



Portefeuilleplan 2018-2030
voor de kernen
Nieuw-Lekkerland, Kinderdijk, Nieuwpoort,
Langerak en Groot-Ammers
van
Lek en Waard Wonen

Datum: 8 november 2017
Versie: vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1; MANAGEMENTRAPPORTAGE	2
DEEL 2; RAPPORTAGE	9
1. INLEIDING	9
2. WENSPORTEFEUILLE EN VERANDEROPGAVE	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Volkshuisvestelijk kader	11
3. COMPLEXANALYSE EN VERANDEROPGAVE NAAR BESCHIKBAARHEID	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Strategische keuzes	15
3.3 Toets wensportefeuille en verandering	22
4. COMPLEXANALYSE EN VERANDEROPGAVE NAAR BETAALBAARHEID	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Huurniveaus	28
4.3 Toets wensportefeuille en verandering	29
4.4 DAEB en niet-DAEB	30
5. COMPLEXANALYSE EN VERANDEROPGAVE NAAR DUURZAAMHEID	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Technische kwaliteit	32
5.3 Energetische kwaliteit	35
5.4 Woonkwaliteit	38
6. VERANDEROPGAVE EN FINANCIËLE CONSEQUENTIES	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Financiële uitgangspunten en kaders	42
6.3 Uitkomsten financiële doorrekeningen	45
BIJLAGEN	46
Bijlage 1; Begrippen en definities	47
Bijlage 2; Referentiemodellen, voorbeeld	51
Bijlage 3; Sterrensysteem	55

DEEL 1; MANAGEMENTRAPPORTAGE

Inleiding

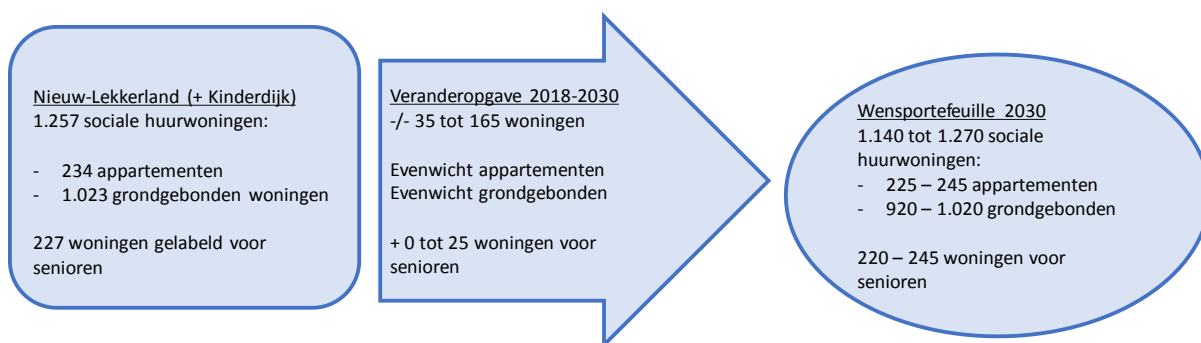
In de portefeuillestrategie voor de gemeente Molenwaard¹ hebben de vier woningbouwcorporaties² voor 2030 een beeld geschetst van de gewenste voorraad sociale huurwoningen. Met deze portefeuillestrategie toetst Lek en Waard Wonen haar woningbouwprogramma voor de kernen Nieuw-Lekkerland, Nieuwpoort, Langerak en Groot-Amers en toetst zij de strategische keuzes op complexniveau.

Wensportefeuille beschikbaarheid

Nieuw-Lekkerland (incl. Kinderdijk)

De gewenste sociale huurvoorraad in 2030 is voor de kern Nieuw-Lekkerland (incl. Kinderdijk) 1.140 tot 1.270 woningen groot. Deze bandbreedte ligt in lijn met het huidige aanbod van 1.259 sociale huurwoningen. Ons woningaanbod in het niet-DAEB-bezit is 19 woningen.

De vraag en het aanbod van appartementen en grondgebonden woningen zijn in evenwicht. De vraag naar woningen voor ouderen kan met maximaal 25 woningen toenemen. Daarnaast zijn ca. 100 extra seniorenwoningen nodig ter compensatie van die woningen die markttechnisch niet meer voor de doelgroep senioren voldoen.



Nieuwpoort/Langerak

De gewenste sociale huurvoorraad in 2030 is voor de kern Nieuwpoort/Langerak 460 tot 510 woningen groot. Deze bandbreedte ligt in lijn met het huidige aanbod van 484 sociale huurwoningen. Ons woningaanbod in het niet-DAEB-bezit is 2 woningen.

Het aanbod huurappartementen is 15 tot 30 woningen groter dan de geprognosticeerde woningbehoefte. Het aanbod sociale grondgebondenwoningen is 10 tot 45 woningen kleiner dan de berekende vraag.

In de portefeuillestrategie 2016-2030 is geconcludeerd dat de vraag naar woningen voor ouderen met 20 tot 35 woningen kan afnemen.

¹ Rapport Portefeuillestrategie gemeente Molenwaard 2016-2030 d.d. 12 januari 2016 van FM Consultants

² Woningstichting Nieuw-Lekkerland, Tablis: Wonen, Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen en Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk

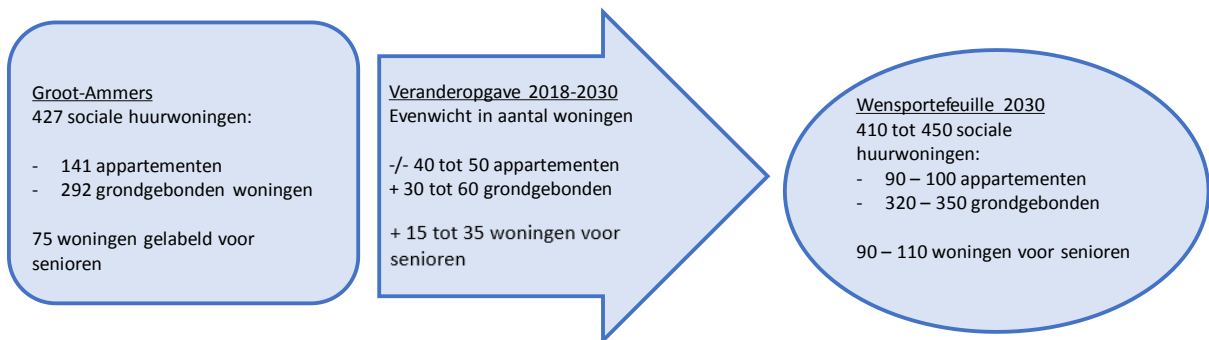


Groot-Amers

De gewenste sociale huurvoorraad in 2030 is voor de kern Groot-Amers 410 tot 450 woningen groot. Deze bandbreedte ligt in lijn met het huidige aanbod van 427 sociale huurwoningen. Ons woningaanbod in het niet-DAEB-bezit is 1 woning. Daarnaast verhuren we 33 zorgwoningen in het Hof van Amers.

Het aantal huurappartementen is 40 tot 50 woningen groter dan de geprognosticeerde woningbehoefte. Het aanbod sociale grondgebondenwoningen is 30 tot 45 woningen kleiner dan de verwachte woningbehoefte.

In de portefeuillestrategie 2016-2030 is geconcludeerd dat de vraag naar woningen voor ouderen met 15 tot 20 woningen kan toenemen.



Wensportefeuille betaalbaarheid

Het huurniveau voor de woningen in de kernen sluit aan op de verdeling naar huurniveaus uit de portefeuillestrategie:

- Minimaal 10% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 414,02;
- Minimaal 60% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens huurtoeslag;
- Minimaal 75% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 635,05 voor een-, twee- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens huurtoeslag;
- Maximaal 25% van de woningen met een huurniveau tussen € 635,05 en € 710,68 voor alle huishoudens met een inkomen vanaf de inkomensgrens huurtoeslag.

Lek en Waard Wonen verhuurt een beperkt aantal woningen met een huur boven € 710,68.

Wensportefeuille naar duurzaamheid

Technische kwaliteit

Lek en Waard Wonen wil voor haar woningen een goede onderhoudskwaliteit. In 2017 is hiervoor de meerjarenonderhoudsplanning voor de woningen in Nieuw-Lekkerland geactualiseerd. Begin 2018 wordt ook de meerjarenonderhoudsplanning voor de woningen in Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers geactualiseerd. We maken hierbij gebruik van een gestandaardiseerde methode: de conditiemeting volgens NEN2767.

Energetische kwaliteit

We investeren om onze woningen duurzamer te maken. We kiezen bewust voor materialen, installaties, systemen en onderhoudsmethoden die het milieu minder belasten. We investeren in energiebesparende maatregelen.

Door woningen te verduurzamen verhogen wij de waarde van ons vastgoed. Hiermee hebben we meer vermogen om ook in de toekomst de juiste dingen te blijven doen.

Functionele kwaliteit

De kwaliteit van onze woningen is/wordt afgestemd op de woonwensen van de toekomstige woonconsument en past bij het huurniveau van de woningen.

Uitkomsten en veranderopgave naar beschikbaarheid

Strategische keuzes

Alle woningcomplexen zijn geïnventariseerd en beoordeeld. Per complex is de toekomstwaarde geactualiseerd en is de strategie voor de lange termijn bepaald.

Verkoop

Per 31 december 2015 stonden ca. 230 woningen op de verkooplijst, De woningen zijn in het vorige portefeuilleplan getoetst aan hun bijdrage. De verkooplijst is daarmee geactualiseerd waarbij het verkoopaanbod afgenomen is naar 160 woningen. Met dit verkoopprogramma is het mogelijk om bij een mutatiegraad van 5% gemiddeld ca. 6 woningen per jaar te verkopen.

Herstructurering (sloop/vervangende nieuwbouw)

De 15 woningen aan de van Vlietstraat 1a t/m 15b in Nieuw-Lekkerland worden in 2019 vervangen. Het complex bestaat uit veertien duplexwoningen en één eengezinswoning. In de RvC vergadering van 10 oktober 2017 is een voorlopig sloopbesluit genomen. Bij de planontwikkeling wordt het achterliggende terrein met ca. 40 garages meegenomen. Met het oog op passend toewijzen en 'behoud' van een deel goedkope voorraad willen we de nieuw te bouwen woningen bestemmen voor 1 persoons huishoudens.

De 20 eengezinswoningen aan Liesdel 2 t/m 40 in Nieuwpoort worden in 2020 vervangen of gerenoveerd. De woningen hebben onvoldoende toekomstwaarde. Bij de keuze voor sloop met vervangende nieuwbouw bestaat de vervangende nieuwbouw uit grondgebonden woningen die geschikt zijn voor alle doelgroepen.

We onderzoeken de mogelijkheden voor de locatie Emmastraat in Groot-Ammers:

- We ontwikkelen ca. vier huurwoningen;
- We verkopen de grond;
- We richten het terrein in als groenvoorziening.

Het geplande uitvoeringsjaar is 2020.

De 10 twee onder een kapwoningen aan de Middelweg (bouwjaar 1922) in Nieuw-Lekkerland exploiteren we door. De woningen worden in 2021, in overleg met de bewoners, gerenoveerd. Vooraf vindt een bouwkundig onderzoek plaats.

De 6 eengezinswoningen aan de Bernhardstraat 9 t/m 14 in Groot-Ammers worden in 2022 vervangen. Samen met de grond van de drie eerder gesloopte woningen en het achterliggende terrein (locatie Mourik) willen we de locatie herontwikkelen. De ca. 24 nieuwe te ontwikkelen woningen bestaan hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen voor alle doelgroepen. We onderzoeken in de projectvoorbereiding of we ter compensatie enkele bestaande woningen willen verkopen.

Instandhouding tot aan sloop

132 woningen hebben een beperkte toekomstwaarde en komen op termijn voor herstructurering in aanmerking:

- Rond 2025 is de herstructurering opgenomen van 24 eengezinswoningen aan de Wilhelminastraat in Langerak;
- Rond 2026 herstructureren we 6 grondgebonden eengezinswoningen aan Bij de Waterschuur 3 t/m 13 in Nieuwpoort;
- In 2023, 2024 en 2025 herstructureren we de 71 grondgebonden nultredenwoningen in Nieuw-Lekkerland; de planning wordt afgestemd op de ontwikkelingen van de nieuwe woningbouw aan de oostzijde van Nieuw-Lekkerland; het betreft:
 - o 47 woningen aan het Gondelplantsoen e.o.;
 - o 24 woningen aan de Schoonenburglaan e.o.;
- In 2029 en 2030 is de herstructurering opgenomen van de 16 grondgebonden nultredenwoningen aan de Marslaan en Plutolaan en 15 grondgebonden nultredenwoningen aan de Albrechtstraat in Nieuw-Lekkerland.

Toets wensportefeuille en veranderopgave beschikbaarheid

Nieuw-Lekkerland (incl. Kinderdijk)

In Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk neemt door verkoop, sloop en vervangende nieuwbouw het aantal sociale huurwoningen met 78 woningen af. Hierbij is uitgegaan van de in dit rapport voorgestelde strategieën. De toekomstige voorraad blijft daarmee in evenwicht met het gewenste aanbod zoals in de portefeuillestrategie is vastgelegd:

- Het aantal appartementen neemt met de herstructurering van de 14 duplexwoningen aan de Van Vlietstraat af naar 220 woningen; het aanbod komt daarmee onder de berekende vraag van 225 tot 250 appartementen;
- Het aanbod eengezinswoningen is in evenwicht met de berekende vraag van 915 tot 1.020 woningen;
- Het aanbod seniorenwoningen kan tot 2030 met 5 tot 30 woningen toenemen; eventueel zijn extra seniorenwoningen nodig ter compensatie van die woningen die markttechnisch niet meer voor de doelgroep senioren voldoen; het betreft met name de

102 seniorenwoningen aan het Gondelplantsoen, de Schoonenburglaan, Albrechtstraat, Plutolaan en Marslaan.



Nieuwpoort/Langerak

In Nieuwpoort/Langerak neemt door verkoop, sloop en vervangende nieuwbouw het aantal sociale huurwoningen met 8 woningen af. Hierbij is uitgegaan van de in dit rapport voorgestelde strategieën. De toekomstige voorraad blijft daarmee in evenwicht met het gewenste aanbod zoals in de portefeuillestrategie is vastgelegd:

- Het aantal appartementen blijft gelijk; het aanbod ligt 20 tot 30 woningen boven de berekende vraag van 100 tot 110 appartementen;
- Het aanbod eengezinswoningen ligt Het aanbod ligt 10 tot 50 woningen onder de berekende vraag van 360 tot 400 eengezinswoningen;
- Het aanbod seniorenwoningen neemt door herbestemming met 15 woningen af; hiermee is tot 2030 een geprognosticeerd overschot in het aantal seniorenwoningen van 5 tot 20 woningen.



Groot-Ammers

In Groot-Ammers neemt door verkoop, sloop en vervangende nieuwbouw het aantal sociale huurwoningen met 19 woningen toe. Hierbij is uitgegaan van de in dit rapport voorgestelde strategieën. De toekomstige voorraad is daarmee in evenwicht met het gewenste aanbod zoals in de portefeuillestrategie is vastgelegd:

- Het aantal appartementen blijft gelijk; het aanbod ligt 40 tot 50 woningen boven de berekende vraag van 90 tot 100 appartementen;

- Het aantal eengezinswoningen neemt met 19 eengezinswoningen toe; het aanbod ligt 10 tot 40 woningen onder de berekende vraag van 320 tot 350 eengezinswoningen;
- Het aanbod seniorenwoningen blijft door herbestemming en nieuwbouw ongeveer gelijk; hiermee is tot 2030 een geprognosticeerd evenwicht in het aantal seniorenwoningen.



Uitkomsten en veranderopgave naar betaalbaarheid

Bij het bepalen van de streefhuren zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- De streefhuur is berekend op 75% van maximaal redelijk; dat geldt ook voor de appartementen in Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers;
- De duplexwoningen aan de Van Vlietstraat hebben een afwijkend percentage van 65%; de reden hiervoor is het sloopbesluit;
- Voor de nieuwbouwcomplexen (gebouwd na 2010) is soms een afwijkend streefpercentage aangehouden; het gaat daarbij om zowel sociale huurwoningen als geliberaliseerde huurwoningen;
- Woningen waarvan de streefhuur net boven de aftoppingsgrens zit, zijn afgetopt op die aftoppingsgrens;
- Woningen waarvan de streefhuur boven de liberalisatiegrens zit, zijn afgetopt op de liberalisatiegrens;

Toets wensportefeuille en veranderopgave betaalbaarheid

Met het huidige huurprijsbeleid wordt op corporatieniveau voldaan aan de gewenste minimale aantallen binnen de verschillende huurniveaus.

Willen we ook op kernniveau voldoen aan de gewenste aandelen per huurniveau dan dienen er nog woningen te worden afgetopt:

- Ca. 15 woningen in Nieuwpoort/Langerak op de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55);
- Ca. 30 woningen in Groot-Ammers op de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55) en ca. 30 woningen op de tweede aftoppingsgrens (€ 535,05).

Uitkomsten en veranderopgave naar duurzaamheid

Technische kwaliteit

Tot 2030 heeft of bereikt ca. 15% van ons bezit de 70-jarige leeftijd. Dit zijn 332 woningen. Van deze woningen hebben we in deze rapportage 343 woningen benoemd die op korte of middellange termijn voor verkoop of herstructurering in aanmerking komen. Dit betekent voor de periode 2018 tot 2030, afhankelijk van het aantal te verkopen woningen, een gemiddelde transformatie van ons bezit, van 0,9% per jaar.

Met de hiervoor genoemde transitie houdt onze woningvoorraad een goede onderhoudskwaliteit. Deze kwaliteit blijven we bewaken door middel van de conditiemeting.

Energetische kwaliteit

De belangrijkste punten van ons energiebeleid zijn:

- In 2023 is de gemiddelde energie-index maximaal 1,4 (oud energielabel B);
- In 2023 zijn geen woningen meer aanwezig met een energie-index hoger dan 2,1 (oude energielabels E, F en G); voor woningen die op het programma staan voor sloop of herstructureren geldt een uitzondering;
- In 2030 is de gemiddelde energie-index maximaal 1,2 (oud energielabel A);
- We realiseren bij het renoveren van woningen minimaal een energielabel A; we onderzoeken de mogelijkheden voor de richting naar CO2-neutraal;
- We sorteren de komende jaren voor om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben.

Woonkwaliteit

Voor de bestaande woningvoorraad investeert Lek en Waard Wonen in de functionele kwaliteit van de woningen als hiermee de toekomstwaarde wordt verhoogd. Hierbij wordt gedacht aan:

- Het verplaatsen van een kleine doucheruimte naar een derde of vierde slaapkamer;
- Het plaatsen van een tweede toilet op de verdieping;
- Maatregelen die de toegankelijkheid en zorggeschiktheid verbeteren.

Uitkomsten en veranderopgave (financieel)

In deze rapportage is de veranderopgave geschetst. De discrepantie die wordt gesignaleerd, is vertaald naar stuurmaatregelen. De stuurmaatregelen zijn op hun beurt vertaald naar concrete acties en bijbehorende budgetten. Alle complexen zijn financieel doorgerekend:

- Via het modelmatig waarderen op marktwaarde volgens de basisvariant;
- Via de methodiek van de bedrijfswaardeberekening (wsw).

De in deze rapportage beschreven maatregelen passen binnen de vastgestelde uitgangspunten voor de begroting. Voor de uitwerking wordt verwezen naar de financiële meerjarenbegroting 2018.

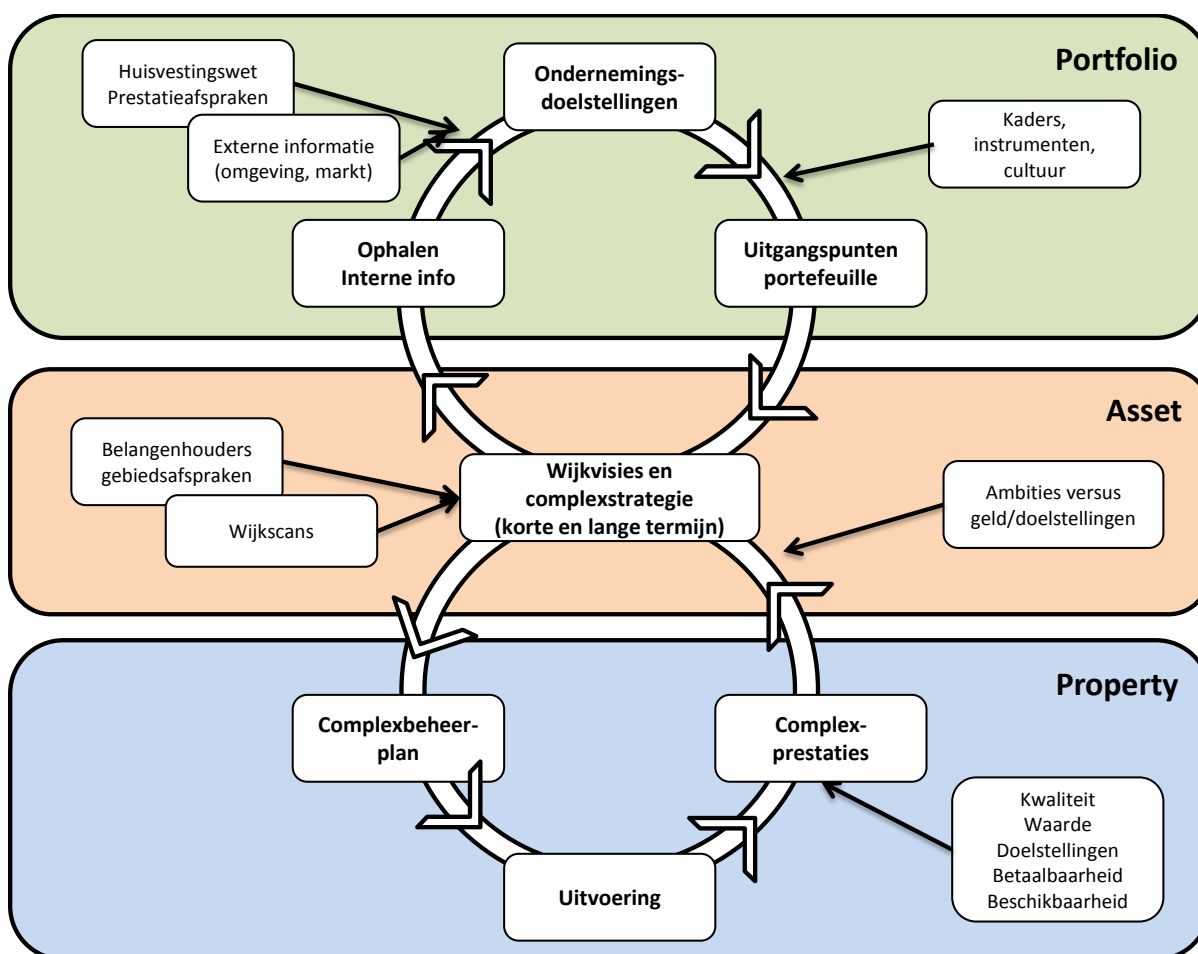
DEEL 2; RAPPORTAGE

1. INLEIDING

In de portefeuillestrategie voor de gemeente Molenwaard uit 2015 hebben de toen nog vier woningbouwcorporaties³ voor 2030 een beeld geschetst van de gewenste voorraad sociale huurwoningen. Met deze portefeuillestrategie toetst Lek en Waard Wonen haar woningbouwprogramma voor de kernen Nieuw-Lekkerland, Kinderdijk, Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers en toetst zij de strategische keuzes op complexniveau.

In de portefeuillestrategie is de grootte van de gewenste sociale huurvoorraad verder onderbouwd naar gewenste woonvormen, naar de gewenste huurniveaus en naar de gewenste duurzaamheid van haar bezit.

Het portefeuilleplan vormt de verbinding tussen de portefeuillestrategie (strategisch niveau/portfoliomanagement) en de uitvoering (operationeel niveau/propertymanagement). De nieuwe term voor het portefeuilleplan wordt ook wel assetmanagement genoemd. Zie onderstaand figuur.



³ Woningstichting Nieuw-Lekkerland, Tablis: Wonen, Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen en Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk

In hoofdstuk 2 is de samenvatting opgenomen van de gewenste portefeuille voor de kernen uit ons werkgebied in de gemeente Molenwaard. Deze gewenste portefeuille noemen we het volkshuisvestelijk kader. Aan dit volkshuisvestelijk kader toetsen we onze woningvoorraad en benoemen we in hoeverre de woningen aan dit kader bijdragen.

In hoofdstuk 3 schetsen we de ontwikkelingen van de sociale huurvoorraad aan de hand van de bestaande en voorgestelde plannen naar aantallen en woonvormen (beschikbaarheid). In hoofdstuk 4 toetsen we de huurniveaus aan de criteria voor het passend toewijzen. In hoofdstuk 5 staan we stil bij de duurzaamheid van ons bezit. Het gaat hier onder andere om de onderhoudskwaliteit en de bouwtechnische kwaliteit, de energetische kwaliteit en de functionele kwaliteit.

In hoofdstuk 6 zijn de financiële consequenties in beeld gebracht.

In bijlage 1 is een toelichting gegeven op de verschillende begrippen uit dit rapport. De peildatum voor de gehanteerde cijfers is 1 juli 2017.

2. WENSPOORTEFEUILLE EN VERANDEROPGAVE

2.1 Inleiding

Lek en Waard Wonen heeft in haar portefeuillestrategie (d.d. 12 januari 2016) de wensportefeuille voor haar kernen in de gemeente Molenwaard bepaald.

Voor de uitwerking zijn de kernen Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk en de kernen Nieuwpoort en Langerak ieder als een woningmarktgebied beschouwd.

De wensportefeuille geeft inzicht in de vraag naar het gewenste aantal sociale huurwoningen, de gewenste woonvormen en de verdeling naar de gewenste huurniveaus. Ook de gewenste vernieuwing van het bezit en het duurzaamheidsbeleid is in de wensportefeuille meegenomen.

2.2 Volkshuisvestelijk kader

Wensportefeuille naar beschikbaarheid

Nieuw-Lekkerland (incl. Kinderdijk)

De gewenste sociale huurvoorraad in 2030 is voor de kern Nieuw-Lekkerland (incl. Kinderdijk) 1.140 tot 1.270 woningen groot. Deze bandbreedte ligt in lijn met het huidige aanbod van 1.257 sociale huurwoningen.

Ons woningaanbod in het niet-DAEB-is 19 woningen.

Het aantal sociale huurappartementen (234 woningen) sluit aan op de geprognosticeerde woningbehoefte van 225 tot 245 appartementen.

Het aanbod sociale grondgebondenwoningen (1.023 woningen) is gelijk aan de bovengrens van de berekende vraag van 920 tot 1.020 woningen.

In Nieuw-Lekkerland (en Kinderdijk) zijn 227 woningen gelabeld voor senioren. Hiervan zijn 12 woningen geliberaliseerd. In de portefeuillestrategie 2016-2030 is geconcludeerd dat de vraag naar woningen voor ouderen met maximaal 25 woningen kan toenemen. Daarnaast zijn ca. 100 extra seniorenwoningen nodig ter compensatie van die woningen die markttechnisch niet meer voor de doelgroep senioren voldoen.

Bij toekomstige (vervangende) nieuwbouw zetten we, afhankelijk van de locatie, in op grondgebonden woningen of appartementen. De nieuwbouwwoningen zijn geschikt voor alle doelgroepen, met extra aandacht voor ouderen. De grootte van de nieuwbouwwoningen is in evenwicht met een huurniveau tot aan de aftoppingsgrenzen.



Nieuwpoort/Langerak

De gewenste sociale huurvoorraad in 2030 is voor de kern Nieuwpoort/Langerak 460 tot 510 woningen groot. Deze bandbreedte ligt in lijn met het huidige aanbod van 485 sociale huurwoningen.

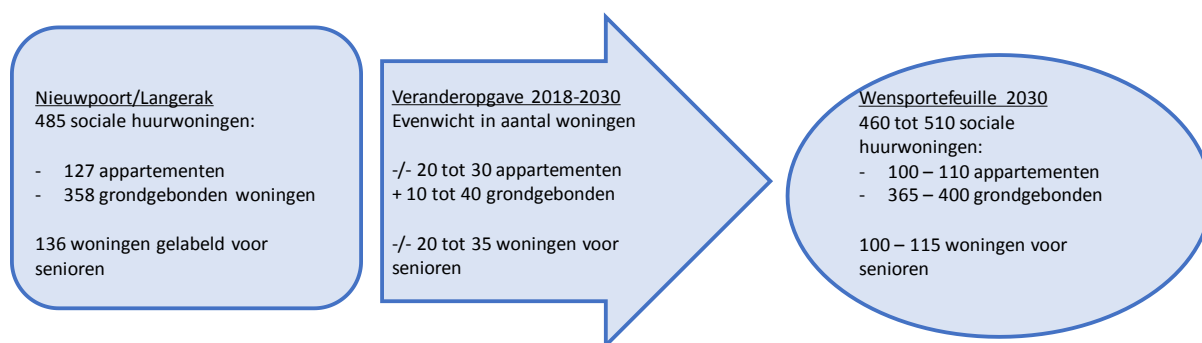
Ons woningaanbod in het niet-DAEB-bezit is 2 woningen.

Het aantal sociale huurappartementen (127 woningen) is 20 tot 30 woningen groter dan de geprognosticeerde woningbehoefte van 100 tot 110 appartementen.

Het aanbod sociale grondgebondenwoningen (358 woningen) is 10 tot 40 woningen minder dan de berekende vraag van 365 tot 400 woningen.

In Nieuwpoort/Langerak zijn 136 woningen gelabeld voor senioren. In de portefeuillestrategie 2016-2030 is geconcludeerd dat de vraag naar woningen voor ouderen met 20 tot 35 woningen kan afnemen.

Bij toekomstige (vervangende) nieuwbouw zetten we, afhankelijk van de locatie, in op grondgebonden woningen. De nieuwbouwwoningen zijn geschikt voor alle doelgroepen, met extra aandacht voor jongere huishoudens.



Groot-Ammers

De gewenste sociale huurvoorraad in 2030 is voor de kern Groot-Ammers 410 tot 450 woningen groot. Deze bandbreedte ligt in lijn met het huidige aanbod van 427 sociale huurwoningen.

Ons woningaanbod in het niet-DAEB-bezit is 1 woningen. Daarnaast verhuren we 33 zorgwoningen in het Hof van Ammers.

Het aantal sociale huurappartementen (140 woningen) is 40 tot 50 woningen groter dan de geprognosticeerde woningbehoefte van 90 tot 100 appartementen.

Het aanbod sociale grondgebondenwoningen (287 woningen) is 30 tot 45 woningen kleiner dan de geprognosticeerde woningbehoefte van 320 tot 335 woningen.

In Groot-Ammers zijn 75 woningen gelabeld voor senioren. In de portefeuillestrategie 2016-2030 is geconcludeerd dat de vraag naar woningen voor ouderen met 15 tot 20 woningen kan toenemen.

Bij toekomstige (vervangende) nieuwbouw zetten we, afhankelijk van de locatie, in op grondgebonden woningen. De nieuwbouwwoningen zijn geschikt voor alle doelgroepen met extra aandacht voor ouderen.



Wensportefeuille naar betaalbaarheid

Lek en Waard Wonen wil dat de huren van de woningen in de sociale huurvoorraad aansluiten bij de huishoudinkomens van haar doelgroepen:

- De huishoudens met een huishoudkome tot aan de inkomensgrens huurtoeslag;
- De huishoudens met een inkomen vanaf de inkomensgrens huurtoeslag tot € 36.135.
- De huishoudens met een middeninkome tussen € 36.135 en € 46.200.

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidstoets. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Hierbij mag de wachttijd van die huishoudens niet toenemen.

Om aan deze doelstelling te voldoen moeten we voldoende woningen in de juiste huurniveaus aanbieden, die aansluiten bij de huishoudinkomens van onze doelgroepen. In de portefeuillestrategie zijn de huurniveaus als volgt bepaald:

- Minimaal 10% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 414,02;
- Minimaal 60% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens met een inkome tot de inkomensgrens huurtoeslag;
- Minimaal 75% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 635,05 voor een-, twee- en meerpersoonshuishoudens met een inkome tot de inkomensgrens huurtoeslag;
- Maximaal 25% van de woningen met een huurniveau tussen € 635,05 en € 710,68 voor alle huishoudens met een inkome vanaf de inkomensgrens huurtoeslag.

Lek en Waard Wonen verhuurt een beperkt aantal woningen met een huur boven € 710,68.

Wensportefeuille naar duurzaamheid

Technische kwaliteit

Lek en Waard Wonen wil voor haar woningen een goede onderhoudskwaliteit. In 2017 is hiervoor de meerjarenonderhoudsplanning voor de woningen in Nieuw-Lekkerland geactualiseerd. We maken hierbij gebruik van een gestandaardiseerde methode: de conditiemeting volgens NEN2767. De inspectie wordt door een gespecialiseerd bedrijf

uitgevoerd. Begin 2018 wordt ook de meerjarenonderhoudsplanning voor de woningen in Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers geactualiseerd.

Energetische kwaliteit

We investeren om onze woningen duurzamer te maken. We kiezen bewust voor materialen, installaties, systemen en onderhoudsmethoden die het milieu minder belasten. We investeren in energiebesparende maatregelen. We zien onze bijdrage aan duurzaamheid als een kernopgave. We vervullen een voorbeeldfunctie. Voor de toekomst vinden we het heel belangrijk om een energieneutrale woningvoorraad te hebben. Energielasten vormen een steeds groter onderdeel van de woonlasten. Voor de huidige huurders heeft dit niet altijd prioriteit. De uitvoering kan voor hinder en overlast zorgen. We gunnen de huurder daarom de geriefverbetering en lagere energierekening.

Door woningen te verduurzamen verhogen wij de waarde van ons vastgoed. Hiermee hebben we meer vermogen om ook in de toekomst de juiste dingen te blijven doen.

Functionele kwaliteit

De kwaliteit van onze woningen is/wordt afgestemd op de woonwensen van de toekomstige woonconsument en past bij het huurniveau van de woningen. Het gaat hierbij voornamelijk over aspecten als de oppervlakte van de woning en het aantal slaapkamers in de woning. Lek en Waard Wonen zet daarnaast in op de kwaliteiten met betrekking tot de toe- en doorgankelijkheid van haar woningen en de mate waarin in de woningen zorg geboden kan worden (zorggeschiktheid).

Op basis van deze kwaliteiten wordt voor ieder complex bepaald in hoeverre de woningen hieraan moeten voldoen.

3. COMPLEXANALYSE EN VERANDEROPGAVE NAAR BESCHIKBAARHEID

3.1 Inleiding

Alle woningcomplexen zijn geïnventariseerd en beoordeeld.

Per complex is de toekomstwaarde geactualiseerd. Afhankelijk van de beoordeling is een van de volgende vier strategieën voorgesteld:

1. Strategie doorexploiteren; het doorexploiteren van de woningen voor minimaal 15 jaar;
2. Strategie instandhouding; het doorexploiteren van de woningen voor 5 tot 15 jaar tot aan herstructurering of renovatie;
3. Strategie sloop; het doorexploiteren van de woningen voor maximaal 5 jaar; aansluitend vindt sloop met vervangende nieuwbouw plaats;
4. Strategie verkoop; het doorexploiteren van de woningen tot aan de opzegging van de huur; aansluitend wordt de woning verkocht; of de woningen worden verkocht aan de zittende huurder.

Bij de strategie doorexploiteren voor minimaal 15 jaar is het eindjaar een theoretisch en administratief gegeven. De woningen zijn courant en blijven binnen de planhorizon (2030) goed verhuurbaar.

Bij het beheer van de woningen gaan we ervan uit dat het eindjaar niet de sloop van het complex of een renovatie hoeft te betekenen. Het complex wordt normaal door geëxploiteerd tot een van de andere strategieën wordt gekozen.

Bij de strategie instandhouding en de strategie sloop is het eindjaar exploitatie een indicatie van het daadwerkelijk eindjaar. Vijf jaar voor het geplande eindjaar stellen we een startnotitie op waarin de sloop- of renovatieplannen worden geconcretiseerd.

Bij de strategie verkoop is het eindjaar gelijk aan het eindjaar dat behoort bij de strategie doorexploiteren. Het is immers onbekend wanneer de woning voor verkoop beschikbaar komt.

Alle strategieën, strategische maatregelen en complexinformatie zijn vastgelegd in het complexenoverzicht dat als separate bijlage aan dit rapport is toegevoegd.

3.2 Strategische keuzes

In deze paragraaf worden de strategische keuzes voor de woningen in de verschillende kernen beschreven.

De meeste woningen hebben voldoende toekomstwaarde om nog minimaal 15 jaar door te exploiteren. In totaal gaat het om 1.854 woningen.

De overige 343 woningen hebben een van de volgende strategieën.

Strategie verkoop

De verkoop van woningen levert een bijdrage aan het volkshuisvestelijk kader (de portefeuillestrategie). De verkoop draagt bij als door verkoop:

- Het (oud) bestaand bezit vervangen wordt door nieuwe woningen; zo blijft de kwaliteit van het bezit op een goed niveau;

- Afstand wordt gedaan van de vrijesectorwoningen die niet bereikbaar zijn voor de doelgroep;
- De betaalbare huurvoorraad niet onder het minimaal beschikbare aantal woningen komt;
- Het aandeel scheefwoners (huishoudens met een inkomen vanaf € 45.720) wordt verminderd;
- De onderhoudskosten worden beperkt door verkoop van versnipperd bezit;
- Een hoge verkoopopbrengst wordt gegenereerd voor financiering van de opgave voor herstructurering en/of extra nieuwbouwwoningen.

Randvoorwaarde is dat bij verkoop van woningen die een volkshuisvestelijke bijdrage leveren, de voorkeur uit gaat naar woningen met een laag rendement en een hoge verkoopopbrengst.

Per 31 december 2015 stonden ca. 230 woningen op de verkooplijst, De woningen zijn in het vorige portefeuilleplan getoetst aan hun bijdrage. De verkooplijst is daarmee geactualiseerd waarbij het verkoopaanbod afgenomen is naar 160 woningen. Met dit verkoopprogramma is het mogelijk om bij een mutatiegraad van 5% gemiddeld ca. 6 woning per jaar te verkopen. Dit zijn

Nieuw-Lekkerland

Van ca. 50 woningen in Nieuw-Lekkerland was de volkshuisvestelijke bijdrage zodanig hoog dat deze van de verkooplijst zijn verwijderd en niet meer verkocht worden. Deze woningen zijn geschikt voor de doelgroep en het financiële rendement is goed. Het gaat om 25 woningen aan de Dorpslaan 73 t/m 135, 2 woningen aan de Hoogaarslaan 1 en 3, 16 woningen aan de Van der Kooistraat 6 t/m 38 en 6 woningen aan de Fregatstraat 11 t/m 21. Aan de verkooplijst zijn 9 woningen toegevoegd aan de Venuslaan (project Hoogspanning). In totaal staan in Nieuw-Lekkerland 139 woningen op de verkooplijst.

Complex	Adressen	Nieuwe verkooplijst
204	Dorpslaan 15-21, 25, 31, 35, 39-43, 30, 36-40 en 44-46	16
210	Claes de Jongestraat 5 en 11	2
211	Van der Kooijstraat 10	1
212	W. van Zijlstraat 2-12, 16-26, 30	13
263	Floris 5 straat 4-8, 12	4
115	Fregatstraat 28-38	4
216	Jan van Arkelstraat 15, 17, 21-27	6
118	Marslaan 1, 3, 9, 17, 25-31 en 35	9
219	Albrechtstraat 9	1
121	Neptunusstraat 2 en 1, 5-19, 23 en 25	12
121	Venuslaan 123-137	8
223	Tjasker 3 en 9	2
224	Torenmolen 2 en 6	2
225	Paltrokmolen 3, 6-10, 14, Watervluchtmolen 1-7, 13 en 15 Watervluchtmolen 8-12, 44-50, 54, 56 Wipmolen 1, 9-13, 15-21, 31, 2, 8, 10, 14	40

Complex	Adressen	Nieuwe verkooplijst
	Wipmolen 36, 40, 42, 46, 48, 62	
144	Jupiterstraat 2-6 en 12-16, Mercuriusstraat 1, 5, 9 en 13 en Venuslaan 15-29	18
154	Vonckstraat 7.	1
	Totaal	139

Groot-Ammers

In Groot-Ammers zijn 18 woningen van de verkooplijst verwijderd en worden niet meer verkocht. Het gaat om de 7 woningen aan de Julianastraat 50 t/m 62 (alleen nr. 48 is verkocht) en de 11 woningen aan de Roerdompstraat 1 t/m 27.

In totaal staan in Groot-Ammers nog 6 woningen op de verkooplijst.

Complex	Adressen	Nieuwe verkooplijst
	Groot-Ammers	
405	Bernhardstraat 2 en Marijkestraat 15	2
414	Willem-Alexanderplein 3 en 9	2
477	Irenestraat 7, Beatrixstraat 8	2
	Totaal	6

Nieuwpoort

In Nieuwpoort zijn de twee woningen (Liesdel 2 en 4) aan de verkooplijst toegevoegd. In verband met de herstructurering van de naastgelegen woningen wordt de verkoop tijdelijk "on hold" gezet.

In totaal staan in Nieuwpoort nog 9 woningen op de verkooplijst.

Complex	Adressen	Nieuwe verkooplijst
	Nieuwpoort	
531	Schoolstraat 7	1
531	Liesdel 2 en 4	2 (on hold)
534	Vlietstraat 3 en 7	2
535	Driesprong 2, 8, 12 en 14	4
537	Hoogstraat 8 en 12	2
	Totaal	9 (11)

Langerak

De verkooplijst in Langerak is eveneens aangepast. De 15 woningen aan de Van den Boetzelaerlaan 2 t/m 20C en 74 t/m 86 zijn vanwege hun volkshuisvestelijke bijdrage van de verkooplijst gehaald. De woningen die afgelopen jaar te koop stonden zijn vanwege onvoldoende belangstelling niet verkocht en opnieuw verhuurd.

De 4 woningen aan de van Stolbergstraat 6 t/m 12 hebben een huur ver boven de liberalisatiegrens. Om deze reden zijn de woningen aan de verkooplijst toegevoegd.

In totaal staan in Langerak 4 woningen op de verkooplijst.

Complex	Adressen	Nieuwe verkooplijst
	Langerak	
52	Van Stolbergstraat 6 t/m 12	4
	Totaal	4

Strategie herstructurering (sloop/vervangende nieuwbouw of renovatie)

De volgende complexen zijn aangemerkt voor sloop met vervangende nieuwbouw of voor een grote renovatie.

Van Vlietstraat 1a t/m 15 in Nieuw-Lekkerland

Het betreft vijftien woningen in complex 157. Het complex bestaat uit veertien duplexwoningen en één eengezinswoning.

De woningen hebben onvoldoende toekomstwaarde.

De toekomstvisie van de woningen is vastgelegd in het rapport "Toekomstvisie duplexwoningen Van Vlietstraat d.d. 6 april 2017.

In de RvC vergadering van 10 oktober 2017 is besloten voor sloop met vervangende nieuwbouw.

Bij de planontwikkeling wordt het achterliggende terrein met ca. 40 garages meegenomen.



De vervangende nieuwbouw bestaat uit grondgebonden woningen of boven- en benedenwoningen en is geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden. Gepland uitvoeringsjaar 2019.

Liesdel 2 t/m 40 in Nieuwpoort

Het betreft 20 eengezinswoningen in complex 532 (en 531). De woningen hebben onvoldoende toekomstwaarde.

De verhuurbaarheid van de woningen is matig. Het aantal reacties op de vrijgekomen woningen bedroeg in de afgelopen drie jaar gemiddeld twee stuks.

De uitstraling van de buurt is matig. Er zijn weinig parkeermogelijkheden in de straat.



De woningen hebben een hoge energie-index en ook de technische kwaliteit van de woningen is matig.

De woningen hebben een verouderde plattegrond met een inpandige berging waarin het toilet is geplaatst. De kleine doucheruimte is inpandig.

Het onderzoek aan de woningen start in november 2017. Bij de keuze voor sloop met vervangende nieuwbouw bestaat de vervangende nieuwbouw uit grondgebonden woningen die geschikt zijn voor alle doelgroepen. Gepland uitvoeringsjaar 2020.

Locatie Emmastraat

We onderzoeken de mogelijkheden voor de locatie Emmastraat in Groot-Ammerz:

- We ontwikkelen ca. vier huurwoningen;
- We verkopen de grond;
- We richten het terrein in als groenvoorziening.

Gepland uitvoeringsjaar 2020.

Middelweg 50 t/m 68 in Nieuw-Lekkerland

Het betreft tien twee onder een kapwoningen aan de Middelweg in complex 41. De woningen worden binnen enkele jaren, in overleg met de bewoners, gerenoveerd.



Belangrijke aandachtspunten bij de renovatie zijn de buitenschil (metselwerk) en de vochtproblemen door optrekkend vocht vanuit de kruipruimte (incl. aanpak houten vloeren).

De uitstraling van de dakkapel op de woningen sluit niet aan op de architectuur van de jaren twintig woningen. Bij de renovatie willen we dit corrigeren.

Gepland uitvoeringsjaar 2021.

Bernhardstraat 9 t/m 14 in Groot-Ammerz

Het betreft de zes eengezinswoningen in complex 4. De woningen hebben onvoldoende toekomstwaarde.

Een aantal woningen is in het verleden verhuurd op basis van de leegstandswet. Inmiddels worden alle woningen weer gewoon verhuurd. De verhuurbaarheid van de woningen is redelijk.

De woningen hebben een hoge energie-index en de technische kwaliteit van de woningen is matig (houten vloeren, water in de kelder, oude kunststof kozijnen).



Achter de woningen ligt een braakliggend terrein van ca. 0,4 ha (locatie Mourik). De grond is in eigendom van de Woningstichting en ligt al ca. zes jaar braak. De locatie is geschikt om in de komende jaren in zijn geheel her te ontwikkelen (inclusief de grond van de drie eerder gesloopte woningen aan de Bernhardstraat). De inschatting is dat de locatie geschikt is voor ca. 18 nieuwe woningen. We onderzoeken in de projectvoorbereiding of we ter compensatie enkele bestaande woningen willen verkopen.

De (vervangende) nieuwbouw bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen en is geschikt voor alle doelgroepen. Gepland uitvoeringsjaar 2022.

Strategie instandhouding tot aan sloop

De volgende complexen hebben een beperkte toekomstwaarde.

Wilhelminastraat in Langerak

Het betreft 24 eengezinswoningen in complex 541 en 542. De woningen hebben onvoldoende toekomstwaarde.

De verhuurbaarheid van de woningen is gemiddeld. De woningen hebben een hoge energie-index en ook de technische kwaliteit van de woningen is matig. De woningen hebben een verouderde plattegrond met een inpandige berging waarin het toilet is geplaatst. De kleine doucheruimte is inpandig.

We willen de mogelijkheid onderzoeken om het gebied over 5 tot 10 jaar her te ontwikkelen.

De leegstaande school wordt inmiddels verbouwd naar zeven grondgebonden woningen voor starters en senioren.

Gepland uitvoeringsjaar 2025.

Bij de Waterschuur 3 t/m 13 in Nieuwpoort

Het betreft zes eengezinswoningen in complex 538. De woningen hebben eenzelfde plattegrond als de woningen aan de Liesdel 22 t/m 40.

De woningen liggen in een buurt met een goede uitstraling en vormen een beeldbepalend stadsgezicht. De locatie zelf is klein en lastig om te herontwikkelen. Gepland uitvoeringsjaar 2026.

Gondelplantsoen en Schoonenburglaan in Nieuw-Lekkerland

Het betreft 47 grondgebonden nultredenwoningen aan het Gondelplantsoen e.o. en 24 grondgebonden nultredenwoningen aan de Schoonenburglaan e.o. (complex 151/251).

De inschatting is dat de toekomstwaarde van de woningen beperkt is.

De technische kwaliteit van de woningen is matig. Het dak van de woningen is slecht:

- De constructie van het dak zakt door;
- De dakpannen bereiken hun einde levensduur; het betreft een eerste generatie betonpan die erg dun is.



De plattegrond van de woningen is klein. De hoofdslaapkamer is onvoldoende groot voor een tweepersoonsbed en een linnenkast. De woningen hebben geen tweede slaapkamer. De woning heeft een open keuken en een gecombineerde toilet-/doucheruimte. Het eindjaar exploitatie van de woningen is 2024.

De herstructurering van de woningen pakken we in 2023, 2024 en 2025 gefaseerd op. De gemeente heeft plannen voor de ontwikkeling van woningbouw aan de oostzijde van Nieuw-Lekkerland. De herstructurering van de woningen aan de Schoonenburglaan e.o. wordt hierop afgestemd.

Albrechtstraat in Nieuw-Lekkerland

Het betreft 15 grondgebonden nultredenwoningen aan de Albrechtstraat 2 t/m 30 (complex 255). De inschatting is dat de toekomstwaarde van de woningen beperkt is.



De woningen hebben een goede technische staat.

De plattegrond is klein maar nog net functioneel voor een goedkope woning.

De vraag van senioren is nog redelijk. Wanneer de vraag afneemt zien we als toekomstige doelgroep de een- (en twee)persoonshuishoudens van alle leeftijden. De vraag naar dit type woningen is wel eindig. Het eindjaar exploitatie van de woningen is 2024.

De woningen aan de Albrechtstraat 14 t/m 30 sluiten aan op het gebied plan Oost. De herstructurering van de woningen pakken we in 2029 en 2030 gefaseerd op.

Marslaan en Plutolaan in Nieuw-Lekkerland

Het betreft 16 grondgebonden woningen aan de Marslaan en Plutolaan (complex 155). De inschatting is dat de toekomstwaarde van de woningen beperkt is.

De woningen hebben een goede technische staat.

De plattegrond is klein maar nog net functioneel voor een goedkope woning.

De vraag van senioren is nog redelijk. Wanneer de vraag afneemt zien we als toekomstige doelgroep de een- (en twee)persoonshuishoudens van alle leeftijden.

De vraag naar dit type woningen is wel eindig. Het eindjaar exploitatie van de woningen is 2024.

De herstructurering van de woningen plannen we in 2029 en 2030.

Strategische maatregel herbestemmen van doelgroep

Voor een viertal seniorencomplexen is gekozen voor de strategie doorexploiteren. De woningen hebben nog voldoende toekomstwaarde maar niet meer voor de doelgroep senioren. Het gaat om de volgende complexen:

- 15 woningen aan de Julianastraat in Langerak (complexen 647 en 648); op dit moment mogen alle leeftijdscategorieën op de woningen reageren; senioren krijgen hierbij nog wel voorrang;
- 9 woningen aan de Lijsterstraat in Groot-Ammers (complex 408);
- 10 woningen aan de Marijkestraat in Groot-Ammers (complex 412).

3.3 Toets wensportefeuille en veranderopgave

In deze paragraaf toetsen we in hoeverre de gekozen strategieën en strategische maatregelen bijdragen aan de invulling van de wensportefeuille.

Nieuw-Lekkerland (incl. Kinderdijk)

De komende vijftien jaar verwachten we met de huidige plannen en de voorstellen uit de vorige paragraaf, dat het aanbod in Nieuw-Lekkerland (incl. Kinderdijk) met 78 woningen afneemt naar 1.179 sociale huurwoningen, zie tabel 3.1:

- Een afname van 71 woningen door het verkoopprogramma van 139 woningen;
- Een afname van 15 woningen door herstructurering;
- Een toename van 8 grondgebonden (of 16 boven- en benedenwoningen) door de vervangende nieuwbouw.

Tabel 3.1; ontwikkeling sociale huurvoorraad Nieuw-Lekkerland na strategische ingrepen

Nieuw-Lekkerland	Aantal woningen 2016 *	Verkoop	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Additionele nieuwbouw	Totaal na SVB 2030*
Grondgebonden woningen	1.023	-71	-1	8	0	959
Appartementen	234	0	-14	0	0	220
<i>Waarvan gelabeld voor senioren</i>	<i>215</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>215</i>
Totaal	1.257	-71	-15	8	0	1.179
* Exclusief 19 niet-Daeb woningen						

In bovenstaande tabel zijn de 71 woningen aan het Gondelplantsoen e.o. en Schoonenburglaan e.o. nog niet opgenomen. Dat geldt ook voor de 31 grondgebonden nultredenwoningen aan de Albrechtstraat en de Marslaan en Plutolaan.

In tabel 3.2 is het (toekomstige) aanbod afgezet tegen de geprognosticeerde vraag uit de portefeuillestrategie. Bij doorvoering van de huidige plannen is een toekomstig evenwicht geprognosticeerd voor de eengezinswoningen en een klein tekort aan appartementen.

In Nieuw-Lekkerland (en Kinderdijk) zijn 215 sociale huurwoningen gelabeld voor senioren. In de portefeuillestrategie 2016-2030 is een vraag in 2030 berekend van 220 tot 245 woningen die specifiek geschikt zijn voor senioren.

Tabel 3.2; toets vraag en aanbod sociale huurvoorraad Nieuw-Lekkerland

Nieuw-Lekkerland	Aantal woningen 2016 *	Totaal na SVB 2030 *	Aantal gewenste woningen obv vraag 2030	tekort -/ overschot +
Grondgebonden woningen	1.023	959	915 - 1020	-/-60 tot +45
Appartementen	234	220	225 - 250	-/-5 tot -/-30
<i>Waarvan gelabeld voor senioren</i>	<i>215</i>	<i>215</i>	<i>220 - 245</i>	<i>-/-5 tot -/-30</i>
Totaal	1.257	1.179	1140 - 1270	-/-90 tot +40

Conclusies en stuurmaatregelen Nieuw-Lekkerland

In Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk neemt door verkoop, sloop en vervangende nieuwbouw het aantal sociale huurwoningen met 78 woningen af. Hierbij is uitgegaan van de in dit rapport voorgestelde strategieën. De toekomstige voorraad blijft daarmee in evenwicht met het gewenste aanbod zoals in de portefeuillestrategie is vastgelegd.

Appartementen

Het aantal appartementen neemt met de herstructurering van de 14 duplexwoningen aan de Van Vlietstraat af naar 220 woningen. Het aanbod komt daarmee onder de berekende vraag van 225 tot 250 appartementen.

Stuurmaatregelen 1a

- De mogelijkheid onderzoeken voor het toevoegen van beneden- en bovenwoningen voor de locatie Van Vlietstraat.

Eengezinswoningen

Het aantal eengezinswoningen daalt door het verkoopprogramma met ca. 70 woningen. Voor de vervangende nieuwbouw zijn 8 grondgebonden woningen ingerekend. Het aantal sociale huurwoningen daalt daarmee naar 959 eengezinswoningen. Het aanbod is evenwicht met de berekende vraag van 915 tot 1.020 eengezinswoningen.

Stuurmaatregelen 2a

- De verkoop van eengezinswoningen kan worden doorgezet; jaarlijks wordt het verkoopprogramma getoetst aan de woningmarktontwikkelingen;
- Extra verkoop dient gecompenseerd te worden door nieuwbouw; vooraf aan het besluit tot extra verkoop dient te worden getoetst op mogelijke bouwlocaties.

Woningen voor senioren

Het aantal woningen dat gelabeld is voor senioren is 227 woningen groot. Hiervan zijn 12 woningen geliberaliseerd. Er is tot 2030 een geprognosticeerd tekort in het aantal seniorenwoningen van 5 tot 30 woningen.

Eventueel zijn extra seniorenwoningen nodig ter compensatie van die woningen die markttechnisch niet meer voor de doelgroep senioren voldoen. Het betreft met name de 102 seniorenwoningen aan het Gondelplantsoen, de Schoonenburglaan, Albrechtstraat, Plutolaan en Marslaan.

Stuurmaatregelen 3a

- Eengezinswoningen geschikt maken voor ouderen; zie ook paragraaf 5.4;
- Bij (vervangende) nieuwbouw inzetten op levensloopgeschikte woningen.

Nieuwpoort/Langerak

De komende vijftien jaar verwachten we met de huidige plannen en de voorstellen uit de vorige paragraaf, dat het aanbod van sociale huurwoningen met 8 woningen afneemt door het verkoopprogramma. Zie tabel 3.3.

Tabel 3.3; ontwikkeling sociale huurvoorraad na strategische ingrepen

Nieuwpoort/ Langerak	Aantal woningen 2016*	Verkoop	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Additionele nieuwbouw	Totaal na SVB 2030
Grondgebonden woningen	358	-8	-18	18	0	350
Appartementen	127	0	0	0	0	127
<i>Waarvan gelabeld voor senioren</i>	<i>136</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>121</i>
Totaal	485	-8	-18	18	0	477
* Exclusief 2 niet-Daeb woningen						

In bovenstaande tabel zijn de 24 woningen aan de Wilhelminastraat en de 6 woningen Bij de Waterschuur nog niet opgenomen.

In tabel 3.4 is het (toekomstige) aanbod afgezet tegen de geprognosticeerde vraag uit de portefeuillestrategie. Bij doorvoering van de huidige plannen is een toekomstig tekort geprognosticeerd van 10 tot 50 eengezinswoningen en een overschot van 20 tot 30 appartementen.

Bij het herbestemmen van de woningen aan de Julianastraat (complexen 647 en 648) naar een- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden neemt het aantal gelabelde seniorenwoningen met 15 woningen af. Het overschot in 2030 is geprognosticeerd op 5 tot 20 woningen.

Tabel 3.4; toets vraag en aanbod sociale huurvoorraad

Nieuwpoort/ Langerak	Aantal woningen 2016*	Totaal na SVB 2030*	Aantal gewenste woningen obv vraag 2030	tekort -/ overschot +
Grondgebonden woningen	358	350	360 - 400	-/-10 tot -/-50
Appartementen	127	127	100 - 110	+20 tot +30
<i>Waarvan gelabeld voor senioren</i>	<i>136</i>	<i>121</i>	<i>105 - 110</i>	<i>+5 tot +20</i>
Totaal	485	477	460 - 510	-/-30 tot +20
* Exclusief 2 niet-Daeb woningen				

Conclusies en stuurmaatregelen Nieuwpoort/Langerak

In Nieuwpoort/Langerak neemt door verkoop, sloop en vervangende nieuwbouw het aantal sociale huurwoningen met 8 woningen af. Hierbij is uitgegaan van de in dit rapport voorgestelde strategieën. De toekomstige voorraad blijft daarmee in evenwicht met het gewenste aanbod zoals in de portefeuillestrategie is vastgelegd.

Appartementen

Het aantal appartementen blijft gelijk. Het aanbod ligt 20 tot 30 woningen boven de berekende vraag van 100 tot 110 appartementen.

Stuurmaatregelen 1b:

- Beperkt inzetten op nieuwbouwappartementen; alleen op locaties in het centrum worden appartementen toegevoegd.

Eengezinswoningen

Het aantal eengezinswoningen neemt door het verkoopprogramma met 8 woningen af. Het aanbod ligt 10 tot 50 woningen onder de berekende vraag van 360 tot 400 eengezinswoningen.

Stuurmaatregelen 2b:

- Bij nieuwbouwprojecten bij voorkeur inzetten op grondgebonden woningen;
- Het bevorderen van de doorstroming zodat de woningen die niet bewoond worden door de juiste doelgroep (inkomen, gezinssamenstelling, leeftijd) vrij komen.

Woningen voor senioren

Het aantal sociale huurwoningen dat gelabeld is voor senioren is 136 woningen groot. Door herbestemming van oude seniorenwoningen neemt het aanbod met 15 woningen af. Hiermee is tot 2030 een geprognosticeerd overschot in het aantal seniorenwoningen van 5 tot 20 woningen.

Stuurmaatregelen 3b:

- Bij (vervangende) nieuwbouwprojecten inzetten op levensloopgeschikte woningen, die geschikt zijn voor alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen);
- Ondanks het overschot aan seniorenwoningen maken we eengezinswoningen waar mogelijk geschikt voor ouderen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een tweede toilet; zie ook paragraaf 5.4.

Groot-Ammers

De komende vijftien jaar verwachten we met de huidige plannen en de voorstellen uit de vorige paragraaf, dat het aanbod met 19 woningen toeneemt naar 452 sociale huurwoningen, zie tabel 3.5:

- Een afname van 3 woningen door het verkoopprogramma;
- Een afname van 6 woningen door herstructurering;
- Een toename van 6 woningen door de vervangende nieuwbouw.
- Een toename van 22 woningen door additionele nieuwbouw.

Tabel 3.5; ontwikkeling sociale huurvoorraad na strategische ingrepen

Groot-Ammers	Aantal woningen 2016	Verkoop	Sloop	Vervangende nieuwbouw	Additionele nieuwbouw	Totaal na SVB 2030
Grondgebonden woningen	292	-3	-6	6	22	311
Appartementen	141	0	0	0	0	141
Waarvan gelabeld voor senioren	75	0	0	6	6	68
Totaal	433	-3	-6	6	22	452

* Exclusief 1 niet-Daeb woningen en 33 zorgwoningen Hof van Ammers

In tabel 3.6 is het (toekomstige) aanbod in Groot-Ammers afgezet tegen de geprognosticeerde vraag uit de portefeuillestrategie.

Bij doorvoering van de huidige plannen is een toekomstig tekort geprognosticeerd van 10 tot 40 eengezinswoningen en een overschot van 40 tot 50 appartementen.

De toekomstige voorraad blijft daarmee in evenwicht met het gewenste aanbod zoals in de portefeuillestrategie is vastgelegd.

Bij het herbestemmen van de complexen 408 (Lijsterstraat) en 412 (Marijkestraat) naar een- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden neemt het aantal gelabelde seniorenwoningen met 19 af. Door het labelen van de nieuwbouw kan dit aantal gedeeltelijk worden gecompenseerd.

Tabel 3.6; toets vraag en aanbod sociale huurvoorraad

Groot-Ammers	Aantal woningen 2016	Totaal na SVB 2030	Aantal gewenste woningen obv vraag 2030	tekort -/ overschot +
Grondgebonden woningen	292	311	320 - 350	-/-10 tot -/-40
Appartementen	141	141	90 - 100	+40 tot +50
Waarvan gelabeld voor senioren	75	68	90 - 95	-/-20 tot -/-30
Totaal	433	452	410 - 450	+0 tot +40

Conclusies en stuurmaatregelen Groot-Ammers

In Groot-Ammers neemt door verkoop, sloop en vervangende nieuwbouw het aantal sociale huurwoningen met 19 woningen toe. Hierbij is uitgegaan van de in dit rapport voorgestelde strategieën. De toekomstige voorraad is daarmee in evenwicht met het gewenste aanbod zoals in de portefeuillestrategie is vastgelegd.

Appartementen

Het aantal appartementen blijft gelijk. Het aanbod ligt 40 tot 50 woningen boven de berekende vraag van 90 tot 100 appartementen.

Stuurmaatregelen 1c:

- Beperkt inzetten op nieuwbouwappartementen; alleen op locaties in het centrum worden appartementen toegevoegd.

Eengezinswoningen

Het aantal eengezinswoningen neemt met 19 eengezinswoningen toe. Het aanbod ligt 10 tot 40 woningen onder de berekende vraag van 320 tot 350 eengezinswoningen.

Stuurmaatregelen 2c:

- Bij nieuwbouwprojecten bij voorkeur inzetten op grondgebonden woningen;
- Het bevorderen van de doorstroming zodat de woningen die niet bewoond worden door de juiste doelgroep (inkomen, gezinssamenstelling, leeftijd) vrij komen.

Woningen voor senioren

Het aantal sociale huurwoningen dat gelabeld is voor senioren is 75 woningen groot. Door herbestemming van oude seniorenwoningen neemt het aanbod af. Door het labelen van de geprognosticeerde nieuwbouwwoningen voor senioren kan het aanbod weer toenemen tot 68 gelabelde woningen. Hiermee is tot 2030 een geprognosticeerd tekort van 20 tot 30 seniorenwoningen.

Stuurmaatregelen 3c:

- Eengezinswoningen geschikt maken voor ouderen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een tweede toilet; zie ook paragraaf 5.4;
- Bij (vervangende) nieuwbouwprojecten inzetten op levensloopgeschikte woningen, die geschikt zijn voor alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen) met de voorkeur voor ouderen;
- Hoewel het momenteel nog niet concreet is, zou het scheiden van wonen en zorg gevolgen kunnen hebben voor het huurcontract met Present; een mogelijk scenario is dat de 33 zorgwoningen als normale seniorenwoningen verhuurd gaan worden.

Planning

De uitvoeringsjaren van de verschillende projecten is onderstaand overzicht opgenomen.

Nieuwbouw en/of renovatie	Plaats		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
14 duplexwoningen Van Vlietstraat	Nieuw-Lekkerland	Sloop/nieuwbouw		■											
20 eengezinswoningen Liesdel	Nieuwpoort	Sloop/nieuwbouw			■										
Locatie Emmastraat	Groot-Ammers	Nieuwbouw			■										
10 twee onder een kap Middelweg	Nieuw-Lekkerland	Renovatie				■									
6 eengezinswoningen Bernhardstraat, inclusief locatie Mourik	Groot-Ammers	Sloop/nieuwbouw					■								
24 eengezinswoningen Wilhelminastraat	Langerak	Sloop/nieuwbouw								■					
6 eengezinswoningen Bij de Waterschuur	Nieuwpoort	Renovatie									■				
71 nultredenwoningen Gondelplantsoen en Schoonenburglaan e.o.	Nieuw-Lekkerland	Sloop/nieuwbouw						■	■	■					
15 nultredenwoningen Albrechtstraat	Nieuw-Lekkerland	Sloop/nieuwbouw													■
16 nultredenwoningen Marslaan en Plutolaan	Nieuw-Lekkerland	Sloop/nieuwbouw													■

4. COMPLEXANALYSE EN VERANDEROPGAVE NAAR BETAALBAARHEID

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de strategische maatregelen in beeld gebracht die nodig zijn om de betaalbaarheid van het wonen in de kernen voor de toekomst te waarborgen.

4.2 Huurniveaus

Kaders en uitgangspunten

Het huidige beleid van voormalig Woningstichting Nieuw-Lekkerland gaat uit van een streefhuur per woning die behoort bij een percentage van 75% maximale redelijke huur. Het huidige beleid van voormalig Woningstichting Lek en Waard gaat uit van een streefhuur per woning die behoort bij een percentage van 75% maximaal redelijk voor de grondgebonden woningen en een percentage van 80% maximaal redelijk voor de appartementen.

Voor alle huurwoningen zijn hiermee de streefhuren uitgerekend. De streefhuren zijn in het portefeuilleplan door middel van een strategische maatregel aangepast als:

- De huur moet worden afgetopt om op deze manier aan het volkshuisvestelijk kader te voldoen;
- De prijs-kwaliteit van de woning onvoldoende aansluit op de marktvraag; de huur wordt naar beneden of naar boven bijgesteld.

Lek en Waard Wonen wil dat de huren van de woningen in de sociale huurvoorraad aansluiten bij de huishoudinkomens van haar doelgroepen:

- De huishoudens met een huishoudinkomen tot aan de inkomensgrens huurtoeslag;
- De huishoudens met een inkomen vanaf de inkomensgrens huurtoeslag tot € 36.135.
- De huishoudens met een middeninkomen tussen € 36.135 en € 46.200.

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidstoets. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Hierbij mag de wachttijd van die huishoudens niet toenemen.

Om aan deze doelstelling te voldoen moeten we voldoende woningen in de juiste huurniveaus aanbieden, die aansluiten bij de huishoudinkomens van onze doelgroepen. In de portefeuillestrategie zijn de huurniveaus als volgt bepaald:

- Minimaal 10% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 414,02
- Minimaal 60% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens huurtoeslag;
- Minimaal 75% van de woningen met een (streef)huurniveau tot € 635,05 voor een-, twee- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens huurtoeslag;
- Maximaal 25% van de woningen met een huurniveau tussen € 635,05 en € 710,68 voor alle huishoudens met een inkomen vanaf de inkomensgrens huurtoeslag.

Uitwerking

Bij het bepalen van de streefhuren zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- De streefhuur is berekend op 75% van maximaal redelijk; dat geldt ook voor de appartementen in Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers;
- De duplexwoningen aan de Van Vlietstraat hebben een afwijkend percentage van 65%; de reden hiervoor is het sloopbesluit;
- Voor de nieuwbouwcomplexen (gebouwd na 2010) is soms een afwijkend streefpercentage aangehouden; het gaat daarbij om zowel sociale huurwoningen als geliberaliseerde huurwoningen;
- Woningen waarvan de streefhuur net boven de aftoppingsgrens zit, zijn afgetopt op die aftoppingsgrens;
- Woningen waarvan de streefhuur boven de liberalisatiegrens zit, zijn afgetopt op de liberalisatiegrens;

Met bovenstaande uitgangspunten zijn de streefhuren bepaald. Zie tabel 4.1.

Tabel 4.1; verdeling woningen naar huurniveaus; peildatum oktober 2017

Aantal woningen per huurniveau	Nieuw-Lekkerland		Nieuwpoort/ Langerak		Groot-Ammers	
	(incl. Kinderdijk)	%		%		%
tot € 414,02	165	13%	17	4%	59	14%
van € 414,02 tot € 592,55	647	51%	259	53%	161	37%
van € 592,55 tot € 635,05	278	22%	109	22%	78	18%
van € 635,05 tot € 710,68	167	13%	100	21%	135	31%
Subtotaal	1257	100%	485	100%	433	100%
vanaf € 710,68	19		2		1	
Totaal	1276		487		434	

4.3 Toets wensportefeuille en veranderopgave

Met het huidige huurprijsbeleid wordt op corporatieniveau voldaan aan de gewenste minimale aantallen binnen de verschillende huurniveaus.

Willen we ook op kernniveau voldoen aan de gewenste aandelen per huurniveau dan dienen er nog woningen te worden afgetopt:

- Ca. 15 woningen in Nieuwpoort/Langerak op de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55);
- Ca. 30 woningen in Groot-Ammers op de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55) en 30 woningen op de tweede aftoppingsgrens (€ 535,05).

Stuurmaatregelen:

- Extra woningen aftoppen om de aandelen per huurniveau te bereiken;
- Bij sloop en (vervangende) nieuwbouw bouwen we woningen in dezelfde (betaalbare) huurklasse terug, zodat het aantal huurwoningen in deze huurklasse op niveau kan blijven;
- We monitoren de vraag en wachttijd naar onze betaalbare huurvoorraad; als blijkt dat de wachttijd op loopt toppen we nog meer woningen af of overwegen we het percentage maximaal redelijk te verlagen.

4.4 DAEB en niet-DAEB

Woningen

Ten behoeve van het scheidingsvoorstel is een nieuwe verdeling gemaakt voor de woningen naar DAEB en niet-DAEB. De hoogte van de streefhuur is leidend geweest voor de keuze.

DAEB

Lek en Waard Wonen heeft 2.170 woningen in haar bezit in het DAEB-segment.

Daarnaast verhuurt Lek en Waard Wonen zorgwoningen aan de Bernhardstraat 15 en een groepswoning aan de Bernhardstraat 15a in Groot-Ammers. In Nieuwpoort verhuurt zij een groepswoning aan Vlietzicht 3 (Vijverhof). In Nieuw-Lekkerland worden zorgeenheden verhuurd aan de Ooievaar en de Tjalkstraat.

Deze zorg- en groepswoningen behoren eveneens tot het DAEB-segment.

Niet-DAEB

Ten behoeve van het scheidingsvoorstel zijn 19 woningen in Nieuw-Lekkerland als niet-DAEB aangemerkt:

- 12 appartementen aan de Ooievaar 172 t/m 178, 192 t/m 198 en 212 t/m 218 (even);
- 5 eengezinswoningen aan de Middelweg 121, 123, 141, 143 en 145;
- 2 appartementen aan de Hoogaarslaan 90 en 92.

In Nieuwpoort/Langerak zijn twee woningen aan de Van Stolbergstraat 6 en 12 in Langerak (complex 652) als niet-DAEB aangemerkt.

In Groot-Ammers is de woning aan de Irenestraat 5 (complex 477) als niet-DAEB aangemerkt.

Overig bezit

Naast woningen verhuurt Lek en Waard Wonen bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed.

DAEB

De volgende eenheden worden verhuurd in het DAEB-segment:

- Voetbalveld Kinderdijk;
- Speeltuin Kinderdijk;
- Speeltuin van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland;
- Brede School (gedeeld eigendom met Gemeente Molenwaard) in Nieuw-Lekkerland;
- 2 zorgkantoren aan de Tjalkstraat in Nieuw-Lekkerland.
- 1 garage aan de Molenlaan 18G in Groot-Ammers;
- 1 bibliotheek aan de Margrietstraat 12 in Groot-Ammers;
- 1 wijkgebouw aan de Margrietstraat 10 in Groot-Ammers;
- 1 dagopvang aan de Bernhardstraat 15 in Groot-Ammers;

De grondpositie Emmastraat in Groot-Ammers behoort tot 2021 nog tot het DAEB-segment. De grond is in gebruik gegeven.

Niet-DAEB

De volgende eenheden behoren tot het niet-DAEB-bezit:

- 7 bedrijfsruimten aan de Ooievaar in Nieuw-Lekkerland;
- 1 bedrijfsruimte aan de Vletstraat in Nieuw-Lekkerland;
- 5 winkels/restaurant aan de Botterstraat, Klipperstraat en Hoogaarslaan in Nieuw-Lekkerland;
- 15 garages waarvan 11 aan de Jan van Arkelstraat en 4 aan de Klipperstraat/Hoogaarslaan in Nieuw-Lekkerland.
- 2 stukken grond aan de Klipperstraat en de Van Vlietstraat (hier staan garages die geen eigendom zijn van WBV-NL) in Nieuw-Lekkerland.
- 5 bedrijfsruimten (bestaande uit een supermarkt en een tijdelijke parkeergarage) aan de Waterlinie in Nieuwpoort;
- 8 bedrijfsruimten aan Vlietzicht in Nieuwpoort;
- Grondpositie locatie Mourik in Groot-Ammers.

5. COMPLEXANALYSE EN VERANDEROPGAVE NAAR DUURZAAMHEID

5.1 Inleiding

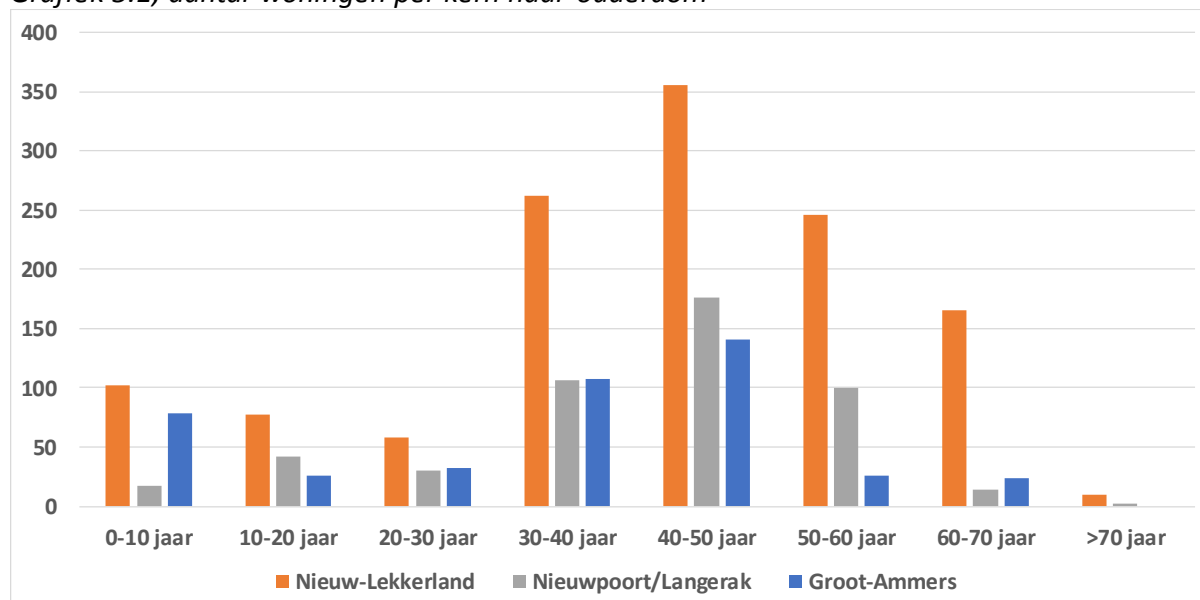
In dit hoofdstuk gaan we in op de duurzaamheid van onze woningvoorraad. We bespreken de technische kwaliteit, de energetische kwaliteit en de functionele kwaliteit.

5.2 Technische kwaliteit

Bouwjaren

587 huurwoningen van Lek en Waard Wonen zijn inmiddels 50 jaar oud of ouder. Zie grafiek 5.1.

Grafiek 5.1; aantal woningen per kern naar ouderdom



In de praktijk blijkt dat de meeste van deze oudere woningen nog voldoende toekomstwaarde hebben voor de huurders en voor Lek en Waard Wonen.

Om een beeld te krijgen van de (mogelijke) veranderopgave is een doorkijk gemaakt naar de complexen waarbij we de levensduur met gemiddeld 20 jaar hebben opgetrokken. De levensduur van de gemiddelde woning is dan geen 50 jaar maar 70 jaar. Deze gemiddelde levensduur benadert de huidige praktijk beter dan de (theoretische) 50 jaar. Vanuit de eindjaren exploitatie berekend, ligt de veranderopgave in twee tijdsvakken.

Tot 2030 heeft of bereikt ca. 15% van ons bezit de 70-jarige leeftijd. Dit zijn 332 woningen. In deze rapportage hebben we 343 woningen benoemd die op korte of middellange termijn voor verkoop of herstructurering in aanmerking komen. Zie paragraaf 3.2. Dit betekent voor de periode 2018 tot 2030, afhankelijk van het aantal te verkopen woningen, een gemiddelde transformatie van ons bezit, van 0,9% per jaar.

In de periode tussen 2031 en 2040 bereiken ca. 460 woningen (21%) de leeftijd van 70 jaar.

Onderhoud

Lek en Waard Wonen wil voor haar woningen een goede onderhoudskwaliteit. In 2017 is de meerjarenonderhoudsplanung geactualiseerd voor de woningen in Nieuw-Lekkerland. Begin 2018 is ook de meerjarenonderhoudsplanung voor de woningen in Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers geactualiseerd. We maken hierbij gebruik van een gestandaardiseerde methode: de conditiemeting volgens NEN2767. De inspectie wordt door een gespecialiseerd bedrijf uitgevoerd.

Reparatieverzoeken

De kosten voor reparatieverzoeken van de huurders in Nieuw-Lekkerland bedroegen in de afgelopen drie jaren gemiddeld € 217 per vhe. Het gemiddelde onderhoudsbedrag voor reparatieverzoeken ligt hiermee onder de benchmark van de referentieregio (€ 257, prijspeil 2015). Zie tabel 5.3.

De kosten in Nieuwpoort, Langerak en groot-Ammers lagen gemiddeld op € 334 per vhe. Het gemiddelde onderhoudsbedrag voor reparatieverzoeken ligt hiermee net boven de benchmark van de referentieregio (€ 322, prijspeil 2015). Zie tabel 5.3.

Tabel 5.1; kosten reparatieverzoeken periode 2012-2016

	2016	2015	2014	2013	2012
Nieuw-Lekkerland					
Aantal opdrachten	1.431	1.476	1.499	2.234	2.493
Totale uitgaven reparatieverzoeken inclusief Wmo	€ 262.055	€ 304.615	€ 267.468	€ 330.907	€ 335.904
Kosten gemiddeld per vhe	€ 205	€ 223	€ 209	€ 248	€ 238
Nieuwpoort/Langerak/ Groot-Ammers					
Aantal opdrachten	1.992	1.951	2.069		
Totale uitgaven reparatieverzoeken inclusief Wmo	€ 340.673	€ 313.339	€ 267.932		
Kosten gemiddeld per vhe	€ 370	€ 340	€ 291		

Mutatieonderhoud

De kosten voor het mutatieonderhoud bedroegen in de afgelopen drie jaren voor de woningen in Nieuw-Lekkerland gemiddeld € 106 per vhe. Zie tabel 5.2.

Het gemiddelde onderhoudsbedrag voor mutatieonderhoud ligt hiermee onder de benchmark van de referentieregio (€ 168, prijspeil 2015). Zie tabel 5.3.

De kosten voor het mutatieonderhoud bedroegen in de afgelopen drie jaren voor de woningen in Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers gemiddeld € 83 per vhe. Zie tabel 5.2. Het gemiddelde onderhoudsbedrag voor mutatieonderhoud ligt hiermee onder de benchmark van de referentieregio (€ 169, prijspeil 2015). Zie tabel 5.4.

Tabel 5.2; kosten mutatieonderhoud periode 2012-2016

	2016	2015	2014	2013	2012
Nieuw-Lekkerland					
Kosten gemiddeld per mutatie *	€ 525	€ 2.327	€ 926	€ 1.107	€ 1.232
Kosten per vhe	€ 64	€ 178	€ 75		
Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers					
Kosten gemiddeld per mutatie	€ 310	€ 265	€ 260		
Kosten per vhe	€ 94	€ 86	€ 68		

* na correctie componenten

Planmatig onderhoud

De gemiddelde onderhoudskosten van de woningen komen voor de periode 2018-2030 uit op ca. € 967 per woning per jaar. Dit bedrag is hoger dan de gemiddelde onderhoudskosten in de afgelopen drie jaar. Deze bedroegen gemiddeld € 748 per woning per jaar (Nieuw-Lekkerland) resp. € 819 per woning per jaar (Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers). Het gemiddelde onderhoudsbedrag voor het planmatig onderhoud in de periode 2018-2030 ligt ook boven de benchmark van de referentieregio (€ 825 resp. € 810, prijspeil 2015). Zie tabel 5.3.

Voor de complexen met de strategie herstructurering en instandhouding wordt een afwijkend onderhoudsbeleid aangehouden. Lek en Waard Wonen voert alle benodigde onderhoudswerkzaamheden uit met uitzondering van vervangingen met een levensduur groter dan 10/15 jaar.

Voor de duplexwoningen in Nieuw-Lekkerland wordt een minimaal onderhoudsbeleid aangehouden. Alleen die werkzaamheden die nodig zijn voor de veiligheid van de bewoners en voor het wind- en waterdicht houden van de woning worden uitgevoerd.

Voor de woningen op de verkooplijst wordt geen afwijkend onderhoudsbeleid toegepast. Een gedeelte van deze woningen wordt niet of op pas over bijvoorbeeld tien jaar verkocht. Deze woningen worden met de basiskwaliteit van Lek en Waard Wonen onderhouden.

Benchmark

In de tabellen 5.3 en 5.4 is de benchmark weergegeven uit "Corporatie in perspectief van Aedes" d.d. 1 januari 2017 over het verslagjaar 2015.

Tabel 5.3; onderhoud van de woongelegenheden (in € per gewogen vhe) voor Woningstichting Nieuw-Lekkerland, de referentieregio en landelijk; bron Aedes

	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2013	2014	2015	2015	2015
Klachtenonderhoud	240	199	326	257	335
Mutatieonderhoud	65	64	216	168	190
Planmatig onderhoud	716	647	881	825	853
Totaal onderhoud	1.021	910	1.422	1.250	1.377

Tabel 5.4; onderhoud van de woongelegenheden (in € per gewogen vhe) voor Woningstichting Lek en Waard Wonen, de referentieregio en landelijk; bron Aedes

	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2013	2014	2015	2015	2015
Klachtenonderhoud	290	327	345	322	335
Mutatieonderhoud	89	78	87	169	190
Planmatig onderhoud	912	361	1.185	810	853
Totaal onderhoud	1.292	766	1.617	1.301	1.377

Asbest

Lek en Waard Wonen stelt in 2018 haar asbestbeleid op.

Stuurmaatregelen 5

- Het opstellen van een onderhoudsbeleid met daarin afspraken over de te hanteren kwaliteit bij sloop, instandhouding, doorexploiteren en verkoop;
- Het opstellen van de onderhoudsplanning op basis van de conditiemeting voor een periode van minimaal 25 jaar (voor de woningen in Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers);
- De uitkomsten van de nieuwe onderhoudsplanning toetsen aan de benchmark;
- Het toepassen van onderhoudsarme materialen en detailleringen;
- Het opstellen van een adequaat asbestbeleid.

5.3 Energetische kwaliteit

Kaders en uitgangspunten

We investeren om onze woningen duurzamer te maken. We kiezen bewust voor materialen, installaties, systemen en onderhoudsmethoden die het milieu minder belasten. We investeren in energiebesparende maatregelen. We zien onze bijdrage aan duurzaamheid als een kernopgave. We vervullen een voorbeeldfunctie. Voor de toekomst vinden we het heel belangrijk om een energieneutrale woningvoorraad te hebben. Energielasten vormen een steeds groter onderdeel van de woonlasten. Voor de huidige huurders heeft dit niet altijd prioriteit. De uitvoering kan voor hinder en overlast zorgen. We gunnen de huurder daarom de geriefverbetering en lagere energierekening.

Door woningen te verduurzamen verhogen wij de waarde van ons vastgoed. Hiermee hebben we meer vermogen om ook in de toekomst de juiste dingen te blijven doen.

Korte termijn

Lek en Waard Wonen onderschrijft het “Convenant Energiebesparing” waarin de sociale verhuurders een gemiddelde energie-index van 1,25 (oud energielabel B) per 31 december 2020 willen behalen. Deze doelstelling is gebruikt voor het bepalen van de energetische maatregelen en de bijbehorende investeringen. De periode die is uitgetrokken voor het behalen van gemiddeld label B is 2016 t/m 2023.

De geplande energetische maatregelen hebben we geactualiseerd in het licht van de gewenste doelstellingen op middellange en lange termijn. De nieuwbouw die we vanaf 2020 ontwikkelen moet CO2-neutraal zijn.

Middellange termijn

Lek en Waard Wonen zet zich in om volgens het streven uit het Energieakkoord een woningbezit in 2030 te hebben met een gemiddeld label A, ofwel een EI kleiner dan 1,2.

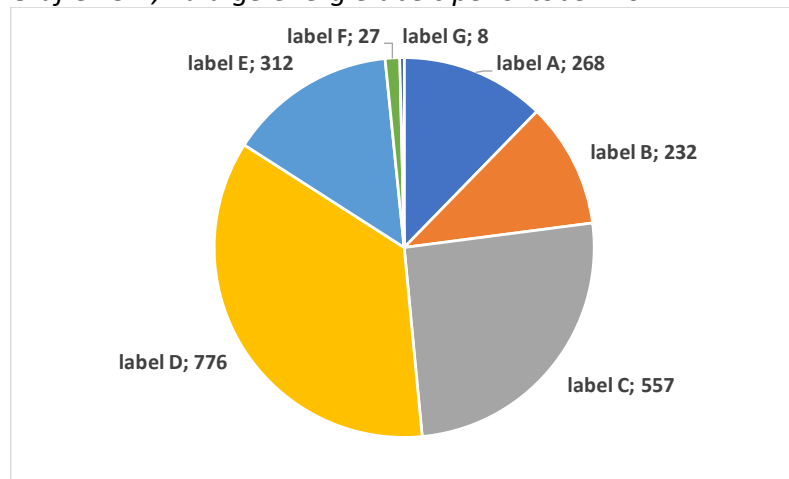
Lange termijn

Lek en Waard Wonen sorteert de komende jaren voor om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben.

Uitwerking

De huidige gemiddelde energie-index van de huurvoorraad van Lek en Waard Wonen bedraagt 1,7. Het bijbehorende gemiddelde energielabel is C. Zie grafiek 5.1.

Grafiek 5.1; huidige energielabels per oktober 2017



Om de in het energiebeleid benoemde doelstellingen te halen, zijn de benodigde maatregelen financieel doorgerekend.

Bij de complexen met de strategieën instandhouding en sloop worden geen energetische maatregelen uitgevoerd. Alleen als huurders hierom vragen wordt enkele beglazing vervangen door HR+ glas en wordt dak- en spouwisolatie aangebracht. De maatregelen worden kostendekkend uitgevoerd.

Verkoop

Voor de woningen die op de verkooplijst staan is het beleid vorig jaar aangepast. Tot die tijd werden aan deze woningen geen energetische maatregelen uitgevoerd. De energetische maatregelen aan de verkoopwoningen zijn nu wel ingerekend.

De belangrijkste redenen om woningen van de verkooplijst energetische te verbeteren zijn:

- Niet alle woningen worden verkocht; een groot deel blijven we in exploitatie houden;
- Het is niet ondenkbaar dat de komende tien jaar woningen van de verkooplijst wordt gehaald; de energetische maatregelen zouden dan alsnog moeten worden uitgevoerd;
- De ingreep kan gedeeltelijk worden terugverdiend in de verkoopprijs.

Noot 1

Alle woningen zijn voorzien van een energielabel. Dit energielabel is in vele gevallen bepaald aan de hand van een referentiewoning in het complex. De consequentie hiervan is dat het energielabel van een individuele woning niet altijd juist is. De uitvoering van het energetisch beleid gaat echter uit van het gemiddelde energielabel. Bij de voorbereidingen van de energieprojecten houden we hier rekening mee.

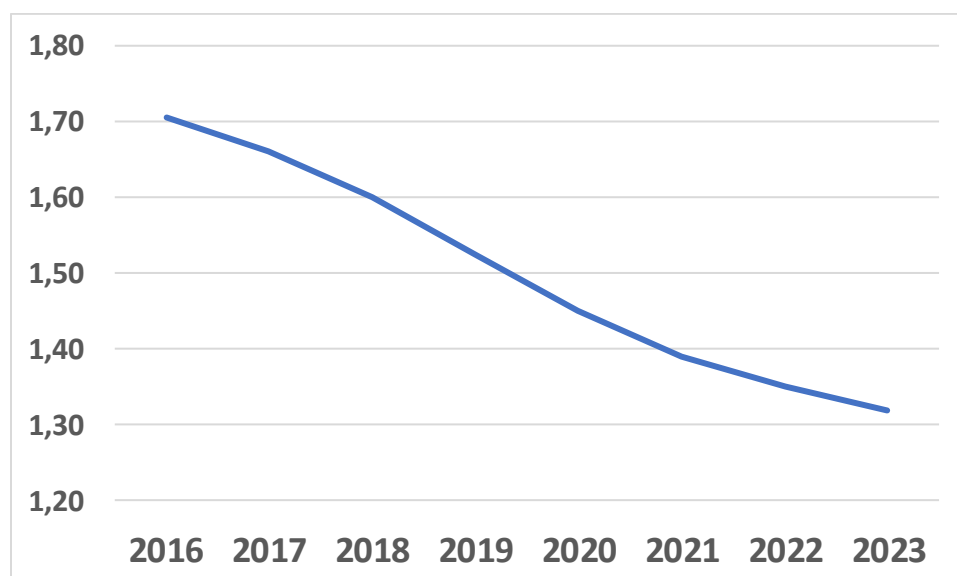
Noot 2

De STEP-subsidie is versoepeld. Het kan zijn dat met een hogere investering een extra labelstap kan worden gezet. Door de subsidie is het mogelijk dat de netto kosten lager uitvallen. In het huidige energiebeleid is hier geen rekening mee gehouden.

Conclusie en stuurmaatregelen

Per complex zijn de energetische maatregelen bepaald en in de begroting opgenomen. Het verloop van de energie-index is in grafiek 5.2 weergegeven. Eind 2021 wordt de energie-index bereikt van 1,4 en eind 2023 ligt de gemiddelde energie-index van ons bezit op 1,3.

Grafiek 5.2; verloop energie-index in de periode 2016-2023 aan de hand van de planning met energetische ingrepen



Stuurmaatregelen 6:

- Het doorzetten van de uitgangspunten uit het energiebeleid met onder andere:
 - o De inzet van fysieke maatregelen zoals het isoleren van spouwmuren, ongeïsoleerde daken en vloeren, enkele beglazing vervangen door HR++ beglazing en het aanbrengen van ventilatieroosters (ZR);
 - o Het actief ontwikkelen van plannen samen met de bewoners en het bevorderen van het energiebewustzijn van bewoners;
 - o Een energie-index van maximaal 1,4 in 2023;
 - o In 2023 geen woningen meer met een energie-index hoger dan 2,1 (oude energielabels E, F en G); voor woningen die op het programma staan voor sloop of herstructureren geldt een uitzondering;
- Het onderzoeken naar de mogelijkheden voor het toepassen van zonnepanelen voor woningen en de gemeenschappelijke ruimten van appartementen;
- Bij het renoveren van woningen realiseren we minimaal een energielabel A; we onderzoeken de mogelijkheden voor de richting naar CO₂-neutraal;
- Energetische verbeteringen aan een woning mogen geen belemmering zijn om in de toekomst de woning verder te verbeteren;
- In 2030 is de gemiddelde energie-index maximaal 1,2 (oud energielabel A).

5.4 Woonkwaliteit

Kaders en uitgangspunten

In het kader van het portefeuilleplan worden referentiemodellen voor de woonkwaliteit opgesteld. In deze referentiemodellen wordt de kwaliteit gedefinieerd waaraan de woningen worden getoetst (toetsingskader). De kwaliteit is afgestemd op de woonwensen van de toekomstige woonconsument en is afgestemd op het huurniveau van de woningen. Het gaat hierbij voornamelijk over aspecten als de oppervlakte van de woning en het aantal slaapkamers in de woning. Zie ook bijlage 2 als voorbeeld.

De woningen worden globaal getoetst aan het referentiemodel. De uitkomsten worden gebruikt voor de risicoanalyse van de complexen, en met name die complexen waaraan (groot) onderhoud gaat plaatsvinden.

Lek en Waard Wonen zet daarnaast in op de kwaliteiten met betrekking tot de toe- en doorgankelijkheid van haar woningen en de mate waarin in de woningen zorg geboden kan worden (zorggeschiktheid). Op basis van deze kwaliteiten wordt voor ieder complex bepaald in hoeverre de woningen hieraan moeten voldoen. Dit gebeurt in de geest van het sterrenstelsel, zoals opgenomen in bijlage 3.

Nieuwbouwwoningen in de vorm van appartementen voldoen aan de kwaliteit van drie of vier sterren. Nieuwbouwwoningen in de vorm van grondgebonden woningen voldoen aan de kwaliteit van drie hoedjes. Zie bijlage 3 voor de definities.

Voor de bestaande woningvoorraad investeert Lek en Waard Wonen in de functionele kwaliteit van de woningen als hiermee de toekomstwaarde wordt verhoogd. Hierbij wordt gedacht aan:

- Het verplaatsen van een kleine doucheruimte naar een derde of vierde slaapkamer;
- Het plaatsen van een tweede toilet op de verdieping;
- Maatregelen die de toegankelijkheid en zorggeschiktheid verbeteren.

Deze functionele verbeteringen zijn als strategische maatregel opgenomen in de complexbeheerplannen en financieel vertaald.

Uitwerking

De functionele kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed.

De mate van toegankelijkheid/doorgankelijkheid en zorggeschiktheid wordt verbeterd door de doucheruimte te verplaatsen naar de derde of vierde slaapkamer. Bij ca. 130 woningen in Nieuw-Lekkerland en 90 woningen in Groot-Ammers/Nieuwpoort/Langerak is de mogelijkheid aanwezig om bij mutatie deze verbetering vraaggestuurd doorvoeren:

Bij onder andere de volgende complexen in Nieuw-Lekkerland willen we bij mutatie deze verbetering vraaggestuurd doorvoeren:

- 28 woningen aan de Van Vlietstraat (complex 101);
- 4 woningen aan de Klipperstraat (complex 103);
- 28 woningen aan de Botterstraat, Hoogaarslaan en Klipperstraat (complex 106);
- 27 woningen aan de Boeierstraat, Galjoenstraat, Hoogaarslaan, Klipperstraat en Schoenerstraat (complex 107);
- 22 woningen aan de Claes de Jongestraat (complex 211);
- 7 woningen aan de Claes de Jongestraat (complex 212);
- 24 woningen aan de Segboerstraat en de Van der Kooistraat (complex 213).

En in Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak in de volgende complexen:

- 19 woningen aan de Julianastraat in Groot-Ammers (complex 402);
- 4 woningen aan de Beatrixstraat in Groot-Ammers (complex 403);
- 7 woningen aan de Liesdel in Nieuwpoort (complex 531)
- 29 woningen aan de Polderstraat e.o. in Nieuwpoort (complex 533)
- 11 woningen aan de Korte Tiendstraat en Vlietweg in Nieuwpoort (complex 534);
- 20 woningen aan de Julianastraat in Langerak (complex 643 en 644).

Bij de volgende woningen in Nieuw-Lekkerland brengen we bij doucherenovatie een tweede toilet aan:

- 27 woningen aan de Mr. Streefandstraat (complex 227);
- 11 woningen aan de Burg. Den Hoedstraat (complex 227).

Bij ca. 280 woningen in Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak is een tweede toilet al aangebracht of zijn de voorzieningen voor dit tweede toilet aanwezig.

Bij de laatste eenkamerwoning aan de Standerdmolen in Nieuw-Lekkerland (complex 26) maken we een slaapkamer op de begane grond door het plaatsen van een wand. Bij de zeven andere woningen is dit al gebeurd.

Conclusie en stuurmaatregelen

De functionaliteit van onze woningen sluit aan op de (betaalbare) woonwensen van onze huurders. In het bijzonder geven we aandacht aan de functionaliteit van de woningen voor de oudere huurders.

Per complex is door middel van een strategische maatregel aangegeven of een aanpassing in de functionaliteit wenselijk is.

Stuurmaatregelen 7

We investeren in de functionele kwaliteit van onze woningen als hiermee de toekomstwaarde wordt verhoogd. We denken hierbij aan:

- Het verplaatsen van een kleine doucheruimte naar een derde of vierde slaapkamer;
- Het plaatsen van een tweede toilet op de verdieping;
- Het bieden van opties aan oudere bewoners (beugels, douchestoel, verwijderen drempels e.d.);
- Het toegankelijker maken van de woning door hoogteverschillen op te lossen.

6. VERANDEROPGAVE EN FINANCIËLE CONSEQUENTIES

6.1 Inleiding

In de hoofdstukken 3 t/m 5 zijn de complexen geanalyseerd en is de veranderopgave geschetst. In deze paragraaf zijn de benoemde maatregelen financieel vertaald. De peildatum is 1 januari 2017.

Sturen op rendement: IRR Beleidswaarde

Voor het duurzaam bieden van maatschappelijk rendement dient opgeofferd te worden waarvoor geen compensatie wordt verkregen. Dit betekent dat voldoende rendement gemaakt moet worden zodat duurzaam die opoffering kan worden geboden. Het sturen op financiële continuïteit en maatschappelijk doelstellingen zijn daardoor onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zonder financiële continuïteit zijn maatschappelijke doelstellingen niet te realiseren. Om die maatschappelijke doelstellingen te kunnen verwezenlijken moet daarom eerst voldaan zijn aan de eisen voor het waarborgen van de financiële continuïteit.

Het duurzaam beschikbaar houden van voldoende betaalbare huurwoningen is de primaire taak van Lek en Waard Wonen. Deze omvat de verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen van een portefeuille die duurzaam aansluit op de behoeften van de markt in het werkgebied en die rekening houdt met de daarvoor vereiste groei van het eigen vermogen, de minimaal gewenste solvabiliteit en de daarmee samenhangende financierbaarheid en liquiditeit. Om de continuïteit te bewaken is het noodzakelijk dat het verwachte én gerealiseerde rendement voldoet aan de minimale gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet.

Dit rendement is voor Lek en Waard Wonen berekend op 2,5% (bron: begroting 2018)

Het maximaal haalbare rendement voor een portefeuille wordt gedicteerd door de markt. Het verschil tussen het maximaal haalbare rendement en het minimaal geëiste rendement is het opgeofferde rendement dat beschikbaar is voor het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen van de organisatie.

Bij het vaststellen van het strategische beleid is het van belang de noodzaak en de maatvoering van de offers voor maatschappelijke doelen te beargumenteren door het standpunt in te nemen 'Pas marktparameters toe, of leg uit'.

Classificatie van offers

Lek en Waard Wonen verwacht een prestatie op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. De clustering van de verschillende offers is aangesloten bij de doelstellingen. Het betreft de volgende offers:

- Beschikbaarheidsoffer;
- Betaalbaarheidsoffer;
- Kostenoffer totaal.

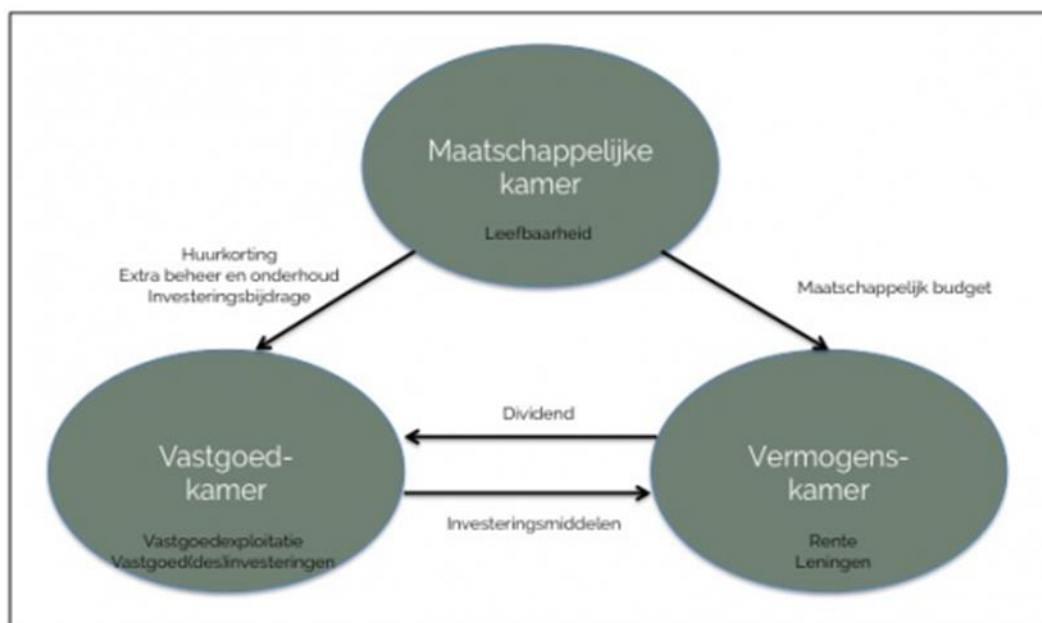
Het kostenoffer is onder te verdelen in:

- Kostenoffer beheer;
- Kostenoffer jaarlijkse onderhoud;

- Kostenoffer mutatieonderhoud;
- Investeringsoffer;
- Desinvesteringsoffer.

Transparant inzicht in het minimaal geëiste rendement, het maximaal haalbare rendement en het opgeofferde rendement naar verschillende bestedingsdoelen is dan te presenteren in één enkele figuur voor de gehele portefeuille, voor een segment van de portefeuille of voor een individueel object.

De classificatie van offers sluit aan op de besturingsfilosofie van Lek en Waard Wonen gebaseerd op het Driekamermodel.



6.2 Financiële uitgangspunten en kaders

De financiële kaders worden enerzijds gegeven door externe stakeholders zoals de Autoriteit Woningbouw en de WSW. En anderzijds door de vastgestelde interne afwegingen en kaders uit het investeringsstatuut.

Verkoop

We hebben 160 woningen op de verkooplijst staan. Bij een mutatiegraad van 5% verkopen we 60 tot 65 woningen in de periode 2018 t/m 2027. En ca. 20 woningen in de periode 2028 t/m 2030. Voor de financiële doorrekeningen hanteren we een verkoopopbrengst die gelijk is aan de WOZ-waarde van gemiddeld € 150.000.

Herstructurering (sloop/vervangende nieuwbouw of hoogrenovatie)

De uitgangspunten voor Nieuw-Lekkerland bij de berekeningen zijn:

Sloop	<ul style="list-style-type: none">Voor de 14 duplexwoningen is € 6.000 per woning ingerekend en voor de eengezinswoning € 12.000;Voor de garages is € 4.000 per garage ingerekend;Voor de overige woningen is € 12.000 per woning aan sloop ingerekend.
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none">Voor de Van Vlietstraat is € 145.000 incl. btw per woning aan stichtingskosten ingerekend;Voor de overige nieuwbouwwoningen is € 181.500 incl. btw per woning ingerekend
Hoogwaardige renovatie	<p>10 woningen Middelweg in Nieuw-Lekkerland, complex 141 worden in 2021 gerenoveerd en 6 woningen Bij de Waterschuur in Nieuwpoort, complex 538 worden in 2026 gerenoveerd.</p> <ul style="list-style-type: none">Renovatiekosten € 75.000 incl. btw;Nieuwe levensduur na renovatie 25 jaar;Geen rekening gehouden met extra huur. <p>Voor alle overige genoemde woningen in paragraaf 3.2 is sloop met vervangende nieuwbouw ingerekend.</p>
Huurbeleid energetische maatregelen basisscenario conform energiebeleidsplan	<ul style="list-style-type: none">De energetische verbeteringen zijn in de bedrijfswaarde ingerekend. Er zijn geen verplichtingen aangegaan. Voor de verkoopwoningen worden ook energetische maatregelen meegenomen. Er wordt uitgegaan van 100% deelname;Er wordt geen directe huurverhoging gevraagd voor de energetische maatregelen;Bij het renoveren van woningen realiseren we minimaal een energielabel A; we onderzoeken de mogelijkheden voor de richting naar CO2-neutraal; de kosten worden gefinancierd uit het renovatiebudget.
Overige onderhoud/verbeteringen vanuit Portefeuille strategie:	<ul style="list-style-type: none">Functionele aanpassingen (bijv. verplaatsen douche naar slaapkamer) € 50.000 per jaar;Van 2018- 2023 € 75.000 extra budget voor energicoach, zonnepanelen etc.; deze is opgenomen als onderhoud;Vanaf 2024 extra budget energetische maatregelen € 100.000 per jaar

De herstructureringsprojecten zijn benoemd in paragraaf 3.2. De jaren van uitvoering zijn opgenomen in paragraaf 3.3.

Huurniveaus

Voor de jaarlijkse huurverhoging is gerekend met een inflatievolgende huurverhoging.

Lek en Waard Wonen gaat uit van huurharmonisatie binnen de wettelijke kaders en binnen de bepaalde streefhuren. Daar waar nodig worden de huren afgetopt.

Energetische lasten

Om de energetische doelstellingen te halen zijn in het softwarepakket Vabi diverse scenario's doorgerekend. Het vastgestelde scenario om van de huidige situatie naar een gemiddeld label B te komen, geeft een benodigde investering van € 7.200.000 voor 1.216 woningen. Dit is een bedrag van gemiddeld ca. € 5.920 incl. btw per aan te pakken woning. Zie tabel 6.2.

Tabel 6.2; kosten energetische maatregelen voor de periode 2018 t/m 2023

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Uitvoeringskosten	€ 856.875	€ 1.228.644	€ 1.385.564	€ 1.335.285	€ 1.036.503	€ 702.048	€ 6.544.918
Bijkomende kosten 5%	€ 42.844	€ 61.432	€ 69.278	€ 66.764	€ 51.825	€ 35.102	€ 327.246
Vorbereidngskosten 4%	€ 35.989	€ 51.603	€ 58.194	€ 56.082	€ 43.533	€ 29.486	€ 274.887
Onvoorzien 5%	€ 46.785	€ 67.084	€ 75.652	€ 72.907	€ 56.593	€ 38.332	€ 357.353
Subtotaal	€ 982.493	€ 1.341.680	€ 1.513.036	€ 1.458.131	€ 1.131.861	€ 766.636	€ 7.193.836
Aantal woningen	235	181	173	281	131	215	1216
Gemiddeld per woning	€ 4.181	€ 7.413	€ 8.746	€ 5.189	€ 8.640	€ 3.566	€ 5.916

We streven naar een deelname van 100% maar houden rekening met een deelname van ca. 90%. Het budget dat hiermee over blijft zetten we in voor de volgende doelstellingen.

Naast het uitvoeren van de energetische ingrepen willen we ook ervaring op doen en kennis ontwikkelen. We willen hiermee enerzijds blijven aansluiten op de diverse ontwikkelingen in de markt, en anderzijds blijven inspelen op de wensen van onze bewoners.

We gebruiken een deel van het budget voor de periode 2018 t/m 2023 voor bijvoorbeeld:

- Het samen op trekken met bewoners (co-creatie) en/of het inzetten van een energiecoach;
- Het uitvoeren van bijzondere energetische ingrepen, zoals zonnepanelen;
- Het verbeteren van woningen bij renovatie naar een energie-index < 1,2 of richting CO2-neutraal.

Voor de periode na 2023 reserveren we een extra budget voor aanvullende energetische maatregelen. Hierbij wordt uitgegaan dat de komende jaren technieken beschikbaar komen die voldoende rendabel zijn. We reserveren een bedrag van € 100.000 per jaar.

Technische kwaliteit

Voor het handhaven van de kwaliteit van het onderhoud hanteren we de huidige meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) voor de periode 2018 t/m 2027. In dit bedrag zitten alle onderhoudskosten om de woningen door te exploiteren.

Functionele kwaliteit

Voor functionele aanpassingen in onze woningvoorraad reserveren we een bedrag van € 50.000 per jaar. Met de aanpassingen zorgen we ervoor dat de woningen voldoende toekomstwaarde behouden en blijven aansluiten aan de wens van onze klanten.

Functionele aanpassingen zijn bijvoorbeeld:

- Het verplaatsen van een kleine doucheruimte naar een derde of vierde slaapkamer;
- Het verwijderen van schoorsteenmantels en/of vaste kasten;
- Het aanpassen van de woningen om op verzoek de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woning te verbeteren.

De werkzaamheden voeren we hoofdzakelijk uit bij mutatie. We brengen geen aparte huurverhoging in rekening.

6.3 Uitkomsten financiële doorrekeningen

Voor de uitkomsten van de financiële doorrekeningen wordt verwezen naar de financiële meerjarenbegroting 2018.

BIJLAGEN

Bijlage 1; Begrippen en definities

Inkomensgrenzen

Tabel 1: Inkomensgrenzen huurtoeslag; peildatum: 1 januari **2016**

	Alle personen < 65 jaar	Meestverdienende ≥ 65 jaar
Eenpersoons	€ 22.100	€ 22.100
Meerpersoons	€ 30.000	€ 30.050

Tabel 2: Inkomensgrenzen huurtoeslag; peildatum: 1 januari **2017**

	Alle personen < 65 jaar	Meestverdienende ≥ 65 jaar
Eenpersoons	€ 22.200	€ 22.200
Meerpersoons	€ 30.150	€ 30.175

Tabel 3: Inkomensgrenzen inkomensafhankelijke huurverhoging

Peildatum	Inkomensgrens 1	Inkomensgrens 2	Inkomensgrens 3
2010	€ 33.000	-	€ 43.000
2011	€ 33.614	-	€ 43.000
2012	€ 34.085	-	€ 43.602
2013	€ 34.229	€ 38.000	€ 43.786
2014	€ 34.678	€ 38.500	€ 44.350
2015	€ 34.911	€ 38.950	€ 44.660 ⁽¹⁾
2016	€ 35.739	€ 39.874	€ 45.720 ⁽¹⁾
2017	€ 36.135	€ 40.349	€ 46.200 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Berekend met inflatiecijfer uit inkomensgrens 1

Primaire doelgroep: huishoudens met een jaarinkomen tot aan de inkomensgrens van de huurtoeslaggrens.

Secundaire doelgroep: huishoudens met een jaarinkomen tussen de inkomensgrens van de huurtoeslag en € 36.135.

Middeninkomens: huishoudens met een jaarinkomen tussen € 36.135 en € 46.200.

Hogere inkomens: huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 46.200.

Huurgrenzen

Tabel 5: Huurgrenzen huurtoeslag; peildatum: 1 januari 2016

	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur
Een- en tweepersoonshuishoudens	< € 409,92	€ 409,92 - € 586,68	€ 586,68 - € 710,68	> € 710,68
Drie- en meerpersoonshuishoudens	< € 409,92	€ 409,92 - € 628,76	€ 628,76 - € 710,68	> € 710,68

Tabel 5: Huurgrenzen huurtoeslag; peildatum: 1 januari 2017

	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur
Eén- en tweepersoons-huishoudens	< € 414,02	€ 414,02 – € 592,55	€ 592,55 – € 710,68	> € 710,68
Drie- en meerpersoons-huishoudens	< € 414,02	€ 414,02- € 635,05	€ 635,05 – € 710,68	> € 710,68

Woonvormen

Grondgebonden woningen

Dikwijls eengezinswoning genoemd:

Alle grondgebonden woningen, zoals eengezinswoningen, grondgebonden seniorenwoningen, bungalows.

Niet-grondgebonden woningen

Dikwijls appartement of meergezinswoning genoemd:

Alle niet grondgebondenwoningen, zoals portiek- en galerijwoningen, beneden- en bovenwoningen, duplexwoningen, maisonnettewoningen.

Zorg

Extramurale zorg

In een indicatiebesluit wordt aangegeven op welke zorgfunctie een cliënt aanspraak heeft. Het CIZ hanteert vijf zorgfuncties (persoonlijke verpleging, verzorging, begeleiding, behandeling en kortdurend verblijf).

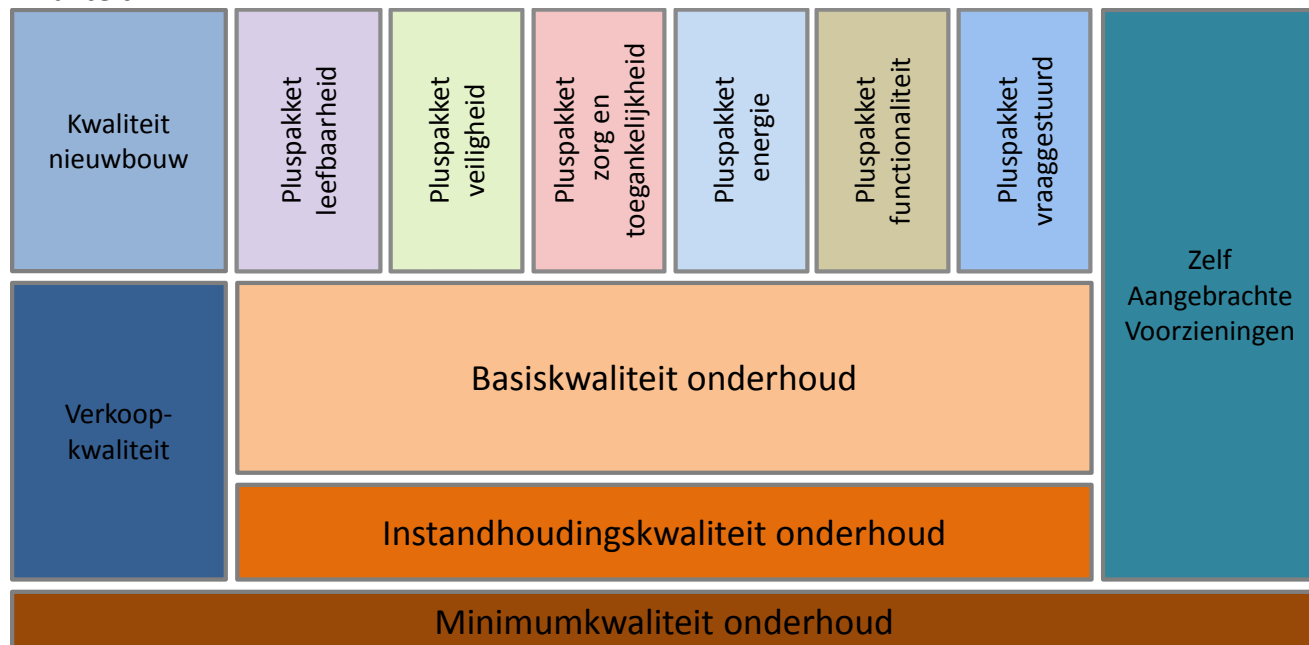
Per zorgfunctie wordt aangegeven hoeveel zorg de cliënt ontvangt. Deze zorgomvang wordt weergegeven in klassen (van klasse 0 tot klasse 9).

Intramurale zorg

Als de zorgvraag van de cliënt noodzakelijkerwijs gepaard gaat met een beschermende woonomgeving, therapeutisch leefklimaat of permanent toezicht wordt intramurale zorg geïndexeerd. De indicaties zijn geformuleerd in ZorgZwaartePakketten (ZZP's) en onderverdeeld in drie sectoren:

- Verpleging en verzorging (VV);
- Gehandicaptenzorg (GZ);
- Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ).

Kwaliteit



We definiëren we de volgende kwaliteiten.

Minimumkwaliteit onderhoud

Deze kwaliteit is van toepassing voor woningen met de strategie sloop of grootschalige herstructurering. De woningen hebben onvoldoende toekomstwaarde en worden daarom op korte termijn (binnen ca. vijf jaar) gesloopt of gerenoveerd. De strategie is met de bewoners gecommuniceerd.

Instandhoudingskwaliteit onderhoud

Deze kwaliteit is van toepassing voor woningen met de strategie instandhouding. De woningen hebben een beperkte toekomstwaarde (ca. 10 tot 15 jaar) waarna sloop plaats vindt. Of voor de woningen vindt binnen enkele jaren een haalbaarheidsonderzoek plaats waarin de toekomstvisie van het complex wordt bepaald (sloop, instandhouden of renoveren).

Basiskwaliteit onderhoud

De basiskwaliteit onderhoud is van toepassing op de meeste van onze woningen. De woningen hebben de strategie doorexploiteren. De toekomstwaarde van de woningen is goed en de woningen worden nog minimaal 15 jaar verhuurd. De basiskwaliteit wordt gemeten via de conditiemeting.

Verkoopkwaliteit onderhoud

Deze kwaliteit is van toepassing op de woningen met een verkooplabel. We definiëren de kwaliteit in relatie tot de marktwaarde van de specifieke te koop staande woning. In sommige situaties wordt de basiskwaliteit gevolgd met een extra ingreep om de verkoop te stimuleren. Bijvoorbeeld het schilderen van kozijnen of muren. In sommige situaties wordt de kwaliteit naar beneden bijgesteld omdat verwacht wordt dat kopers de werkzaamheden liever zelf willen uitvoeren. Bijvoorbeeld bij het opknappen van keukens en doucheruimten.

Kwaliteit nieuwbouw

De kwaliteit van onze nieuwbouwwoningen is gelijk aan de basiskwaliteit. Deze kwaliteit wordt aangevuld met eisen uit het bouwbesluit (zoals Energie-index, toegankelijkheid). Daarnaast kan bij nieuwbouw bewust gekozen worden voor extra kwaliteiten uit de verschillende pluspakketten. Deze keuze wordt gemotiveerd.

Pluspakketten (verbeteringen)

Naast de onderhoudskwaliteit zijn of kunnen complexen worden voorzien van andere kwaliteiten op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, zorg en toegankelijkheid, energie en functionaliteit.

Het uitvoeren van deze kwaliteiten volgt uit apart beleid (bijv. duurzaamheidsbeleid) of volgt uit de strategische maatregelen zoals benoemd in de toekomstnotities.

We onderscheiden de volgende pluspakketten.

Pluspakket leefbaarheid

Maatregelen die de leefbaarheid rondom het complex of woonomgeving verbeteren. Bijvoorbeeld het aanbrengen van gezamenlijke schuttingen.

Pluspakket veiligheid

Maatregelen die de veiligheid van de woning of de woonomgeving verbeteren. Bijvoorbeeld het aanbrengen van achterpadverlichting.

Pluspakket zorg en toegankelijkheid

Maatregelen die de toe- en doorgankelijkheid van de woning verbeteren. Maatregelen die het mogelijk maken om op een verantwoorde manier zorg aan huis te ontvangen. Bijvoorbeeld het aanbrengen van een tweede toilet of het verwijderen van dorpels.

Pluspakket energie

Energetische maatregelen zoals het aanbrengen van dakisolatie of zonneboilers.

Pluspakket functionaliteit

Maatregelen waardoor het gebruik van een ruimte wordt verbeterd.

Bijvoorbeeld het verplaatsen van de doucheruimte naar een derde of vierde slaapkamer of het plaatsen van een dakkapel.

Pluspakket vraaggestuurd

Maatregelen die op verzoek van bewoners worden uitgevoerd of die door de corporatie worden aangeboden.

Bijvoorbeeld keuzeopties voor bewoners in keukens en douches.

ZAV-beleid

Ook bewoners zelf kunnen kwaliteit toevoegen. De uitgangspunten hiervoor zijn geregeld in het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen).

Bijlage 2; Referentiemodellen, voorbeeld

WONINGCLASSIFICATIE VOOR BEHEERPLAN REFERENTIEMODEL WONING / WOONGEBOUW			Datum : 01/2015		Doelgroep : Gezinnen/senioren/ 1-/2-pers.hh./jongeren			
REF.NR.	OMSCHRIJVING ITEM	MEETPUNTEN	Huurklasse				Opmerkingen	Jongeren
			Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur		
1.00.0.0	OPPERVLAKTE/ FUNCTIONALITEIT							
1.01.1.1	Woonkamer	oppervlakte	20 m ²	24 m ²	28 m ²	32 m ²		16 m ²
1.02.1.1	Hoofdslaapkamer	oppervlakte	10 m ²	12 m ²	14 m ²	15 m ²		9 m ²
1.03.1.1	Slaapkamer 2	oppervlakte	8 m ²	10 m ²	12 m ²	14 m ²		0 m ²
1.04.1.1	Slaapkamer 3	oppervlakte	6 m ²	6 m ²	8 m ²	8 m ²	alleen gezinnen; senioren en 1-/2- pers.hh. alleen bij klasse duur en luxe	0 m ²
1.05.1.1	Slaapkamer 4	oppervlakte	0 m ²	0 m ²	0 m ²	6 m ²	alleen gezinnen	0 m ²
1.06.1.1	Keuken	oppervlakte (excl. 0,9 m ² wasmachine)	6 m ²	7 m ²	8 m ²	9 m ²		5 m ²
1.07.0.1	Bijkeuken	oppervlakte	0 m ²	0 m ²	0 m ²	4 m ²	alleen gezinnen	0 m ²
1.07.0.1		oppervlakte	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	alleen senioren	0 m ²
1.08.1.1	Toiletruimte	diepte	1,15 m ¹	1,15 m ¹	1,15 m ¹	1,35 m ¹		1,15 m ¹
1.09.1.1	Doucheruimte	oppervlakte (excl. 0,9 m ² wasmachine)	3 m ²	3 m ²	4 m ²	4,5 m ²		2 m ²
1.10.1.1	Binnenberging	oppervlakte (inclusief zolder) (excl. 0,9 m ² wasmachine)	4 m ²	4 m ²	6 m ²	8 m ²	alleen gezinnen	0 m ²
1.10.1.1		oppervlakte (inclusief zolder) (excl. 0,9 m ² wasmachine)	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	alleen senioren en 1-/2-pers.hh.	0 m ²
1.10.1.2		zolder aanwezig	Nee	ja, met vlizo- trap	ja, met vaste trap	ja, met vaste trap	alleen gezinnen	nee
1.11.1.1	Buitenberging	oppervlakte	4 m ²	5.5 m ²	7 m ²	8,5 m ²		0 m ²
1.14.2.1	Woning, indeling	douche- en toiletruimte apart	Ja	ja	ja	ja	alleen gezinnen	nee
1.14.2.1		douche- en toiletruimte apart	Nee	ja	ja	ja	alleen senioren en 1-/2-pers.hh.	nee

WONINGCLASSIFICATIE VOOR BEHEERPLAN REFERENTIEMODEL WONING / WOONGEBOUW			Datum : 01/2015		Doelgroep : Gezinnen/senioren/ 1-/2-pers.hh./jongeren			
REF.NR.	OMSCHRIJVING ITEM	MEETPUNTEN	Huurklasse				Opmerkingen	Jongeren
			Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur		
1.14.3.1		vertrekken gelijkvloers	Ja	ja	ja	ja	alleen senioren	nee
1.14.3.2		directe verbinding douche met slaapkamer	Ja	ja	ja	ja		nee
2.00.0.0	PRIVÉ BUITENRUIMTE							
2.01.1.1	Buitenruimte, tuin	oppervlakte tuin	50 - 75 m ²	50 - 75 m ²	75 - 100 m ²	75 - 100 m ²	grondgebonden woning	0 – 25 m ²
2.01.1.1		oppervlakte tuin	25 - 50 m ²	25 - 50 m ²	25 -50 m ²	25 - 50 m ²	alleen senioren en 1-/2-pers.hh.	0 - 25 m ²
2.01.2.1	Buitenruimte, balkon	oppervlakte balkon	2,2 m ²	2,2 m ²	4 m ²	6 m ²	woongebouw	0 m ²
2.01.2.2		minimale diepte balkon	1,5 m ¹	1,5 m ¹	1,5 m ¹	2,2 m ¹	woongebouw	0 m ¹
3.00.0.0	AFWERKING							
3.02.2.1	Wandtegelwerk toilet	tegels aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
3.02.3.1	Wandtegelwerk doucheruimte	tegels aanwezig	Ja	ja	ja, tot plafond	ja, tot plafond		ja
3.03.2.1	Vloerafwerking toiletruimte	tegels aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
3.03.3.1	Vloerafwerking doucheruimte	tegels aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
4.00.0.0	COMFORT							
4.01.1.1	Wijze van verwarmen	centrale verwarming aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
4.01.2.1	Warmwater, voorziening	combiketel aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
4.03.1.1	Isolatie, beglazing	in woonkamer/keuken	Ja	ja	ja	ja		ja
4.03.1.2		in slaapkamers	Ja	ja	ja	ja		ja
4.03.2.1	Isolatie, vloer	isolatie aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
4.03.3.1	Isolatie, gevel	isolatie aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
4.03.4.1	Isolatie, dak	isolatie aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja

WONINGCLASSIFICATIE VOOR BEHEERPLAN REFERENTIEMODEL WONING / WOONGEBOUW			Datum : 01/2015		Doelgroep : Gezinnen/senioren/ 1-/2-pers.hh./jongeren			
REF.NR.	OMSCHRIJVING ITEM	MEETPUNTEN	Huurklasse				Opmerkingen	Jongeren
			Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur		
4.06.1.1	Geluidsisolatie, woningscheidende wanden	geluidsoverlast aanwezig	Nee	nee	nee	nee		nee
5.00.0.0	UITRUSTING							
5.01.1.1	Keukeninrichting	lengte aanrecht	1,7 – 2,0 m ¹	1,7 – 2,0 m ¹	2,0 – 2,4 m ¹	2,0 – 2,4 m ¹		1,5 m ¹
5.02.1.4	Sanitair doucheruimte	ligbad aanwezig	Nee	nee	nee	ja		
5.02.2.1		extra toiletput aanwezig (meerdere woonlagen)	Nee	ja	ja	ja		nee
5.02.2.1		extra toiletput aanwezig (één woonlaag)	Nee	nee	nee	ja		nee
5.02.3.1	Sanitair toiletruimte	fontein aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
5.04.1.1	Wasmachine	aansluiting aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
5.06.1.1	Vaatwasser	aansluiting aanwezig	Nee	nee	ja	ja		nee
6.00.0.0	WOONVORM							
6.12.1.1	Parkeergelegenheid	soort voorziening op eigen terrein	Geen	geen	geen	eigen parkeervoorziening of carport of garage		geen
7.00.0.0	OVERIGE FUNCTIES							
7.01.0.1	Veiligheidsvoorzieningen	inbraakwerend hang- en sluitwerk	ja, volgens norm corporatie	ja, volgens norm corporatie	ja, volgens norm corporatie	ja, volgens norm corporatie		ja, volgens norm corporatie
WOONGEBOUW (GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN)								
6.00.0.0	WOONVORM							

WONINGCLASSIFICATIE VOOR BEHEERPLAN REFERENTIEMODEL WONING / WOONGEBOUW			Datum : 01/2015		Doelgroep : Gezinnen/senioren/ 1-/2-pers.hh./jongeren			
REF.NR.	OMSCHRIJVING ITEM	MEETPUNTEN	Huurklasse				Opmerkingen	Jongeren
			Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur		
6.02.1.1	Ontsluiting	lift aanwezig (1 of 2 verdiepingen)	Ja	ja	ja	ja	alleen senioren	nee
6.02.1.1		lift aanwezig (1 of 2 verdiepingen)	Nee	nee	nee	ja	alleen 1-/2-pers.hh. + gezinnen	nee
6.02.1.2		lift aanwezig (3 of meer verdiepingen)	Ja	ja	ja	ja		ja
6.03.1.1	Entree, gemeenschappelijk	afsluitbaar	Ja	ja	ja	ja		ja
6.03.1.2		spreek-/belinstallatie aanwezig	Ja	ja	ja	ja		ja
6.03.1.3		postkasten van binnenuit te ledigen	Ja	ja	ja	ja		ja
6.03.1.4		videfoon aanwezig	Nee	nee	nee	ja	alleen senioren	nee
6.05.2.1	Gemeenschappelijke ruimten	algemene uitstraling/beleving	Gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld	gemiddeld		gemiddeld

Bijlage 3; Sterrenstelsysteem

A	Woongebouw	O	^	*	^^	**	^^^	***	****
1	Toegangspad tot woongebouw/woning								
1.1	Woongebouw is zonder traptreden te bereiken	n.v.t.	n.v.t.	≤ 185 mm	n.v.t.	≤ 20 mm #	n.v.t.	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #
1.2	Minimale breedte van het toegangspad woongebouw	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	1.000 mm #	n.v.t.	1.000 mm #	1.500 mm #
1.3	Niveaunderschillen entree woongebouw	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	≤ 20 mm #	n.v.t.	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #
1.4	Hellingshoek bij niveaunderschillen van > 20 mm	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	≤ 1:12 #	n.v.t.	≤ 1:12 #	≤ 1:12 #
2	Toegangsdeur en ruimte er omheen								
2.2	Dagmaat deur woongebouw	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	800 mm	n.v.t.	850 mm	900 mm
2.3	Draaicirkel woongebouw	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	1.200 mm	n.v.t.	1.500 mm	1.500 mm
3	Galerij en Lift								
3.1	Galerijbreedte	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	1.200 mm	n.v.t.	1.200 mm	1.200 mm
3.2	Minimale inwendige afmeting liftkooi	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	900 x 1.300 mm	n.v.t.	900 x 1.300 mm	1.100 x 2.100 mm
B	Woning	O	^	*	^^	**	^^^	***	****
1	Verkeersruimten								
1.1	Woningentree is zonder traptreden te bereiken	-	≤ 185 mm	≤ 185 mm	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #
1.2	Alle primaire voorzieningen zijn gelijkvloers	-	-	Ja	-	Ja	-	Ja	Ja
1.3	Minimale breedte van het toegangspad woning	-	-	-	1.200 mm #	1.200 mm	1.200 mm #	1.200 mm	1.200 mm
1.4	Vrije doorgang deuren woning	-	-	-	750 mm	750 mm	850 mm	850 mm	900 mm
1.5	Niveaunderschillen in de woning	-	-	-	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #	≤ 20 mm #
1.6	Hellingshoek bij niveaunderschillen > 20 mm	-	-	-	≤ 1:12 #	≤ 1:12 #	≤ 1:12 #	≤ 1:12 #	≤ 1:12 #
1.7	Breedte gang	-	-	-	900 mm	900 mm	1.100 mm	1.100 mm	1.350 mm
2	Badkamer en toilet								
2.1	Badkamer ligt op dezelfde verdieping als de slaapkamer	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
2.2	Toilet ligt op dezelfde verdieping als de slaapkamer	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
2.3	Minimale oppervlakte van de badkamer incl toilet	-	-	-	4,0 m ² +	4,0 m ² +	4,8 m ² +	4,8 m ² +	4,8 m ² +
2.4	Minimale breedte van de badkamer incl toilet	-	-	-	1.750 mm	1.750 mm	1.900 mm	1.900 mm	1.900 mm
2.5	Draaicirkel badkamer	-	-	-	1.200 mm	1.200 mm	1.500 mm	1.500 mm	1.500 mm
3	Slaapkamer								
3.1	Minimale afmeting 2 persoons slaapkamer	-	-	-	2.700 x 3.800 mm	2.700 x 3.800 mm	2.700 x 3.900 mm	2.700 x 3.900 mm	3.000 x 5.000 mm
4	Keuken								
4.1	Minimale strook voor aanrecht	-	-	-	1.200 mm	1.200 mm	1.200 mm	1.200 mm	1.500 mm