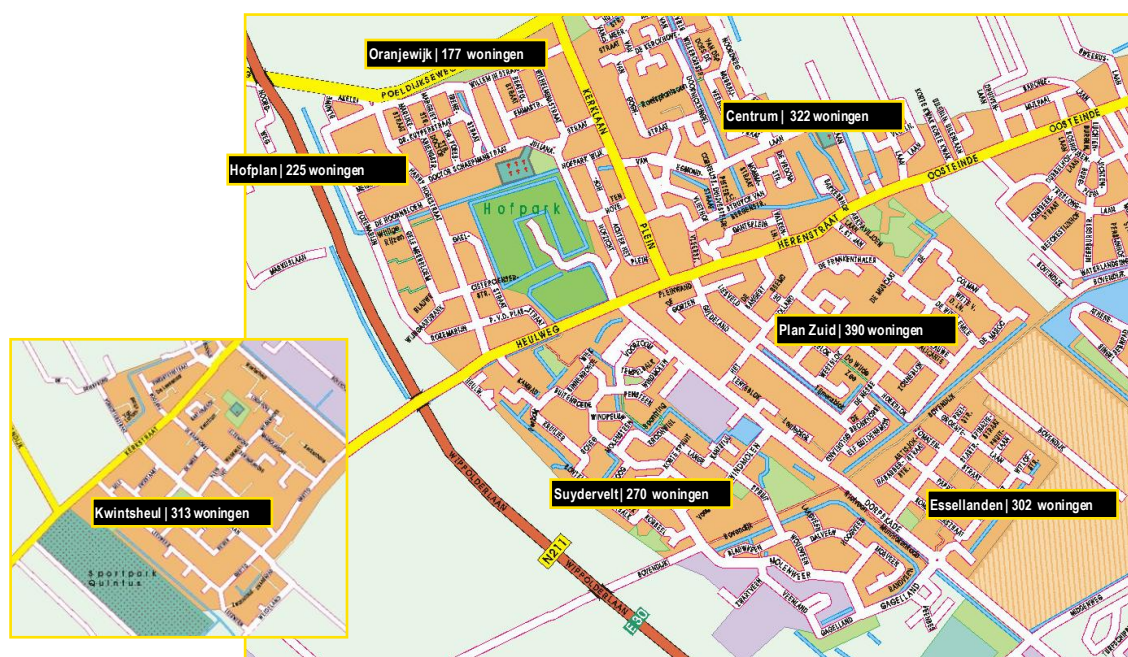
Wonen Wateringen bezit momenteel zo'n 2.000 huurwoningen, verdeeld over de kernen Wateringen en Kwintsheul. Het woningbezit van de corporatie vormt 32% van het totaal aantal woningen in de kernen Wateringen en Kwintsheul.

Méér dan 1200 woningen in het bezit tellen tenminste 4 kamers. Ruim 54% van het woningbezit bestaat uit eengezinswoningen; 22% uit appartementen in een gebouw met lift en 23% in een gebouw zonder lift (inclusief circa 5% 'bijzondere woningtypen' als duplexwoningen, woonunits en 2-in-1 woningen).

De gemiddelde netto huurprijs in het woningbezit bedraagt € 486; dit is gemiddeld 76% van de maximaal toegestane huurprijs berekend op basis van het woningwaarderingssysteem. De voorraad goedkope en betaalbare sociale huurwoningen bestaat uit ruim 1.595 woningen. Bij vrijwel alle woningen (97%) is de huurprijs lager dan de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag (lees: vrije sectorgrens).

De restant levensduur bedraagt gemiddeld 24 jaar per woning.

Overzicht woningbezit Wonen Wateringen naar wijken



De woningvoorraad van Wonen Wateringen

Woninggrootte, prijsstelling en energieprestatie zijn sterk bepalend voor de toekomstwaarde van het woningbezit. In de volgende tabellen en overzichten is de woningvoorraad ingedeeld naar woninggrootte, huidige huurprijs en de energieprestatie. Voor de indeling van de huurprijzen zijn de grenzen in de Wet Huurtoeslag genomen.

De definitie van *goedkoop* is: een huur beneden de kwaliteitskortinggrens van de Huurtoeslag. Per 1 januari 2011 is de kwaliteitskortinggrens € 361,66. Boven deze grens moet de huurder tenminste 25% van de huurprijs zelf betalen.

Betaalbaar houdt in een huurprijs onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

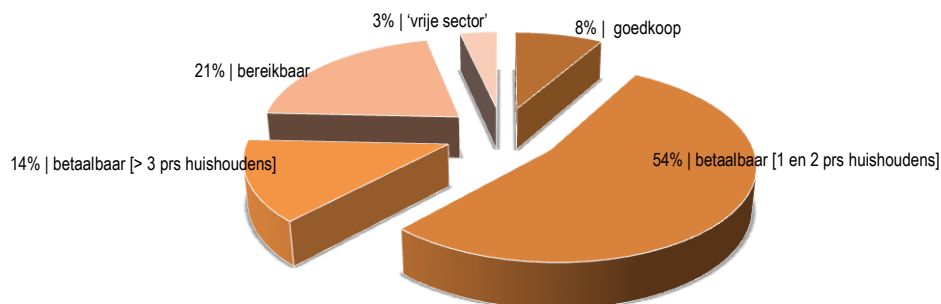
Per januari 2011 is de aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons huishoudens € 517,64 en voor 3 en meerpersoons huishoudens € 554,76. Over het deel van de huurprijs boven de aftoppingsgrenzen wordt geen huurtoeslag toegekend.

Bereikbaar houdt in een huurprijs onder de grens van de Wet Huurtoeslag (€ 652,52); woningen met een hogere huurprijs zijn 'vrije sectorhuur'. Genoemde bedragen worden jaarlijks aangepast.

Woningbezit huurprijsklasse en woninggrootte [per 1.1.2011]

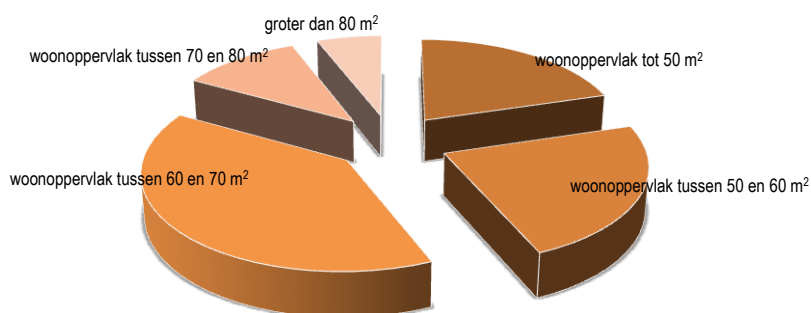
huurprijsklassen	< 3 kamers	> 4 kamers	totaal
'goedkoop'			8%
betaalbaar [1-2 prs huishoudens]	28%		54%
betaalbaar [> 3 prs huishoudens]		44%	14%
bereikbaar	9%	16%	21%
'vrije sector'	2%	1%	3%

Woningbezit in huurprijsklassen [per 1.1.2011]



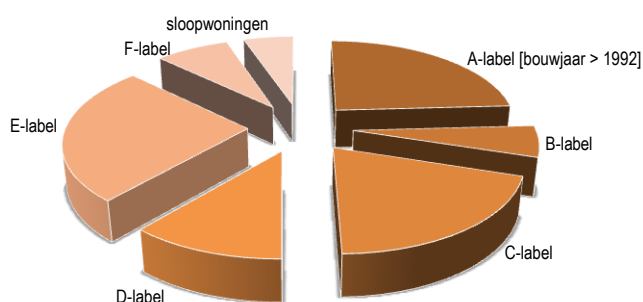
Voor de woninggrootte is het vloeroppervlak genomen dat in het woningwaarderingssysteem (of te wel: 'puntensysteem') wordt gebruikt. Dit landelijke systeem van het ministerie van BiZa (VROM) bepaalt aan de hand van een puntentelling de maximaal toegestane huurprijs. Een onderdeel is woningoppervlakte, waarbij enkel de oppervlakte van de kamers wordt gemeten. Bijna 800 woningen (40%) in het woningbezit hebben een woonoppervlak tussen 60 en 70 m². In vergelijking met het woningbezit van een referentiegroep 'scoren' de eigen woningen op punt van woningoppervlak gemiddeld 71 pnt; in de referentiegroep is dit 63 pnt.

Woningbezit naar woonoppervlak in klassen [1.1.2011]



De energieprestatie van een woning is van belang omdat verwacht mag worden dat het aandeel 'energiekosten' in de maandelijkse woonkosten de komende jaren – bij ongewijzigd beleid – fors gaat toenemen.

Woningbezit naar energielabel



Verhuurbaarheid

Met een relatief lage mutatiegraad (6% in 2010; vergelijkbare corporaties en landelijk scoren respectievelijk 7,6% en 8,1%); een groot aantal reacties op nagenoeg alle aangeboden woningen/woningtypen en géén structurele leegstand is de verhuurbaarheid van het woningbezit ronduit als goed te karakteriseren.

Gemiddeld aantal reacties op woningaanbod in Westland

woningtype/huurprijs	Wonen Wat	Arcade	Vestia	gemiddeld
goedkoop	151	97	31	87
betaalbaar	160	114	99	113
bereikbaar	180	117	91	129
vrije sector	20	78	56	66
eengezinswoning	226	204	146	181
flat met lift	163	151	96	108
flat zonder lift	153	97	62	107
aanleunwoning	11		5	9
totaal gemiddeld reacties per woning	162	112	92	114
gemiddeld aantal weigeringen huurder	3,0	2,6	4,9	3,6

De toekomstwaarde van het bezit

Naast de voorgaande analyse is het woningbezit ook beoordeeld op de mogelijkheden om de woningen te vergroten, de toekomstwaarde en de energetische waarde.

De conclusies uit die 'verkenning' zijn

- 1 Een groot deel van het bezit van Wonen Wateringen is geschikt voor 1-/2-prs huishoudens. De afgelopen decennia is het ruimtegebruik per bewoners structureel gegroeid en de verwachting is dat deze ontwikkeling zich doorzet. In de loop van de tijd zal daardoor de geschiktheid voor meerpersoonshuishoudens van een deel van het bezit (verder) afnemen.
- 2 Het is gewenst te streven naar een verschuiving in de woningvoorraad richting de 'vrije sector' huurmarkt: grotere appartementen en eengezinswoningen met bijbehorende prijsstelling. De voorraad van Wonen Wateringen geeft aanleiding tot deze gedachte, maar ook de woningvraag, zoals naar voren komt in woningmarktonderzoeken en ook meer manifest wordt.

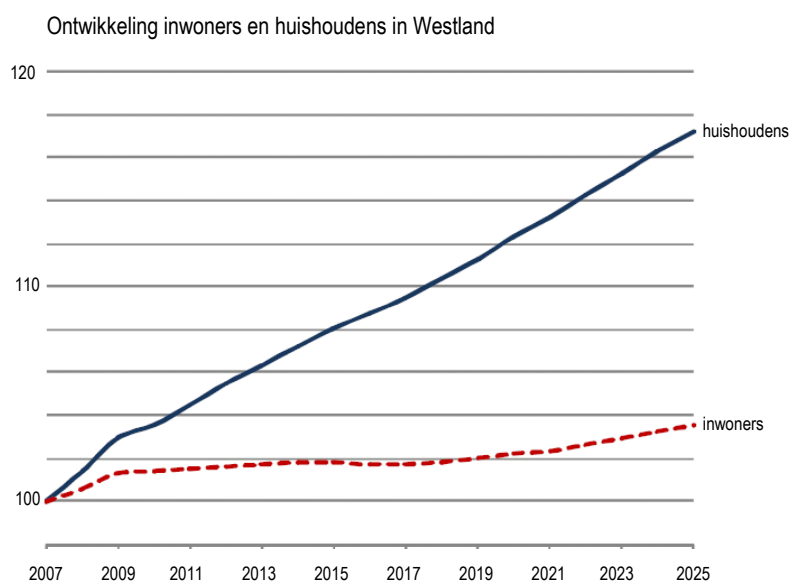
3 Ontwikkelingen richting 2020

Om een beeld te krijgen van de ontwikkelingen richting 2020 is gekeken naar demografische en economische ontwikkelingen. Wat betreft demografie is aangesloten bij de Primospagnose. Voor de ontwikkeling van de koopkracht is aangesloten bij de middellange termijnverkenning van het CPB.

In 2020 wonen naar verwachting ruim 45.000 huishoudens in Westland.

De bevolkingssamenstelling verandert als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen. De veranderingen hebben tot gevolg dat Westland (net als heel Nederland)

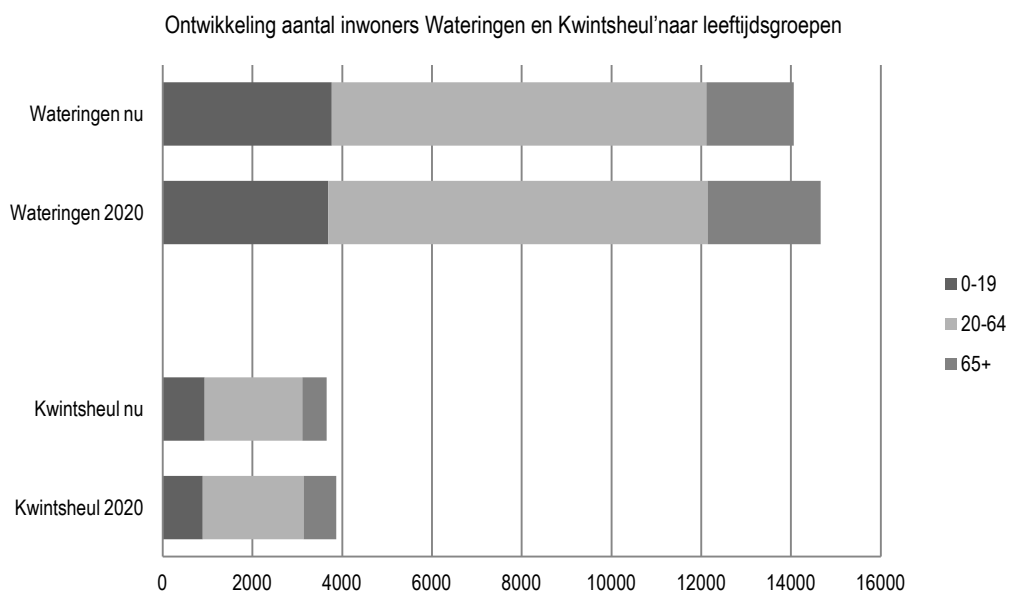
- vergrijsd: er komen steeds meer oudere huishoudens,
- verrijkt: er komen steeds meer huishoudens met een behoorlijk inkomen
- individualiseert: er komen steeds meer alleenstaanden.



De prognose is dat het aantal inwoners in Westland veel minder sterk toeneemt dan het aantal huishoudens. Het overzicht laat een groei van het aantal huishoudens zien van ongeveer 38.000 in 2006 tot 42.000 in 2015 en vervolgens naar ongeveer 45.000 huishoudens in 2020. De groei zit zowel in de groep ouderen (65+) als in de huishoudens tot 35 jaar. In de leeftijdsklasse daartussen neemt het aantal huishoudens af.

De beperktere groei van het aantal inwoners in Westland wordt deels veroorzaakt door een afname van de natuurlijke aanwas van de bevolking; het aantal sterften neemt toe en het aantal geboorten blijft gelijk. In Westland wonen meer zogenaamde gevorderde huishoudens, waarvan de kinderen meestal al het huis uit zijn. De toename van het aantal huishoudens zit – zoals gezegd – met name in een toename van het aantal alleenstaande ouderen. De gemeente Westland is hierin overigens geen uitzondering, dit speelt ook in Haaglanden en ook in de meeste andere gemeenten in Nederland.

Het aantal inwoners van Wieringen groeit van 14.060 inwoners 'nu' naar 14.660 inwoners in 2020; in Kwintsheul neemt in die periode het aantal inwoners toe tot 3.869.



In de komende jaren zal in Wieringen en Kwintsheul het aantal huishoudens verder groeien. Het zijn dan ook vooral kleine huishoudens die de komende jaren verantwoordelijk zijn voor de groei van het totale aantal huishoudens. De vergrijzing heeft zijn weerslag op de samenstelling van de huishoudens. Ouderen wonen vaker alleen of met z'n tweeën.

Vanzelfsprekend hebben deze ontwikkelingen effect op de toekomstige vraag naar huurwoningen. Vooral de vraag naar huurappartementen die zonder traplopen bereikbaar zijn zal in de komende jaren toenemen.

Ontwikkeling koopkracht

De mate waarin een huishouden een woonwens kan realiseren is sterk afhankelijk van hun bestedingsruimte. Voor de woningvraag is dan ook de ontwikkeling van de koopkracht van belang. Wonen Wateringen heeft naast de traditionele doelgroep van beleid (huishoudens die gezien het inkomen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag) ook de inkomensgroep net daar boven als belangrijke aandachtsgroep benoemd. We hebben het dan over huishoudens met een inkomen tussen dat van de traditionele doelgroep (tot circa € 28.500 bruto per huishouden/per jaar) en pakweg anderhalf maal dat inkomen (€ 43.000 bruto per huishouden/per jaar).

Westland naar inkomen en [huidige] woonsituatie

inkomensgroep	aantal huishoudens	sociale huur	particulier huur	koop
aantal woningen		10.530	1.760	27.660
inkomen tot € 33.614 [Europa-grens]	13.180 33%	55%	65%	25%
inkomen tussen € 33.614 en € 43.000	5.590 15%	15%	10%	15%
inkomen tussen € 43.000 en € 55.775	5.990 16%	15%	05%	20%
inkomen boven € 55.775	14.780 37%	15%	20%	45%

Door zowel demografische als economische ontwikkelingen verandert de omvang en samenstelling van deze inkomensgroepen. In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven voor een tweetal economische scenario's.

Toekomstverwachtingen ontwikkeling inkomensgroepen [periode 2010-2020, Westland totaal]

	0-scenario	beperkte inkomensgroei [1,2%]
inkomen tot € 33.614 [Europa-grens]	+ 1.500 huishoudens	- 160 huishoudens
inkomen tussen € 33.614 en € 43.000	+ 630 huishoudens	+ 980 huishoudens
inkomen tussen € 43.000 en € 55.775	+ 720 huishoudens	+ 1.120 huishoudens
inkomen boven € 55.775	+ 1.680 huishoudens	+ 2.590 huishoudens
totaal	+ 4.530 huishoudens	+ 4.510 huishoudens

Twee nieuwe dimensies: Brussel en Den Haag

Europa vindt dat er meer marktwerking in de Nederlandse volkshuisvesting noodzakelijk is en dat de corporaties zich moeten terugtrekken op hun kerntaak en hun kerndoelgroep. Dit heeft erin geresulteerd dat sociale huurwoningen met voorrang verhuurd moeten worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen onder de 33.600 euro. In de Wateringse situatie zou dit betekenen – wanneer Wonen Wateringen zich louter op dit segment zou richten – dat een grote groep woningzoekenden buiten de boot zou vallen. Oftewel de groep die niet in aanmerking komt voor een goedkope sociale huurwoning, maar evenmin een koopwoning kan betalen. In de visie van Wonen Wateringen moeten ook voor deze groep, met een inkomen tussen € 33.600 en € 43.000, serieuze alternatieven worden geboden.

In het Regeerakkoord van het kabinet Rutte/Verhagen is opgenomen dat verhuurders € 760 miljoen bij gaan dragen aan de huurtoeslag. Verreweg het grootste bedrag hiervan, € 620 miljoen volgens het CFV, dient van de corporaties te komen. Deze heffing heeft een forse negatieve invloed op de operationele kasstromen en daarmee op de financierbaarheid. De mogelijkheden om te investeren in nieuwe projecten, maar ook in zaken als leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, worden hiermee beperkt. Om zoveel mogelijk investeringscapaciteit te behouden is het zaak de operationele kasstromen te verbeteren (meer inkomsten en/of minder uitgaven) en/of de investeringskasstromen (meer verkopen en/of minder investeren). De puzzel zit hem in de exacte invulling van deze maatregelen en de uitwerking hiervan, ook in het licht van de staatssteunregels.

Gevolgen voor de woningvraag

- Eerste opgave binnen het strategisch voorraadbeleid is het vasthouden van de 'échte' jongeren, jongeren die nu nog thuis wonen en de eerste stappen in de wooncarrière nog moeten zetten. Doel daarbij is te voorkomen dat deze jongeren vertrekken vanwege de krapte op de woningmarkt. En die kansen zijn er. Een deel zal vanwege werk, studie of een relatie sowieso vertrekken, maar de honkvastheid van de Westlanders leert dat veel jongeren ook wel in Westland willen blijven. Kansen liggen er zeker ook bij de startende gezinnen. Wateringen en Kwintsehil bieden uitstekende mogelijkheden voor gezinnen met jonge kinderen, die in een beschutte en kleinschalige omgeving willen wonen. De ruimere eengezinswoning komt door de actuele stremming op de woningmarkt echter niet eenvoudig binnen bereik.
- Het aandeel huishoudens in de leeftijdsgroep 40 tot 60 jaar dat een laag inkomen heeft, neemt af. De groei in het besteedbaar inkomen van de huishoudens in deze groep leidt tot een grotere vraag naar kwaliteit in wonen: ruimte in en om de woning, maar ook kwaliteit en identiteit van de woonomgeving. Deze groep huishoudens zal zich vooral op de koopwoningmarkt oriënteren.

- Bij de groep huishoudens boven de 60 jaar vindt in de komende jaren groei plaats. Daarbij is het onderscheid tussen 'actieve senioren' en zorgbehoevenden van belang. Bij de groep 'actieve senioren' hebben we het over huishoudens die nog niet direct een aangepaste woning met zorg nodig hebben, maar wellicht wel op zoek zijn naar meer gemak en luxe. Daarbij houden ze wel rekening met mogelijke beperkingen in de toekomst. De actieve senioren leiden een actief sociaal leven en verhuizen niet in groten getale (verhuisgeneigdheid is lager dan bij huishoudens jonger dan 60). Als ze verhuizen hebben ze doorgaans belangstelling voor een woning in de huur, in een rustige omgeving maar met alle voorzieningen onder handbereik. Bij zorgbehoevenden spreken we over mensen, met name in de leeftijd boven de 75 jaar, die behoefte hebben aan aanpassingen in de woning of aanbod aan zorg en welzijn, om zelfstandig te kunnen blijven wonen. In deze groep bevindt zich ook een aantal huishoudens dat onvoldoende financiële ruimte en daarmee een beperkte keuzeruimte heeft. We hebben het bij zorgbehoevenden echter niet alleen over ouderen maar ook over andere mensen die zorg of begeleiding nodig hebben.

Het huidige woonaanbod, met veel grote eengezinswoningen en nauwelijks specifiek aanbod voor senioren is onvoldoende gedifferentieerd om de vraag van ouderen te bedienen. Inzetten op een grotere variatie, onder meer met goed toegankelijke appartementen nabij voorzieningen, krijgt binnen het voorraadbeleid nadrukkelijke aandacht. Niet alleen om tegemoet te komen aan de wensen van bovengenoemde groepen, maar ook ten behoeve van doorstroming.

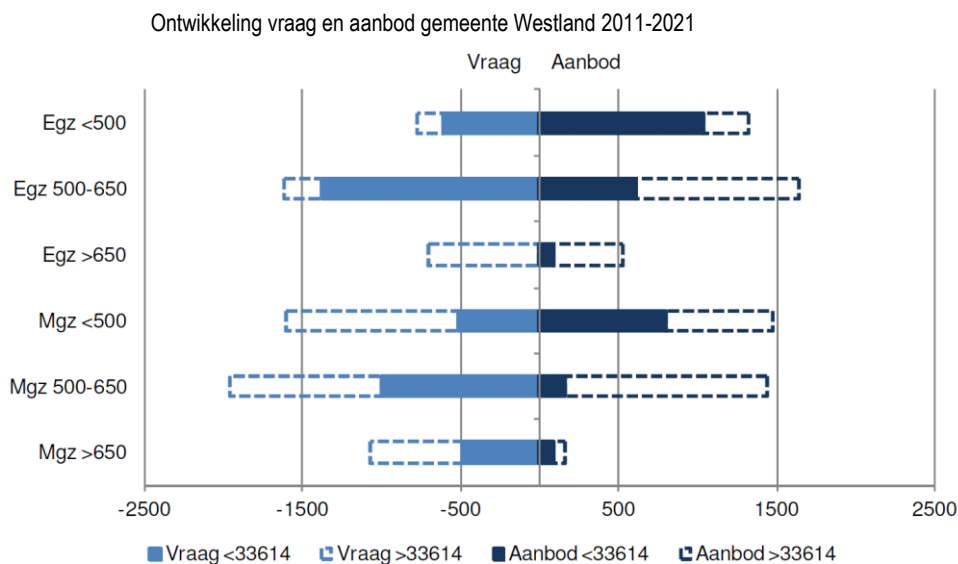
Beweging op de woningmarkt

In opdracht van onder andere Wonen Wateringen heeft Companen dit najaar een onderzoek gehouden naar de effecten van de 'Europagrens'. Op basis van deze analyse wordt in de concept-rapportage uitgesproken dat in de komende jaren de volgende bewegingen op de woningmarkt in Westland plaatsvinden:

- De komende jaren zien we met name een vraag ontstaan van € 33.614 huishoudens naar eengezins- en meergezins huurwoningen met een huurprijs tussen € 500-€ 650 per maand.
- Huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.614 richten zich voornamelijk op een huurappartement in de diverse prijscategorieën.
- De nieuwe toewijzingsregels hebben echter als gevolg dat huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.614 hun wens voor een sociale huurwoning niet meer waar kunnen maken. Een deel van deze groep zal noodgedwongen blijven wonen in de huidige woning, en huishoudens die wel mogelijkheden hebben zullen kiezen voor een andere oplossing. Het effect hiervan is dat een de doorstroming in de sociale huursector verder stagneert. Jonge huishoudens met een te

hoog inkomen, woonachtig in een sociaal huurappartement, kunnen niet meer doorstromen naar een sociale eengezinshuurwoning. Hetzelfde geldt voor senioren die graag de stap willen maken van een sociale eengezins huurwoning naar een huurappartement.

- In absolute zin ligt de vraag naar sociale huurwoningen op circa 5.940 in tien jaar tijd. Dit komt neer op circa 600 woningen, en is overeenkomstig met het aantal toewijzingen in de periode 2008-2010.
- In de komende 10 jaar is er een vraag van 3.490 sociale huurwoning afkomstig van huishoudens met € 33.614. Dit is minder dan de jaarlijkse toewijzingen van sociale huurwoningen in de periode 2008-2010. Zoals we eerder aangaven, verwachten we dat dit te maken heeft met de huur/kooporiëntatie van woningzoekenden in 2008 toen de gevolgen van de economische situatie nog niet zo duidelijk was. Op basis van ervaring met woningzoekenden in 2010 en 2011 zien we dat de huuroriëntatie van veel huishoudens is toegenomen. Het lijkt erop dat hierdoor op basis van de woonwensen een onderschatting is van de vraag naar huurwoningen.



4 De ambities van het portefeuilleplan

Het maatschappelijke doel

Iedereen moet een woning kunnen vinden, zonder daarvoor jaren in de rij te moeten staan. We streven naar een ontspannen woningmarkt, waar iedereen gemakkelijker de woonruimte vindt die past bij de eigen woonwensen, levensfase en portemonnee, of kunnen hun woning gemakkelijker aanpassen aan hun situatie. Er is een goede mix van woningen voor jongeren en ouderen; voor gezinnen en singles; voor wie financieel (passende woonlasten) of anderszins ondersteuning nodig heeft en voor wie zich prima redden kan zodra er iets te kiezen valt.

Behalve het doorzetten van het beleid om het aanbod te verruimen, is het noodzakelijk het aanbod te flexibiliseren, de bestaande voorraad efficiënter te verdelen, en lokaal meer maatwerk toe te passen in de regionaal gedifferentieerde opgave. De volgende punten vormen de beleidsagenda voor de toekomst:

- blijvend bevorderen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn
- beter afstemmen van de kwaliteit van woningen en woonomgeving op de woonwensen
- verbinden van de gescheiden huur- en koopmarkten.

Visie: lokale speler en investeerder

Het strategisch voorraadbeleid [het Portefeuilleplan] is niet alleen afgeleid van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Van belang is evenzeer hoe Wonen Wateringen haar rol als ontwikkelende woningcorporatie wil invullen. Uit deze reflectie zijn de volgende ambities voortgekomen: Wonen Wateringen wil zich, gezien haar traditie en financiële mogelijkheden, primair richten op Wateringen/Kwintsheul. Regionale ontwikkelingen worden wel meegenomen, maar we richten ons blijvend op de huishoudens met een kleinere portemonnee in Wateringen/Kwintsheul. Gezien de omvang van de traditionele doelgroep wordt 65-75 procent van onze woningen voor hen behouden; we willen wooncarrières mogelijk maken en het scheidwonen niet subsidiëren. Door woningen aan te bieden tussen de huur- en koopmarkt in (geliberaliseerde woningen en/of 'MGE'-woningen) wordt de doorstroming bevorderd en maken we ruimte voor nieuwe toetreders op markt; Wonen Wateringen wil investeren in de kwaliteit van de woningen, in een vermindering van het energieverbruik en in plezierige wijken om in te wonen. Deze drie ambities gecombineerd met onze financiële slagkracht leiden tot de conclusie dat extra financiële middelen nodig zijn.

Van kwantiteit naar kwaliteit

Nog niet zo lang geleden werd de blik op de toekomst van het woningbezit vooral ingegeven door een vrij technische benadering, waarin het plannen van goed en tijdig onderhoud centraal stond. Inmiddels zijn we ervan overtuigd dat die benadering te beperkt is. In een toekomstgericht voorraadbeleid moeten meerdere dimensies samenkomen, om daarmee de juiste beslissingen te kunnen nemen. Niet alleen de bouw- en woontechnische staat van de woningen is dan belang, maar vooral ook de positie die de woningen innemen in de woningmarkt.

Wonen Wateringen beschikt over een (bouwtechnisch) goed woningbestand. Klanten wensen echter nieuwe woningtypen, andere woonvormen en een hogere woonkwaliteit. Zo neemt bijvoorbeeld de vraag naar HAT-eenheden, maisonnettes en éénslaapkamer seniorenwoningen sterk af, blijft de slaagkans van nieuwkomers achter en is het aanbod van royale(re) en duurdere appartementen ontoereikend om aan de groeiende vraag te voldoen. Ons woningbezit zal ten dele van samenstelling, kenmerken en woontechnische kwaliteit moeten veranderen om hierop in te spelen.

De druk op de woningmarkt in het Westland is niet zo zeer kwantitatief maar vooral kwalitatief van aard. Er zijn niet méér woningen nodig maar vooral àndere woningen. De achtergrond ervan is een woningvraag die er anders uitziet dan in het verleden, en waarop het woningaanbod steeds minder goed aansluit. Die veranderingen in de woningvraag zijn in hoge mate een gevolg van demografische en economische ontwikkelingen. Het traditionele gezin is al lang niet meer dominant en ook de 'ontgroening en vergrijzing' van de bevolking zijn welbekend. Ook het welvaarspeil ligt hoger dan in de tijd dat grote delen van de bestaande woningvoorraad in Wateringen en Kwintsheul werden gebouwd. En niet alleen omdat 'toevallig' een periode van hoogconjunctuur achter de rug ligt.

Het is niet alleen belangrijk de omvang van de woningvoorraad goed af te stemmen, maar daarnaast is het belangrijk de samenstelling van de woningvoorraad goed af te stemmen op de vraag van de verschillende doelgroepen. Uit de schets van de ontwikkelingen naar 2020 toe blijkt dat de vraag van ouderen door de vergrijzing toeneemt, de huishoudens steeds kleiner worden en er een aanbod speciaal voor jongeren en 'nieuw' aanbod voor mensen met een middeninkomen gewenst is. De vraag verschuift dus van hoofdzakelijk traditionele gezinnen naar senioren, kleinere (jonge) huishoudens en wonen met zorg.

De grote noemer waarop die ontwikkelingen samenkomen is een kwaliteitsvraag op woninggebied. Naar meer ruimte in en om de woning maar vooral ook zeer gevarieerd samengesteld. Het bestaande aanbod van Wonen Wateringen is weliswaar gevarieerd, maar kan aan de vraag niet altijd voldoen. Dat betekent niet dat woningen leeg komen te staan: er willen meer dan genoeg mensen een woning van de corporatie huren en dat zal 'ergens' moeten. Vaak wordt echter een keuze gemaakt die minder is dan next-best. Mensen kunnen hun woonwensen onvoldoende realiseren.

Focus op oplossingen voor 'de lage middeninkomens'

Het vertrekpunt voor het voorliggend Portefeuilleplan is dat, afgezien van de bovenlaag die zichzelf ruimschoots kan redden, Wonen Wateringen in beginsel iedereen beschouwt als zijn doelgroep. Hierbij is de prioriteit vanuit het ondernemingsdoel hoger naarmate het huishouden een zwakkere positie op de woningmarkt heeft. In eerste instantie doelen wij hiermee op de zogenoemde traditionele doelgroep van beleid (huishoudens die gezien het inkomen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag), maar ook op de lage middeninkomens: huishoudens met een inkomen tussen dat van de doelgroep (maximaal circa € 28.500 bruto per jaar) en ongeveer anderhalf maal dat inkomen (€ 43.000).

In vergelijking met Haaglanden wonen in de gemeente Westland minder huishoudens met een beneden modaal inkomen en meer huishoudens met een inkomen boven 2x modaal. Circa 20% van de huishoudens behoort tot de traditionele doelgroep.

Inkomensgroepen in Westland en Haaglanden (cumulatief)

	Westland	Haaglanden, totaal
minimuminkomen	13%	19%
inkomen tot € 33.614 [Europa-grens]	31%	49%
inkomen tot € 43.000	49%	53%
inkomen hoger dan € 43.000	51%	47%

Richting 2020 groeit de groep huishoudens met een inkomen tot € 43.000 volgens een pessimistisch scenario (geen reële inkomensgroei) met bijna 2.000 huishoudens; bij scenario waarbij de reële inkomensgroei is gesteld op 1,2% groeit de groep met per saldo 980 huishoudens.

Middeninkomens tussen wal en schip

Vanaf 1 januari 2011 geldt bij nieuwe verhuringen als toewijzingsnorm dat ten minste 90% van de sociale huurwoningen moet worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 33.614 ('de Europagrens'). Als gevolg van deze grens vallen meerdere huishoudens met een middeninkomen tussen wal en schip. Met name de middeninkomens die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen om voldoende te kunnen lenen voor een betaalbare koopwoning.

Groeiende kloof tussen huur en koop

De sociale huursector in Westland is met 32 procent relatief klein. De prijsstijgingen in de loop van de jaren negentig en begin jaren 2000 hebben de toegang tot de koopmarkt bemoeilijkt voor degenen die voor het eerst een woning willen kopen en dus geen overwaarde uit een ander huis kunnen inzetten voor de financiering. Er is een scherpere tweedeling ontstaan tussen huurders en kopers. Omdat de kloof met de koopsector in Westland relatief groter is dan elders, is ook de groep woningzoekenden die aangewezen is op de huursector relatief groter. Het zijn niet alleen de mensen met een lager inkomen, ook een deel van de middeninkomens is – mede door de aangescherpte hypotheekregels van de banken – aangewezen op een huurwoning. In de komende jaren valt in deze situatie weinig verandering te verwachten. Krimp van de bevolking is in dit deel van het land voornamelijk niet aan de orde en ook de druk op de woningmarkt zal blijven bestaan.

Om te voorkomen dat middeninkomens tussen wal en schip blijven vallen is de strategie van het voorraadbeleid richting 2020 gericht op het bieden van betaalbare oplossingen in de huur en de koop die zijn afgestemd op de verschillende inkomensklassen. Het is de primaire taak van Wonen Wateringen te zorgen voor betaalbare huisvesting van de lagere inkomens (tot € 33.614 – 'de Europagrens'). Het ondersteunen van middeninkomens die niet meer zelfstandig kunnen voorzien in passende huisvesting is te beschouwen als een secundaire taak van de corporatie. Dat wil zeggen het bieden van betaalbare huur- en koopoplossingen aan middeninkomens die door de (nieuwe) regelgeving niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, en te weinig leencapaciteit hebben om een woning te kopen. Dit geldt met name voor huishoudens boven de 55 jaar en gezinnen met kinderen en tweepersoonshuishoudens tussen € 33.614 en € 43.000.

Huurquotes en leencapaciteit middeninkomens [bron: Nibud]

	huurquote < 65 jr	huurquote > 65 jr	leencapaciteit
• 1 persoons huishoudens			
belastbaar inkomen € 33.614	€ 619 bruto pmnd	€ 727 bruto pmnd	€ 153.000 totaal
belastbaar inkomen € 43.000	€ 815 bruto pmnd	€ 971 bruto pmnd	€ 201.000 totaal
• meerpersoons huishoudens			
belastbaar inkomen € 33.614	€ 535 bruto pmnd	€ 677 bruto pmnd	€ 125.000 totaal
belastbaar inkomen € 43.000	€ 665 bruto pmnd	€ 909 bruto pmnd	€ 201.000 totaal

Extra middelen voor investeringen nodig

Wonen Wateringen heeft verschillende overwegingen die leiden tot de conclusie dat zij haar inkomstenstroom op middellange en lange termijn wil verhogen ten opzichte van het huidige niveau. De eerste overweging is dat de ruimte om te investeren is verkleind als gevolg van diverse ontwikkelingen. Dat zijn de heffing van de Vennootschapsbelasting, inperking van de maximale huursomstijging en de in het Regeerakkoord aangekondigde bijdrage (heffing) aan de Huurtoeslag. Deze heffing betekent – op de manchet becijferd - een structurele afdracht van € 600.000 tot € 700.000 per jaar.

De tweede overweging heeft betrekking op de woningmarkt, zowel lokaal als regionaal. Het aanbod aan sociale huurwoningen is groter dan het aantal huurders met een laag inkomen: *de overmaat*. Deze overmaat zal worden ingezet voor de middeninkomens. Het aanbod en de keuze voor deze groep zal worden vergroot door het beter afstemmen van aanbod en huurprijs van woningen op de vraag. De middeninkomens zijn een belangrijke klantgroep voor Wonen Wateringen in het realiseren van gemengde wijken en om de verhuurbaarheid op langere termijn te garanderen.

De derde en laatste overweging is dat Wonen Wateringen extra financiële middelen wil genereren om meer te kunnen investeren in het bestaande bezit en in de wijken. Een deel van de woningverbeteringen vertalen zich vanzelf in meer WWS-punten en daarmee een hogere huur. Deze verdienen zichzelf in de loop van de tijd terug. Een deel van de investeringen in de woningen verdient zich echter niet terug in de huurprijs. Ditzelfde geldt ook voor de investeringen in de wijken.

5 De instrumenten

Kaders van buitenaf

Wonen Wateringen moet zich, zoals elke woningcorporatie, houden aan landelijke, regionale en lokale wet- en regelgeving. De kaders die het uitgangspunt vormen voor het strategisch voorraadbeleid zijn:

- het Besluit Beheer Sociale Huursector BBSH, waarin financiële continuïteit een belangrijke rol inneemt, naast verschillende prestatievelen. Op het gebied van financiën zijn de regels van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wsw en Centraal Fonds Volkshuisvesting cfv kaderstellend.
- het woningwaarderingssysteem (dat de maximaal toegestane huurprijs bepaalt)
- regulering van de huurprijsstijgingen (de minister van BiZa bepaalt jaarlijks de maximale huurstijging, het huidige kabinet houdt hiervoor de inflatie als bovengrens aan)
- de Huurtoeslag (dat de betaalbaarheidsgrenzen voor huurders uit de doelgroep bepaalt)
- Huisvestingsverordening Haaglanden 2005
- regionale prestatieafspraken Stadsgewest Haaglanden-Sociale Verhuurders Haaglanden
- het woonruimteverdelingsstelsel van de regio Haaglanden
- de woonvisie van de gemeente Westland

De financiële positie van Wonen Wateringen is goed. Zij streeft er op de lange termijn naar de overmaat aan eigen vermogen, aan te wenden ten behoeve van de financiering van betaalbare huisvesting. De mogelijkheden om het eigen vermogen in te zetten, worden echter beperkt door de grenzen die het wsw en cfv daaraan stellen. Deze organisaties kijken naar:

- het weerstandsvermogen: dit is momenteel voldoende voor het daadwerkelijke realiseren van de voorgenomen 'harde' investeringen
- de kasstroom die de woningvoorraad genereert: de inkomsten moeten de financiering kunnen dekken. Hiermee is de investeringsruimte sterk ingeperkt, omdat er niet meer naar het vermogen wordt gekeken. Er wordt gekeken naar de lasten (financieringsverplichtingen, een normatief aflossingspercentage) en deze worden afgezet tegen de baten van de huur en eventuele woningverkoop.

'Draaien aan knoppen' om extra inkomsten te genereren

Doelstellingen van het Portefeuilleplan is óók de 'knoppen' in beeld brengen waar Wonen Wateringen aan kan draaien om haar doelstellingen te realiseren. De concrete vraag is: op welke wijze kunnen operationele kasstromen (meer inkomsten en/of minder uitgaven) en/of de investeringskasstromen (meer verkopen en/of minder investeren) verbeteren. De puzzel zit hem in de exacte invulling van deze maatregelen en de uitwerking hiervan. Onderstaand zijn de belangrijkste 'knoppen' in beeld gebracht en is aangegeven wat hun impact is. Daarmee wordt ook duidelijk hoe hard aan een bepaalde 'knop' gedraaid moet worden om een bepaald effect te bereiken. Tevens zijn bij elk punt ook de beleidsmatige overwegingen van Wonen Wateringen aangegeven.

Wonen Wateringen kan op vier manieren extra middelen genereren voor haar investeringen:

- Het generiek verhogen van de huur van de vrijkomende huurwoningen
- Geliberaliseerd verhuren op de vrije markt
- Verkoop van sociale huurwoningen
- Commerciële nieuwbouw

Huurprijsniveau verhogen

Een van de manieren om extra inkomsten te genereren is het verhogen van het huurprijsniveau (streefhuur). Het is hierbij overigens goed op te merken dat het effectueren van een hogere streefhuur vele jaren vergt, omdat het alleen kan gelden voor nieuwe huurcontracten. Een lage mutatiegraad zorgt er dus voor dat de effecten van het verhogen van de streefhuren pas op lange termijn merkbaar zijn.

Centraal in het huidig huurprijsbeleid van Wonen Wateringen staat het uitgangspunt dat de huurprijs bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst 80% bedraagt van de maximaal toegestane huurprijs berekend volgens het Woningwaarderingssysteem.

Het woningwaarderingssysteem en de daarbij gehanteerde maximale huurprijzen worden door het ministerie van BiZa [VROM] vastgesteld. De maximale huurprijzen worden jaarlijks verhoogd met het inflatiecijfer. Tegenover deze matiging van de inkomsten stond en staat een groei van de exploitatiekosten (en in het bijzonder de kosten voor mutatieonderhoud) die het inflatieniveau te boven gaat. Door deze maatregel zijn de 'extra' huurinkomsten door huurharmonisatie-in-eens beperkt.

De consequentie van het gematigd huurbeleid is dat ruim 80% van het woningbezit van Wonen Wateringen een huurprijs heeft lager dan € 555 (aftoppingsgrens Huurtoeslag) en er weinig aanbod van corporatiewoningen is boven deze grens of boven liberalisatiegrens. De beleggerssector richt zich doorgaans vooral op het hogere huursegment vanaf € 850 en hoger. Het gevolg is dat er relatief weinig woningen zijn in de huurklasse van € 600 tot € 800. Voor meer evenwicht in de woningmarkt is het interessant het aanbod op dit 'middensegment' te vergroten. Er liggen verdienmogelijkheden voor Wonen Wateringen in het beter afstemmen van het aanbod en de huurprijs op de vraag van lagere inkomens én middeninkomens. Het beter in balans brengen van prijs en kwaliteit omdat voor een deel van de woningen niet de huurprijs wordt gevraagd die ze qua kwaliteit wel mag hebben.

Gezien het feit dat de inkomsten (inflatievolgend) en uitgaven (beheerkosten, investeringen in energieprestatie; invoering huurtoeslagheffing) van corporaties steeds meer onder druk komen te staan, is het vanuit het oogpunt van continuïteit van belang om (hogere) huurprijzen te vragen in relatie met de geboden kwaliteit.

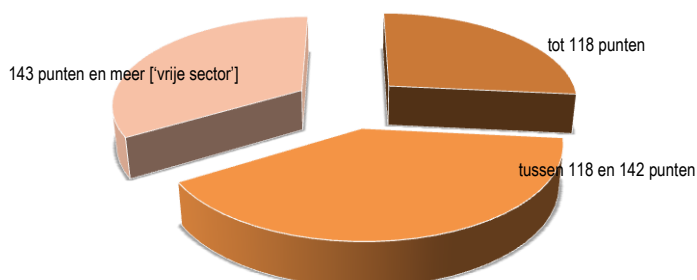
Om blijvend te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van het financieel beleid, zal met ingang van 1 januari 2012 de huurprijs van een woning bij het aangaan van een huurovereenkomst in de regel 80% bedragen van de maximaal toegestane huurprijs. Bij de definitieve vaststelling van de huurprijs per woning zal worden bewaakt dat de huurprijs niet 'net-aan' (<2%) de aftoppingsgrenzen Huurtoeslag overschrijdt.

Door aanpassingen in het Woningwaarderingssysteem per 1 juli 2011 impliceert het beleidsmatig uitgangspunt dat het niveau van de streefhuur per 1 januari 2012 3,5% stijgt. De streefhuur stijgt in absolute zin van gemiddeld € 496 naar € 513 netto per maand (zie ook paragraaf Energieprestatie).

Liberaliseren: verhuur op de vrije markt

Woningen met meer dan 142 punten in het Woningwaarderingssysteem wws ('puntensysteem') kunnen in principe op de vrije huurmarkt verhuurd worden. Dat wil zeggen dat zij niet meer onder de huurregulering vallen. Op basis van het WWS zouden hier huren gevraagd kunnen worden die tot € 200 per maand hoger liggen.

Woningbezit naar puntenaantal in klassen [1.1.2011]



Ruim 30% [665 woningen] van het woningbezit van Wonen Wateringen komt op grond van het gescoord aantal punten in aanmerking voor liberalisatie. Daarbij is de constatering dat het woningbezit méér woningen telt dan benodigd is om de traditionele doelgroep (casu quo 'Europa-doelgroep') onder-dak te bieden. In de strategie van het Portefeuilleplan is nu voorzien dat deze 'overmaat' wordt ingezet voor de middeninkomens. Dat komt tot uiting in het werkende weg bij nieuwe verhuur 'liberaliseren' van woningen. Concreet: deze woningen zullen in het prijssegment van € 675 tot € 780 op de vrije markt worden aangeboden.

De overtuiging bestaat dat deze strategie zal bijdragen aan zowel het bieden van nieuwe kansen op de woningmarkt voor mensen met een middeninkomen als aan het realiseren van gemengde wijken en de verhuurbaarheid van onze woningen op lange termijn.

De selectiecriteria van de voor liberalisatie in aanmerking komende woningen worden niet alleen gevormd door 'de punten'. Criteria zijn ook de WOZ-waarde en de ligging van de woningen evenals het beleidsmatig uitgangspunt dat in alle wijken woningen op de vrije markt moeten kunnen worden aangeboden.

Verkoop van sociale huurwoningen

Het verkopen van huurwoningen levert direct middelen op. Er zijn twee manieren om woningen te verkopen. Enerzijds vrij op de markt, anderzijds onder bijzondere voorwaarden, ook wel aangeduid als maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). MGE wordt ingezet om voor woningzoekenden middeldure koopwoningen te realiseren, doordat een korting op de woonlasten wordt aangeboden. MGE is een manier om twee doelen te realiseren. Ten eerste worden op korte termijn inkomsten gegenereerd waarmee investeringen kunnen worden gedaan. Ten tweede worden woningen aangeboden in een extra segment tussen sociale huur en koop.

Los van de inkomsten, is Wonen Wateringen van mening dat het in MGE verkopen van woningen een belangrijke toevoeging aan het woningaanbod in Wateringen/Kwintsheul is. Het

zorgt ervoor dat er middeldure koopwoningen in de markt komen. Wonen Wateringen ziet het verkopen van MGE-woningen als een instrument dat gekoppeld moet worden aan de nieuwbouw van huurwoningen. Door deze koppeling aan te brengen krimpt de huurvoorraad niet (er worden tegelijkertijd woningen toegevoegd) en neemt de voorraad zelfs tegelijkertijd in technische kwaliteit toe (het zijn immers nieuwbouwwoningen). Ook vanuit de financiële kant is er een logisch verband: het verkopen van MGE-woningen levert extra kasstroom op, waarmee de onrendabele nieuwbouw (mede) kan worden gefinancierd.

Met betrekking tot de MGE-verkopen kiest Wonen Wateringen er verder voor om daarvoor woningen te selecteren die voldoen aan de criteria:

- groot aandeel binnen de voorraad van Wonen Wateringen
- homogene groep woningen, waarbinnen geen duidelijke verschillen zijn
- als het eengezinswoningen betreft, moet 'uitbreiding' mogelijk zijn (aanbouw, opbouw)

In de strategie van het Portefeuilleplan komen een 75 woningen in aanmerking om (zodra zij beschikbaar komen door beëindiging van de huurovereenkomst) als MGE-woning te worden aangeboden.

Het generiek 'vrij' verkopen van woningen is binnen de strategie van het Portefeuilleplan niet voorzien. Achtergrond van deze keuze is dat door 'vrij verkopen' de huurwoningvoorraad krimpt en de verkochte woningen worden toegevoegd aan de vrije koopvoorraad, een segment dat in Wateringen/Kwintsehil juist al groot is. Voor enkele woningen wordt door de in het verleden reeds ingezette strategie ('gespikkeld' bezit) een uitzondering gemaakt.

Commerciële nieuwbouw

Door commerciële nieuwbouw te realiseren kan winst worden gerealiseerd die kan worden aangewend voor investeringen in huurwoningen. De mogelijkheden hiertoe zijn de laatste jaren wel ingeperkt, onder meer doordat er door overheden steeds minder mogelijkheden toe worden geboden en omdat dit fiscaal anders wordt behandeld. Verder is het de vraag of een sociale ontwikkelaar als Wonen Wateringen zich op de commerciële markt moet begeven, met alle bijbehorende risico's van dien. Recente gebeurtenissen in de corporatiesector wijzen op de grote afbreukrisico's hiervan en bovendien op het risico van het ontbreken van politieke steun. Wonen Wateringen kiest daarom bewust niet voor een dergelijk spoor.

Woonruimteverdeling

Met voorliggend Portefeuilleplan als vertrekpunt wordt – op hoofdlijnen – voor de wijken en complexen aangegeven welke doelgroep(en) als eerste in aanmerking komen voor vrijkomende woningen daarin. Hierdoor is het mogelijk zowel enige sturing te geven aan het huisvesten van de verschillende doelgroepen van ons beleid en op dit moment achterblijvende slaagkansen te vergroten. Nadrukkelijk stellen wij ons tot doel dat er voor iedere woningzoekende – binnen een redelijke termijn – passende woonruimte beschikbaar moet zijn. Passend in relatie gezien het inkomen en de samenstelling van de te huisvesten huishouding.

De woonruimteverdeling bevindt zich in een stroomversnelling en ontwikkelt zich - van distributie via aanbod - in een rap tempo naar woonruimtebemiddeling. Bij het zoeken naar de beste manier waarop de corporatie haar woningen aanbiedt, staat de wens van de klant voorop. Enkele omstandigheden brengen de woonruimteverdeling in een stroomversnelling: ontwikkeling van aanbod- naar vraagmarkt, de nieuwe huisvestingswet biedt meer beleidsruimte.

De eerste zorg is het beperkt aantal vrijkomende woningen (de verhuisketen) op de lokale woningmarkt. In de kernen Wateringen en Kwintsheul zijn de nieuwe verhuringen aan inwoners van deze kernen fors afgenomen; in Wateringen zelfs van 82% in 2004 naar 56% nu. Daarmee hangt samen dat het aantal vrijkomende huurwoningen in Wateringen en Kwintsheul sterk afneemt: als een huurwoning in Wateringen beschikbaar is, waarin iemand inkomt uit een buurgemeente, komt er géén huurwoning leeg in Wateringen en stopt de verhuisketen in Wateringen dus abrupt. Het aantal mutaties blijft hierdoor relatief laag en de druk op de lokale huurwoningmarkt blijft bestaan.

Door het grote aantal instromers van buiten Westland te verlagen, wordt de lokale doorstroming vergroot. Door een toename van doorstroming ontstaan langere verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer woningzoekenden de kans krijgen om een stap te zetten op de woningmarkt. Lokale doorstroming brengt meer beweging op de lokale woningmarkt.

Woonruimteverdeling gaat niet meer om het rechtvaardig verdelen van een schaars goed. Wonen Wateringen wil bevorderen dat een liberaliseringsproces voor de woonruimteverdeling in het Westland in gang wordt gezet. De toekomst van de woonruimteverdeling ligt in het gericht bemiddelen in gewenste woonruimte. De klant bepaalt zelf welke criteria voor zijn of haar keuze van belang zijn. Vervolgens benadert Wonen Wateringen die klant alleen met de woningen die aan de wensen van de klant voldoen. Wensen overigens die legitiem en herkenbaar zijn, maar botsen met gangbare woonruimteverdelingsregels.

Kwaliteit

Het onderhoudsbeleid ontwikkelt zich steeds meer tot kwaliteitsbeleid. Dit houdt in dat bij alle onderhoudswerkzaamheden de kwaliteitsvraag aan de orde komt. Aandachtspunten zijn daarbij de keuzemogelijkheden van de klant, woonlasten, energiebesparing, woningen beter geschikt maken voor de wensen van een specifieke groep klanten (bijvoorbeeld ouderen), veiligheid, voorkomen en minimaliseren overlast bij de uitvoering van de werkzaamheden, de uitstraling en de vormgeving, enzovoorts.

Uitgangspunt voor het onderhoudsbeleid is de vastgestelde onderhoudscyclus voor de verschillende bouwonderdelen onder normale (markt)technische omstandigheden. Deze cyclus is in de meerjarenplanning voor het onderhoud verwerkt. Tussen de vijf en tien jaar voor verwachte einde van de exploitatie van de woning is een status quo uitgangspunt, gericht op economisch gewenste oplossingen (bijvoorbeeld reparatie in plaats van vervangen). Er wordt in ieder geval geen kwaliteit meer toegevoegd.

Wonen Wateringen streeft naar een goede kwaliteit woningen in een juiste prijs-kwaliteitsverhouding. De doelgroepen zijn verschillend en een ieder heeft zijn eigen wensen ten aanzien van de woning. Voor de portefeuille gaat Wonen Wateringen daarom uit van drie kwaliteitsniveaus. In de regel wordt voor het woningbezit een standaard kwaliteit (*zilver*) nagestreefd. De voorzieningen en het afwerkingsniveau in de woning zijn hierbij afgestemd op wat als algemeen gezien wordt als een standaard kwaliteitsniveau.

In de uitwerking van het Portefeuilleplan wordt aangegeven voor welke woningen Wonen Wateringen van de regel wil afwijken. Een klein deel van de woningen wordt aangeboden met een sobere (oorspronkelijke) kwaliteit (*brons*). Dit zijn vooral woningen waarvoor binnen het Portefeuilleplan een beperkt toekomstperspectief bestaat (in ieder geval is de verwachting dat de oorspronkelijke exploitatieduur van 50 jaar niet zal worden verlengd). In deze woningen wordt wel het onderhoud volgens de begrotingscyclus uitgevoerd, maar zal geen extra kwaliteit worden toegevoegd. Een verhoogde kwaliteit (*goud*) in voorzieningen en afwerkingsniveau wordt gehanteerd voor woningen die op de 'vrije markt' aangeboden worden.

Bij nieuwbouw wordt er gebouwd volgens de Woonkwaliteitswijzer en wordt er levensloopbestendig gebouwd. Wonen Wateringen heeft een materiaallijst samengesteld als aanvulling op de Woonkwaliteitswijzer. Specifiek voor de nieuwbouw kiest Wonen Wateringen bovendien voor het uitgangspunt van flexibele inzet voor diverse huishoudenstypen en inkomensgroepen.

Energie label

In 2011 is de energie-index van de woningen opgenomen in het Woningwaarderingssysteem. Uitgangspunt bij de aanpassing van het woningwaarderingssysteem is onder meer dat het nieuwe systeem corporaties een investeringsprikkel moet bieden voor het treffen van energiebesparende maatregelen en dat er een redelijke overstap van het oude naar het nieuwe systeem moest zijn. Ook is er sprake van een overgangsregeling, waardoor zittende huurders tot 1 januari 2014 nog geen huurverlagingen krijgen door de nieuwe waardering. De overgangsregeling zorgt ervoor dat corporaties nog tot 1 januari 2014 de slechtste woningen kunnen aanpakken. Pas daarna is er eventueel sprake van huurverlaging.

De maximale toegestane huur wordt nu mede bepaald door de energieprestatie van de woning. Hoe beter de energieprestatie van de woning, des te meer punten worden toegekend. Indien de energieprestatie niet wordt gemeten, wordt een fictief aantal punten op basis van bouwjaar aan de woning toegekend. Door middel van een quick scan is de energieprestatie van ons woningbezit in kaart gebracht. In onderstaand overzicht de resultaten van de inpassing van de energie-index in het Woningwaarderingssysteem voor puntentelling en prijsstelling van ons woningbezit.

	voor aanpassing WWS	na aanpassing WWS
gemiddeld aantal punten per woning	133 punten	140 punten
aantal 'vrije sector'-woningen (> 142 punten)	75 woningen	120 woningen
gemiddeld maximaal toegestane huurprijs per woning	€ 620 per maand	€ 642 per maand
gemiddelde streefhuur	€ 496 per maand	€ 513 per maand

Als gevolg van de maatschappelijke bewustwording en de stijgende energielasten zal bij renovatie of groot onderhoud de focus steeds meer komen te liggen op energiezuiniger maken van de woningen. Binnen het strategisch voorraadbeleid krijgt het (verplichte) energielabel nadrukkelijk een plek. De 'energie-investeringsplannen' staan in directe relatie met de toekomst van het totale woningvoorraad, waarbij afwegingen aan de orde komen als slopen, afstoten alsook het opwaarderen van woningen.

De energielasten maken een steeds groter onderdeel uit van de woonlasten. De kosten van energie zijn de laatste jaren veel sterker gestegen dan de inkomens, de inflatie en de huren. Door verbetering van de energieprestatie kunnen de energielasten van de woning(en) dalen. De totale woonlasten van de huurder(s) worden beperkt en de grote variabele, de energielasten wordt aan banden gelegd. De verhuurbaarheid wordt hier in de toekomst op een gunstige manier mee verbeterd.

Wonen Wateringen streeft ernaar dat woningen waarvoor het standaard kwaliteitsniveau (*zilver*) wordt nagestreefd, wat energieprestatie betreft tenminste voldoen aan criteria van het C-label. Voor de woningen met een E, F of G label geldt dat er wel een financiële afweging wordt gemaakt voor investeringen bij een nog beperkte levensduur. Indien de woning op korte termijn wordt gesloopt dan wordt voor die bewuste woningen afgezien van de doelstelling.

Door de 'energie-investeringsplannen' te koppelen aan het technische- en/of het esthetische onderhoud kunnen we door slim onderhoud ('werk-met-werk-maken') komen tot kostenbesparingen. Bij de planning en uitvoering van het planmatig onderhoud en bij de opzet van renovatieprojecten zal hiermee steeds vaker rekening worden gehouden. De financiële haalbaarheid is een belangrijke randvoorwaarden bij het realiseren van verbeteringen van de energielabels. De haalbaarheid van de verbeteringen wordt onderzocht bij het uitwerken van de plannen. Doordat in dit proces de sturing zal plaatsvinden op woonlasten, zullen andere afwegingen worden gemaakt dan bij sturing op sec de huurprijs.

Woonomgeving

De woningmarkt verandert van een 'aanbodmarkt' in een 'vraagmarkt'. Daarbij worden woonwensen van de consumenten steeds belangrijker. De wensen over de woonomgeving spelen een steeds grotere rol bij de keuze voor een woning. Als gevolg van vergrijzing zal de vraag naar voorzieningen in de nabijheid of op afroep beschikbaar, aanpasbare woningen, enzovoorts toenemen.

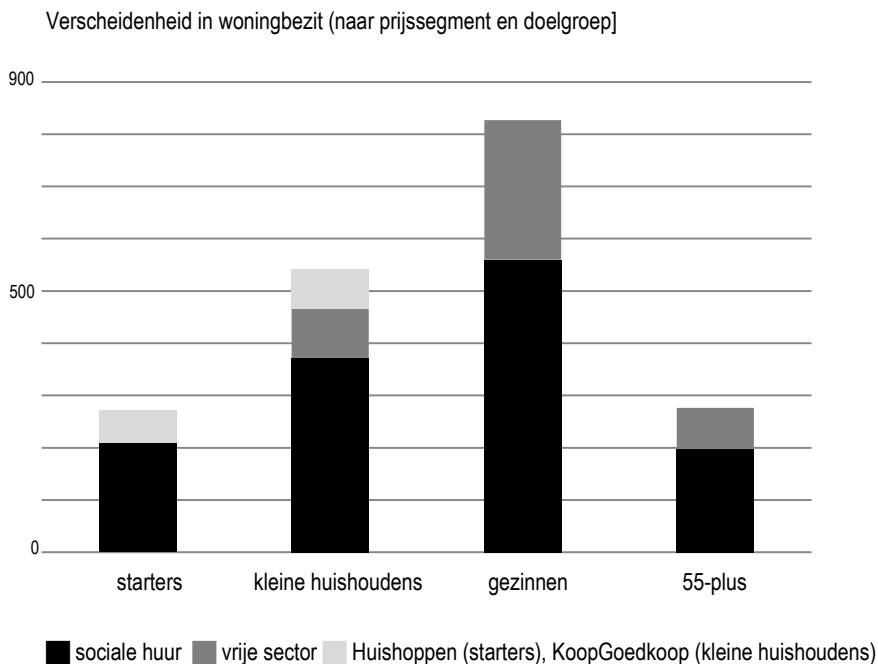
Zonder taken van andere organisaties over te nemen wil Wonen Wateringen bijdragen aan het versterken van het voorzieningenniveau in de wijken. De strategie die zij daarvoor kiest is bewust te bouwen aan haar netwerk met andere maatschappelijke organisaties en instellingen. Wonen Wateringen wil tevens haar bijdrage leveren door het bouwen of overnemen, verhuren en onderhouden van maatschappelijk vastgoed, bestemd voor instellingen met een sociale taak, zoals kinderdagverblijf, dagopvang en –besteding, welzijnsgebouwen, zorg steunpunten enzovoorts.

In 2010 heeft Wonen Wateringen een onderzoek gehouden naar de sterkten en zwakten en verbeterprioriteiten in de wijken. Bewoners van de wijken hebben op een groot aantal aspecten aangegeven wat hun 'ideale' woonomgeving is. Het onderzoek bevestigt het beeld van Wateringen/Kwintsheul dat de waarde van wonen vooral wordt ontleend aan kindvriendelijke, ruime en rustige woonomgevingen. Uit het onderzoek blijkt dat de Wateringers en Heulenaars het minst tevreden zijn over de veiligheid in de wijken (met name 's nachts), de schoonheid/netheid van de wijken en de verkeersveiligheid.

In het onderzoek is de bewoners tevens gevraagd wat naar hun mening de drie grootste problemen in de wijk zijn. De belangrijkste problemen die de bewoners opsomden zijn parkeergelegenheid en verkeersveiligheid, veilige routes naar school, vervuiling van de wijk en de veiligheid 's nachts (verlichting).

o Uitwerking Portefeuilleplan

De kaders beschreven in voorliggend Portefeuilleplan vormen de input voor uitwerking in complexplannen waarbij de strategie op hoofdlijnen wordt aangegeven. In bijlage een eerste opzet. In onderstaande overzichten een weergave van het eindresultaat van het Portefeuilleplan naar verscheidenheid binnen het woningbezit.



Implementatie

Voor het merendeel van de voor de buurten en wijken beschreven strategieën behoeven geen nadere studies en/of besluitvorming plaats te vinden. Deze zullen - na het afronden van de interne overleg- en instemmingsprocedure - direct in de praktijk worden gebracht. Voor beperkt aantal wijken en gebouwen zal, in het vervolg op voorliggend plan (haalbaarheids)plannen studies worden opgezet.