

SVB samenvatting voor HOOD:

## Strategisch Voorraadbeleid Ons Doel 2015

### Wat is strategisch voorraadbeleid?

Beleid waarin keuzes gemaakt worden over hoe wij met onze woningen ( de voorraad) om willen gaan in de komende jaren. Per wooncomplex bepalen we wat we willen doen (de strategie).

### Aanpak:

Om tot een strategisch voorraadbeleid te komen volgen we de volgende stappen:

1. Inventariseren beleidsuitgangspunten; we kijken naar het beleid van Ons Doel dat de basis is voor het voorraadbeleid.
2. Analyse woningmarkt; we kijken welke vraag naar woningen er in Leiden is.
3. Analyse van de voorraad; we kijken naar de kwaliteit van de woningen en de wijk, naar het onderhoud, naar de verhuurbaarheid en naar de financiële gegevens. Dat doen we door gegevens met elkaar te vergelijken (objectieve beoordeling) en door met medewerkers de complexen te bespreken (subjectieve beoordeling).
4. Thema's; bepaalde onderwerpen spelen in verschillende complexen een rol. Deze onderwerpen hebben we verder onderzocht.
5. Bijzondere complexen; complexen waar we extra aandacht aan gegeven hebben omdat er meerdere thema's spelen.
6. Strategieën per complex; we kijken of op basis van de analyses per wooncomplex een 'toekomstplan' (strategie) kunnen bepalen.
7. Conclusie; welke strategieën gaan we verder uitwerken in complexbeheerplannen.

### Visie Ons Doel:

Een maatschappelijk georiënteerde organisatie met een gezonde ondernemingszin en bedrijfsvoering draagt bij aan de kwaliteit van wonen en leven in de regio Leiden.

### Missie Ons Doel:

Ons Doel is er voor mensen uit de aandachtgroepen van beleid die een steuntje in de rug nodig hebben bij het wonen. Wij willen dat huurders zich thuis voelen in hun woning en buurt. Ons Doel schenkt extra aandacht aan kwetsbaren in de samenleving.

### 1. Beleidskeuzes:

- Samenwerken: Ons Doel wil zich als netwerkorganisatie ontwikkelen.
- Doelgroepen:

Ons Doel is er voor:

- Primaire doelgroep – tot huurtoeslaggrenzen
- Secundaire doelgroep - € 34.900

- Lage middeninkomens – tot € 38.950

En niet langer voor:

- Hogere middeninkomens – tot € 43.900

- Huurbeleid:

- Uitgaan van huursombenadering
- 2016: inflatievolgend + 1% (inclusief harmonisatie)
- Mogelijkheden inkomensafhankelijke huurverhoging onderzoeken
- Passend toewijzen: huurprijs wordt bij verhuring tot aftoppingsgrens verlaagd als huurder recht op huurtoeslag heeft

- Financieel beleid:

Ons Doel werkt binnen de kaders van het Financieel en Investeringsstatuut en het vastgestelde Plan van Aanpak van november 2014.

- Onderhoudsbeleid:

- Woningen kennen in principe het “basis” kwaliteitsniveau, in uitzonderingsgevallen wordt het uitrustingsniveau “sober” gehanteerd en in enkele gevallen een “plus” niveau
- Storingsonderhoud begrenzen we op het wettelijke niveau
- Voor huurdersonderhoud komt een kostendekkend serviceabonnement

- Nieuwbouw:

Ons Doel blijft een ontwikkelende corporatie en gaat op zoek naar nieuwe passende opgaven in de stad.

- Duurzaamheid:

Ons Doel wil haar bezit in 2020 gemiddeld op label B hebben en we werken aan een warmtevisie.

- Leefbaarheid:

- Wettelijke kaders zijn uitgangspunt (activiteiten en budget)
- Middelen inzetten waar ze het hardste nodig zijn
- Samenwerking om groter effect te halen
- Stimuleren en ondersteunen van bewonersinitiatieven
- Programma leefbaarheid uitwerken in complexbeheerplannen

- Verkoop:

- Verkoop 5 woningen per jaar
- Verkoop alleen uit “aangebroke blokken”, per complex worden woningen voor verkoop gelabeld
- Maximale verkoopopbrengst en geen korting voor zittende huurders

- Daeb/niet-Daeb:

(“Daeb” zijn woningen onder de sociale huurgrens/ “niet-Daeb” zijn vrije sector woningen)

- Ons Doel wil onder de 5% niet-Daeb omzet blijven
- We voegen geen niet-Daeb bezit toe
- Bestaand niet-Daeb bezit stoten we af als zich kansen voordoen

- Maatschappelijk vastgoed:

- Inventariseren buurtontmoetingsplekken

## 2. Analyse woningmarkt

De stad is aantrekkelijk voor veel woningzoekenden. Alle woningen van Ons Doel zijn zeer gewild. Vaak zelfs aantrekkelijker dan de woningen van collega's in Leiden. Er zijn geen tekenen dat bepaalde woningen uit de markt dreigen te vallen. De woningvoorraad is vooral geschikt voor starters en kleine huishoudens. Alleenstaanden zullen de markt blijven domineren.

Zolang het aantal huishoudens met een laag inkomen op het niveau blijft van nu blijft er vraag naar betaalbare woningen. Er zijn geen tekenen dat de inkomens sterk zullen verbeteren. Als we naar de omvang van de vraag kijken is er ruimte voor groei in het sociale huursegment. Uitbreidingslocaties zijn in Leiden niet meer voor handen. Ruimte zou gevonden kunnen worden door herbesteding van binnenstedelijke bedrijfsterreinen of perifere kantoorlocaties. Herstructurering van delen van het bezit van Ons Doel ligt gezien de marktpositie niet voor de hand.

### *Theoretische opgave Ons Doel*

In de periode 2013 – 2029 = 10.000 woningen in Leiden

15% sociaal = 1.500

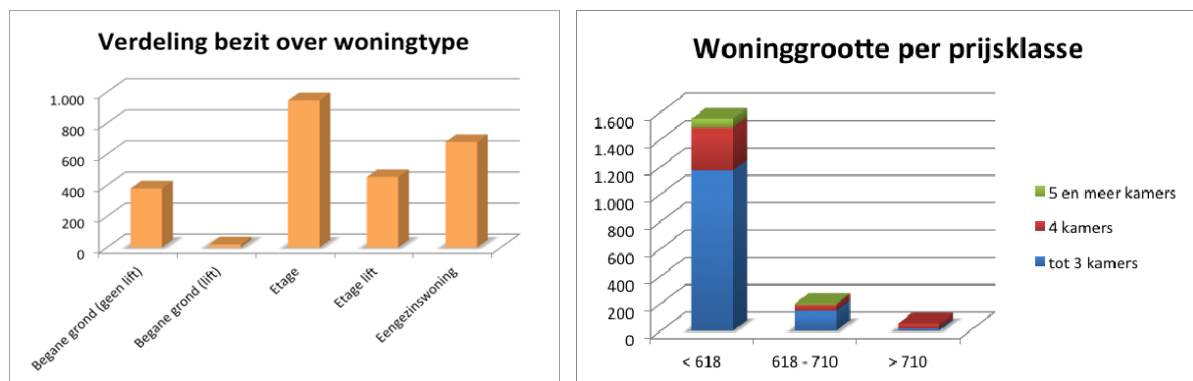
Ons Doel 15% van 1.500 = 225 woningen

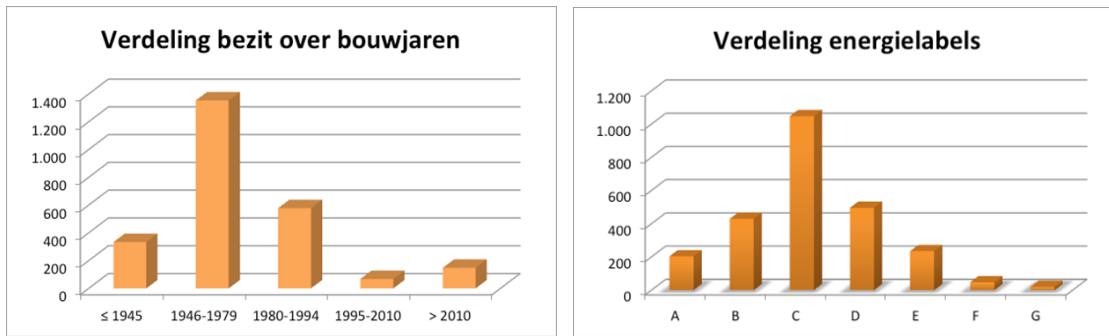
In de prestatieafspraken is afgesproken:

In de periode 2015-2020: 560 sociale huurwoningen realiseren

Ons Doel 15% van 560 = 84 woningen in 2020 gerealiseerd

## 3. Analyse van de voorraad:





Vervolgens zijn met behulp van invullijsten de gegevens van complexen gewaardeerd. Dat doen we aan de hand van drie profielen:

- het economisch profiel; waarin financiële aspecten als kasstroom, bedrijfswaarde en NHW opgenomen zijn.
- het maatschappelijk profiel; waarin gegevens over inkomen, huishoudensamenstelling en leeftijd van de huurders zijn opgenomen. Maar ook technische aspecten als conditiemeting en energielabel. En tot slot een waardering voor de woonomgeving en de sociale conditie.
- het markt profiel; waarin verhuurgegevens als mutatiegraad, leegstand, aantal reacties en huurhoogtes zijn verwerkt. En indien van toepassing ook gegevens over verkoop (zoals taxatieprijs en verkoopprijs).

Op basis van de scores op deze invullijsten kunnen strategieën bepaald worden:

Economisch profiel	Markt profiel	Maatschappelijk profiel	Strategie
-	-	-	1. Afstoten/sloop
-	-	+	2. Exploitatie rendabel maken voor 10-20 jaar
-	+	-	3. Maatschappelijk profiel verbeteren of afstoten
-	+	+	4. Exploitatie rendabel maken, behouden voor langere termijn
+	-	-	5. Behouden door winstgevende exploitatie of afstoten door verkoop (herpositioneren?)
+	-	+	6. Door exploiteren voor 10-20 jaar
+	+	-	7. Behouden, mogelijkheden bezien om maatschappelijk profiel te versterken
+	+	+	8. Behouden en goed beheren

#### **4. Thema's SVB:**

De volgende thema's hebben we besproken:

- Verkoopvraagstuk
- Seniorenvraagstuk
- Daeb/niet-Daeb
- Fair-share principe
- Kwaliteit en verdienvermogen
- Leefbaarheid

#### **5. Bijzondere complexen:**

De volgende complexen hebben verder onderzocht:

- 61 Suriname/Antillenstraat
- 75 Nieuw Groenhoven
- 32 Aaltje Noordewierlaan
- 33 Parelvisser
- 40 Aarstraat
- 50/51 Leliestraat/Pioenstraat

#### **6. Strategieën:**

Samenvattend leidt het SVB 2015 tot de volgende strategieën per complex:

Strategie	Complexnummer:
<b><u>1. Afstoten</u></b>	28. Oranjerie 30. Niet DAEB deel van Het Gebouw
2. Exploitatie rendabel maken voor 10-20 jaar	
3. Maatschappelijk profiel verbeteren of afstoten	
<b><u>4. Exploitatie rendabel maken, behouden voor langere termijn</u></b>	12. Ir. Driessenstraat 20. Oude Rijn 21. Schuttersveld 32. Aaltje Noordewierlaan 61. Suriname/Antillenstraat
5. Behouden door winstgevende exploitatie of afstoten door verkoop	
<b><u>6. Door exploiteren voor 10-20 jaar</u></b>	
7. Behouden, mogelijkheden bezien om maatschappelijk profiel te versterken	
<b><u>8. Behouden en goed beheren, minimaal 20 jaar</u></b>	1. Kanaalstraat 5. Kanaalweg 7. Verdistraat 9. Dozystraat 10. Spoorlaan 11. Van Wijk Zaalberg 14. Van de Lubbehof 15. Bloemistenlaan 17. Blommendaalspoort 18. Minnebroersgracht 22. Professorenpad 23. Van Haarlem 27. Kneppelhoutstraat 30. Het Gebouw 33. Parelvisser 40. Aarstraat 41. Lammenschansweg 42. Boshuizerkade 43. Beyerincklaan 44. Zuidhoven 48. Huizingastraat 50. Leliestraat eo 51. Pioenstraat eo 60. Valeriusstraat 70. Resedastraat 75. Nieuw Groenhoven 80. De Rodes 1 81. De Rodes 2 82. De Rodes 3 202. Juf Maashofje 203. Schachtenhofje

Verder zijn er een aantal complexen waar een toekomstvraag speelt. De uitwerking van deze vraag wordt in de vervolgfase opgepakt.

Complexnaam:	Strategie invullijst:	Toekomst vraagstuk:
40. Aarstraat	8. Behouden en goed beheren, minimaal 20 jaar	Ont-duplexen deel van complex
30. Het Gebouw	8. Behouden en goed beheren, minimaal 20 jaar	Afstoten (deel) niet-DAEB bezit
42. Boshuizerkade	8. Behouden en goed beheren, minimaal 20 jaar	In gerenoveerde flats houdbaarheid woningkwaliteit op lange termijn aandachtspunt
43. Beyerincklaan	8. Behouden en goed beheren, minimaal 20 jaar	Houdbaarheid woningkwaliteit op lange termijn aandachtspunt
50. Leliestraat	8. Behouden en goed beheren, minimaal 20 jaar	Houdbaarheid woningkwaliteit op termijn aandachtspunt/tijdig starten met uitwerken toekomstscenario's
51. Pioenstraat	8. Behouden en goed beheren, minimaal 20 jaar	Houdbaarheid woningkwaliteit op termijn aandachtspunt/tijdig starten met uitwerken toekomstscenario's

## 7. Conclusie en vervolg:

Op basis van deze analyse 2015 kan geconcludeerd worden dat de portefeuille van Ons Doel grotendeels voldoet aan de wensen van de doelgroep en dat geen ingrijpende maatregelen nodig zijn in de komende jaren. Voor een beperkt aantal complexen zijn ingrepen gewenst.

De beoogde aanpassingen in de strategieën zijn op hoofdlijnen beschreven. In de volgende fase worden deze verder gedetailleerd en uitgewerkt in concrete maatregelen voor de komende jaren.

Strategie	aantal Vhe's
1. Afstoten	53
4. Exploitatie rendabel maken, behouden voor langere termijn	371
8. Behouden en goed beheren, minimaal 20 jaar	2.101

In de volgende fase worden op complexniveau beheerplannen gemaakt waarin de volgende aspecten worden opgenomen:

- Huurprijsniveau verdeeld over de woningtypen
- Exploitatieduur
- Doelgroepen

- Kwaliteit van het onderhoud
- Kwaliteit van het uitrustingsniveau (sober, basis, luxe)
- Kwaliteit van de dienstverlening
- Kwaliteit van de woonomgeving
- Specifieke leefbaarheidsprogramma's.

Na het opstellen van de gedetailleerde plannen per complex, worden de resultaten verwerkt in het bedrijfssysteem. Op basis daarvan worden de effecten van de maatregelen doorgerekend op bedrijfsniveau.

De hoofdlijnen van nieuw beleid zijn opgenomen in het SVB rapport. Een aantal van deze thema's moeten nog verder worden uitgewerkt in beleidsnotities.