

**PORTEFEUILLE
BELEID
2022-2030
WONEN ZUID**

**WONEN
ZUID**

VOORWOORD

In ons Ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' beschrijven we onze koers voor de komende jaren. Met dit portefeuillebeleid geven we aan hoe we de speerpunten uit het ondernemingsplan willen realiseren. Het portefeuillebeleid helpt ons om voor onze huurders en de wijken waarin zij wonen de juiste keuzes te maken. Zowel wat betreft ons huidige als ons toekomstige vastgoed.

Als corporatie staan we voor moeilijke keuzes. We zien namelijk meer opgaven dan we financieel aankunnen. Wensen van huurders en politieke stakeholders stapelen zich op. Dat blijkt ook uit het landelijke onderzoek 'Opgaven en middelen corporaties'. Onze onderhoudsbegroting neemt toe en de meeste projecten zijn onrendabel. Ook is er een grote behoefte aan betaalbare huurwoningen, waardoor we ervoor hebben gekozen maar weinig woningen te verkopen.

We hebben een ambitieuze wensportefeuille, maar moeten ook financieel gezond blijven. De afschaffing van de verhuurdersheffing is een steun in de rug, maar de uitwerking is nog onduidelijk. Per jaar bekijken we de mogelijkheden en kansen. Kunnen we versnellen of moeten we prioriteren? We willen kansen grijpen en richten ons meer op vastgoedactiviteiten die een positief rendement opleveren. Met de opbrengst kunnen we dan investeren in bijvoorbeeld de leefbaarheid van wijken en duurzaamheid.

Nieuw in dit portefeuillebeleid is dat we ons meer dan voorheen willen inzetten voor mensen met een middeninkomen. Ook zij hebben recht op betaalbaar wonen. Bovendien zijn zij belangrijk als we aan krachtige, gevarieerde wijken willen werken. We gaan ons dus meer richten op de huurprijsklassen boven de tweede aftoppingsgrens, en in beperkte mat in vrije huur en sociale koop.

Teveel mensen wachten te lang op een passende woning. Dat is niet alleen een landelijk probleem, we zien dat ook in onze regio. Nieuwe huishoudensprognoses laten zien dat de bevolking minder krimpt dan verwacht en woonvisies sturen aan op het vergroten van het aandeel huurwoningen. Met passende nieuwbouw in zowel huur als sociale koop bevorderen we de doorstroming, verlengen we verhuisketens en kunnen mensen langer in hun vertrouwde omgeving wonen.

Dit portefeuillebeleid is met grote zorg, na veel onderzoek en in samenwerking met partners tot stand gekomen. We zijn ons ervan bewust dat dit een momentopname is. In de praktijk krijgen we ongetwijfeld te maken met nieuwe behoeften, nieuwe cijfers en inzichten of nieuwe regelgeving.

We zien de gekozen doelen als richtinggevend voor onze transformatie-opgave, dat geldt zowel voor de doelen op concernniveau als de doelen per gemeente. We blijven kritisch denken en tegelijkertijd staan we open voor nieuwe behoeften en kansen uit de markt. Met die ondernemende houding en flexibiliteit in ons achterhoofd verwachten wij dat ons portefeuillebeleid ons nóg beter in staat stelt onze maatschappelijke rol te vervullen.

Vincent Jansen
Harold Lardinois
Marc Schroten

Waarnemend bestuur



SAMENVATTING

Inleiding

Hoe maken we de juiste keuzes voor onze huurders en de wijken waarin zij wonen? En hoe doen we dat vooral ook op een verantwoorde manier? Om op die vragen antwoord te geven vertalen we onze koers voor de komende jaren uit ons ondernemingsplan 'Wijk(en) maken het verschil' naar speerpunten. Deze speerpunten beschrijven we in ons portefeuillebeleid. Dat helpt ons om voor onze huurders de juiste strategische keuzes te maken op het gebied van vastgoed. In deze samenvatting geven we weer wat onze wensen zijn en wat haalbaar is over de periode van nu tot 2030.

Wensen en haalbaarheid

In het portefeuillebeleid hebben we ons ondernemingsplan dus vertaald naar strategische vastgoeddoelen. Hoe gaan wij de komende jaren invulling geven aan onze opgave door middel van ons vastgoed? Daarbij kijken we goed naar wat onze wensen zijn en wat haalbaar is op basis van onze meerjarenbegroting. Daarom hebben we ons portefeuillebeleid onderverdeeld in een wensportefeuille en een haalbare portefeuille:

- Wensportefeuille: is onze ideale portefeuille eind 2030. Deze portefeuille laat zien welke doelen we stellen (stip op de horizon). Hiervoor hebben we input opgehaald bij diverse stakeholders.
- Haalbare portefeuille: is de verwachte portefeuille op basis van de doorkijk van de vastgestelde meerjarenbegroting 2022. Deze portefeuille geeft inzicht in de haalbaarheid van de wensportefeuille.

Stuurknoppen

Wij gebruiken een aantal van onze thema's die zijn vastgesteld in ons ondernemingsplan als stuurknoppen in het portefeuillebeleid om onze totale woningvoorraad in de gewenste richting te sturen. Het gaat om Leefbaarheid, Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Wonen & Zorg en Duurzaamheid & Kwaliteit.

Leefbaarheid

De kwaliteit van wonen en het woongenot wordt, naast het wonen in een goede woning, bepaald door veel andere aspecten. Daarom zijn

de volgende factoren voor ons belangrijk om mee te nemen in onze keuzes:

- We monitoren of de leefbaarheid voldoende is en ontwikkelen hiervoor nieuwe monitoringsinstrumenten;
- Voor wijken of clusters met een slechtere leefbaarheidsindicatie maken we een integrale analyse, visie en strategie;
- We sturen op wijkniveau en geloven in gemengde wijken;
- We streven naar een breed assortiment wijk-identiteiten, zodat er voor iedereen en elke leefstijl een wijk is waar men zich thuis voelt;
- Ons vastgoed heeft een goede uitstraling en past bij de omgeving;
- We zien kansen in woonconcepten die inspelen op een community-gevoel en die de sociale cohesie versterken;
- Sociaal beheer zien we als een belangrijk instrument om het woongenot van onze huurders en de waarde van ons vastgoed en de wijk als geheel op peil te houden.

Beschikbaarheid

Wij moeten voldoende beschikbare woningen hebben. Daarom willen we eind 2030 in totaal 14.500 woningen hebben waarmee we onze huurders goede, passende én betaalbare huisvesting kunnen bieden.

Dat willen we doen door:

- Vooral nieuwe woningen te bouwen;
- Aankoop van bestaande woningen is ook een optie, als dit vanuit strategische positie, leefbaarheid of volkshuisvestelijk oogpunt gewenst is;
- Tijdelijke of verplaatsbare woonvormen kunnen goede woonoplossingen zijn om tijdelijke woonbehoeften te vervullen waar we rekening houden met krimp;
- Groei van woningen, voornamelijk binnen ons eigen werkgebied.



Verskillende woningtypen

Voldoende beschikbare woningen betekent ook dat we verschillende woningtypen aanbieden. De verdeling naar verschillende woningtypen

is afgestemd op demografische ontwikkelingen en veranderende woonwensen.

- We streven naar een groei van eengezinswoningen en appartementen met lift, zowel in laagbouw als hoogbouw en afname van appartementen zonder lift.
- Toe- en doorgankelijkheid wordt steeds belangrijker en de grondgebonden woning blijft populair onder alle leeftijdsgroepen, daarom streven we er binnen onze totale portefeuille naar dat één op vijf eengezinswoningen een nultreden woning is.
- Het gewenste aandeel in de diverse woningtypen is op maat gedifferentieerd per gemeente.
- Nieuwbouw van appartementen zonder lift heeft niet de voorkeur i.v.m. gewenste afname. Het is een optie mits juiste locatie, prijs, doelgroep en product én het onderscheidend en aanvullend is op bestaande portefeuille.
- Variatie binnen woningtypen zien we als een pluspunt, om optimaal de verschillende woonwensen van verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

Betaalbaarheid

We willen voldoende betaalbare woningen bieden voor een brede doelgroep. Daarom houden we rekening met de verdeling van de portefeuille over de verschillende huurprijsklassen:

- De huurprijsklasse tot aan de kwaliteitskortingsgrens willen we bij groei van de portefeuille in absolute zin gelijk houden (1.700 woningen). Dat is zo'n 12% van de wensportefeuille in 2030.
- In het huurprijssegment tot de 1e aftoppingsgrens streven we naar 47%. Als gevolg daarvan hebben we een lichte afname voor ogen. Dit geldt ook voor het segment tot de 2e aftoppingsgrens, waar ons wensaandeel 17% is.
- In de klasse boven 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens willen we groeien naar 20%. Dit geldt, met ons doel van 4%, ook voor de klasse boven de liberalisatiegrens.

Woonlasten, energielasten en servicekosten

Betaalbaarheid gaat over méér dan alleen de huurprijs. Daarom denken we nu meer in woonlasten en gaat betaalbaarheid ook over energielasten en servicekosten. Daarnaast staat betaalbaarheid ook in relatie tot de geboden kwaliteit. Betaalbaarheid vraagt bovendien kostenbewustzijn. We kijken daarom naar de relatie met (stichtings)kosten, huurprijs, kwaliteit en onderhoud. Met o.a. conceptbouw en gezamenlijke inkoop proberen we kosten te beheersen.

Wonen & Zorg

We zorgen voor een passend aantal woningen dat wandelstok-, rollator-, rolstoel- en zorggeschikt is want we krijgen te maken met een forse vergrijzing. Maar daarnaast zien we ook dat ouderen langer zelfstandig willen, maar als gevolg van extramuralisering ook langer zelfstandig moeten wonen. Daarom is het belangrijk dat een groter deel van ons vastgoed is afgestemd op afnemende mobiliteit en toenemende zorgvraag.



BAT scores

We hebben ervoor gekozen om bij de beoordeling van de toe- en doorgankelijkheid gebruik te maken van BAT-scores (BAT = Bouw Advies Toegankelijkheid):

BAT 2 = rollatorbewoonbaar

BAT 3 = rolstoelbewoonbaar

BAT 4 = geschikt voor verpleegzorg thuis

In deze BAT-categorieën willen we 3800 woningen hebben in 2030.

Bouwen in een zorgcentrumachtige setting

Als gevolg van vergrijzing en scheiding tussen wonen en zorg, benaderen zorgverleners ons steeds vaker met de vraag of we intramuraal zorgvastgoed kunnen ontwikkelen of overnemen. Onze gewenste omvang van intramurale zorg bedraagt 600 eenheden in 2030. Jaarlijks bekijken we hoe groot onze financiële ruimte is en of we dichterbij ons wensdoel kunnen komen.

Daarnaast geldt ook het volgende:

- Groei van intramurale zorgeenheden is vraaggestuurd. Realisatie start pas na een goede business case en overeenkomst met een zorgpartij.
- Groei van intramurale zorg kan door middel van nieuwbouw, overname bestaand vastgoed of transformatie van leegstaande panden waarvoor een nieuwe, maatschappelijke bestemming wordt gezocht.

Duurzaamheid

We willen onze woningvoorraad verduurzamen en energiezuiniger maken. Zo beperken we de energielasten van huurders en leveren we een bijdrage aan het thema betaalbaarheid. Daarnaast verhoogt isoleren de kwaliteit van de woning én het wooncomfort van onze huurders. We dragen bij aan het behalen van klimaatdoelen. Daarom monitoren we niet alleen de energielabel-sprongen, maar ook de afname van het fossiel verbruik van woningen en de CO2 uitstoot.

Concreet sturen we op een EP2 van 160 kWh/m² met bijbehorend label A en een gemiddelde CO2 uitstoot van 2.300 kg per woning per jaar.



We richten ons op verbetering van de energielabels. Voorrang krijgt de aanpak van de woningen met de slechtste labels; oftewel E-F-G weg ermee. Daarnaast kiezen we voor een breedte aanpak. We verduurzamen liever méér woningen met minder labelsprongen, dan mínder woningen met méér energiesprongen.

Kwaliteit

Onze kwaliteitsnormen zijn vastgelegd in onze gedefinieerde basiskwaliteit die gebruikt wordt voor ons onderhoud- en mutatiebeleid. We koersen op een technische kwaliteit passend bij score 3 uit de gestandaardiseerde conditiemeting van de NEN 2767. Score 3 staat voor redelijk. In ons denken en handelen gaan we uit van breder perspectief waarbij ook kwaliteitsaspecten als stedenbouwkundige en woontechnische kwaliteit (o.a. plattegronden) en woontevredenheid van de klant meegenomen worden. We meten en monitoren jaarlijks en plannen actie voor woningen die onder de norm zakken.

Overig vastgoed

Maatschappelijk- en bedrijfsonroerendgoed

We zien bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed niet als onze kerntaak. We hebben daarom geen wens tot uitbreiding van onze portefeuille bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed. Voorwaarde voor maatschappelijk vastgoed is dat het een belangrijke functie heeft voor de wijk en onze woningen.

Parkeerplaatsen, garages en scootmobielplaatsen

Met het oog op de vergrijzing voorzien we een verdere groei van het aantal scootmobielplaatsen. Wat betreft parkeerplaatsen en garages verwachten we een afname. Gezien de ontwikkeling van het elektrisch rijden voorzien we een stijgende vraag naar elektrische laadpalen. In samenwerking met de gemeenten willen we bekijken hoe we daarin kunnen faciliteren.

Woonwagens

Diverse gemeenten vragen corporaties om bestaande woonwagens (standplaatsen) over te nemen en om nieuwe woonwagens te realiseren. We staan open voor samenwerkingsafspraken met gemeenten in het huidige werkgebied.

Niet-DAEB activiteiten

Bij het opstellen van ons portefeuillebeleid hebben we geen specifiek niet-DAEB beleid. De doelen in dit portefeuillebeleid gelden daarom voor onze totale vastgoedportefeuille. Waar nodig maken we specifiek beleid voor de niet-DAEB portefeuille om de komende jaren meer te doen voor de middeninkomens. Verder richten we ons de komende jaren ook op de middeninkomens via middeldure huur en betaalbare koopwoningen in wijken met een eenzijdige opbouw.

Onze bijdrage aan de volkshuisvesting

Met ons portefeuillebeleid leveren we een belangrijke bijdrage aan de volkshuisvesting. We vergroten woongenot, werken aan gemengde wijken, en met verduurzamen leveren we een bijdrage aan betaalbaarheid, woongenot en klimaat. Door groei van woningen voor verschillende (inkomens)doelgroepen in diverse woningtypen en BAT klassen, bevorderen we de doorstroom en voorkomen we dat wachtlijden voor woningzoekenden oplopen.

We hebben een ambitieuze wensportefeuille, maar we moeten ook financieel gezond blijven. De afschaffing van de verhuurdersheffing

is een steun in de rug, maar de uitwerking is nog onduidelijk. Per jaar bekijken we de mogelijkheden en kansen. Kunnen we versnellen of moeten we prioriteren? We willen kansen grijpen en richten ons meer op vastgoedactiviteiten die een positief rendement opleveren. Met de opbrengst kunnen we dan investeren in bijvoorbeeld de leefbaarheid van wijken en duurzaamheid.

In ons portefeuillebeleid hebben we ook mogelijke ontwikkelingen opgenomen die effect kunnen hebben ons beleid. Bijvoorbeeld ontwikkelingen als gevolg van de nieuwe woningwet, het coalitieakkoord of stijgende bouwkosten. Wij maken het verschil voor krachtige en vitale wijken in ons werkgebied. Samen met onze partners zetten we ons in om de genoemde vastgoeddoelen te realiseren. We kijken daarbij wat het steeds veranderende speelveld van ons vraagt en spelen daarop in. Jaarlijks monitoren we de voortgang en sturen bij als dat nodig is.



Inhoud

Voorwoord	2
Samenvatting	4
1. Inleiding	13
1.1 Horizon en actualisatie	14
1.2 Stuurknoppen op portefeuilleniveau	14
1.3 Leeswijzer	15
2. Wens en haalbare portefeuille 2030	17
2.1 Beschikbaarheid - omvang portefeuille	17
2.2 Beschikbaarheid – woningtype	19
2.3 Betaalbaarheid – Beschikbaarheid van betaalbare woningen	22
2.4 Wonen & Zorg – toe- en doorgankelijkheid en thuiszorggeschikt	26
2.5 Wonen & Zorg – omvang intramurale zorgeenheden	27
2.6 Duurzaamheid – CO2 reductie	31
2.7 Kwaliteit – Basiskwaliteit	34
2.8 Leefbaarheid & Woongenot – differentiatie en wijkvisies	38
2.9 Wensportefeuille overzicht	41
3. Overig vastgoed	43
3.1 Maatschappelijk en bedrijfsonroerend vastgoed	43
3.2 Parkeerplaatsen, garages en scootmobielplaatsen	43
3.3 Woonwagens	44
3.4 Niet-DAEB activiteiten	44
4. Transformatie opgave	46
4.1 Opgave – van huidige- naar wensportefeuille	46
4.2 GAP – van haalbare portefeuille naar wensportefeuille	47
4.3 Conclusie transformatieopgave en vervolg	49
5. Financiële analyse	51
5.1 Financiële criteria (Financieel beleidsplan - mei 2021)	51
5.2 Financiële ratio's haalbare portefeuille	53
5.3 Financiële haalbaarheid wensportefeuille	54
5.4 Conclusie financiële effecten en doorkijk proces	59
6. Volkshuisvestelijke effecten	61
6.1 Volkshuisvestelijke effecten wensportefeuille	61
6.2 Volkshuisvestelijke ontwikkelingen	62

7. Organisatie effecten en vastgoedsturing	65
7.1 Beleid als strategisch kader	65
7.2 Borging in de jaarcyclus	66
7.3 Verantwoordelijkheden en samenwerking	69
7.4 Aandachts- en doorontwikkelpunten	70
Bijlagen	73

1. INLEIDING

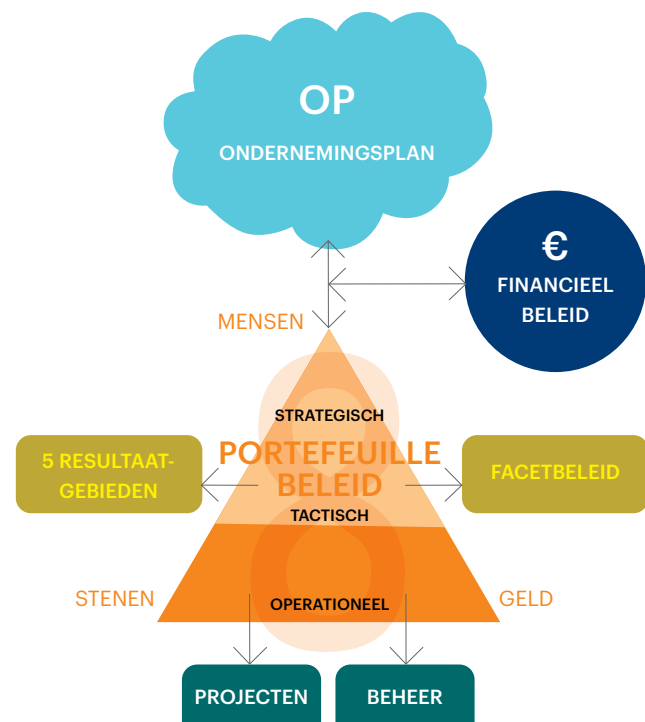
In dit portefeuillebeleid is de ondernemingsvisie 'Wij(ken) maken het verschil' vertaald naar strategische vastgoeddoelen. Het beschrijft ook de wijze waarop wij de komende jaren door middel van ons vastgoed invulling willen geven aan onze opgave.

Het draagvlak voor ons beleid is groot. We hebben overleg gehad met een brede delegatie van huurdersorganisaties, gemeenten en medewerkers. Daarnaast hebben we grondig onderzoek gedaan naar de woningmarkt en actuele, geldende woonvisies en prestatieafspraken. Meer informatie over het proces en de verantwoording van vastgoeddoelen is terug te lezen in de bijlagen.

Dit portefeuillebeleid geeft richting voor facetbeleid, zoals huur-, onderhouds-, aan- en verkoopbeleid. Daarnaast vormt dit beleid het kader voor wijkvisies en complexstrategieën. Het verbindt hiermee de drie dimensies van de corporatie: maatschappelijk, vastgoed en financieel. Ook zorgt het voor verbinding tussen het strategische, het tactische en het operationele niveau.

In het volgend figuur is de positie van het portefeuillebeleid schematisch weergegeven. We onderscheiden in deze beleidsnotitie:

- **Wensportefeuille ultimo 2030**
Dit zijn de doelen die we ons stellen. Met andere woorden, dit is de stip op de horizon waar we naartoe werken gebaseerd op onze ambitie en de vraag in ons werkgebied, afgeleid van o.a. woonvisies, prestatieafspraken en input stakeholders.
- **Haalbare portefeuille 2030 op basis van de meerjarenbegroting (MJB) 2022**
De MJB geeft de haalbaarheid van de wensportefeuille in 2030 aan. In de MJB voeren we binnen de organisatorische en financiële mogelijkheden zoveel mogelijk uit van de wensportefeuille. De haalbare portefeuille is gebaseerd op de vastgestelde meerjaren-begroting 2022.



1.1 Horizon en actualisatie

Zowel het portefeuillebeleid als onze wensportefeuille heeft een horizon van 9 jaar, namelijk tot en met 2030. Bij een nieuwe ondernemingsvisie of ondernemingsplan wordt ook het portefeuillebeleid geactualiseerd. Naar verwachting zal dit rond 2026 zijn. Omdat de wereld snel verandert, kijken we jaarlijks of ons portefeuillebeleid bijgesteld moet worden. We monitoren de effecten van ons beleid en blijven in dialoog met onze samenwerkingspartners zodat we ook tussentijds kunnen bijsturen. Op deze manier zorgen we ervoor dat onze vastgoeddoelen steeds actueel zijn en dat ze bij onze ondernemingsvisie en de ontwikkelingen in de woningmarkt blijven passen.

1.2 Stuurknoppen op organisatieniveau

Leefbaarheid en Woongenot, Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Wonen & Zorg en Duurzaamheid & Kwaliteit zijn de vijf 'knoppen' waarmee we onze totale woningvoorraad in de gewenste richting sturen.

- **Leefbaarheid en woongenot**

- **Goed wonen in fijne wijken** – 'Wij(ken) maken het verschil', dat is de kern van onze ondernemingsvisie. Buiten een goede woning zijn er veel andere aspecten die de kwaliteit van wonen en het woongenot van onze huurders mede bepalen. Daarom kijken we met een integrale blik naar de woning en woonomgeving.

- **Beschikbaarheid**

- **Omvang portefeuille** – Er moeten voldoende beschikbare woningen zijn. De totale omvang van de portefeuille moet passen bij de demografische ontwikkeling, de volkshuisvestelijke vraag én onze ambitie en bedrijfsvoering.
- **Woningtype** – De verdeling naar verschillende woningtypen is afgestemd op demografische ontwikkelingen en veranderende woonwensen. Wij willen voldoende variatie bieden per gemeente zodat we diverse doelgroepen kunnen bedienen en doorstroming mogelijk te maken.

- **Betaalbaarheid**

- **Beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen** – We zijn er in de eerste plaats om voldoende betaalbare woningen bieden. Wat voor de één betaalbaar is, is voor de ander te duur. De verdeling van de portefeuille over de verschillende huurprijsklassen, over DAEB en Niet-DAEB, moet daarom aansluiten op de ontwikkeling van inkomensdoelgroepen en de vraag uit de markt. Daarbij houden we rekening met wet- en regelgeving. Naast de verdeling

over huurprijsklassen, proberen we ook steeds meer op woonlasten te sturen. Die bepalen immers mede de betaalbaarheid. Efficiëntie en kostenbewustzijn zijn andere aspecten.

- **Wonen & Zorg**
 - **Toe- en doorgankelijkheid en zorggeschiktheid van zelfstandige woningen** – Om ook mensen die minder mobiel worden en zorg nodig hebben zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, zorgen we voor een passend aantal woningen dat wandelstok-, rollator-, rolstoel- en verpleegzorg thuis geschikt is.
 - **Omvang intramurale zorgwoningen** – We willen een oplossing bieden voor de behoefte aan zorgwoningen. Wij bouwen daarom intramurale zorgwoningen in een zorgcentrumachtige setting die wij aan een zorgstichting verhuren. Hun cliënten wonen hier en ontvangen 24-uurs zorg. Zo blijft wonen en zorg gescheiden. We ontwikkelen deze intramurale zorgwoningen binnen een voor ons verantwoord risicoprofiel.

- **Duurzaamheid & Kwaliteit**
 - **Energiezuinigheid** – Voor het beheersen van de woonlasten, verhogen van wooncomfort en om bij te dragen aan de realisatie van de klimaatdoelen, is het van belang om te sturen op de energiezuinigheid van onze totale portefeuille.
 - **Technische kwaliteit** – We willen onze huurders een goed wooncomfort bieden. Daarom stellen we kwaliteitsnormen, meten we periodiek de technische staat en sturen we bij als dat nodig is.

1.3 Leeswijzer

Dit portefeuillebeleid is op de volgende manier opgebouwd:

- Hoofdstuk 2** – De wens en de haalbare portefeuille 2030
- Hoofdstuk 3** – Overig vastgoed
- Hoofdstuk 4** – Transformatieopgave
- Hoofdstuk 5** – Financiële analyse
- Hoofdstuk 6** – Volkshuisvestelijke effecten
- Hoofdstuk 7** – Organisatie effecten en vastgoedsturing

- Bijlage 1** – Portefeuillevisie en wensportefeuille op gemeenteniveau
- Bijlage 2** – Verantwoording proces en literatuurlijst
- Bijlage 3** – Onderbouwing keuzen vastgoeddoelen m.b.v. onderzoeksdata
- Bijlage 4** – Gehanteerde uitgangspunten en normbedragen voor financiële analyse

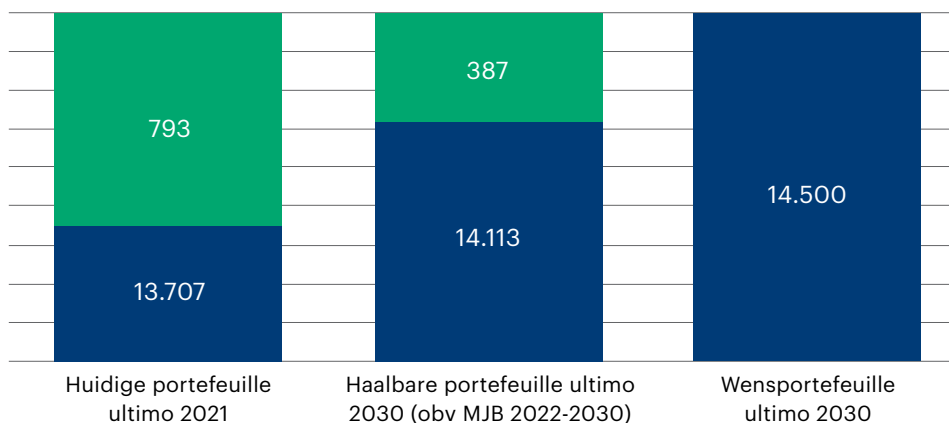


2. WENS EN HAALBARE PORTEFEUILLE 2030

In dit hoofdstuk beschrijven we de gewenste situatie per stuurknop. Hierbij maken we onderscheid tussen de wensportefeuille en de haalbare portefeuille 2030. In de volgende paragrafen is uitgewerkt welke streefdoelen we stellen, welke keuzes we daarbij maken en welke strategie we inzetten.

2.1 Beschikbaarheid - omvang portefeuille

Op basis van de opgave in ons werkgebied en de kaders waarbinnen we werken zien we de volgende omvang van de huidige, haalbare en wensportefeuille. Het groene gedeelte in onderstaande grafiek geeft het tekort aan ten opzichte van de wensportefeuille. De linker kolom is onze huidige portefeuille (startpositie). In de middelste kolom zie je de opgave die overblijft als we de plannen van onze huidige meerjarenbegroting tot en met 2030 hebben uitgevoerd. De rechter kolom is de wensportefeuille, de ideale situatie eind 2030.



In 2030 willen we 14.500 woningen hebben waarmee we onze huurders goede, passende én betaalbare huisvesting kunnen bieden. Daarmee spelen we in op de vraag naar extra huurwoningen voor diverse doelgroepen, zoals starters, senioren en statushouders en voorkomen we dat de zoekduur nog verder oploopt. Hiermee geven we invulling aan de woonvisies in ons werkgebied. Ons wensdoel is een groei van ca. 6% ten opzichte van onze huidige portefeuille.

We willen bij het realiseren van de groeiopgave liefst zoveel mogelijk doelen uit ons portefeuillebeleid realiseren, daarom gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw boven aankoop. Met nieuwbouw kunnen we ook grote sprongen maken met duurzaamheid, en helpen we de juiste doelgroep aan het juiste woningtype in de juiste prijsklasse. Ook geven we zo een impuls aan de leefbaarheid. In gemeenten waar rekening wordt gehouden met huishoudenskrimp en waar stabilisatie of afname van de woningvoorraad gewenst is, kan aankoop van bestaande woningen een passender strategie zijn dan nieuwbouw. Tijdelijke en verplaatsbare woonproducten kunnen een oplossing zijn om de beschikbaarheid (tijdelijk) te vergroten, of om tijdelijke locaties te benutten. Deze woonvormen bieden veel flexibiliteit en een lager risico dan de meer permanente (concept)bouw. In bepaalde situaties kan dat een voordeel bieden, waar we ervaring mee willen opdoen.

Op basis van de haalbare portefeuille is er nog een tekort ten opzichte van de wensportefeuille van ca. 390 woningen. Ondanks de vele nieuwbouwprojecten die in onze begroting staan opgenomen, halen we ons streefdoel nog niet. Dat komt omdat we de komende jaren ook veel slopen. Bij sloop van appartementen en nieuwbouw gezinswoningen, leidt dit zelfs tot een netto daling van onze portefeuille.

Vandaar dat aankoop van bestaande woningen ook een optie is. Daarnaast willen we gericht zoeken naar nieuwe grondposities. In eerste instantie doen we dit in gemeenten waar we al woningen hebben, eventueel kijken we ook naar nieuwe gebieden, binnen het hiervoor in 2018 vastgestelde potentiële werkgebied. Dit leidt tot de volgende strategie op dit punt:

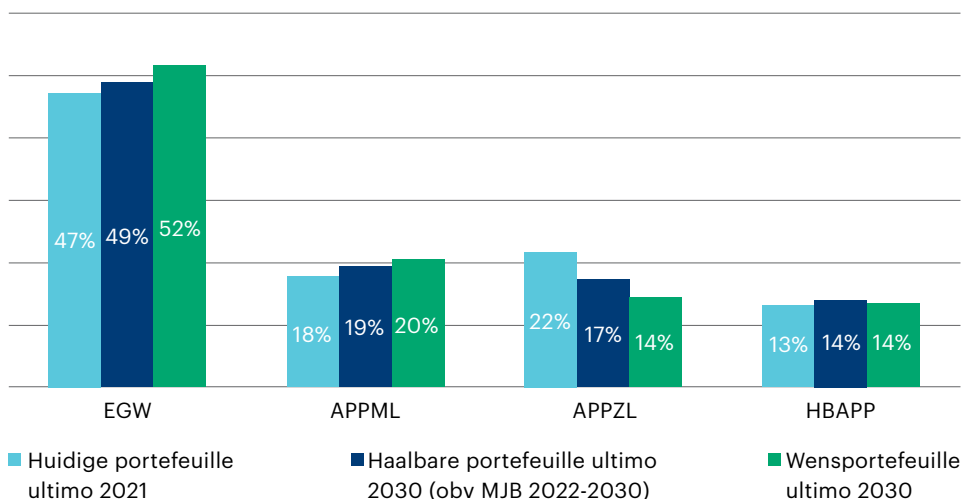
Omvang portefeuille – strategie

- Om zoveel mogelijk wensdoelen te realiseren, gaat de voorkeur uit naar groeien in aantallen door nieuwbouw.
- Aankoop van bestaande woningen is ook een optie, als dit vanuit strategische positie, leefbaarheid of volkshuisvestelijk oogpunt gewenst is.
- Tijdelijke of verplaatsbare woonvormen kunnen goede woonoplossingen zijn om tijdelijke woonbehoeften te vervullen waar we rekening houden met eventuele krimp.
- We zijn ons ervan bewust dat sloop-nieuwbouw tot een afname kan leiden en proberen dit te beperken of met andere projecten te (over) compenseren om per saldo groei te realiseren.
- We beperken de verkopen uit bestaand bezit. We verkopen geen losse woningen meer.

2.2 Beschikbaarheid - woningtype

We streven naar verschillende woningtypen, die aansluiten bij de vraag vanuit de markt. Dit heeft geleid tot de volgende wensportefeuille voor de woningtypes eengezinswoning (EGW), appartement met lift (APPML), appartement zonder lift (APPZL) en hoogbouwappartement (HBAPP). De streefdoelen voor woningtypen zijn in de wensportefeuilles per gemeente gedifferentieerd om optimaal op de lokale behoeften aan te sluiten.

Binnen deze vier hoofdcategorieën woningen hebben we verschillende andere woningtypen in bezit. Dat blijft zo. We koesteren de variatie in ons aanbod omdat we daarmee aansluiten bij de woonwensen van uiteenlopende doelgroepen. In de wensportefeuille richten we ons op de vier genoemde woningtypen.



We willen meer eengezinswoningen, meer appartementen met lift en ook iets meer hoogbouwappartementen. Hun aandeel willen we laten stijgen naar 52% (EGW), 20% (APPML) en 14% (HBAPP). Het aandeel van het woningtype appartementen zonder lift daalt in onze wensportefeuille naar 14%. Om tot het gewenste aandeel gezinswoningen te komen is een flinke transformatie in aantallen nodig. Kijkend naar de haalbare portefeuille, zijn we ons ervan bewust dat we voor de realisatie van de gewenste percentages mogelijk meer tijd nodig hebben.

Groei aandeel eengezinswoningen - Het woningtype eengezinswoning is gemiddeld het best verhuurd en meest courant. Marktonderzoek bevestigt dit beeld en laat ook het tekort aan eengezinswoningen zien. Vandaar dat we een groei van dit type nastreven in onze wensportefeuille.

Afname appartementen zonder lift en toename appartementen mét lift
Toegankelijkheid is een reden om te blijven koersen op een afname van

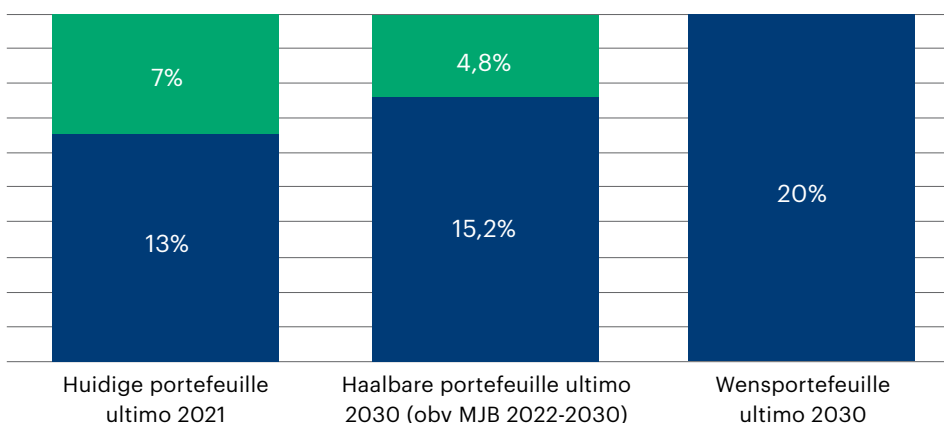
appartementen zonder lift. We compenseren dit deels met een toename van (laagbouw)appartementen met lift.

Groei hoogbouwappartementen – We streven naar een kleine toename van hoogbouw-appartementen (5 bouwlagen of meer). Bij groei denken we aan moderne en relatief kleinschalige hoogbouwflats op locaties waar hoogbouw goed past in het straatbeeld. Met oog voor een goede leefbaarheid. Om te kunnen groeien naar een totaal portefeuille van 14.500 woningen, binnen de schaarse bouwlocaties is het niet langer realistisch om te blijven koersen op een afname van dit producttype, zoals in ons vorige portefeuillebeleid ten doel was gesteld. De doorkijk van onze begroting laat zien dat we komende jaren inzetten op een lichte groei, veelal met complexen van 5 bouwlagen. Deze recente voorbeelden van hoogbouw zijn prima. Een bijkomend voordeel van hoogbouw is dat het meer ruimte schept voor groen en klimaatadaptie vergeleken met het zelfde aantal woningen realiseren in grondgebonden woningen of laagbouw.

Groei nultreden eengezinswoningen

In een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Een nultreden gezinswoning kan ook extra slaapkamers en bergruimte op de verdieping hebben. Binnen het woningtype grondgebonden gezinswoning zien we een extra vraag naar betere toe- en doorgankelijkheid, niet alleen onder senioren. Daarom is ons doel dat één op de vijf eengezinswoningen een nultredenwoning is. Een aandeel van 20% binnen het aandeel eengezinswoningen dus. Per gemeente en zelfs per wijk proberen we zo goed mogelijk op de behoefte aan te sluiten met het juiste type nultredenwoning. Denk hierbij aan variatie in BAT scores, aantal slaapkamers, aantal verdiepingen, hoogte en huurprijs.

Het percentage van 20% is verwoord in een apart portefeuilledoel voor het aandeel nultreden woningen, binnen het hoofdtype eengezinswoningen. In onderstaande figuur zie je het aandeel nultredenwoningen gevisualiseerd.



Woningtype – strategie

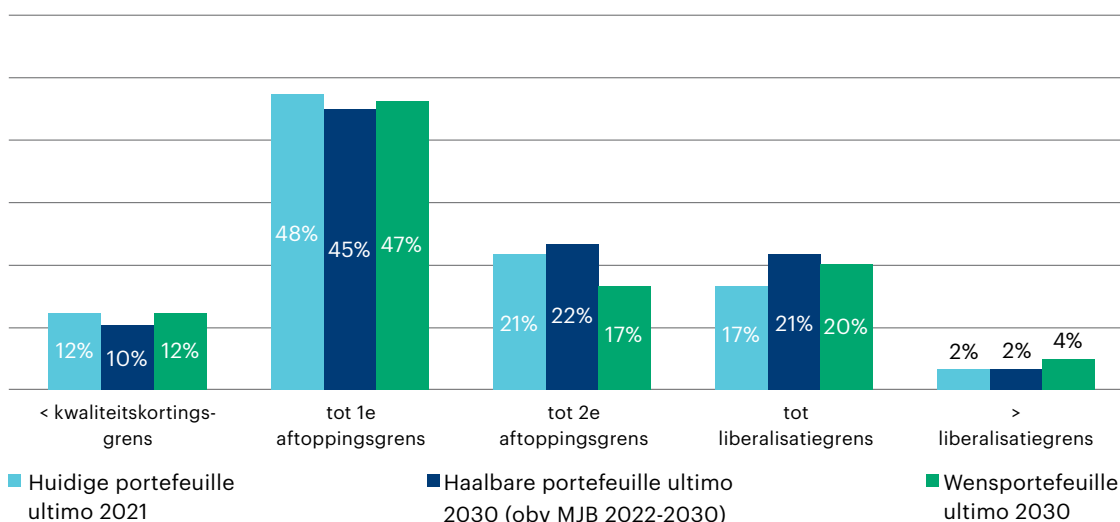
- We streven naar een groei van eengezinswoningen en appartementen met lift, zowel in laagbouw als hoogbouw en afname van appartementen zonder lift.
- Toe- en doorgankelijkheid wordt steeds belangrijker en de grondgebonden woning blijft populair onder alle leeftijdsgroepen, daarom streven we er binnen onze totale portefeuille naar dat één op vijf eengezinswoningen een nulreden woning is.
- Het gewenste aandeel in de diverse woningtypen is op maat gedifferentieerd per gemeente.
- Nieuwbouw van appartementen zonder lift heeft niet de voorkeur i.v.m. gewenste afname. Het is een optie mits juiste locatie, prijs, doelgroep en product én het onderscheidend en aanvullend is op bestaande portefeuille.



2.3 Betaalbaarheid - beschikbaarheid van betaalbare woningen

We willen voldoende betaalbare woningen bieden voor een brede doelgroep. Zowel voor huurtoeslaggerechtigden als voor mensen met een middeninkomen. Met een goede variatie aan prijsniveaus kunnen we meer doelgroepen helpen aan een voor hen betaalbare woning, realiseren we meer kwaliteit én leveren we een positieve bijdrage aan gemengde en leefbare wijken. Op basis van marktonderzoek (Woonbehoefteonderzoek 2020), verhuurgegevens (zoekduur, reactiegraad) en historische data met betrekking tot toewijzingen per prijsklasse zijn onderstaande wensdoelen per huurprijsklasse bepaald.

Onderstaande figuur geeft een beeld van de huidige situatie van de streefhuren, de verwachte situatie op basis van doorkijk begroting 2022 (aankoop, nieuwbouw, sloop en verkoop) en de nieuwe wensdoelen.



12% Kwaliteitskortingsgrens - Onze ambitie is om het huidige aantal KKG woningen te behouden. Woningzoekenden jonger dan 23 jaar zijn aangewezen op deze goedkoopste huurklasse, maar ook mensen met een sociaal minimum willen we de kans bieden te wonen in de goedkoopste woningen. De haalbare portefeuille laat zien dat het realiseren van onze begroting tot een afname leidt. Er is sloop voorzien in dit segment, maar nieuwbouw blijkt financieel niet haalbaar. We sturen daarom bij via het streefhuurbeleid. Bijvoorbeeld door het verlagen van woningen uit de klasse tot 1e aftoppingsgrens.

47% < 1e Aftoppingsgrens: 1 en 2 persoonshuishoudens in lage inkomens zijn en blijven onze grootste doelgroep. Omdat de mutatiegraad in deze prijsklasse hoger ligt, blijft er relatief veel aanbod. Het streefdoel van 47% leidt tot een lichte afname. Rekening houdende met de prognoses uit de begroting dalen we te hard. We kunnen corrigeren met bijstellen van projecten en met verlagen van streefhuren uit hogere prijsklassen.

17% tot 2e Aftoppingsgrens: Voor de doelgroep 3 en meerpersoonshuishoudens streven we naar een omvang van 17%. Daarvoor kunnen we 4% dalen ten opzichte van nu. De haalbare portefeuille toont aan dat we nu koersen op een lichte groei.

20% > 2e aftoppingsgrens: In het segment boven de 2e aftoppingsgrens tot liberalisatie willen we een aanbod van 20%. Dat is een groei van 3%. Inkomens die nu net te veel verdienen volgens de strikte toewijzingsregels kunnen we dan beter bedienen. De huidige plannen in de begroting gaan al voorbij ons streefdoel.

4% > LIB.: Ook in het vrije huursegment zetten we in op een groei, als gevolg van de keuze om meer beschikbaarheid te creëren voor middeninkomens. Op dit moment zijn er nog geen nieuwbouwplannen opgenomen en blijft de haalbare portefeuille net als de huidige op 2%. Via welke strategieën en binnen welke kaders we invulling geven aan deze niet-DAEB activiteiten wordt nog nader uitgewerkt.

Tussentijds monitoring en evaluatie

Hoewel de gekozen streefdoelen zorgvuldig zijn gekozen en de verschuivingen licht zijn, is het belangrijk dat op dit onderdeel tussentijdse monitoring en evaluatie plaatsvindt, en mogelijk bijstelling van doelen of strategie. Hiervoor overleggen we niet alleen intern, bijvoorbeeld met afdeling verhuur, maar ook met onze huurdersorganisatie en gemeenten. Voor huurders en woningzoekenden is niet alleen van belang hoe onze totale portefeuille verdeeld is, maar ook wat er in de praktijk op de markt komt. Daarbij zijn we afhankelijk van de mutatiegraad. Maar ook wet- en regelgeving heeft steeds meer invloed. In de monitoring kijken we naar de cijfers van het vrijkomende aanbod, de zoekduren per doelgroep (huishoudgrootte en inkomen), de netto- en de streefhuren.

Denken in woonlasten en prijs-kwaliteitverhouding

Betaalbaarheid gaat over méér dan alleen de huurprijs. Daarom denken we nu meer in woonlasten en gaat betaalbaarheid ook over energielasten en servicekosten. Betaalbaarheid staat in relatie tot de geboden kwaliteit. Informatie over de beleidswaarde, het % van de maximale huurprijs, de puntprijs en verhuurbaarheidscijfers kunnen inzicht geven om de juiste prijs-kwaliteitsverhouding te bepalen.

Betaalbaarheid vraagt kostenbewustzijn

Oplopende bouwkosten en strengere kwaliteit- en duurzaamheidseisen zetten de betaalbaarheid van vastgoedinvesteringen onder druk. Dat vraagt om efficiëntie, soberheid en doelmatigheid. Maar ook om creativiteit, innovatie en een goede samenwerking met partners. We onderzoeken oplossingen in conceptbouw, gezamenlijke inkoop of schaalvergroting van projecten. Samenwerking met partners en alert zijn op subsidiemogelijkheden moedigen we aan. Bij kostenbewustzijn hoort ook de zoektocht naar bezuinigingsmogelijkheden. Dat doen we met oog voor de langere termijn exploitatie.

Gedifferentieerde doelen per gemeente

Betaalbaarheidsonderzoeken laten grote verschillen zien in inkomensverdeling, huur- en woonquotes tussen de verschillende gemeenten. De verdeling naar huurprijsklassen is daarom gedifferentieerd in de op maat gemaakte wensportefeuilles per gemeente. Zo sluiten we goed aan op de lokale situatie en behoeften. In de uitvoering van ons vastgoedbeleid – het maken van wijkvisies en complex-strategieën - zoomen we nog verder in op wijk/ dorp of buurtniveau en kunnen we nog meer maatwerk leveren. De optelsom van alle wijkplannen sluit aan op de gewenste richting voor de betreffende gemeente.

Betaalbaarheid – strategie

- We sturen op de gewenste huurprijsklasseverdeling door:
 - Aanpassing streefhuren huidig bezit
 - Toevoeging van nieuw bezit door nieuwbouw of aankoop
 - Verbeteren van de huidige voorraad
 - Sloop en verkoop van bezit
- Voor de goedkoopste huurprijsklasse (< kwaliteitskortingsgrens) sturen we voornamelijk bij via huurprijsbeleid omdat nieuwbouw op dit moment financieel niet haalbaar is. We zijn daarom terughoudend met verkoop of sloop in deze categorie.
- We sturen niet langer alleen op huurprijzen, maar denken meer in woonlasten. Inzicht in woonlasten, huur- of woonquotes worden meegewogen in SVB strategieën.
- Bij betaalbaarheid kijken we naar de relatie met (stichtings)kosten, huurprijs en de relatie met de kwaliteit. We streven naar het optimum.



2.4 Wonen & Zorg – toe- en doorgankelijkheid en thuiszorggeschikt

Wij zijn er óók voor mensen die zorg nodig hebben. Wonen & Zorg is daarom een belangrijk thema in onze ondernemingsvisie en dus een aparte stuurknop in ons portefeuillebeleid.

Het komende decennium krijgen we te maken met een forse vergrijzing. Daarnaast zien we dat ouderen langer zelfstandig willen, maar als gevolg van extramuralisering ook langer zelfstandig moeten wonen. Daarom is het belangrijk dat een groter deel van ons vastgoed is afgestemd op afnemende mobiliteit en toenemende verpleegzorg thuis vraag. We willen hierbij specifiek en vergaander sturen dan alleen op het vastgoedkenmerk eengezins nultredenwoning of appartement met lift.

We hebben ervoor gekozen om bij de beoordeling van de toe- en doorgankelijkheid gebruik te maken van BAT-scores (BAT = Bouw Advies Toegankelijkheid).

BAT 0 = ongeschikt

BAT 1 = wandelstokgeschikt

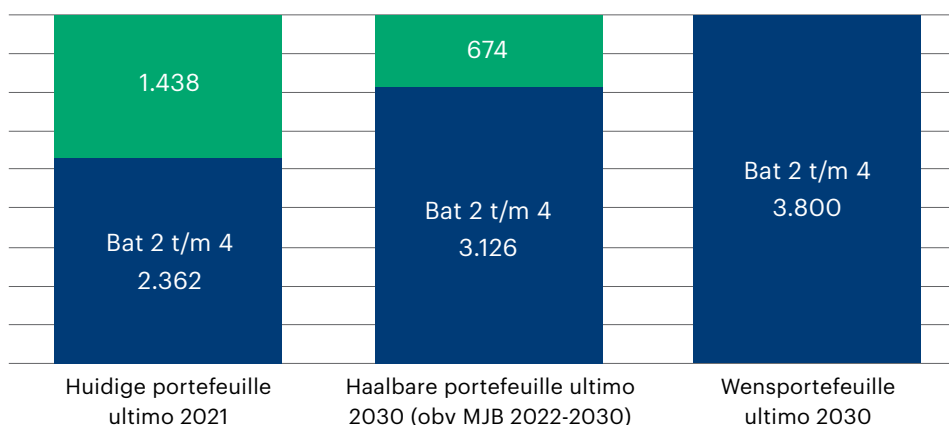
BAT 2 = rollatorbewoonbaar

BAT 3 = rolstoelbewoonbaar

BAT 4 = geschikt voor verpleegzorg thuis

Hoe hoger de BAT-score, hoe meer eisen waaraan moet worden voldaan. Dat betekent dat een woning met hogere BAT score ook geschikt is voor mensen waarvoor een lagere BAT score voldoet.

In onderstaand figuur is het huidige aantal woningen in de BAT-score 2 t/m 4 af te lezen, de haalbare portefeuille en de wensportefeuille.



Het gewenste aantal zorggeschikte woningen (BAT 2 t/m 4) in 2030 bedraagt 3.800 woningen. Dit doel is gebaseerd op Woningmarktonderzoek Wonen & Zorg in balans, dat in 2020 en 2021 door ons in samenwerking met corporaties en gemeenten,

is uitgevoerd in alle gemeenten van ons werkgebied. Ons streefdoel is bepaald aan de hand van de totale tekorten (fricties) die verwacht worden op basis van vraag en aanbod. Ze zijn vervolgens afgezet naar rato van ons marktaandeel. Ter indicatie, we wensen zo'n 10% extra toe- en doorgankelijke woningen ten opzichte van de huidige totale woningportefeuille eind 2021. Dit zijn ruim 1.400 woningen extra in 2030 ten opzichte van eind 2021.

In de haalbare portefeuille wordt een gedeelte van de opgave ingevuld door complexgewijze ingrepen of het zorggeschikt maken na een mutatie. Daarnaast voldoet een gedeelte van de nieuwbouw aan de toegankelijkheidsklasse 2 t/m 4. De aanvullende opgave om tot ons wensdoel te komen is circa 675 woningen.

Toe- en doorgankelijkheid en zorggeschikt – strategie

- Realisatie van thuiszorggeschikte woningen (BAT 4) kan vooral via nieuwbouw. Daarom gaat bij nieuwbouw van nultredenwoningen op geschikte locaties de voorkeur uit naar sturing op het Programma van Eisen passend bij niveau BAT4.
- Binnen het bestaand bezit is in kaart gebracht welke woningen aan een hogere categorie kunnen worden aangepast. Bij renovatie, onderhoud of mutatie verbeteren we de toe- en doorgankelijkheid van deze woningen.
- De aanvullende behoefte verschilt per gemeente, evenals ons marktaandeel in de verschillende gemeentes. In de deelportefeuilles per gemeente is ons totaaldoel van 3.800 woningen in BAT 2 t/m 4 gedifferentieerd per gemeente. Hierin wordt bovendien ook precies de opgave voor BAT 2, 3 en 4 uitgesplitst.
- Hoewel onze doelen op gemeenteniveau zijn bepaald, werken we kern- en wijkgericht. Huurders willen graag blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, dichtbij mantelzorg. We maken gebruik van de verfijning naar wijken en buurten uit Wonen en Zorg in balans.

2.5 Wonen & Zorg - omvang intramurale zorgeenheden

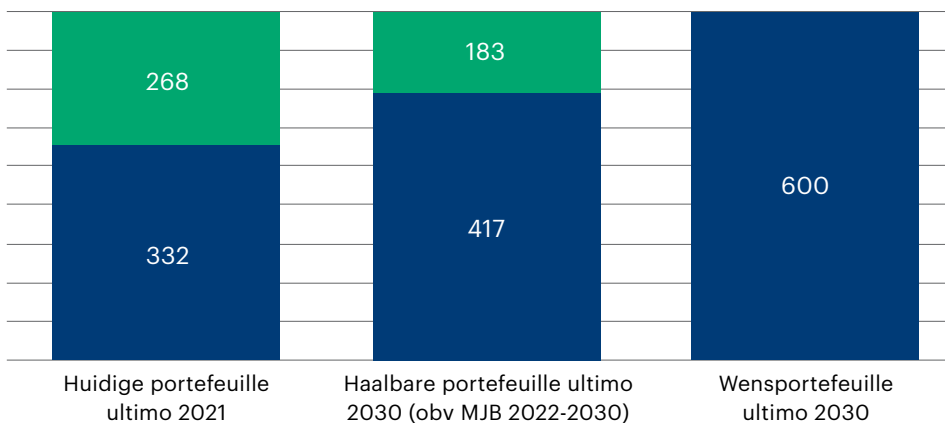
Als gevolg van vergrijzing en scheiding tussen wonen en zorg, benaderen zorgverleners ons steeds vaker met de vraag of we intramuraal zorgvastgoed kunnen ontwikkelen of overnemen. Onze gewenste omvang van intramurale zorg bedraagt 600 eenheden in 2030. Inzet op intramuraal zorgvastgoed is nieuw in dit portefeuillebeleid en

stond niet opgenomen in ons vorige portefeuillebeleid. Om die reden geven we graag extra (achtergrond)informatie over dit vastgoeddoel.

Intramurale zorg betekent dat de bewoners van het gebouw een integraal pakket van zorg met verblijf in een beschermde omgeving wordt geboden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een verpleeg- of verzorgingshuis, instelling voor mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen.

Zorginstellingen zijn al langere tijd zelf verantwoordelijk voor de bekostiging van hun vastgoed. Ze focussen zich echter liever op het leveren van zorg dan op het ontwikkelen en beheren van vastgoed. Voor corporaties behoort intramuraal zorgvastgoed wettelijk tot een van de kernactiviteiten. Nu de vergrijzing toeneemt en daarmee bijvoorbeeld ook steeds meer mensen met dementie niet meer zelfstandig kunnen wonen, groeit de vraag naar intramuraal zorgvastgoed in Limburg sterk. Wij willen graag onze bijdrage leveren aan het deels invullen van deze behoefte.

We denken ook dat we door het realiseren van intramuraal zorgvastgoed, huurders kunnen helpen die nu veel te lang moeten wachten op een plek in bijvoorbeeld een verpleeghuis. Ook hiermee dragen we bij aan onze missie, mensen helpen te wonen zoals zij wensen met de mogelijkheden die zij hebben. We vergroten zo de doorstroming en daarmee de beschikbaarheid voor woningzoekenden.



Het wensdoel van 600 intramurale zorgeenheden is niet direct afgeleid uit een woningmarktrapport, maar gebaseerd op de vele aanvragen die we nu al ontvangen. Ook houden we rekening met de sterke vergrijzing waar we de komende jaren mee te maken krijgen. Het risico van intramuraal zorgvastgoed beperken we met onder andere langjarige contracten, flexibel aanpasbare producten en/ of snellere

terugverdienperioden. Met dit doel stijgt het aandeel intramuraal zorgvastgoed ten opzichte van onze totale portefeuille van ca. 2% naar 4%. We blijven daarbij ruim binnen de norm van 7,5% die toezichthouder AW/WSW stelt bij de beoordeling van ons risicoprofiel.

Op dit moment is de toevoeging van 85 zorgeenheden voorzien in onze begroting. De omvang van ruim 400 zorgeenheden zien we daarom op dit moment als de haalbare portefeuille. We bekijken jaarlijks of er meer financiële ruimte ontstaat om dichterbij ons wensdoel te komen. Ook monitoren we of er geen volkshuisvestelijke knelpunten ontstaan als er onvoldoende intramurale zorgwoningen worden gerealiseerd. We houden daarbij rekening dat de kwaliteit en betaalbaarheid van ons bestaand vastgoed voor onze huurdersorganisatie zwaarder weegt dan het realiseren van intramuraal zorgvastgoed.

Waar we met onze andere vastgoeddelen de focus leggen op ons bestaande werkgebied, zien we voor dit producttype ook kansen in ons potentiële uitbreidingsgebied in het gebied tussen Maastricht, Venlo en Weert. Omdat deze zorgeenheden worden verhuurd aan een zorgpartner en toewijzing, toezicht en beheer door hen wordt uitgevoerd, speelt de afstand tot ons kantoor of de relatie tot onze bestaande wijken in mindere mate een rol. We vinden het invullen van een maatschappelijke behoefte belangrijker dan de grenzen van ons huidige werkgebied, maar bij een eventuele prioritering heeft een project in ons bestaand werkgebied een pré.

Omvang intramurale zorgeenheden – strategie

- Groei van intramurale zorgeenheden is vraaggestuurd. Realisatie start pas na een goede business case en overeenkomst met een zorgpartij.
- We beperken het risico van zorgvastgoed door middel van o.a. langjarige contracten, flexibel aanpasbare producten en/of snellere terugverdien perioden.
- Groei van intramurale zorg kan door middel van nieuwbouw, overname bestaand vastgoed of transformatie van leegstaande panden waarvoor een nieuwe, maatschappelijke bestemming wordt gezocht.
- In verband met de aanwezige zorgpartij en lagere beheersintensiteit is met name voor dit type vastgoed uitbreiding naar nieuw werkgebied, op grotere afstand van onze kantoren, een realistische optie.



2.6 Duurzaamheid - CO2 reductie

Een CO2 neutrale woningvoorraad, dat is één van de klimaatdoelen die Nederland in 2050 moet halen. De overheid doet hiervoor een groot beroep op de corporaties. Wij willen graag een belangrijke bijdrage leveren. Toch is het onbetaalbaar om aan alle duurzaamheidswensen tegemoet te komen. Dat bleek ook uit het onderzoek 'Opgaven en middelen'. We hebben daarom keuzes moeten maken.

We willen onze woningvoorraad verduurzamen. Zo beperken we de energielasten van huurders en leveren we een bijdrage aan het thema betaalbaarheid. Daarnaast verhoogt isoleren de kwaliteit van de woning én het wooncomfort van onze huurders. Bovendien dragen we hiermee bij aan het realiseren van klimaatdoelen. Het belang van onze huurders staat voorop. Ook in onze duurzaamheidsambitie. Ons uitgangspunt is daarom dat de verduurzaming niet mag leiden tot een woonlastenstijging voor de huurder. Betaalbaarheid (gematigd huurbeleid) gaat vóór duurzaamheid.

In dit nieuwe portefeuillebeleid sturen we op energielabel, EP2 (primair fossiel verbruik) en CO2 reductie. We gaan daarin mee met de landelijke ontwikkelingen in het sturen op duurzaamheid en zoeken meer aansluiting met de Aedes-benchmark.

Gemiddeld energielabel en bijbehorend primair fossiel energieverbruik

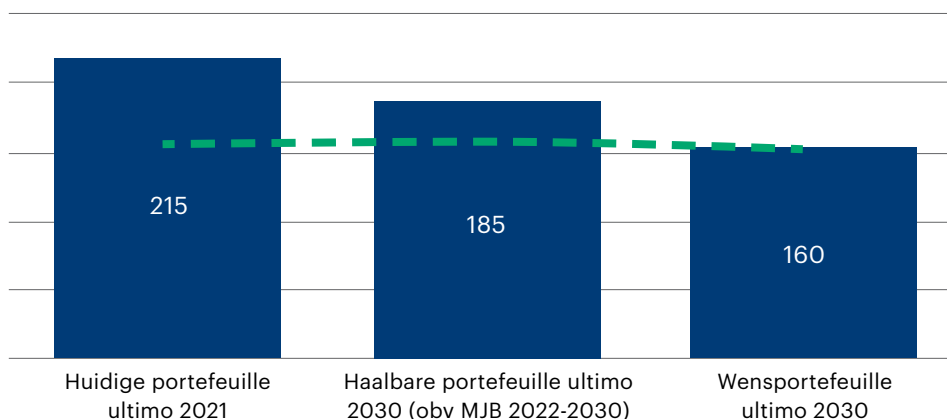
In het vorige portefeuillebeleid stuurden we op een energieindex van 1,42 voor 2025. De energieindex is inmiddels vervangen door EP2. Bij een bepaalde EP2 hoort een energielabel. Het energielabel wordt echter een minder bruikbare stuurknop omdat de rekenmethodiek steeds verandert. Door de grove bandbreedtes van energielabels wordt bovendien minder snel inzichtelijk welke vooruitgang er wordt geboekt.

De focus verschuift daarom van energielabel naar CO2-reductie en woonlasten en kiezen we voor sturing en monitoring van EP2. Tegelijkertijd zien we dat het begrip energielabel begrijpelijk is voor zowel medewerkers als huurders. Daarom kiezen we nu voor de combinatie. In dit nieuwe portefeuillebeleid is de keuze gemaakt om voor onze wensportefeuille te streven naar een gemiddelde energielabelklasse A met een EP2 (primair fossiel energieverbruik) van 160 kWh/m² gebruiksoppervlakte per jaar. Met een EP2 van 160 kWh/m² zitten we net op de overgang van label B naar label A.

EP (kWh/m ²)	Energie-label klasse nader voorschrift	Energie-label klasse NTA8-800
≤ 0,00		A++++
0,01 - 50,00*		A+++
50,01 - 75,00	≤ 0,60	A++
75,01 - 105,00	0,61 - 0,80	A+
105,01 - 160,00	0,81 - 1,20	A
160,01 - 190,00	1,21 - 1,40	B
190,01 - 250,00	1,41 - 1,80	C
250,01 - 290,00	1,81 - 2,10	D
290,01 - 335,00	2,11 - 2,40	E
335,01 - 380,00	2,41 - 2,70	F
≥ 380,00	≥ 2,70	G

* Nieuwbouwnorm

We zitten met dit gekozen doel in de middenmoot van de corporaties. Rekening houdend met onze uitgangspositie en de vele andere doelen die we nastreven, is deze keuze gemaakt waarbij het wensdoel niet alleen op ideaal maar ook op realisme is gestoeld. Het gevolg is dat we voor de periode 2030-2040 en 2040-2050 een nog grotere opgave hebben. We vinden dit een verantwoorde keuze omdat we er vertrouwen in hebben dat er innovaties ontstaan op gebied van verduurzamen en de kosten per labelstap dalen. De wetenschap dat er voor de periode 2030-2050 een nog grotere opgave wacht, betekent wel dat we dichterbij ons wensdoel willen komen dan nu geprognoseerd op basis van de begroting 2022-2030.



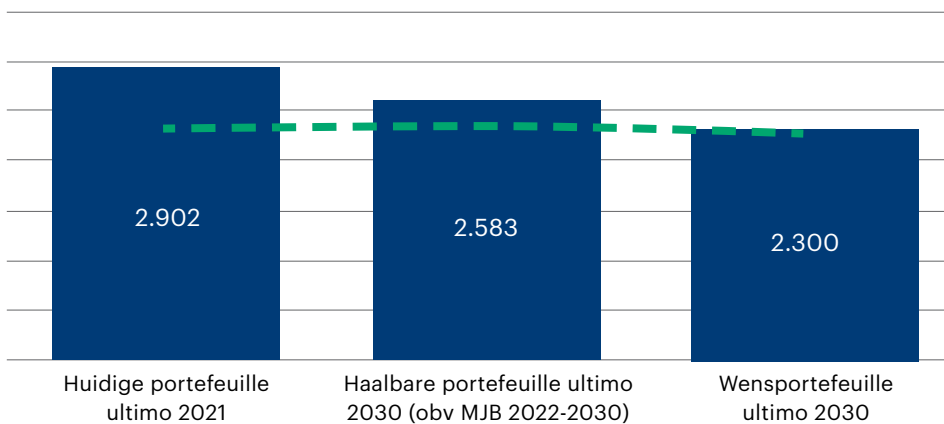
Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Als er PV-panelen of andere hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, mag de opgewekte energie van het primair energiegebruik worden afgetrokken. Om het primair fossiel energieverbruik te verminderen naar ons doel van 160 kWh/m², richten we ons met onze vastgoedportefeuille op de verbetering van de energielabels. Voorrang krijgt de aanpak van de woningen met de slechtste labels; oftewel E-F-G

weg ermee. We kiezen voor een breedte aanpak. We verduurzamen liever méér woningen met minder labelsprongen, dan minder woningen met méér energiesprongen. Zo willen we zoveel mogelijk huurders zo snel mogelijk laten profiteren van energiebesparing en een hoger wooncomfort. Met behulp van de aankoop van verbruiksgegevens monitoren we de daling van het energiegebruik.

CO2 Reductie

Voor onze wensportefeuille streven wij naar een CO2-reductie op woningniveau van gemiddeld 25% in 2030 ten opzichte van 2021. Concreet betekent dit dat we streven naar een gemiddelde CO2 uitstoot van 2.300 kg per woning in 2030.

Dit doel is afgeleid (c.q. geëxtrapoleerd) van het doel in onze ondernemingsvisie om in de periode 2022- 2026 de CO2 uitstoot met 12,5% te verminderen. We realiseren ons dat we door deze keuze een grotere restopgave overhouden voor de perioden 2030-2040 en 2040-2050. We vinden dit acceptabel omdat we verwachten dat er door innovaties steeds betere en goedkopere oplossingen komen voor verduurzaming. Door het gasverbruik – het primair fossiel energieverbruik - terug te dringen, zal ook de CO2 uitstoot worden gereduceerd.



Ten opzichte van de huidige situatie willen we de CO2 uitstoot met 600 kg verminderen. Bovenop onze begroting is dat nog een reductie opgave van 283 kg. Ons streven is om het gat tot de wensportefeuille te verkleinen en bij voorkeur ons streefdoel te realiseren. We zijn ons er namelijk van bewust dat de opgave voor de periode 2030-2040/2050 nog groter is dan de opgave in dit beleid en we daarom op zoveel mogelijk op schema moeten blijven.

De manier waarop we invulling geven aan onze duurzaamheidsambities staat uitgewerkt in ons 6 Sporenbeleid. Met hulp van de duurzaamheidsmonitor wordt de vooruitgang strak bewaakt. De belangrijkste aandachtspunten voor ons portefeuillebeleid worden hierna uitgelicht.

Duurzaamheid – strategie

- We sturen op een verbetering van het gemiddelde fossiele energieverbruik van onze portefeuille en daling van CO2 uitstoot (lange termijn aanpak)
- In onze aanpak geven we prioriteit aan het elimineren van de slechtste energielabels 'E-F-G weg ermee' (korte termijn aanpak) en bij renovatie verbeteren we naar minimaal label C, liefst B.
- We volgen innovaties en experimenteren, maar kiezen bij voorkeur voor bewezen concepten en producten.
- We proberen ook een bijdrage te leveren aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast tijdens hevige regenbuien, circulair en natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie.
- We willen zoveel mogelijk huurders laten profiteren van verduurzaming. Als we moeten prioriteren, kiezen we voor meer woningen verduurzamen, boven het maximaal verduurzamen van een kleiner aantal woningen.
- Voor nieuwbouw is NOM geen doel, maar BENG de norm.
- Als we onze budgetten moeten prioriteren, gaat beschikbaarheid en betaalbaarheid vóór duurzaamheid. We houden daarbij wel in de gaten welke politieke ruimte hiervoor is.
- We ontwikkelen een visie op de vraag welke woningen we na 2050 blijven verhuren en welke niet. Op die manier waarborgen we zogenaamde 'no-regret' ingrepen.
- We onderzoeken, in samenwerking met partners, mogelijkheden om onze bestaande woningvoorraad van het gas te halen. Dit doen we in goed overleg met huurders en financieel verantwoord.

2.7 Kwaliteit - basiskwaliteit



We willen dat onze woningen van goede technische kwaliteit zijn. Passend bij de prijs voor deze woningen en de mogelijkheden van onze klanten. Dat wordt ook zo overeengekomen in de huurcontracten met onze huurders. Om die reden meten we periodiek de technische staat van onze woningen en sturen we bij als de kwaliteit op onderdelen ondermaats is. We koersen op een kwaliteit passend bij de score 3 uit de gestandaardiseerde conditiemeting van de NEN 2767. Dit wordt vertaald als 'redelijk'. Een score 3 betekent ook

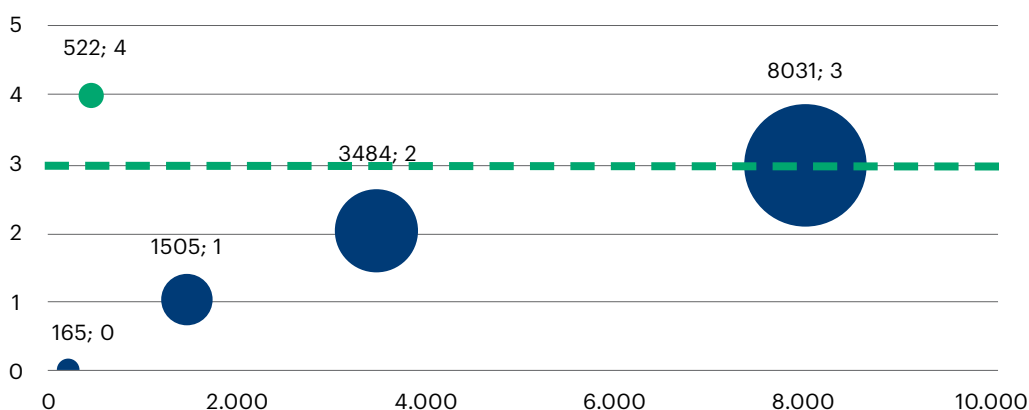
dat een woning schoon, heel en veilig is. Onze kwaliteitsnormen zijn vastgelegd in onze gedefinieerde basiskwaliteit, die gebruikt wordt voor ons onderhoud- en mutatiebeleid.

De score van 3 gebruiken we als een ondergrens en een signalering dat kwaliteitsingrepen of andere SVB maatregelen noodzakelijk zijn. Bij een score van 4 op woningtotaal óf op woningonderdelen wordt een strategie bepaald en ingepland om de kwaliteit te verbeteren. Denk hierbij aan renovatie, planmatig onderhoud of sloop.

We bepalen ook voor complexen die nu voldoende kwaliteit bieden, tijdig een strategie voor een doelmatige en efficiënte aanwending van het onderhoudsbudget en/of tijdige agendering in de investeringsbegroting. Wijkvisies en complexbeheerplannen kunnen hierbij helpen. Zo zorgen we ervoor dat de omvang van het aantal woningen met een score 4 minimaal, tijdelijk en acceptabel blijft.

Kwaliteit is een breed begrip dat verder gaat dan alleen de technische kwaliteit zoals die tot uitdrukking komt in de conditiescore. In onze sturing kiezen we ervoor om uitsluitend op dit aspect te monitoren.

Uiteraard hanteren we in ons denken en handelen een breder kwaliteitsperspectief. Kwaliteit betreft ook de stedenbouwkundige en woontechnische kwaliteit (o.a. plattegronden) en woontevredenheid van de klant. Bij het bepalen van de complexstrategie nemen we al die aspecten in overweging.



Bovenstaand figuur laat het aantal woningen per kwaliteitsniveau zien. Ultimo 2021 voldoen 8.031 woningen (60%) aan onze norm '3' =redelijk. 3.484 woningen hebben een kwaliteit '2' en verkeren in goede conditie en 1.505 woningen hebben met een conditiescore '1' de hoogste score, die gelijk staat aan nieuwbouwkwaliteit. De woningen in categorie 1 en 2 presteren beter dan onze norm. Op dit moment hebben 522 woningen (4%) een conditiescore 4 'matige conditie'. Deze woningen voldoen

niet aan de norm, afgebeeld als stippellijn. Van 165 woningen is de conditiescore onbekend '0'. Wonen Zuid heeft nu geen woningen met een score '5 slechte conditie' of '6 sloopniveau'.

Elk jaar worden conditiemetingen uitgevoerd. Het streven is om elk complex eens in de 3 jaar opnieuw te meten. Als gevolg van natuurlijke veroudering dalen de conditiescores van ons bestaand bezit na verloop van tijd. Met een uitgekiend onderhouds- en investeringspakket proberen we de veroudering tegen te gaan en te voorkomen dat woningen onder de norm zakken (in de figuur boven de stippellijn uitkomen).

Met behulp van monitoring bewaken we dat complexen niet onder onze kwaliteitsnorm zakken. Voor complexen die niet aan onze minimale norm voldoen moet actie of een strategie worden gepland.

We zijn ons ervan bewust dat we veel woningbezit hebben uit de jaren zestig en zeventig. Het blijft de komende jaren een grote opgave in onderhoud en investeringen om onze kwaliteitsstandaard te bieden.

Kwaliteit – strategie

- We sturen op een minimale kwaliteit van conditiescore 3 en hebben onze basiskwaliteit gedefinieerd.
- Bij een slechtere score dan 3 op woningtotaal of woningonderdelen bepalen we een strategie en plannen die in zodat de woning weer binnen acceptabele termijn aan onze kwaliteitsnorm voldoet.
- We bepalen vroegtijdig toekomstige SVB strategieën zodat we doelmatig en efficiënt onderhoud uitvoeren. Dit doen we met behulp van wijkvisies en/of complexbeheerplannen.
- Bij het bepalen en herijken van SVB maatregelen wordt breder gekeken naar kwaliteit dan alleen de technische kwaliteit. Ook functionaliteit, verhuurinformatie en klanttevredenheid wegen we mee.



2.8 Leefbaarheid & woongenot – differentiatie en wijkvisies

Tot slot behandelen we de laatste, maar zeker niet minst belangrijkste stuurknop van dit portefeuillebeleid. Leefbaarheid is toegevoegd aan dit nieuwe portefeuillebeleid. Dit thema is de rode draad in onze nieuwe Ondernemingsvisie 'Wij(ken) maken het verschil'. Als sociale verhuurder realiseren we ons dat leefbaarheid belangrijk is voor het woongenot van onze huurders. Bovendien bepaalt de leefbaarheid mede de waarde van ons vastgoed.

Leefbaarheid is een belangrijk maatschappelijk onderwerp. Hoewel het een breed begrip is en voor een groot deel gaat over sociale aspecten, behandelen we leefbaarheid in ons portefeuillebeleid enkel vanuit fysiek perspectief - de stenen. Uiteraard gaat het in de uiteindelijke afwegingen en keuzes wel altijd om de integrale benadering van sociale, fysieke en economische factoren.

Op dit moment zijn er geen objectieve en meetbare wensdoelen en opgaven, zoals bij de voorgaande thema's. We willen de komende periode onderzoeken hoe we hier in onze sturing en monitoring een maat voor kunnen vinden. Dat doen we in samenwerking met onze partners. Voor nu kiezen we ervoor om enkele kwalitatieve richtingen mee te geven en voorbeelden van hoe we met ons vastgoed positief kunnen bijdragen aan leefbare wijken.

Dit is geen limitatieve lijst, het zijn handvaten die richting kunnen geven in onze vastgoedkeuzes.

We sturen op 3 doelen:

1. We willen goede en betaalbare woning bieden, in een prettige woonomgeving

Daarmee letten we ook op de uitstraling van ons vastgoed op de omgeving. We beoordelen ons vastgoed altijd in samenhang met de buurt of wijk, bijvoorbeeld bij onderhoud, architectuur en stedenbouwkundige ontwerpen. Ook erfafscheidingen, het groen en de veiligheid zijn aspecten waar we aandacht voor hebben.

2. We geloven in de kracht van heterogene wijken en streven daarom naar differentiatie in woningtypen, prijsklassen en (inkomens)doelgroepen

Onze wensportefeuille is gedefinieerd op gemeenteniveau, maar ook op wijkniveau streven we naar een gemengde wijken door een mix van woningtypen en prijsklassen. Dat kan betekenen dat in de ene wijk behoefte bestaat aan een bepaald producttype

of prijsklasse, terwijl onze wensportefeuille op gemeenteniveau koerst naar een afname in dat segment. Als het totaal van alle projecten in lijn is met de richting die we op gemeenteniveau willen, kan dat. Vanuit onze ondernemingsvisie 'Wij(ken) maken het verschil' is immers duidelijk de keuze gemaakt om wijkgericht te werken. De inzet op geliberaliseerde huurwoningen of het ontwikkelen van sociale koopwoningen sluit hierop aan.

- 3. We bieden variatie in type wijken met een eigen woon/leefstijl**
- Leefbaarheid gaat over aantrekkelijke buurten, wijken en dorpen, waar huurders en woningzoekenden graag willen wonen en prettig met elkaar samenleven. Elke buurt heeft zijn eigen karakter, identiteit en imago. We streven niet naar één standaard, maar vinden het juist positief dat we een breed assortiment aan typen buurten en wijken hebben, waardoor er voor iedereen en elke leefstijl een wijk of buurt is waar men zich het beste thuis voelt.

Bij het realiseren van deze drie leefbaarheidsdoelen voor onze portefeuille houden we daarnaast rekening met de volgende aspecten.

- **Wijken of clusters met een slechtere leefbaarheidsindicatie vragen om een integrale analyse, visie en strategie**
We monitoren of de leefbaarheid voldoende is door te kijken naar verhuisredenen (bijvoorbeeld 'buurt gaat achteruit') en weigeringsredenen (zoals 'wil niet in deze buurt wonen'), aantrekkelijkheid voor woningzoekenden (zoekprofiel, reactiegraad, zoekduur), het aantal overlastmeldingen etc. Ook de leefbaarheidsbarometer en RIGO cirkels geven ons inzicht in de leefbaarheid. We ontwikkelen de komende periode betere instrumenten om de ontwikkeling van de leefbaarheid van wijken te kunnen monitoren. Wijken of clusters met een kwetsbare leefbaarheid waar we een groot aantal woningen hebben, vragen om nader onderzoek en een integrale visie.
- **Onze woningen staan er goed en verzorgd bij**
We laten onze woningen niet verpauperen. Soms kunnen we zelfs nog verder gaan dan het onderhouden en beheren van onze eigen woningen. Bijvoorbeeld door aankoop van verpauperd bezit van anderen en op te knappen, als dat past in het groter kader van onze visie op wijken en buurten.
- **Pilots van innovatieve projecten of concepten**
We zien kansen in woonconcepten die inspelen op een community-gevoel, bijvoorbeeld door aanwezigheid van gezamenlijke ontmoetingsruimten of een gezamenlijke tuin.

We constateren dat steeds meer mensen vereenzamen en niet kunnen terugvallen op hulp van familie. Behoeftte aan goed nabuurschap neemt toe, maar ook vormen van beschermd of beschut wonen kunnen kansrijk zijn. Ook kan gedacht worden aan woonvormen die inspelen op de waarden van een specifieke leefstijl of een thema, zoals ecologisch wonen. We willen één of meerdere pilotprojecten realiseren.

- **Sociaal beheer**

Sociaal beheer zien we als een belangrijke inzet om het woongenot van onze huurders, de waarde van ons vastgoed én de wijk als geheel op peil te houden. Onze wijkbeheerders en leefbaarheidsmedewerkers geven hier dagelijks invulling aan.

Leefbaarheid – strategie

- We monitoren of de leefbaarheid voldoende is en ontwikkelen hiervoor nieuwe monitoringsinstrumenten.
- Voor wijken of clusters met een slechtere leefbaarheidsindicatie stellen we een integrale analyse, visie en strategie op.
- We sturen op wijkniveau en geloven in gemengde wijken. Dat betekent dat een projectvoorstel of wijkvisie niet noodzakelijkerwijs een één op één bijdrage moet leveren aan de wensportefeuille die is opgesteld op gemeenteniveau. We bieden ruimte om op wijkniveau te differentiëren, zolang de optelsom van alle maatregelen maar leidt tot een positieve bijdrage aan de wensportefeuille op gemeenteniveau.
- We streven naar een breed assortiment wijk-identiteiten, zodat er voor iedereen en elke leefstijl een wijk is waar men zich thuis voelt.
- Ons vastgoed past bij de omgeving. We beoordelen onderhoud, architectuur en stedenbouwkundige ontwerpen in samenhang met de omgeving en hebben oog voor erfafscheidingen, groen en veiligheid.
- Onze woningen staan er goed en verzorgd bij. We laten onze woningen niet verpauperen en kunnen zelfs overwegen om verpauperd bezit van anderen aan te kopen en op te knappen.
- We zien kansen in woonconcepten die inspelen op een community-gevoel of de sociale cohesie versterken, bijvoorbeeld door aanwezigheid van gezamenlijke ontmoetingsruimten of een gezamenlijke tuin, een gedeelde leefstijl of thema. We willen hiervoor één of meerdere pilotprojecten realiseren.
- Sociaal beheer zien we als een belangrijke inzet om het woongenot van onze huurders en de waarde van ons vastgoed en de wijk als geheel op peil te houden.

2.9 Wensportefeuille overzicht

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk staan onze wensdoelen per thema beschreven, zoals die gelden voor de totale woningportefeuille van Wonen Zuid.

Onze totaal doelen zijn gedifferentieerd naar deelportefeuilles op gemeenteniveau. Hierbij is rekening gehouden met de gemeente specifieke omstandigheden om zo goed mogelijk aan te sluiten op de lokale uitgangssituatie en toekomstige behoefte. De visie op de gemeente en de voorgestelde richtingen die hebben geleid tot de wensportefeuilles per gemeente, zijn met elke gemeente individueel besproken en kunnen op goedkeuring rekenen.

Alle gemeenten samen geven invulling aan ons beleid en ambitie op totaal portefeuilleniveau. De optelsom van de streefwaarden per gemeente sluit daarmee naadloos aan op de doelen op Wonen Zuid niveau zoals eerder in dit hoofdstuk beschreven. In de uitvoering van ons beleid gebruiken we de wensportefeuilles per gemeente. Deze zijn bepalend voor de transformatieopgave per gemeente. Investeringsvoorstellen worden getoetst aan de bijbehorende gemeentelijke wensportefeuille.

In de tabel op de volgende pagina staat voor Wonen Zuid totaal én voor elke gemeente, per thema en doel de gekozen streefwaarden voor 2030. Voor meer informatie over de bijbehorende strategische visies per gemeente, de onderbouwing voor de gekozen doelen en het totstandkomingsproces wordt verwezen naar bijlage 1, 2 en 3 in het bijlagenboek.



WENSPOORTEFEUILLE PER GEMEENTE												
	Totaal	Beekdaelen	Brunssum	Heerlen	Kerkrade	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Roermond	Valkenburg	Overig	
AANTALLEN	14.500	1.175	575	2.125	1.875	1.225	450	35	5.875	1.140	25	
VERDELING OVER WONINGTYPEN												
EGW	52%	59%	62%	47%	43%	66%	64%	100%	49%	49%	100%	
APPZL	14%	23%	17%	12%	21%	11%	5%	0%	13%	14%	0%	
APPML	20%	18%	21%	12%	25%	23%	31%	0%	17%	37%	0%	
HBAPP	14%	0%	0%	29%	11%	0%	0%	0%	21%	0%	0%	
TOTAAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
NULTREDEN-DEEL VAN EGW												
20%	1.497	138	69	195	193	210	120	9	444	114	5	
VERDELING OVER HUURPRIJSKLASSEN												
< kwaliteitskortingsgrens	12%	12%	5%	14%	172%	12%	8%	7%	11%	8%	14%	
tot 1e aftoppingsgrens	47%	51%	40%	44%	40%	44%	40%	53%	53%	43%	45%	
tot 2e aftoppingsgrens	17%	16%	18%	18%	19%	17%	14%	20%	16%	19%	13%	
tot liberalisatiegrens	20%	17%	27%	20%	23%	23%	30%	16%	17%	22%	20%	
liberalisatiegrens	4%	4%	10%	4%	1%	3%	8%	4%	4%	6%	8%	
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
ENERGIE												
EP2	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	
CO2	2300	2300	2300	2300	2300	2300	2300	2300	2300	2300	2300	
CONDITIE SCORE												
3 (of beter)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
INTRAMURAAL	600											
BAT 1	3.175	194	31	372	212	386	13	-	1.486	481	-	
BAT 2	2.389	164	32	164	493	191	128	6	1.073	139	-	
BAT 3	928	77	134	26	209	122	111	-	189	59	-	
BAT 4	483	53	19	37	46	53	21	-	200	54	-	
	6.975	488	215	599	961	753	272	6	2.947	734	-	

3. OVERIG VASTGOED

Naast woningen en intramuraal zorgvastgoed, bezitten wij ook bedrijfsnonroerend goed, maatschappelijk vastgoed, parkeerplaatsen, garages, scootmobielplaatsen en woonwagens. In dit hoofdstuk beschrijven we de strategische kaders met betrekking tot deze vastgoedtypen.

3.1 Maatschappelijk en bedrijfsnonroerend vastgoed

Eind 2021 hebben we 34 MOG en 156 BOG eenheden. Dit maakt 1% uit van onze totale vastgoedportefeuille. We zien bedrijfsnonroerend goed niet als onze kerntaak. We hebben daarom geen wens tot uitbreiding van onze bedrijfsnonroerendgoed-portefeuille. Ook voor maatschappelijk vastgoed hebben we geen nieuwe doelstelling opgenomen die leidt tot een transformatie-opgave. Eventuele voorstellen of aanvragen beoordelen we per situatie en in relatie tot onze andere doelstellingen. Voorwaarde voor maatschappelijk vastgoed is dat het een belangrijke functie heeft voor de wijk en onze woningen.

3.2 Parkeerplaatsen, garages en scootmobielplaatsen

Eind 2021 hebben we in totaal 2.205 parkeergelegenheden, opgebouwd uit 547 parkeerplaatsen, 1.437 garages en 221 scootmobielplaatsen. Het aantal scootmobielplaatsen is de afgelopen jaren gegroeid. Vanwege de vergrijzing gaan we ook voor de toekomstige periode uit van groei. Wat betreft garages en parkeerplaatsen zien we in delen van ons bezit een moeizame verhuur. Relatief veel garages en parkeerplaatsen worden verhuurd aan derden – mensen die niet bij ons huren. We verwachten voor 2030 dan ook eerder een afname dan een groei. Wél gaan meer mensen elektrisch rijden. Daarom verwachten we meer vraag naar elektrische laadpalen. In samenwerking met de gemeenten bekijken we hoe we daarin kunnen faciliteren.

3.3 Woonwagens

In verschillende uitspraken heeft het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) geoordeeld dat wonen in een woonwagen een essentieel onderdeel is van de cultuur en traditie van woonwagengedwongen. We zien vraag naar woonwagens en gemeenten passen hun beleid hierop aan. Diverse gemeenten vragen corporaties om bestaande woonwagens(standplaatsen) over te nemen en om nieuwe woonwagens te realiseren. We staan open voor samenwerkingsafspraken met gemeenten in het huidige werkgebied.

3.4 Niet-DAEB activiteiten

In 2016 besloten we tot een administratieve scheiding. Wonen Zuid is primair een DAEB-corporatie. Toch kozen we er eind 2016 voor om een relatief groot aandeel (8%) van de totale portefeuille in de niet-DAEB tak te plaatsen. Eén van de belangrijkste redenen hiervoor was dat we ook in de toekomst een gedifferentieerd woningaanbod kunnen blijven bieden. We willen variatie in onder andere woningtypen, leefstijlen maar ook inkomens en huurklassen.

Vanuit de analyse uit het scheidingsvoorstel (december 2016) is gebleken dat er in de toekomst meer vraag naar huurwoningen zal komen van huurders die niet (meer) in aanmerking komen voor huurtoeslag. Deze huurders met midden- en hogere inkomens vallen in het geliberaliseerde segment, dat net boven de liberalisatiegrens ligt. Eind 2016 maakten we de keuze om in de toekomst ook voor deze huurders passende woonruimte te bieden. Dit heeft geleid tot een niet-DAEB portefeuille van circa 1.100 woningen.

Nog steeds zien we aanvullende woningbehoefte voor middeninkomens uit nieuwe woningmarktanalyses. Het nieuwe coalitie-akkoord bevestigt dit beeld ook. Hierin wordt meer aandacht gevestigd op de doelgroep middeninkomens. Er is afgesproken dat de markttoets wordt opgeschort voor de hele kabinetsperiode om woningcorporaties te stimuleren tot het realiseren van middenhuurwoningen. Ook geloven we dat niet-DAEB activiteiten een positieve bijdrage kunnen leveren aan gemengde wijken met een goed woongenot.

We hebben bij het opstellen van dit portefeuillebeleid geen specifiek niet-DAEB beleid. De doelen in dit portefeuillebeleid gelden daarom voor onze totale vastgoedportefeuille.

Waar nodig maken we specifiek beleid voor de niet-DAEB portefeuille om de komende jaren meer te doen voor de midden inkomens.

Denk hierbij aan het realiseren van nieuwe huurwoningen in de vrije sector, sociale koop en een groei van het bestaande bezit in het geliberaliseerde segment. Dit is alleen mogelijk als er voldoende vraag uit de markt is en met financiële dekking en draagvlak of toestemming vanuit onze stakeholders (toezichthouders, gemeenten en huurdersbelangvereniging). Dit valt buiten de scope van dit portefeuillebeleid maar wordt in een specifiek project nader uitgewerkt.



4. TRANSFORMATIE OPGAVE

De wensportefeuille, de samenstelling van de huidige portefeuille de reeds aanwezige pijplijn van onder andere nieuwbouw, acquisitie en verbeteringen vormen samen het kader dat leidt tot de benodigde transitie.

Dit hoofdstuk is in tweeën opgedeeld. Ten eerste is de totale opgave inzichtelijk gemaakt om de wensportefeuille te bereiken. Hierbij wordt de wensportefeuille eind 2030 vergeleken met de huidige portefeuille (ultimo 2021). In de tweede stap is de wensportefeuille eind 2030 vergeleken met de haalbare portefeuille eind 2030 (o.b.v. de MJB 2022-2030).

4.1 Opgave – van huidige - naar wensportefeuille

In het overzicht op de volgende pagina is de totale opgave gepresenteerd waarbij de wensportefeuille (ultimo 2030) wordt vergeleken met de huidige portefeuille (ultimo 2021). In de rechter, groene kolom, is onze transformatie opgave gepresenteerd. Om de wensportefeuille te bereiken in de komende 9 jaar is dit de opgave die we willen realiseren.

Als gevolg hiervan groeien we in de komende 9 jaar naar 14.500 woningen, realiseren we de gewenste woningtypen en doelen voor duurzaamheid en kwaliteit.

De gewenste verdeling over de huurprijsklassen realiseren we met twee stuurknoppen, namelijk het (streef)huurbeleid en (des)investeringen.

Met betrekking tot Wonen & Zorg streven we naar 3.800 BAT 2 t/m 4 woningen in 2030. Om dit doel te bereiken dienen ruim 1.400 woningen aangepast of toegevoegd te worden via nieuwbouw of aankoop. Tenslotte willen we 268 intramurale zorgeenheden toevoegen, om het wensdoel van 600 zorgeenheden te bereiken.

	# Huidig - ultimo 2021		# Wens - ultimo 2030		Opgave (wens-/-huidig)
1. Beschikbaarheid - Omvang woningportefeuille					
Aantal won.	13.707		14.500		793
2. Beschikbaarheid - Omvang woningportefeuille					
EGW	6.478	47%	7.495	52%	1.017
APPML	2.428	18%	2.950	20%	522
APPZL	2.984	22%	2.097	14%	-887
HBAPP	1.817	13%	1.958	14%	141
	13.707		14.500		793
0-treden %deel	841	13%	1.500	20%	659
3. Betaalbaarheid - beschikbaarheid van betaalbare woningen					
< kkg	1.618	12%	1.714	12%	96
tot 1e aftop	6.544	48%	6.844	47%	300
tot 2e aftop	2.834	21%	2.465	17%	-369
tot lib.	2.395	17%	2.899	20%	504
> lib.	316	2%	579	4%	263
Totaal	13.707		14.500		793
4. Zorg - Toe- en doorgankelijkheid					
BAT 2 t/m 4	2.362		3.800		1.438
5. Zorg - Omvang intramurale zorgwoningen					
Intramurale zorg	332		600		268
6. Duurzaamheid					
Gem. EP2	215	C (190-250)	160	A (105-160)	-55
Gem. CO2 uitstoot	2.902		2.300		-602
7. Kwaliteit - basiskwaliteit					
Aantal 4-scores	522		0		-522

4.2 GAP – van haalbare portefeuille naar wensportefeuille

In dit tweede overzicht is de wensportefeuille eind 2030 vergeleken met de haalbare portefeuille eind 2030. De haalbare portefeuille is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2022-2030. De meerjarenbegroting geeft aan wat we op dit moment haalbaar achten binnen de organisatorische en financiële mogelijkheden én wat al in de pijplijn zit. Hiermee wordt inzichtelijk of we de juiste kant op bewegen met de portefeuille in 2030. Doen we de juiste dingen?

Een deel van deze plannen is al redelijk hard, maar een deel is ook nog zacht. Hierop kan worden bijgestuurd. Het geeft daarmee een indicatie van wat haalbaar is en wat we op dit moment verwachten te realiseren. Om de wensportefeuille te bereiken hebben we nog een resterende opgave in 2030 bovenop de haalbare portefeuille. Dit wordt ook wel de "GAP" genoemd. De GAP laat zien welke bijsturing nodig is ten opzichte van de begroting 2022 en daarin opgenomen SVB maatregelen, om de wensportefeuille te realiseren.

In de haalbare portefeuille wordt een groot gedeelte van de wensportefeuille ingevuld. De portefeuille groeit naar verwachting naar 14.113 woningen in 2030. Daarmee zien we nog een aanvullende groeiopgave van 387 woningen.

Qua verdeling is nog een tekort aan woningen in de categorie EGW en APPML en een overschot aan APPZL. Het doel voor HBAPP wordt bij uitvoering van de haalbare portefeuille bereikt (23 meer dan in de wensportefeuille).

Qua verdeling over de prijsklasse is nog een grote GAP te zien. Hiermee gaan we aan de slag in ons streefhuurbeleid en voegen we nieuwbouw en aankoop toe in prijsklassen waar nog een tekort is. Het herijken van het streefhuurbeleid is een item dat in 2022 wordt opgepakt.

	# Haalbare - ultimo 2030 (obv MJB 2022-2030)		# Wens - ultimo 2030		GAP (wens -/- haalbare)
1. Beschikbaarheid - Omvang woningportefeuille					
Aantal won.	14.113		14.500		387
2. Beschikbaarheid - Omvang woningportefeuille					
EGW	6.917	49%	7.495	52%	578
APPML	2.749	19%	2.950	20%	201
APPZL	2.466	17%	2.097	14%	-369
HBAPP	1.981	14%	1.958	14%	-23
	14.113		14.500		387
0-treden %deel	1.051	15,2%	1.500	20%	449
3. Betaalbaarheid - beschikbaarheid van betaalbare woningen					
< kkg	1.385	10%	1.714	12%	329
tot 1e aftop	6.360	45%	6.844	47%	484
tot 2e aftop	3.056	22%	2.465	17%	-591
tot lib.	2.998	21%	2.899	20%	-99
> lib.	314	2%	579	4%	265
Totaal	14.113		14.500		387
4. Zorg - Toe- en doorgankelijkheid					
BAT 2 t/m 4	3.126		3.800		674
5. Zorg - Omvang intramurale zorgwoningen					
Intramurale zorg	417		600		183
6. Duurzaamheid					
Gem. EP2	185	B (160-190)	160	A (105-160)	-25
Gem. CO2 uitstoot	2.583		2.300		-283
7. Kwaliteit - basiskwaliteit					
Aantal 4-scores	309		0		-309

In de toe- en doorgankelijkheid (BAT 2 t/m 4) is nog een GAP te zien van 674 woningen ten opzichte van de wensportefeuille. En er moeten ook 183 intramurale zorgeenheden toegevoegd worden aan de portefeuille in 2030 om het wensdoel van 600 zorgeenheden in 2030 te bereiken.

Op het gebied van duurzaamheid is de verwachting dat een EP2 label B wordt bereikt en de portefeuille gemiddeld 2.600 kg CO₂ per eenheid uitstoot. Met als wens een gemiddeld EP2 label A en een gemiddelde CO₂ uitstoot van 2.300 kg per eenheid zien we nog een GAP die de komende 9 jaar bovenop de haalbare portefeuille die we willen invullen om de wensportefeuille te realiseren.

4.3 Conclusie transformatieopgave en vervolg

De in dit hoofdstuk gepresenteerde opgave en GAP is de transformatieopgave voor Wonen Zuid totaal op basis van de uitgangspositie ultimo 2021 en de begroting 2022-2030. De totale transformatie-opgave is gebaseerd op de transformatie-opgaven per gemeente (op basis van de op maat gesneden wensportefeuille per gemeente). Deze gemeentelijke transformatieopgaven zijn opgenomen in de bijlagen bij dit beleid.

Elk jaar wordt de actuele transformatieopgave bepaald, zowel voor Wonen Zuid totaal als per gemeente. Onze inzet is erop gericht dat deze transformatieopgave elk jaar kleiner wordt. Als we de komende 9 jaren, elk jaar 1/9 deel van de huidige totaalopgave realiseren liggen we op koers om onze wensdoelen in 2030 te realiseren.

In het volgend hoofdstuk is het financiële effect van de wensportefeuille inzichtelijk gemaakt, op basis van deze transformatieopgave. Hiervoor zijn de extra investeringen, bovenop de haalbare portefeuille, om de wensportefeuille te realiseren in aantallen gekwantificeerd en het financiële resultaat om de wensportefeuille te realiseren in beeld gebracht. Dit is één variant om de wensportefeuille te bereiken. Daarmee willen we niet zeggen dat dat ook de enige of beste wijze is.



5. FINANCIËLE ANALYSE

In deze paragraaf is de haalbare en wensportefeuille getoetst aan de interne en externe financiële criteria. Dit is opgebouwd door ten eerste de belangrijkste externe en interne financiële criteria te duiden (5.1). Vervolgens zijn de financiële ratio's van de haalbare portefeuille gepresenteerd met bijhorende conclusies (5.2). Daarna wordt ingegaan op de financiële effecten van het realiseren van de wensportefeuille en wat het effect is van alternatieve scenario's (5.3). Zoals ook in hoofdstuk 4 toegelicht, zijn er meer opties om de wensportefeuille in 2030 te bereiken. In deze paragraaf is een mogelijke variant uitgewerkt om een beeld te geven bij de financiële effecten. Tenslotte wordt afgesloten met een conclusie en een doorkijk naar het proces (5.4).

5.1 Financiële criteria (Financieel beleidsplan - mei 2021)

Voor Wonen Zuid vormen de normen van AW/ WSW de absolute grenzen van de beschikbare financiële ruimte. In onderstaande tabel zijn deze samengevat.

Tabel: Ratio's en normen gezamenlijk beoordelingskader AW/ WSW

	Ratio / norm	TI	Norm DAEB	Norm niet-DAEB
Continuïteitsratio's	ICR	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,8
	LTV (beleidswaarde)	≤ 85%	≤ 85%	≤ 75%
	Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 15%	≥ 15%	≥ 40%
Discontinuïteitsratio's	Dekkingsratio (marktwaarde)	≤ 70%r	≤ 70%r	≤ 70%r
	Onderpandratio (marktwaarde)	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

Wonen Zuid heeft in haar financieel beleid op een aantal criteria zelf normen gedefinieerd. Hierin zijn onder andere buffers opgenomen ten aanzien van de (verwachte) ontwikkeling van het voor Wonen Zuid meest kritische kengetallen, de LTV en de solvabiliteit.

Risicobuffer (LTV 85% - 5%)

De eerste buffer (de risicobuffer) betekent dat wij, gegeven de maximale door Aw/ WSW gedefinieerde bovengrens voor de LTV en solvabiliteit, een risicobuffer van 5%-punt aanhouden. Dit betekent voor de LTV dat deze maximaal 80% mag bedragen. Het verschil tussen 80% en het externe normenkader van 85% zien we als een soort risicobuffer/remweg

voor het geval dat zich onverwachte negatieve financiële ontwikkelingen zouden voordoen.

Flexibiliteitsbuffer (LTV 80% - 5%)

De tweede buffer (de flexibiliteitsbuffer) van 5%, geeft Wonen Zuid financiële ruimte door de vanuit risico-oogpunt aangescherpte norm LTV van 80%, voor de langjarige interne sturing nogmaals met 5% te verlagen en daarmee langjarig te koersen op een LTV van 75%. Deze buffer geeft Wonen Zuid de gewenste flexibiliteit om onvoorziene plannen te kunnen realiseren zonder dat dit ten koste gaat van al in de meerjarenbegroting opgenomen of eerder geaccordeerde plannen.

Als uitwerking van een duurzaam bedrijfsmodel hanteert Wonen Zuid aanvullend op de normen uit het beoordelingskader een interne norm voor de omvang van de operationele kasstroom. Een samenvatting van de door Wonen Zuid gehanteerde aanvullende of aangescherpte interne normen voor financiële sturing is in de volgende tabel weergegeven.

Tabel: Ratio's en normen gezamenlijk beoordelingskader AW/ WSW

Ratio / norm	Norm DAEB	Norm niet-DAEB	Norm TI
LTV (beleidswaarde)	$\leq 75(+5)\%^3$	$\leq 75\%$	$\leq 75(+5)\%^3$
Solvabiliteit (beleidswaarde)	$\geq 25(-5)\%^3$	$\geq 40\%$	$\geq 25(-5)\%^3$
Dekkingsratio (marktwaarde)	≥ 2 maanden verwachte huuropbrengst		

Dit is het kader waaraan de financiële doorrekening van zowel de haalbare als wensportefeuille zijn getoetst. De interne norm voor de LTV bedraagt daarmee maximaal 80% (75%+5%). In de volgende paragraaf zijn de ratio's van de haalbare portefeuille in beeld gebracht.

5.2 Financiële ratio's haalbare portefeuille

De haalbare portefeuille is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2022-2030. De meerjarenbegroting geeft aan wat we op dit moment haalbaar achten binnen de organisatorische en financiële mogelijkheden én wat al in de pijplijn zit.

Het programma behorende bij de haalbare portefeuille is doorgerekend en getoetst aan het financieel kader van Wonen Zuid op de belangrijkste ratio's waar we op sturen:

- LTV op basis van beleidswaarde
- ICR
- Solvabiliteit
- Dekkingsratio
- Saldo operationele kasstroom

In onderstaande tabel zijn deze ratio's in beeld gebracht voor zowel Wonen Zuid totaal, als de individuele DAEB en niet-DAEB tak.

Loan To value o.b.v. beleidswaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gemiddeld
WZ TI	68,2%	69,5%	71,9%	70,9%	70,3%	69,2%	68,1%	66,5%	65,8%	68,9%
WZ DAEB tak	74,7%	76,3%	79,4%	77,9%	77,3%	76,3%	75,2%	73,7%	73,1%	76,0%
WZ niet DAEB tak	29,3%	27,3%	25,0%	23,1%	21,1%	18,9%	17,0%	15,0%	13,0%	21,1%
Norm LTV (WZ 75%)	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Norm LTV (WZ 75%+5%)	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Norm LTV (Grensw. WSW 85%)	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%
ICR										
WZ TI	2,40	2,79	2,93	3,04	3,02	3,07	2,83	2,90	2,74	2,86
WZ DAEB tak	2,50	2,84	3,01	3,06	3,01	3,07	2,78	2,82	2,64	2,86
WZ niet DAEB tak	1,84	2,43	2,40	2,88	3,09	3,08	3,40	4,06	4,36	3,06
Norm TI	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Norm niet DAEB	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Solvabiliteit										
WZ TI	31,46%	29,25%	29,14%	28,00%	28,09%	29,87%	31,47%	33,14%	34,58%	30,6%
WZ DAEB tak	31,60%	29,39%	29,27%	28,13%	28,21%	30,00%	31,61%	33,28%	34,72%	30,7%
WZ niet DAEB tak	69,79%	71,66%	73,99%	75,82%	77,68%	79,80%	81,64%	83,55%	85,60%	77,7%
Norm TI DAEB > 25%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Norm niet DAEB > 45%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde										
WZ TI	42,1%	43,2%	45,0%	44,9%	44,9%	44,5%	43,8%	42,3%	41,3%	43,6%
WZ DAEB tak	44,6%	46,0%	48,2%	48,1%	48,4%	48,0%	47,5%	46,0%	45,1%	46,9%
WZ niet DAEB tak	22,8%	21,1%	19,4%	17,6%	15,9%	14,3%	12,7%	11,0%	9,4%	16,0%
Norm TI	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Saldo operationele kasstroom										
Kasstroom uit operationele activiteit	17.818	22.584	24.581	27.156	28.006	29.483	26.820	28.021	26.193	25.629
2 maanden huuropbrengst	15.302	15.836	16.303	16.858	17.326	17.742	18.163	18.472	18.838	17.204
Mutatie	2.516	6.748	8.278	10.298	10.680	11.741	8.656	9.550	7.355	8.425
> 2 maanden huuropbrengst	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet
Gemiddelde uitgedrukt in maanden	2,3	2,9	3,0	3,2	3,2	3,3	3,0	3,0	2,8	3,0

Belangrijkste norm is de LTV DAEB

Uit de tabel kunnen we concluderen dat alle ratio's van de haalbare portefeuille binnen de maximale interne normen blijven. Daarnaast is te zien dat de meest kritische ratio de LTV DAEB is.

Op basis van de doorrekening van de haalbare portefeuille blijkt dat deze ratio net onder de maximale interne norm van 80% blijft (met een maximum van 79,4% in 2024). Aangezien de LTV DAEB de meest kritische ratio is, is het effect van een mogelijke doorrekening van de wensportefeuille en de onderliggende individuele effecten ten opzichte van deze ratio in beeld gebracht.

5.3 Financiële haalbaarheid wensportefeuille

Voordat de wensportefeuille doorgerekend kan worden moet de resterende opgave bovenop de haalbare portefeuille, de zogenoemde GAP, gekwantificeerd worden in aantallen en (des)investeringen. Er zijn diverse scenario's denkbaar om te komen tot de doelen zoals geformuleerd in de wensportefeuille. Hieronder is een mogelijke variant doorgerekend waarmee de wensportefeuille kan worden gerealiseerd. Hierbij is gekozen om extra ingrepen toe te voegen bovenop de haalbare portefeuille om de wensdoelen te bereiken.

In onderstaande afbeelding zijn ten eerste de gewenste aantallen samengevat. Het linker gedeelte van het figuur geeft de resultaten van de portefeuille in 2030 weer van de haalbare en wensportefeuille. De GAP is vervolgens in het rechter gedeelte vertaald naar indicatief extra aantallen per thema als mogelijke insteek om de gewenste doelen in 2030 te bereiken.

	# Haalbare - ultimo 2030 (obv MJB 2022-2030)		# Wens - ultimo 2030		GAP (wens -/- haalbare)
1. Beschikbaarheid - Omvang woningportefeuille					
Aantal won.	14.113		14.500		387
2. Beschikbaarheid - Omvang woningportefeuille					
EGW	6.917	49%	7.495	52%	578
APPML	2.749	19%	2.950	20%	201
APPZL	2.466	17%	2.097	14%	-369
HBAPP	1.981	14%	1.958	14%	-23
	14.113		14.500		387
0-treden %deel	1.051	15,2%	1.500	20%	449
3. Betaalbaarheid - beschikbaarheid van betaalbare woningen					
< kkg	1.385	10%	1.714	12%	329
tot 1e aftop	6.360	45%	6.844	47%	484
tot 2e aftop	3.056	22%	2.465	17%	-591
tot lib.	2.998	21%	2.899	20%	-99
> lib.	314	2%	579	4%	265
Totaal	14.113		14.500		387
4. Zorg - Toe- en doorgankelijkheid					
BAT 2 t/m 4	3.126		3.800		674
5. Zorg - Omvang intramurale zorgwoningen					
Intramurale zorg	417		600		183
6. Duurzaamheid					
Gem. EP2	185	B (160-190)	160	A (105-160)	-25
Gem. CO2 uitstoot	2.583		2.300		-283
7. Kwaliteit - basiskwaliteit					
Aantal 4-scores	309		0		-309

Extra ingrepen bovenop de haalbare portefeuille

1 & 2 Beschikbaarheid	GAP
Eind 2021	
Sloop	-392
Nieuwbouw*	779
Eind 2030	387

* 75% van de nbh EGW dient 0-treden gebouwd te worden om aan te sluiten bij het gewenste aandeel 0-treden EGW.

3. Betaalbaarheid	GAP
A.g.v. aanpassing streefhuren in combinatie met nieuwbouw	

4. Toe- en doorgankelijk	GAP
Eind 2021	
Verbetering van BAT 2 t/m 4	674
Eind 2030	

5. Intramurale zorg	GAP
Eind 2021	
Nieuwe zorgwoningen	183
Eind 2030	

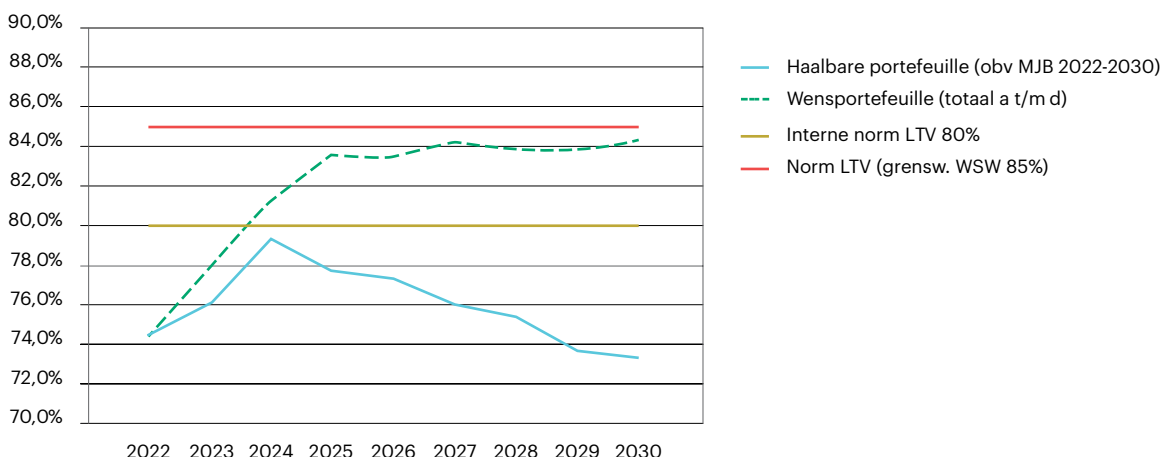
6 & 7 Duurzaamheid & kwaliteit	GAP
A.g.v. transformatie door sloop en nieuwbouw en bestaande onderhoud- en verbeteringplannen	

Dit overzicht dient op de volgende manier gelezen te worden. Binnen het thema beschikbaarheid willen we netto 387 woningen groeien en aansluiten bij de gewenste procentuele woningtype verdeling. Om een beeld te geven bij de financiële effecten is dit gekwantificeerd door 392 extra woningen te slopen (369 APPZL + 23 HBAPP) en daarnaast 779 woningen extra nieuw te bouwen (578 EGW + 201 APPML). Dit samen resulteert in de gewenste netto groei van 387 woningen en de gewenste woningtypeverdeling in 2030. Samen met de andere extra ambities op de andere thema's is dit één van de varianten die een mogelijke invulling geeft aan de wensportefeuille ultimo 2030.

Resultaten wensportefeuille 2030

Bovenstaande extra ingrepen zijn toegevoegd aan de haalbare portefeuille op basis van de MJB 2022 – 2030. Dit leidt tot het verloop van de LTV DAEB zoals weergegeven in de zwarte stippellijn. Een overzicht met de gehanteerde uitgangspunten en normbedragen voor de extra ambities zijn samengevat onder bijlage 4 van deze notitie.

LTV ONTWIKKELING (DAEB)



In deze figuur zien we dat de LTV vanaf 2023 structureel boven de 75% komt en vanaf 2024 ook structureel boven de maximale interne norm van 80%. Tegen de huidige uitgangspunten (eind 2021) is realisatie van de doelen op alle thema's uit de wensportefeuille niet haalbaar binnen het intern financieel kader van Wonen Zuid. Wel is er nog (beperkte) ruimte bovenop de haalbare portefeuille (op basis van de MJB 2022-2030) om extra ambities in te vullen tot de maximale interne LTV norm van 80%.



Individuele effecten

Aangezien tegen de huidige uitgangspunten niet alle ambities ingevuld kunnen worden is de individuele financiële impact van de aanvullende maatregelen per ingreep (zoals opgenomen in 5.3) bovenop de haalbare portefeuille per thema in beeld gebracht.

Op basis van de hierboven gepresenteerde mogelijke invulling van de wensportefeuille is hieronder voor de separate effecten aangegeven wat het financiële effect is van het uitvoeren van die betreffende maatregel. De optelling van onderstaande separate effecten leidt tot de gepresenteerde wensportefeuille (maximale variant):

- 1. Beschikbaarheid – aantallen:** Inzet op absolute groei in aantallen nieuwbouw.
Totale extra investering van € 85 mio, verdeeld over de periode 2024 t/m 2030 (€ 12 mio per jaar) --> effect variant a.
- 2. Beschikbaarheid – woningtype:** Benodigde transitie in samenstelling door sloop en nieuwbouw.

¹ De beschreven totale investeringsbedragen zijn prijspeil ultimo 2021. In de doorrekening is rekening gehouden met een gemiddeld indexatie van 2,5%.

Totale extra investering van € 94 mio (sloop en nieuwbouw samen), verdeeld over de periode 2023 t/m 2030 (€ 13 mio per jaar) --> effect variant b.

- 3. Betaalbaarheid – verdeling over prijsklasse:** De wensdoelen op dit thema kunnen we bereiken door enerzijds het aanpassen van de huidige streefhuren en anderzijds het toevoegen van nieuwbouw of aankoop in huurprijsklassen waar nog een GAP is.
- 4. Wonen & Zorg – extramurale zorg:** Inzet op benodigde aanpak bestaand bezit om de wensdoelen van extramurale zorg te bereiken.
Totale extra investering van € 6,7 mio, verdeeld over de periode 2023 t/m 2030 (840k/ jaar) --> effect variant c.
- 5. Wonen & Zorg – intramurale zorg:** Inzet op extra zorgeenheden om het wensdoel in 2030 te bereiken.
Totale extra investering van € 27,5 mio, verdeeld over de periode 2024 t/m 2030 (€ 3,9 per jaar) --> effect variant d.
- 6. Duurzaamheid – EP2 label en CO2:** Hier zijn in dit financieel scenario geen extra ingrepen voor nodig. Dit doel wordt in dit scenario bereikt als gevolg van transformatie door sloop en toevoegen van nieuwbouw om de gewenste transitie in woningtypen te bereiken.

7. Kwaliteit – aantal 4 scores naar 0 brengen: Hier zijn geen extra ingrepen voor nodig. Dit doel wordt bereikt als gevolg van transformatie door sloop en nieuwbouw en bestaande onderhoud- en verbeterplannen.

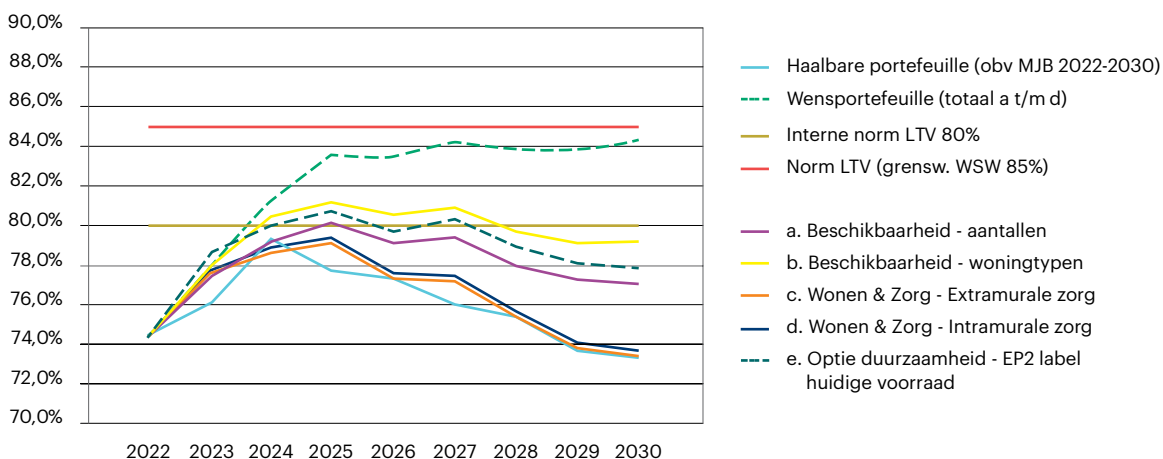
Optioneel Duurzaamheid – EP2 label verbeteren huidige voorraad:

Dit individuele effect is geen onderdeel van de wensportefeuille zoals doorgerekend. Om een gevoel te geven bij het financiële effect van één labelstap binnen de huidige voorraad, zonder extra sloop en nieuwbouw, is deze variant opgesteld. Hierin wordt de complete huidige portefeuille (met label B of slechter) met één labelstap verbeterd.

Totale extra investering van € 66 miljoen, verdeeld over periode 2023 t/m 2030 (€ 8,2 mio per jaar) --> effect variant e.

De ontwikkeling van de LTV in de DAEB tak van omschreven scenario's, aangevuld met de haalbare en wensportefeuille, is in onderstaand figuur weergegeven.

LTV ONTWIKKELING (DAEB)



5.4 Conclusie financiële effecten en doorkijk proces

Op basis van dit hoofdstuk kunnen we concluderen dat onze ambities verder reiken dan onze huidige (financiële) mogelijkheden en de door ons gehanteerde financiële beleidsuitgangspunten. Maar we zien nog wel (beperkte) ruimte om bovenop de haalbare portefeuille (op basis van MJB 2022-2030) aanvullende activiteiten op te pakken. Daarom kiezen we ervoor om in de komende jaren, tegen de achtergrond van onze interne kaders zoals vastgesteld in het financieel beleid, onze inzet op de wensdoelen te maximaliseren.

Om ons heen zien we op dit moment een veelheid aan ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de recente (politieke) ontwikkelingen, waaronder het coalitieakkoord met daarin opgenomen de afschaffing van de verhuurderheffing. Dit zal ook Wonen Zuid meer financiële mogelijkheden geven om eerder bij de doelen van onze wensportefeuille te komen. Maar denk ook aan bijvoorbeeld de zeer fors stijgende energiekosten, die een steeds groter deel van de woonlasten gaan vormen en daarmee de betaalbaarheidsdiscussie weer scherper op tafel brengt. En de vraagstukken rondom het grote tekort aan geschikte woningen in alle woonsegmenten, zowel in de huur- als koopsector. Of de leefbaarheid die in sommige van onze wijken en buurten onder druk staat. En dit is nog maar een kleine opsomming van de relevante maatschappelijke en volkshuisvestelijke gebeurtenissen. Wij anticiperen zo goed mogelijk op deze ontwikkelingen en waar mogelijk deze gebruiken om onze wensdoelen sneller te realiseren.

We richten ons proces daarop in. Elk jaar starten we met het monitoren van de mate van realisatie van onze wensportefeuille. Het verschil tussen de wensportefeuille en de huidige portefeuille én het verschil tussen de wensportefeuille en de haalbare portefeuille op basis van de doorkijk van de meerjarenbegroting, vormt onze transformatieopgave. De transformatieopgave dient als opdracht naar de organisatie voor onze SVB-activiteiten en de nieuwe meerjarenbegroting. Dit is ook het moment dat de effecten van bijvoorbeeld verruiming van financiële mogelijkheden, fiscale mogelijkheden/ beperkingen en wet- en regelgeving opnieuw worden betrokken in de nieuwe doorkijk. Dit samen leidt tot nieuwe input voor een doorrekening waarmee het begrotingsproces wordt gestart. Aan de hand van de definitieve begroting vindt een nieuwe analyse plaats. Door dit continue proces van toetsen en bijsturen komen we telkens een stap dichterbij het realiseren van de wensportefeuille, binnen de financiële mogelijkheden. Meer over dit vastgoedsturingproces staat beschreven in hoofdstuk 7.



6. VOLKSHUISVESTELIJKE EFFECTEN

Welke gevolgen hebben onze keuzes voor onze maatschappelijke prestaties? Welke ontwikkelingen en risico's kunnen optreden en hoe acteren we hierop? Daarover gaat dit hoofdstuk.

6.1 Volkshuisvestelijke effecten wensportefeuille

De uitvoering van dit portefeuilleplan heeft onder andere de volgende effecten op onze volkshuisvestelijke prestaties.

- De leefbaarheid van wijken neemt toe als gevolg van meer differentiatie in producttypen en prijsklassen en een fors programma aan sloop, renovatie en nieuwbouw.
- Als gevolg van groei van onze woningportefeuille kunnen we meer huishoudens en doelgroepen huisvesten en willen we voorkomen dat de zoekduren voor woningen oplopen.
- Er ontstaat meer doorstroming op de woningmarkt. Senioren kunnen verhuizen naar zelfstandige, passende woningen of naar intramurale zorgwoningen. Hierdoor ontstaat een verhuisketen waardoor we ook starters beter kunnen bedienen.
- Er ontstaat meer evenwicht in het bedienen van reguliere woningzoekenden en spoedzoekers of bijzondere doelgroepen die via bemiddeling een woning krijgen aangeboden.



- Meer mensen krijgen de kans te wonen in een woning die aansluit bij veranderende wensen en behoeften als gevolg van afnemende mobiliteit omdat we in onze woningportefeuille onderscheid maken naar BAT categorie.
- De kwaliteit van woningen blijft in stand en zal gemiddeld genomen verbeteren door sloop en nieuwbouw. Dit heeft een positief effect op het woongenot van onze huurders en heeft een positieve uitstraling op de woonomgeving.
- De verbeterde energiezuinigheid is goed voor de woonlasten en wooncomfort van huurders én levert een positieve bijdrage aan de CO2 reductie en het klimaat.
- De betaalbaarheid van wonen blijft gewaarborgd omdat we inzetten op een gematigd huurbeleid, betaalbaarheid een hogere prioriteit krijgt dan duurzaamheid en verduurzaming niet mag leiden tot hogere woonlasten, 76% van de portefeuille blijft onder de tweede aftoppingsgrens waardoor er voldoende aanbod is voor de primaire doelgroep (de huurtoeslaggerechtigden).
- Middeninkomens worden beter bediend en vallen niet langer tussen wal en schip.
- Met de op maat gesneden wensportefeuilles per gemeente geven we een invulling aan lokale woonvisies en prestatieafspraken.

6.2 Volkshuisvestelijke ontwikkelingen

Naast effecten van het portefeuillebeleid zien we ook ontwikkelingen, die een effect kunnen hebben voor de realisatie van ons portefeuillebeleid of toekomstige bijstellingen van ons beleid. De volgende punten willen we onder de aandacht brengen.

- Het thema duurzaamheid staat volop in de aandacht. Denk aan de overstromingen in 2021 in ons werkgebied, de afspraken in het nieuwe regeerakkoord en de eerste minister voor klimaat en energie. Maar ook andere voorbeelden zoals 'klimaatwaakhond Nederland 2018', 'European Greendeal 2021', 'Corporate Sustainability Reporting Directive' (2023) tonen aan dat onderwerp steeds nadrukkelijker op de maatschappelijke agenda staat. Met de gekozen doelen op duurzaamheid, zijn we ons bewust van de grotere restopgave voor de periode 2030-2050. Onze prioriteit ligt nu immers bij beschikbaarheid en betaalbaarheid. Het kan zijn dat er meer druk ontstaat op het in de pas lopen met de klimaatdoelen 2050 en beter scoren in de Aedes-benchmark.

- De afschaffing van de verhuurderheffing geeft ons meer ruimte om onze vastgoeddoelen te realiseren. Aan de afschaffing worden te leveren prestaties verbonden op het gebied van duurzaamheid en beschikbaarheid. Het is mogelijk dat door externe politieke of maatschappelijke druk, of door strengere regelgeving, we accenten verleggen en meer focus leggen op verduurzamen.
- Met de afspraak om minder gas te boren in Groningen en de geopolitieke ontwikkelingen in de wereld, kan het zijn dat er minder fossiele energie geleverd kan worden in de toekomst, waardoor de energieprijzen nog verder stijgen. Dan ontstaat er nog meer druk op sneller verduurzamen van de woningvoorraad. De relatie tussen duurzaamheid en betaalbaarheid wordt dan eveneens sterker.
- Onze beperkte grondposities maken toevoegingen van woningen onzeker. Ook gemeenten hebben steeds minder grond in eigendom. Dat betekent dat we voor groei ook afhankelijk zijn van particulieren en ontwikkelaars. We vragen gemeenten om er via hun woonbeleid op te sturen dat er bij nieuwe ontwikkellocaties ook sociale huur gerealiseerd moet worden.
- Het nieuwe coalitie-akkoord maakt een speerpunt van extra woningbouw. De minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening wil 100.000 woningen per jaar realiseren, waarvan 2/3 betaalbare huurwoningen en koopwoningen. Dit kan zowel een steun bieden in de realisatie van onze gewenste woningaantallen, maar het zal ook verwachtingen creëren die we moeten waarmaken.
- Groei van de portefeuille staat ook op gespannen voet met de kwalitatieve transformatieopgave. Zo willen we het aandeel appartementen zonder lift verkleinen en het aandeel (nultreden) gezinswoningen verhogen. Dat zal leiden tot een natuurlijke verdunning. De lichte stijging van hoogbouw zal dit waarschijnlijk niet volledig compenseren. Voor netto groei verwachten we dan ook afhankelijk te zijn van nieuwe locaties en de aankoop van bestaand vastgoed.
- Het stikstofdossier kan nieuwbouwplannen in de weg staan.
- Vergunningprocedures duren in Nederland gemiddeld genomen lang. Dit levert vertraging op in projecten, waardoor de wensdoelen die we hebben gesteld voor 2030 misschien te ambitieus zijn. Soms kan het de vraag zijn of projecten die wij nu in de begroting hebben opgenomen en daarmee beschouwen als haalbare portefeuille, binnen deze termijn uitgevoerd kunnen worden. Door zorgvuldig overleg met omwonenden en door frequent planningsoverleg met gemeenten proberen we vertragingen te voorkomen.

- Om te versnellen proberen we steeds meer in te zetten op conceptbouw en aan te sluiten bij samenwerkingen als 'de bouwstroom'. Bij conceptbouw is minder maatwerk mogelijk zoals aanpassingen op verzoek van de welstand. Toch groeit het besef dat standaardisatie kan helpen om het bouwtempo van betaalbare woningen te verhogen. Tegelijkertijd neemt het aanbod concepten toe. Dit vergroot de kans op een passend product en heeft als voordeel dat er voldoende variatie mogelijk is.
- De transformatieopgave in woningtypen met een groei naar 52% gezinswoningen is ambitieus. Het vraagt een forse sloop-nieuwbouwopgave, terwijl we al veel sloopplannen in de begroting hebben staan. Als we kijken naar het tempo waarmee de afgelopen jaren verschuivingen zijn opgetreden in de verdeling over woningtypen dan moeten we er rekening mee houden dat dit doel pas na 2030 gerealiseerd kan worden. Dit is niet alleen vanuit financieel oogpunt, maar ook vanuit organisatie en markt een uitdaging. Extra sloop vraagt om extra herhuisvesting van huurders en geeft extra druk op de woningmarkt. Als er geen zwaarwegende aanleidingen zijn vanuit technisch oogpunt of verhuurperspectief, adviseren we de gewenste verdeling over de woningtypen meer te beschouwen als een richtinggevend doel, dan als een doelstelling die binnen de termijn gehaald dient te worden.
- De bouwmarkt is gespannen. Door de stijgende bouwkosten wordt de nieuwbouw van woningen steeds duurder. Ook worden er minder vaste prijsgaranties gegeven en schrijven aannemers niet meer in voor kleine projecten. Naast tekorten aan personeel kan er ook tekorten aan materialen ontstaan. Dit kan een stagnatie veroorzaken in het gewenste tempo voor nieuwbouw, renovatie en onderhoudsprojecten.
- Als de bouwkosten blijven stijgen komt de betaalbaarheid verder onder druk te staan. We komen dan minder ver in het halen van onze wensdoelen. Door deze ontwikkelingen te monitoren en zorgvuldige afwegingen te maken, passen we ons aan op veranderende omstandigheden.
- Door de vele installaties in nieuwbouwwoningen, bestaat het risico dat de onderhoudskosten per woning stijgen. We kennen nog onvoldoende het effect op langere termijn van nieuwe installaties, maar dit kan een gevoeligheid zijn.

7. ORGANISATIE EFFECTEN EN VASTGOEDSTURING

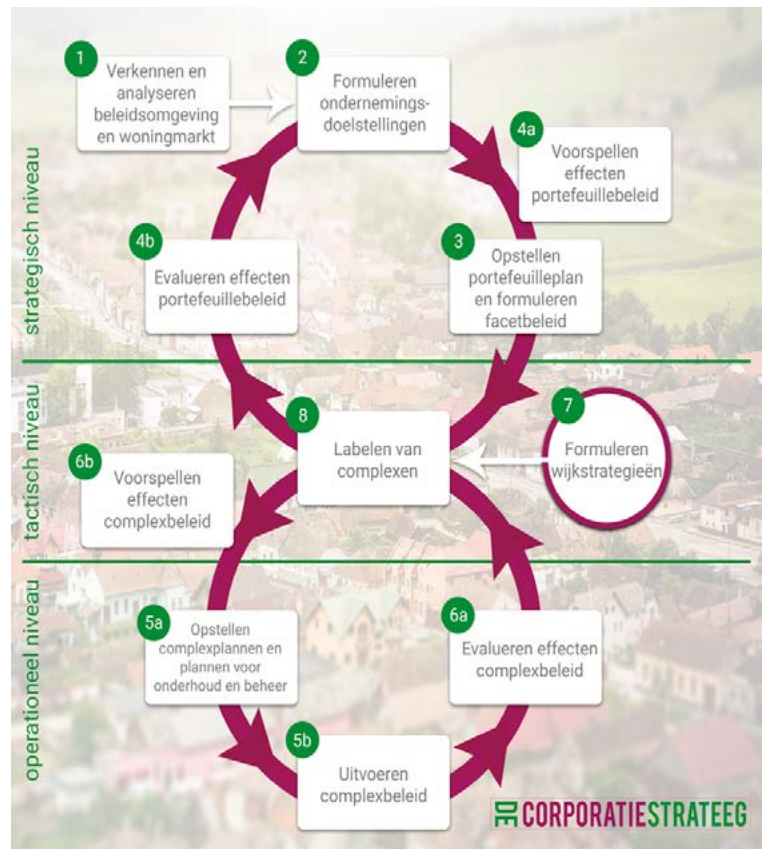
De uitvoering van dit portefeuilleplan heeft effecten voor onze organisatie. Dit hoofdstuk beschrijft hoe de uitvoering van ons portefeuillebeleid wordt ingebed in de organisatie, en verankerd in processen en jaarcyclus. Het hoofdstuk en dit beleid sluit af met het benoemen van onze aandachts- en ontwikkelpunten.

7.1 Beleid als strategisch kader

Dit portefeuillebeleid vormt een belangrijk sturings- en toetsingskader voor ons strategisch voorraadbeleid. We hanteren het veel gehanteerde model van de beleidsachtbaan van RIGO; zie de afbeelding hiernaast.

Het portefeuillebeleid vormt het strategische kader en de directe doorvertaling van de ondernemingsdoelen. Het geeft richting aan facetbeleid, zoals huurbeleid, duurzaamheidsbeleid, onderhoudsbeleid, aan- en verkoopbeleid.

Maar het is ook leidend in het opstellen van wijkvisies en het bepalen van complexstrategieën op tactisch niveau. Deze achtbaan is gebaseerd op een dubbele Plan Do Check Act cyclus en verbindt het strategische niveau met het tactische en het operationele niveau. Ons portefeuillebeleid is verankerd in ons governance arrangement.



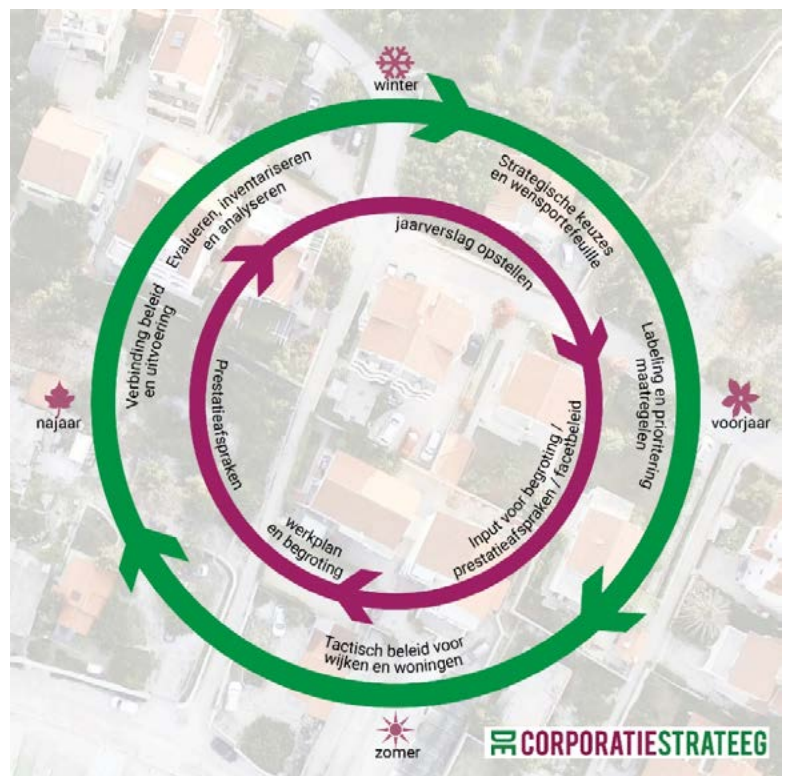
We monitoren, prognosticeren en evalueren periodiek, en stellen zo nodig bij, om het beleid optimaal en actueel te laten aansluiten bij de veranderende omgeving en praktijkervaringen. Want als we één ding zeker weten, dan is het dat er nieuwe inzichten ontstaan. De markt zal zich anders ontwikkelen dan de huidige prognoses voorspellen, er komen nieuwe woonvisies of nieuwe marktonderzoeken met nieuwe inzichten. Of in overleggen met onze samenwerkingspartner horen

we nieuwe signalen of aandachtspunten. Ook is de kans reëel dat er nieuwe regelgeving ontstaat waardoor ons speelveld verandert of strengere eisen worden gesteld. Hierop blijven we alert. We proberen dit beleid actueel te houden door ons jaarlijks de vraag te stellen of er aanleiding is tot bijstelling van dit beleid. Zo ja, dan zorgen we voor een hernieuwde versie van dit beleid en communiceren we de wijzigingen. In elk geval zal over circa 5 jaar, na een nieuwe ondernemingsvisie, ook het portefeuillebeleid opnieuw worden opgesteld.

Wendbaarheid, realisatiekracht en ondernemerschap passen bij onze stijl en aanpak. Dat betekent dat we openstaan voor voorstellen die afwijken van dit portefeuillebeleid, mits dit goed onderbouwd wordt en voortschrijdende inzichten worden meegenomen in jaarlijkse actualisaties van beleid.

7.2 Borging in de jaarcyclus

Vastgoedsturing is geen statisch, maar een cyclisch proces dat verankerd is in onze processen en jaarcyclus. Het succes van vastgoedsturing wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit en actualiteit van ons portefeuillebeleid, maar is minstens zo afhankelijk van de uitvoering en implementatie. In de uitvoering zoeken we aansluiting met het begrotingstraject en de planning van prestatieafspraken. Het hiernaast weergegeven figuur geeft aan hoe die relaties eruit zien, en wat een logische werkvolgorde is. Op basis van dit model wordt het proces van vastgoedsturing bij Wonen Zuid nader uitgewerkt. We beschrijven duidelijk welke stappen doorlopen moeten worden, wie daarvoor verantwoordelijk is en bij betrokken wordt. Het proces wordt op hoofdlijnen als volgt ingezet.



Q1 Vaststelling huidige situatie en opgavebepaling

1. Monitoring van de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en evalueren/ actualiseren portefeuillebeleid en wensportefeuilles.
2. Opnieuw bepalen van de opgave (totale opgave: wensportefeuille/ huidig en GAP: wensportefeuille/ verwacht op basis doorrekening MJB) op de totaalportefeuille en de deelportefeuilles per gemeentes.
3. Communiceren van de nieuwe doelen en de nieuwe opgave naar de organisatie, als startpunt voor biedingen en begrotingsproces.
4. Complexprestatiemeting uitvoeren; hoe dragen de complexen bij aan onze wensportefeuille. We vragen aandacht voor complexen met een lagere maatschappelijke en/of financiële score.
5. Complexbeleid en -strategie bepalen én inzichtelijk maken welke bijdrage hiermee wordt geleverd aan de wensportefeuille (bepalen/herijken is continue proces, op enig moment vastpinnen).

Q2 Invullen van de opgave

1. Herijken nieuw SVB-pakket, inclusief prioritering van voorgestelde maatregelen.
2. SVB-pakket toetsen op de bijdrage aan de portefeuilledoelen en op de impact op begroting.
3. Bieding in het kader van prestatieafspraken naar gemeenten.

Q3 Toetsen en keuzes maken

1. Begrotingsbrief
2. Eerste keuzes maken op basis van o.a. advies portefeuillemanagement
3. Overleggen prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisatie.

Q4 Besluitvorming en afronding

1. Definitieve besluitvorming SVB en begroting
2. Goedkeuring begroting RVC
3. Vaststelling en ondertekening Prestatieafspraken



7.3 Verantwoordelijkheden en samenwerking

Vastgoedsturing raakt een groot deel van onze organisatie. Goede samenwerking over afdelingen heen is belangrijk voor een goed proces. We lichten een aantal belangrijke voorbeelden van verantwoordelijken en de samenwerking in dit proces in deze paragraaf uit.

In het uitvoering geven aan dit portefeuillebeleid zien we een belangrijke rol voor beleidsmedewerkers (rol portefeuillemanagement), wijkregisseurs (rol assetmanagement) en medewerkers financiële analyse (o.a. data analyse t.b.v. monitoring, herijken GAPS en prestatiemetingen complexen maatschappelijk en financieel).

We bundelen kennis en kracht door samenwerking tussen managers en medewerkers van de afdeling onderhoud, renovatie, nieuwbouw, aan- en verkoop, leefbaarheid en verhuur en experts op gebied van thema's als duurzaamheid en wonen en zorg. Zij signaleren vroegtijdig knelpunten of kansen en maken dit kenbaar. Ze vragen aandacht voor herijking van beleid of complexstrategieën en geven daarover advies.

We moeten samen het gesprek aangaan over de te voeren strategieën en de doorvertaling naar concrete SVB maatregelen voor wijken en complexen. Dit doen we in zogenaamde SVB sessies, ter voorbereiding op het jaarlijkse begrotingsproces. We ondersteunen dit terugkerend proces met informatie en analyses, bijvoorbeeld aan de hand van de prestatiemetingen van complexen. Ook is het van belang dat er een gezamenlijk beeld ontstaat van urgentie en een eventuele prioritering van maatregelen. De wijkregisseur is de aangewezen persoon om op basis van alle informatie de juiste integrale afweging te maken en de tactische verbinding te leggen tussen de strategische vastgoeddoelen en de operationele uitvoering. Beleidsmedewerker toetst of voorstellen voldoen aan het portefeuillebeleid en de wensportefeuille en is sparringpartner.

De verantwoordelijke accountdirecteur beoordeelt als eerste voorstellen voor wijkvisies en complexstrategieën van zijn account. Hij agendeert voorstellen voor formele vaststelling door het directieteam. Ook is de accountdirecteur verantwoordelijk voor eventuele prioriteringen van projecten in bijvoorbeeld het begrotingsproces en zorgt hij voor de terugkoppeling van gemaakte keuzes aan medewerkers die hiervoor aan de voorkant input hebben geleverd.

Het bestuur stelt jaarlijks de nieuwe transformatie opgave vast, geeft goedkeuring aan investeringsvoorstellen en stelt jaarlijks de biedingen, de begroting en de prestatieafspraken vast.

7.4 Aandachts- en doorontwikkelpunten

Voor een efficiënt en effectief vastgoedsturingsproces is het essentieel dat we over de juiste tools beschikken en het proces nog verder uitschrijven zodat helder is wat op welk moment van wie wordt verwacht.

De volgende acties worden hiervoor op korte termijn opgestart en uitgevoerd.

- Uitschrijven van het vastgoedsturingsproces inclusief de rollen, verantwoordelijken en de tijdsplanning op basis van de aanzet die hiervoor in dit beleid is gegeven.
- Opnemen van de belangrijkste mijlpalen van het vastgoedsturingsproces in de P&C jaar cyclus.
- Ondersteuning van software:
 - a. een betere simulatie van scenario's en ondersteuning bij het maken van keuzes in portefeuillebeleid
 - b. een betere monitoring van realisatie wensportefeuille (liggen we op koers?) en bepaling van de totale transformatieopgave en de GAP op de totaalportefeuille en deelportefeuilles per gemeente. Dit moet bij voorkeur elk moment opvraagbaar zijn met beperkte capaciteitsinzet.
 - c. inzicht in prestatiemetingen op complexniveau en wijkniveau; hoe scoren complexen maatschappelijk op de sturingsknoppen die zijn opgenomen in dit beleid en hoe doen de complexen het financieel. Dit geeft inzicht in onze cash cows, dogs, stars en question marks.
- Complexengids: een overzicht van de belangrijkste data en kengetallen van ons vastgoed op de thema's uit ons portefeuillebeleid. Dit is een absolute randvoorwaarde voor het goed kunnen uitvoeren van vastgoedbeleid en heeft hoge prioriteit.

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond

088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Maandag — vrijdag
8:30 — 17:00u
KvK 13011993



**WONEN
ZUID**

088 - 66 53 653
wonen-zuid.nl

BIJLAGEN

**WONEN
ZUID**

Inhoud

Bijlage 1: Portefeuillevisie en wensportefeuille op gemeenteniveau	75
1a. Gemeentevisie Beekdaelen	75
1b. Portefeuille Beekdaelen ultimo 2021 en wensdoelen 2030	81
2a. Gemeentevisie Brunssum	82
2b. Portefeuille Brunssum ultimo 2021 en wensdoelen 2030	88
3a. Gemeentevisie Heerlen	89
3b Portefeuille Heerlen ultimo 2021 en wensdoelen 2030	95
4a. Gemeentevisie Kerkrade	96
4b. Portefeuille Kerkrade ultimo 2021 en wensdoelen 2030	102
5a. Gemeentevisie Leudal	103
5b. Portefeuille Leudal ultimo 2021 en wensdoelen 2030	109
6a. Gemeentevisie Maasgouw	110
6b. Portefeuille Maasgouw ultimo 2021 en wensdoelen 2030	117
7a. Gemeentevisie Nederweert	118
7b. Portefeuille Nederweert ultimo 2021 en wensdoelen 2030	122
8a. Gemeentevisie Roermond	123
8b. Portefeuille Roermond ultimo 2021 en wensdoelen 2030	129
9a. Gemeentevisie Valkenburg	130
9b. Portefeuille Valkenburg ultimo 2021 en wensdoelen 2030	136
Bijlage 2: Verantwoording proces en literatuurlijst	137
Bijlage 3: Onderbouwing keuzen vastgoeddoelen m.b.v. onderzoeksdata	143
Bijlage 4: Gehanteerde uitgangspunten en normbedragen voor financiële analyse	152

BEEKDAELEN



Een gedifferentieerde aanpak per kern

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Beekdaelen is ontstaan in 2019 uit een herindeling tussen Nuth, Schinnen en Onderbanken. Het is een landelijke gemeente met vijftien verschillende kernen, heeft een centrale ligging en vormt een groen hart tussen de Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. Voor ons ligt er in deze jonge gemeente vooral een kwalitatieve opgave. Door renovaties en sloop en nieuwbouw willen we onze portefeuille niet alleen verduurzamen, maar ook woningtypes toevoegen waar behoefte aan is. Daarbij kijken we goed naar wat per kern de beste aanpak is.



Strategische positie

Ons marktaandeel binnen de gemeente Beekdaelen in de sociale huur is maar liefst 58%. In de dorpskernen Groot Nuth, Hulsberg, Wijnandsrade, Schimmert en in Vaesrade hebben wij bezit. In een aantal van deze kernen zien we kansen voor groei.

Groot Nuth

In Groot Nuth zijn we bezig met ons grootste investeringsproject in Beekdaelen. De komende tien jaar willen we de gehele Nuinhofwijk, een rijksmonumentale wijk bestaande uit 118 woningen, transformeren naar een eigentijdse kwaliteitsstandaard. Dat geldt ook voor particulier bezit. En dit doen we niet alleen. Samen met de gemeente, de provincie Limburg en de Stadregio Parkstad hebben we een integrale wijkaanpak vastgesteld. Vanwege de Rijksmonumentale status is de Rijksdienst ook een belangrijk partner in dit project. Vanuit de diverse subsidies die wij voor de integrale wijkaanpak hebben verworven, werken we nu de voorwaarden uit om te komen tot een uitvoeringsprogramma waar draagvlak voor is.

Daarnaast willen we ons naoorlogse bezit in deze kern de komende jaren renoveren en verduurzamen. Waar mogelijk maken we woningen levensloopbestendig om in te spelen op de vergrijzing.

Hulsberg

Naast het renoveren van ons bestaande woningbezit zien we hier ook mogelijkheden voor groei. We zijn zeer geïnteresseerd in nieuwbouwlocaties en we kunnen van betekenis zijn voor projecten op het gebied van Wonen & Zorg.

Schimmert

Ook in deze dorpskern zien we kansen voor groei. We zien mogelijkheden in het bouwen van grondgebonden woningen en we kunnen ook hier van betekenis zijn voor projecten op het gebied van Wonen & Zorg.

Wonen Zuid en de gemeente Beekdaelen zijn samen onderweg om aan de hand van de ontwikkeling van een woonvisie samen prioriteiten te stellen voor de dorpskernen waar Wonen Zuid vertegenwoordigd is.

Omvang portefeuille

Wij hebben 1150 woningen in de gemeente. Dat is 9 procent van de totale portefeuille van Wonen Zuid. We verwachten niet dat ons totale bezit sterk af- of toeneemt. Daar waar de mogelijkheden zich voordoen willen we groeien in Groot Nuth, Hulsberg en Schimmert. In Wijnandsrade hebben we geen plannen. En in Vaesrade willen we juist afbouwen, vanwege ontbreken van voorzieningen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid heeft veel gezichten. Van gemeentelijke lasten, energielasten, huurprijzen, en verdeling van de beschikbare woningvoorraad over de verschillende huurprijsklassen. Wij streven er naar het absolute aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, voor starters op de woningmarkt, iets te vergroten. Maar dat blijft een uitdaging omdat de huidige samenstelling van ons woningbezit niet heel veel zal veranderen. Daardoor blijven de huurprijsklassen redelijk hetzelfde.

Onze plek in de kernen

Vanuit de woonvisie van de gemeente Beekdaelen zien wij de volgende kansen:

- Nultredenwoningen realiseren voor de middeninkomens, huurprijzen vanaf 2e aftoppingsgrens tot boven liberalisatiegrens, maximaal 900 euro;
- Nieuwe en andere woonvormen: op het gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woningen vanuit bijzondere doelgroepen;
- Verduurzamen van bestaand bezit door enerzijds in te zetten op de energetische kant in relatie tot verlagen woonlasten en anderzijds wijzigen van grondgebonden woningtype naar nultredenwoningtype;
- Verkoop van ons eigen bezit is geen doel op zich. De voorkeur gaat uit naar aankoop van woningen om deze om te zetten in huurwoningen waarbij de aankoopdoelstelling gericht is op het invullen van onze transformatieopgave in wijken en buurten;
- Samenwerken waarbij ieder vanuit haar eigen verantwoordelijkheid kijkt hoe zij tot effectieve oplossingen kan komen om samen met onze partners in de zorg in te zetten op toekomstbestendige en inclusieve buurten.

Wijkaanpakken

De komende tien jaar staat, vooralsnog, alleen de transformatieopgave van de Nuinhofwijk in Groot Nuth op de planning.

Duurzaamheid

Ons woningbezit heeft gemiddeld een energielabel D. Dat willen we verbeteren door onze woningen duurzamer en energiezuiniger te maken. We willen graag naar een energielabel B, maar we verwachten dat de komende jaren het gemiddelde uitkomt op een energielabel C.

Wonen & Zorg

Ook Beekdaelen vergrijst, ondanks dat het aantal huishoudens stabiel blijft. Er is veel vraag naar verschillende categorieën nultredenwoningen in alle huurprijsklassen.



WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

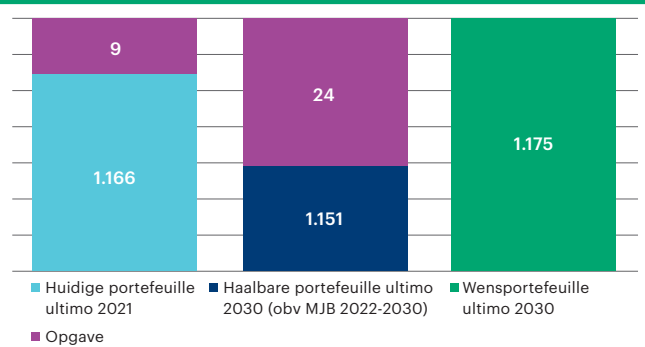
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Beekdaelen Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

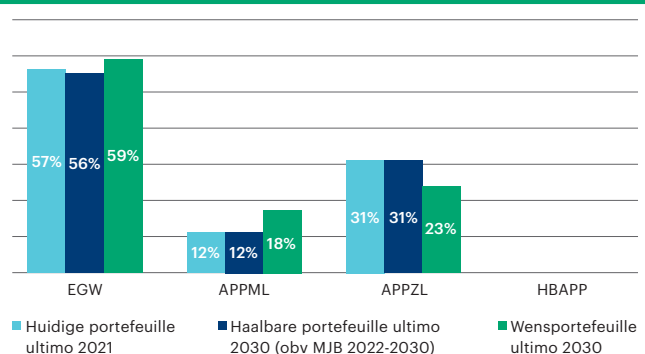
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Beekdaelen waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

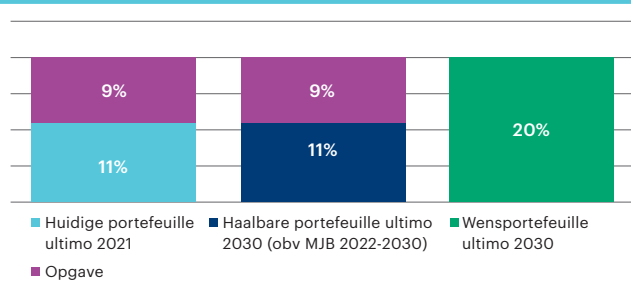
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



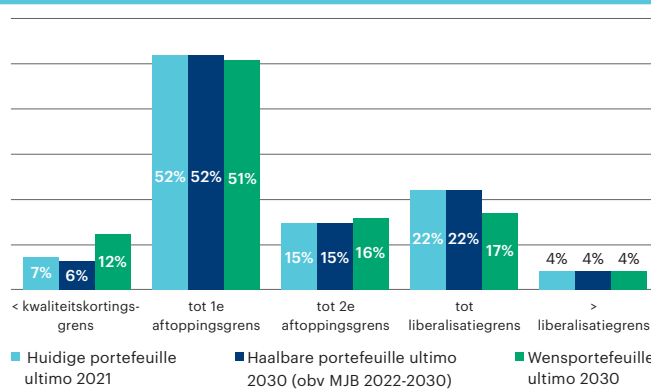
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



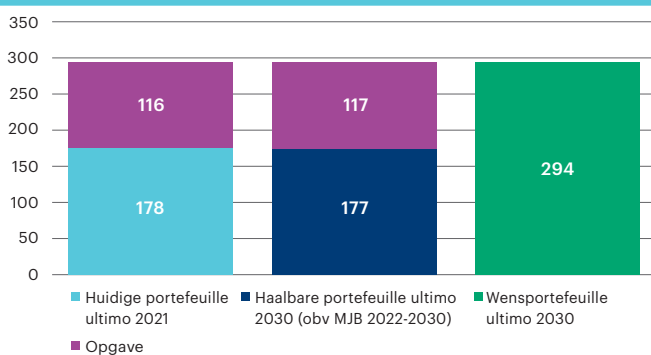
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



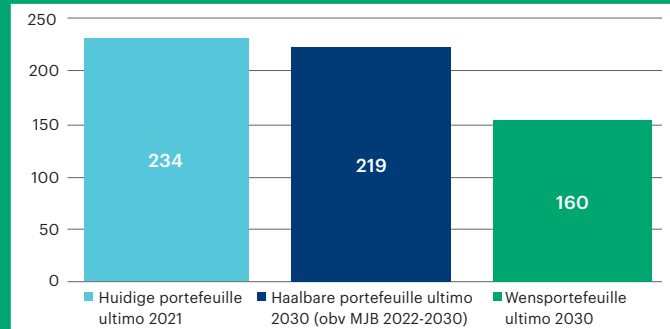
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



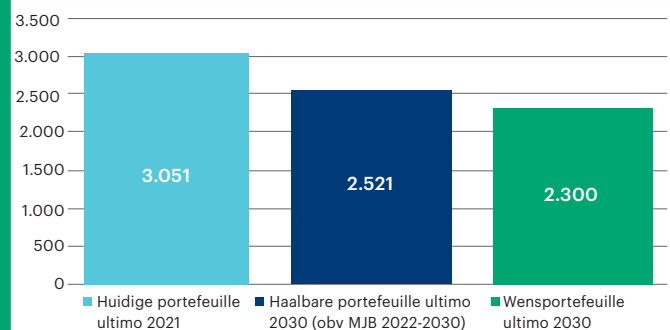
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



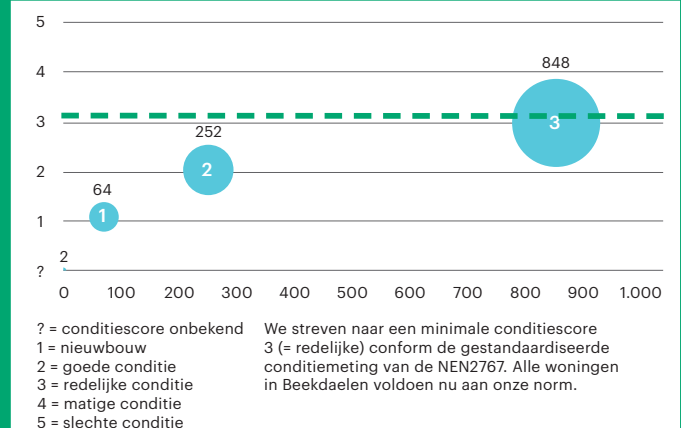
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO₂-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIESCORE



Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Beekdaelen kijk op onze website.



BRUNSSUM



Opgave en kansen, samen aan
de slag met de gemeente

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

We zien volop kansen in Brunssum. Een gemeente waar we veel gedaan hebben en nog veel willen doen. Zo hebben we een groot deel van de plannen uit het Hart voor Treebeek en Stadsdeel visie Brunssum West afgerond. De laatste twee projecten realiseren we in 2025. Daarnaast zien we kansen voor uitbreiding naar andere delen van de stad, zoals omliggende buurten van Brunssum West en het centrum. We willen graag aan de slag om samen met de gemeente het sterk verwaarloosde winkellint van de Schildstraat en Wijenweg aan te pakken. We zien daarnaast ook kansen om nog gerichte projecten op te pakken rondom het centrum en de omringende locaties rondom stadsdeel Brunssum West.



Strategische positie

Ons marktaandeel binnen de gemeente Brunssum in de sociale huur is 15%. Al ons huidige bezit is in Brunssum West te vinden. Maar we zouden graag willen uitbreiden naar andere delen van de stad.

Omvang portefeuille

Door de transformatie in Brunssum West zie je dat de verkleining van de woningvoorraad in lijn ligt met de krimp van het aantal huishoudens. Hierdoor zien we dat Brunssum opvallend veel grondgebonden woningen heeft. Een percentage tussen de 70 en 80%.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid heeft veel gezichten. Van gemeentelijke lasten tot energielasten. Van huurprijzen tot de verdeling van de beschikbare woningvoorraad over de verschillende huurprijsklassen. Wij streven ernaar het absolute aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (voor starters op de woningmarkt) te handhaven. In de resterende transformatieopgave in Brunssum-West wordt hier nadrukkelijk invulling aan gegeven. In de nieuwbouw is al veel gerealiseerd voor de middeninkomens. Mochten zich kansen voordoen dan zullen we deze zeker aangrijpen om in de behoefte te voorzien van woningen in het prijssegment boven de 2e aftoppingsgrens.

Wijkaanpakken

De transformatie van Brunssum West zit in de afrondende fase. In 2025 volgen nog twee projecten. We hebben vanuit het beschermd stads- en dorpsgezicht van de mijnkolonie een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de nieuwbouw. Daardoor passen oud en nieuw perfect bij elkaar en vormen ze samen een nieuw geheel met een historische uitstraling. Dat zie je ook terug in het eenduidige groenplan voor alle gerealiseerde nieuwbouw in dit stadsdeel en in de aanleg van het park aan het Treebeekplein. Samen met IBA en de gemeente Brunssum wordt dit park gerealiseerd in het hart van de wijk. Wij hebben hier niet alleen passende nieuwe, duurzame, woningen gebouwd, maar ook samen met de gemeente Brunssum ervoor gezorgd dat belangrijke voorzieningen in de wijk zijn gebleven of zelfs zijn toegevoegd.

Duurzaamheidsambities

De mijnkolonie is in fases helemaal gerenoveerd. Daarnaast voldoet de nieuwbouw aan de huidige kwaliteiten en hebben we extra geïnvesteerd in duurzaamheid. In de laatste projecten hebben we samen met IBA en de gemeente Brunssum ook geëxperimenteerd met het hergebruik van materialen uit de sloop in de nieuwbouw en de inrichting van het park aan het Treebeekplein. We hebben een materialenmarktplaats georganiseerd om ook de inwoners van Brunssum bewust te maken van de kansen om materiaal een tweede leven te geven.

Als we woningen renoveren of aanpassen maken we ze, daar waar mogelijk, duurzamer en energiezuiniger. Maar dit zal nooit ten koste gaan van de betaalbaarheid van de woningen. We volgen met belangstelling de warmteplannen die de gemeente de komende jaren ontwikkelt per stadsdeel.

Nieuwe woonconcepten

Voor onze woningportefeuille in Brunssum onderzoeken of passen we nieuwe woonconcepten toe. In de nieuwbouwprojecten die wij in Brunssum West hebben gerealiseerd zijn nieuwe woonconcepten toegepast als mantelzorgwoningen, ook wel kangoeroewoningen genoemd en hebben we woon-werkwoningen gerealiseerd.

Wonen & Zorg

De vergrijzing in stadsdeel Brunssum West gaat minder snel dan in andere stadsdelen. Toch moeten we ook hier rekening mee houden. Daarom hebben we op de vergrijzing ingespeeld door veel passende woningen en voorzieningen toe te voegen in de transformatie van Brunssum West. We verwachten dat hierdoor senioren met mobiliteitsproblemen uit andere buurten graag naar dit stadsdeel willen verhuizen.

Brunssum en Wonen Zuid zijn samen verantwoordelijk,
actief en innovatief voor al haar inwoners.

Meedoen en kansen pakken

We zien kansen om te investeren in 'ons eigen' stadsdeel Brunssum West, maar ook in omliggende buurten en in het centrum. Beschermden woonvormen, nieuwbouw in het duurdere segment en het herontwikkelen van bestaand vastgoed behoren tot de opties.

Vanuit de gemeentelijke woonvisie zien wij de volgende kansen:

- Verder verdichten van het centrum;
- participeren in pilots om koopwoningen om te zetten in huurwoningen en te kijken naar het realiseren van sociale huurwoningen in bestaande voorraad;
- realiseren van beschutte woonvormen voor kwetsbare groepen;
- samen kijken hoe bewoners langer zelfstandig kunnen wonen;
- huurwoningen realiseren voor de middeninkomens, huurprijzen vanaf 2e aftoppingsgrens tot boven liberalisatiegrens (max. € 900).



WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

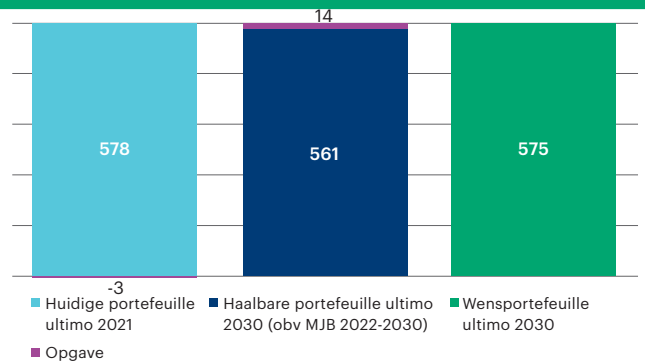
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Brunssum Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

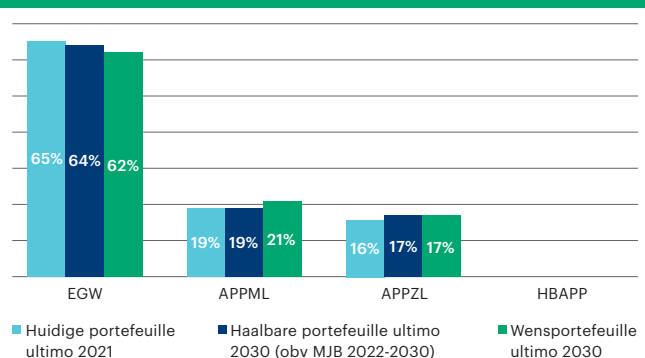
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Brunssum waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

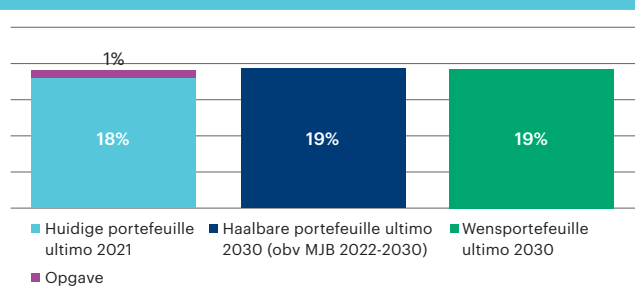
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



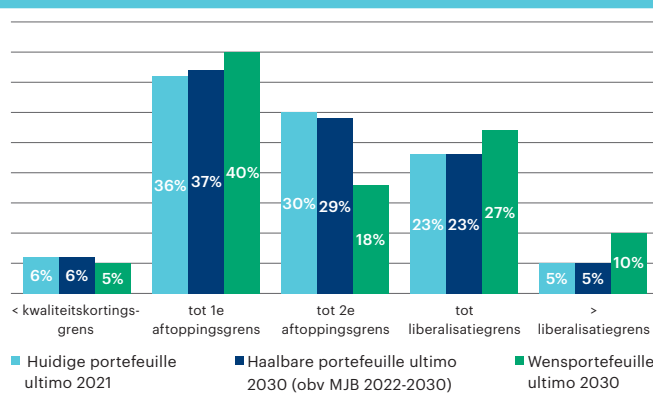
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



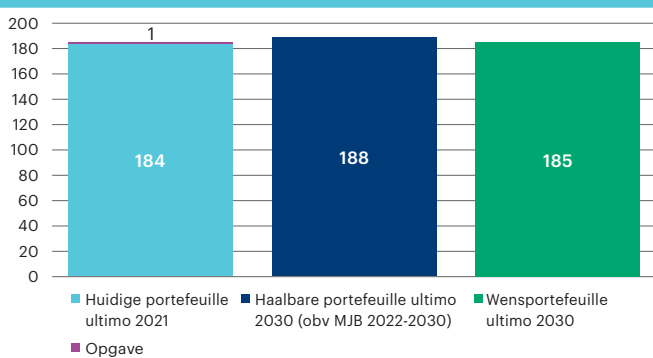
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



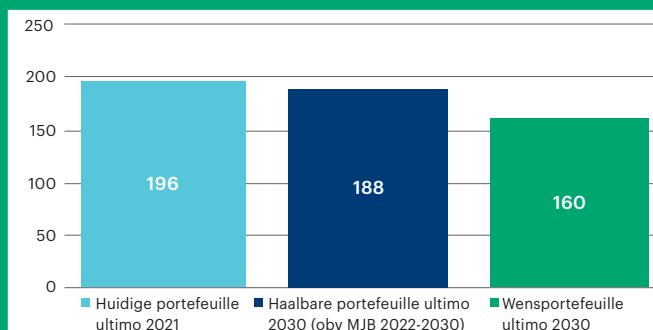
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



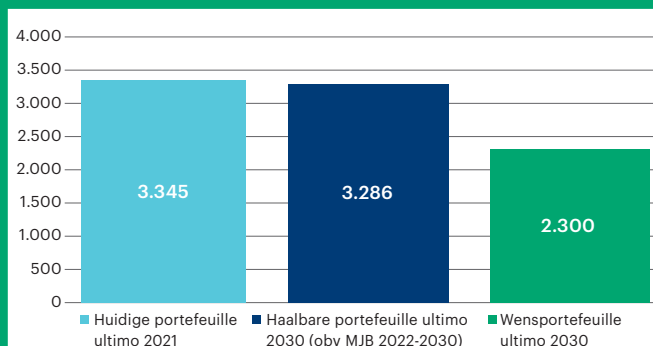
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



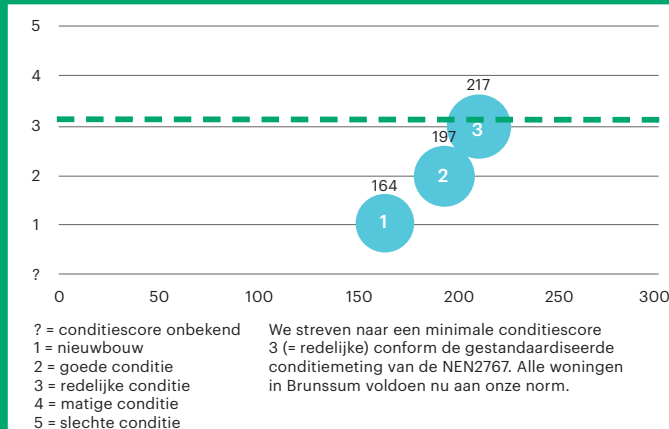
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO2-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIESCORE



Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Brunssum kijk op onze website.



HEERLEN



Kansen voor Parkstad,
kansen voor ons

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Wij zien Heerlen als het centrum van Parkstad. Een stad in ontwikkeling, op het gebied van cultuur, onderwijs, economie en startups, zorg en wonen. Er is veel gebeurd in Heerlen en ook nog veel te bereiken. Wonen Zuid wil hier nadrukkelijk aan meedoen. Extra investeren en extra kwaliteit voor de bewoners realiseren. We willen meer doen. Samen met bewoners en de gemeente.



Strategische positie

Heerlen is voor ons het kloppende hart van de regio Parkstad. Ons marktaandeel in de sociale huur in Heerlen is slechts 11 procent. De verdeling is als volgt: Molenberg 5%, de Hees 5%, centrum Heerlen 1%). We blijven streven naar voldoende beschikbare woningen voor onze klanten in de Hees en in de Molenberg. Daarnaast willen we ons aandeel in het centrum vergroten. Daar gebeurt het de komende jaren. Naast nieuwbouw (Schinkel) zien we hier ook kansen voor het ombouwen van leegstaande kantoren tot woningen.

Omvang portefeuille

De voorspellingen voor de woningmarkt in Heerlen en de regio Parkstad gaan nog steeds uit van krimp van het aantal huishoudens. Toch willen we van stabilisatie (uit de Wensportefeuille 2015) nu op weg naar groei. Dat betekent een groter deel van de volkshuisvestelijke markt bedienen. Hierbij denken we nadrukkelijk aan het aankopen van bestaand bezit, maar ook het realiseren van nieuwbouw.

Onze plek in de stadsdelen en kernen

De Molenberg en de Hees blijven onze prioriteit. Daarnaast willen we ons woningbezit in het centrum uitbreiden. Dit laatste sluit aan bij de woonvisie van de gemeente die het wonen in het centrum wil versterken ten kosten van de wijken (verdunnen). In het centrum willen we ook de middeninkomens bedienen. Dus woningen aanbieden vanaf de tweede aftoppingsgrens tot boven de liberalisatiegrens (max. € 900). Ook sociale koop sluiten we hierbij niet uit.

Wijkontwikkelingen

De wijkontwikkeling voor de Molenberg is in de afrondende fase. De aanpak van de Hees wordt nu opgestart. Een wijkvisie en uitvoeringsplan zijn gereed. We willen graag, samen met de gemeente, aan de slag. Daarnaast willen we kansen in het centrum van Heerlen serieus oppakken.

Duurzaamheid

Om onze woningen te verduurzamen en energiezuiniger te maken, renoveren we veel van ons bezit. Dat blijft belangrijk. Omdat de mogelijkheden op woningniveau niet onbegrensd zijn hebben we aandacht voor maatregelen op wijkniveau. Een goed voorbeeld hiervan is Mijnwater als warmtebron. Uitgangspunt is en blijft dat de keuzes die we maken een positieve invloed hebben op de betaalbaarheid van onze huurders. We volgen daarom met interesse de gemeentelijke visie op energietransitie en de daaruit voortvloeiende warmteplannen.

Nieuwe woonconcepten

Voor onze woningportefeuille in Heerlen onderzoeken we nieuwe woonconcepten. Dit varieert van hofjeswoningen voor ouderen, nieuwe vormen van woon-werkwoningen, tot tiny houses. Hiermee laten we onze klanten zien en ervaren wat de mogelijkheden zijn als hun behoeften veranderen. Behoeftes die nu soms niet worden uitgesproken: "Oh, kan dat ook".

Wonen & Zorg

Een deel van onze appartementencomplexen heeft geen lift. Daarmee is het niet geschikt voor senioren die langer thuis willen of blijven wonen. Uitvoering van wijkvisie de Hees zal hier een belangrijke verbetering in brengen door onder meer het aantal nultreden eengezinswoningen uit te breiden. In algemene zin streven we naar meer BAT 4 woningen (zorggeschikt). We sluiten zo mogelijk aan bij de Woonzorganalyse en -visie die de gemeente in 2021 zal opstellen. Verder blijven we invulling geven aan huisvesting van mensen met "rugzakje". Daarbij zorgen wij voor de huisvesting en andere partijen zorgen voor de juiste zorg en/of begeleiding.

Heerlen en Wonen Zuid. Samen, voor iedereen, experimenteel, stedelijk & groen, het centrum van Parkstad.

Meedoen en kansen pakken

We willen graag investeren. In heel Heerlen. Daar waar zich kansen voordien willen we die opties serieus onderzoeken. Maar we staan ook open voor bredere investeringen in Wonen & Zorg, bijvoorbeeld als het gaat om bouwen voor intramurale zorg. We doen bij voorkeur als dit kan gebeuren binnen een gebiedsgerichte aanpak van een wijk.



WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

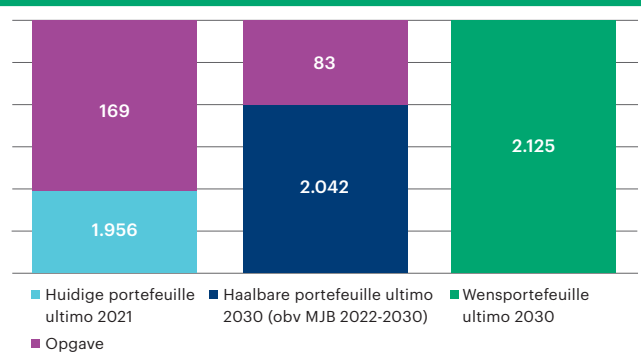
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Heerlen Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

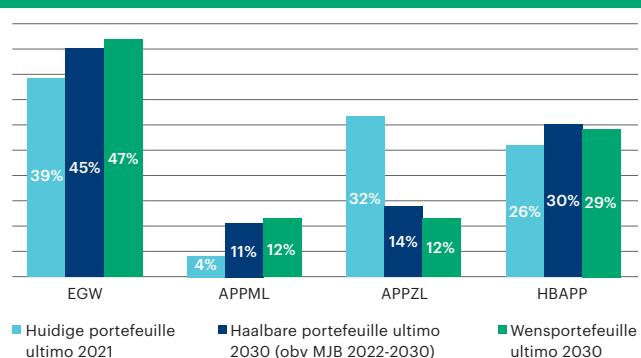
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Heerlen waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

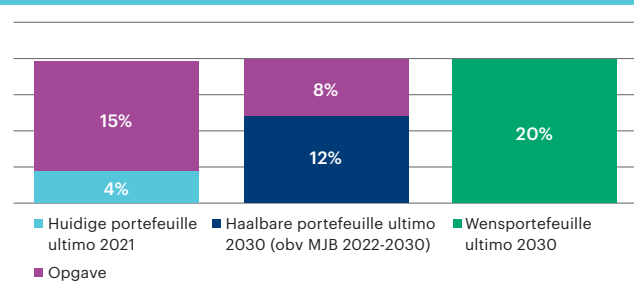
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



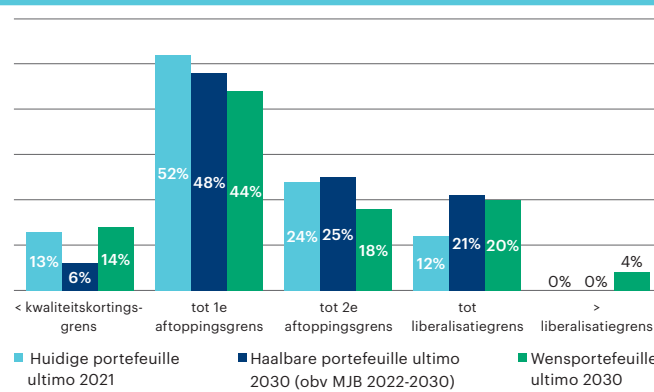
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



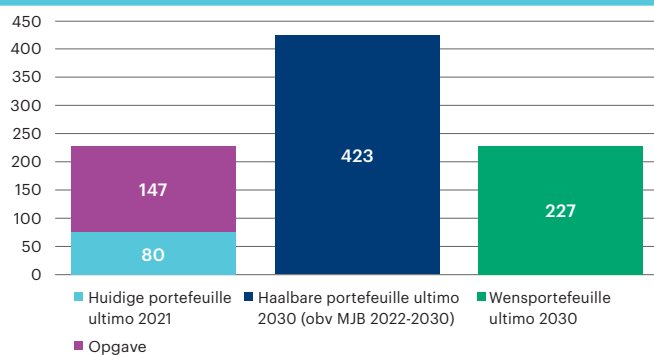
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



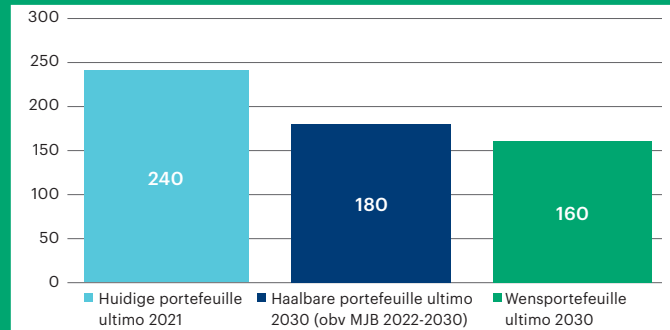
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



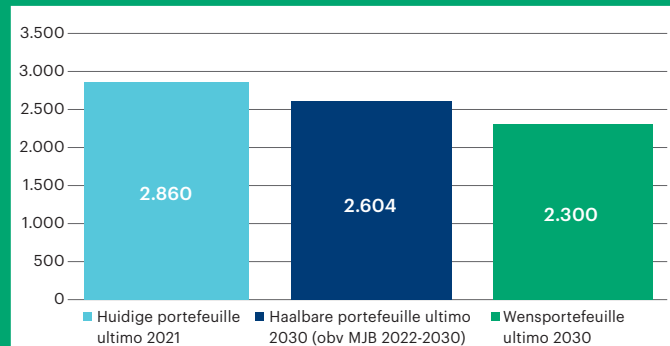
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



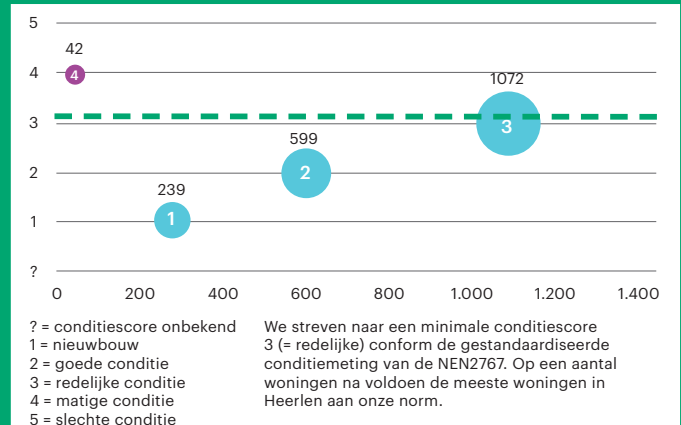
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO₂-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIESCORE



Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Heerlen kijk op onze website.



KERKRADE

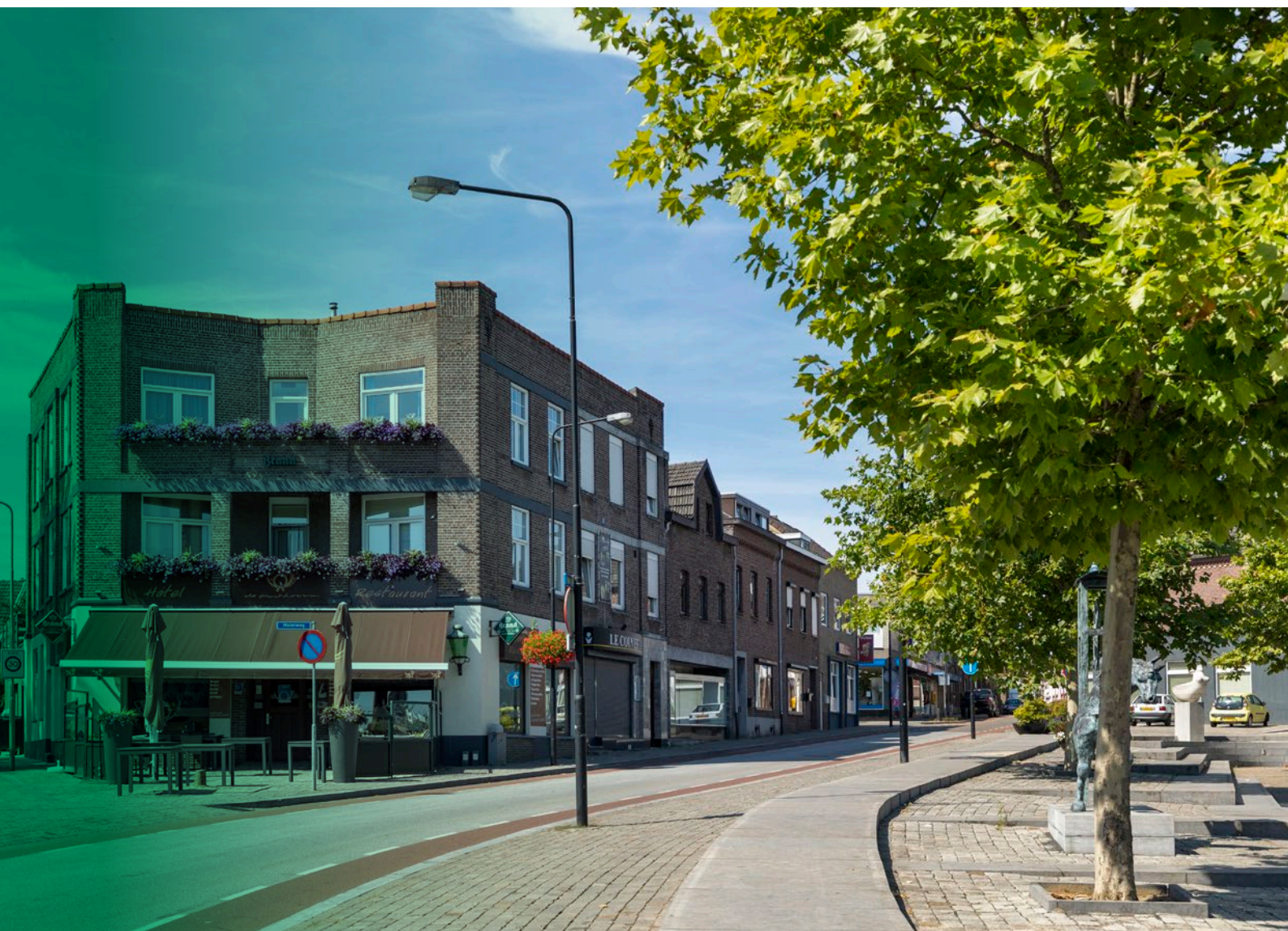


Kritisch kijken naar nieuwe investeringen

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Wij zien Kerkrade als een gemeente waar de burger centraal staat. Een stad in ontwikkeling. Van een stad waarbij in het verleden sterk de nadruk lag op krimp en vergrijzing naar een stad die zich richt op gezondheid, een hoog voorzieningenniveau biedt en met een frisse blik naar de toekomst kijkt, met oog voor prettig wonen en zorg. In Kerkrade gebeurt het en wij willen hier graag aan meedoen. We willen extra investeren en extra kwaliteit voor de bewoners realiseren. We willen meer doen. Samen met bewoners en de gemeente.



Strategische positie

Van al onze woningen hebben wij 13% in de gemeente Kerkrade. Binnen deze gemeente hebben wij een aandeel van 23% sociale huurwoningen. Wij zijn sterk vertegenwoordigd in Chevremont en Erensteinerveld. De komende jaren gaan we ook flink aan de slag in de wijk Rolduckerveld. Hoewel het absolute aantal huurwoningen in Kerkrade de komende jaren daalt blijven we streven naar voldoende beschikbare woningen voor onze klanten in de wijken waar we al actief zijn. Ontstaan er mogelijkheden in wijken waar we nu nog niet actief zijn, dan zullen we hier serieus onderzoek naar doen.

Omvang portefeuille

De voorspellingen voor de woningmarkt in Kerkrade en de regio Parkstad gaan uit van krimp van het aantal huishoudens. Toch willen we van stabilisatie (uit de Wensportefeuille 2015) op weg naar groei. Dat betekent dat we een groter deel van de volkshuisvestelijke markt willen bedienen. We willen bestaand bezit aankopen.

Onze plek in de stadsdelen en wijken

Chevremont en Erensteinerveld blijven onze prioriteit. Daarnaast willen we investeren in Rolduckerveld. Maar ook in de gebieden waar we minder actief zijn en geen specifieke groeiambitie hebben zoals in Haanrade, De Vink, Hopel en Eygelshoven, willen we ons woningbezit stabiliseren en streven we naar een goede leefbaarheid, betaalbaarheid en zetten we in op langer thuis wonen in zorggeschikte woningen. Dit laatste sluit aan bij de woonvisie van de gemeente waarin nadrukkelijk aandacht wordt gevraagd voor de beschikbaarheid van zorggeschikte woningen. In Rolduckerveld willen we ook (beperkt) de middeninkomens bedienen, dus woningen vanaf 2e aftoppingsgrens. Ook sociale koop sluiten we niet uit.

Kerkrade, stad met een focus op gezondheid (vie), een hoog voorzieningenniveau en een frisse blik op de toekomst.

Wijkontwikkelingen

Rolduckerveld staat nadrukkelijk in de spotlights. De komende 15 jaar gaat het hier gebeuren. Een transformatie van ongekeerde omvang moet de wijk weer op de kaart zetten. Wij zijn trots dat wij hieraan ons steentje mogen bijdragen.

Erensteinerveld zit in de afrondende fase. Na de uitgebreide renovaties van de appartementencomplexen, de sloop van de oude flats in Poycken Spiesstraat, waarvoor 30 levensloopbestendige woningen zijn teruggekomen, is de wijk weer bijna helemaal klaar voor de toekomst. Als ook de 1 op 1 woningen in de Schout- en Troupsbergstraat worden vervangen en de vascowoningen worden opgeknapt, ziet de wijk er weer piekfijn uit. In de wijk Chevremont liggen de komende jaren vooralsnog geen grote opgaven.

Duurzaamheid

Om onze woningen te verduurzamen en energiezuiniger te maken, renoveren we veel van ons bezit. Dat blijft belangrijk. Omdat de mogelijkheden op woningniveau niet onbegrensd zijn hebben we aandacht voor maatregelen op wijkniveau. Uitgangspunt is en blijft dat de keuzes die we maken een positieve invloed hebben op de betaalbaarheid van onze huurders. We volgen daarom met interesse de gemeentelijke visie op energietransitie en de daaruit voortvloeiende warmteplannen.

Nieuwe woonconcepten

Voor onze woningportefeuille in Kerkrade onderzoeken we nieuwe woonconcepten. Dit varieert van hofjeswoningen voor ouderen, nieuwe vormen van woon-werkwoningen, tot tiny houses. Hiermee laten we onze klanten zien en ervaren wat de mogelijkheden zijn als hun behoeften veranderen. Behoeftes die nu soms niet worden uitgesproken: "Oh, kan dat ook".

Wonen & Zorg

Een deel van onze appartementencomplexen heeft geen lift. Daarmee is het niet geschikt voor senioren die langer thuis willen of blijven wonen. We willen meer woningen geschikt maken voor zorg, dus ombouwen naar BAT4 woningen. We sluiten, daar waar mogelijk, aan bij

de Woonzorganalyse- en visie die de gemeente in 2021 opstelt. Verder blijven we invulling geven aan huisvesting van mensen met “rugzakje”. Daarbij zorgen wij voor de huisvesting en andere partijen zorgen voor de juiste zorg en/of begeleiding.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid heeft veel gezichten. Van gemeentelijke lasten, energielasten, huurprijzen, tot verdeling van de beschikbare woningvoorraad over de verschillende huurprijsklassen. Wij streven ernaar het absolute aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, voor starters op de woningmarkt, te handhaven. Naast de behoefte aan goedkope woningen zien we ook steeds meer behoefte aan woningen in het prijssegment boven de 2e aftoppingsgrens. Er is ook een groeiende behoefte aan huisvesting voor de middeninkomens tot 900 euro. Ook voor deze groepen hebben we aandacht.

Meedoen en kansen pakken

Kerkrade is voor ons een aantrekkelijke gemeente waar we graag in investeren. We staan open voor investeringen in andere wijken dan de huidige wijken met ons bezit. Ook staan we open voor bredere investeringen in Wonen & Zorg, bijvoorbeeld als het gaat om bouwen voor intramurale zorg. We doen dit bij voorkeur als dit kan gebeuren binnen een gebiedsgerichte aanpak van een wijk.



WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

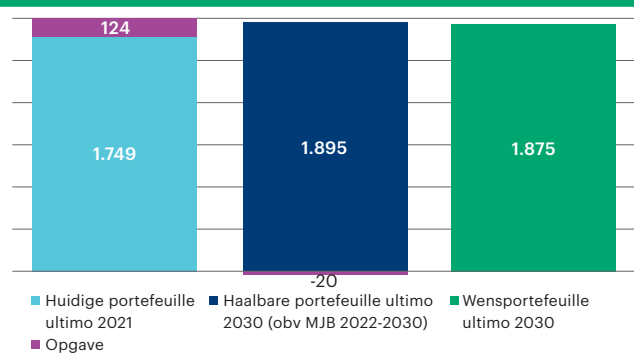
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Kerkrade Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

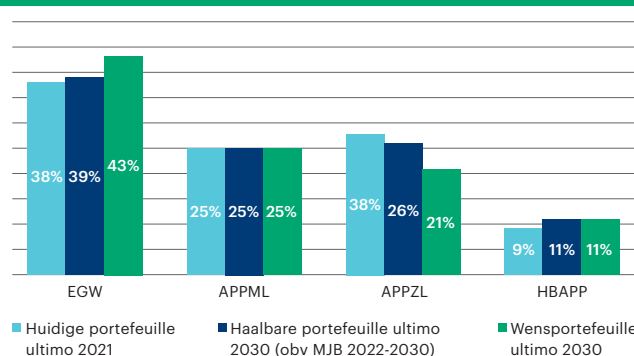
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Kerkrade waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

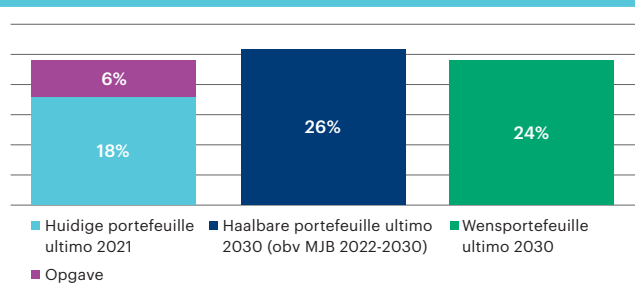
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



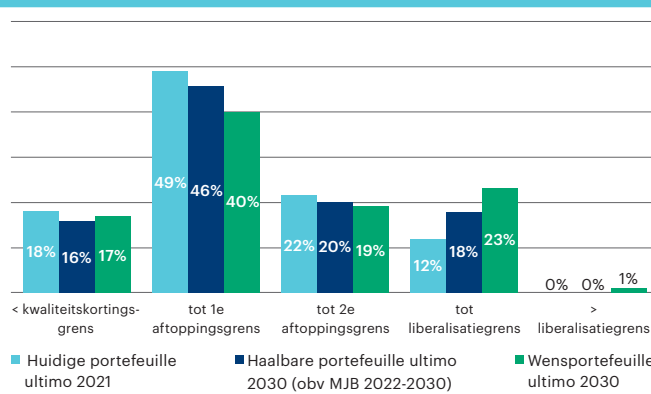
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



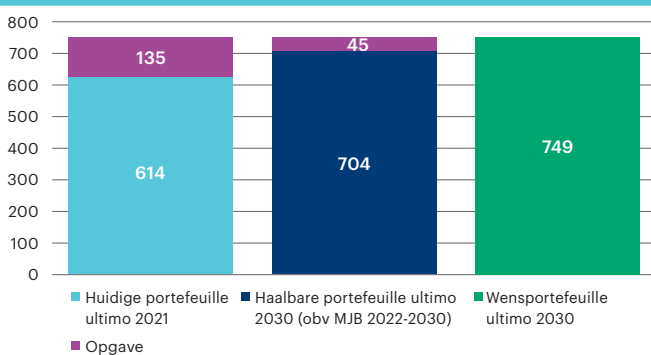
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



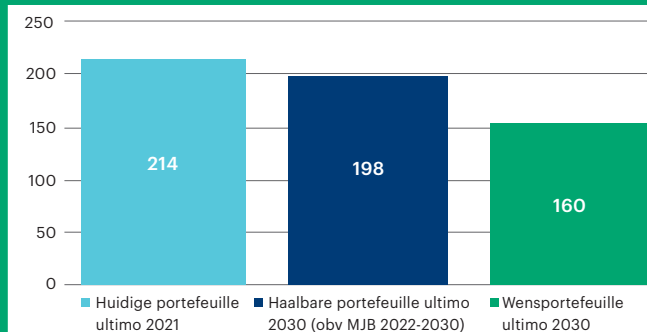
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



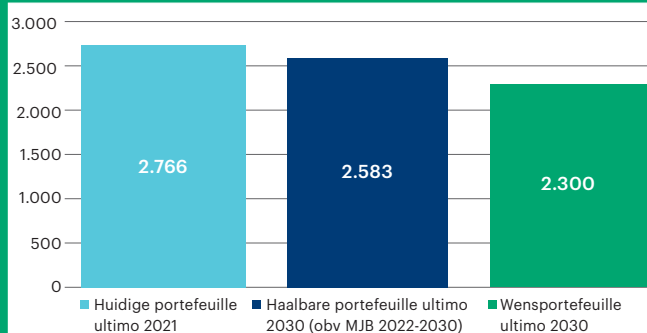
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



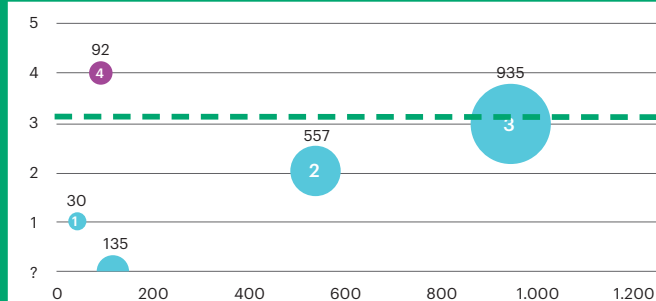
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO₂-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIE SCORE



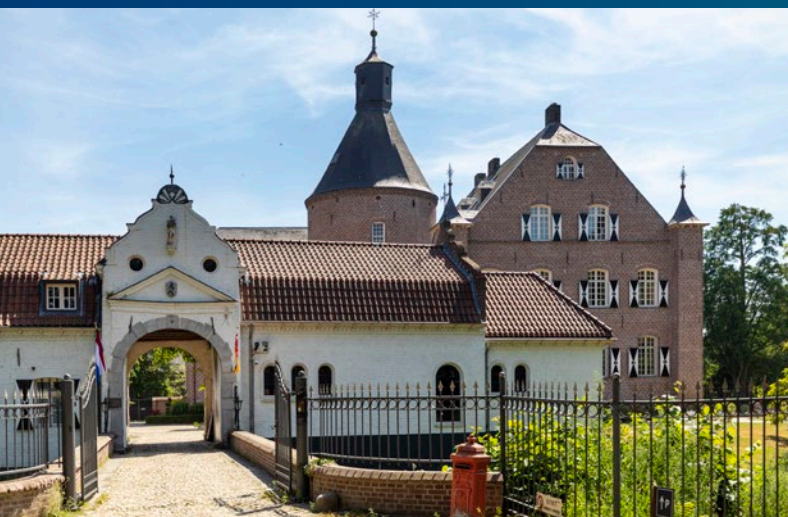
? = conditiescore onbekend
 1 = nieuwbouw
 2 = goede conditie
 3 = redelijke conditie
 4 = matige conditie
 5 = slechte conditie

We streven naar een minimale conditiescore 3 (= redelijke) conform de gestandaardiseerde conditiemeting van de NEN2767. Op een aantal woningen na voldoen de meeste woningen in Kerkrade aan onze norm.

Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Kerkrade kijk op onze website.



LEUDAL



Volle kracht vooruit! Samen
meer huurwoningen in de mooie
dorpskernen realiseren

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Leudal is een aantrekkelijke woongemeente in Midden Limburg, gelegen tussen Roermond en Weert. Leudal is met 165 km² een van de grootste gemeenten van Limburg. Het is een zeer uitgestrekt gebied met veel natuurgebieden en maar liefst 16 verschillende dorpskernen. Wij zijn van oudsher vertegenwoordigd in 8 kernen ten (noord)oosten van de N280; Buggenum, Haelen, Heibloem, Heythuysen, Horn, Roggel, Neer en Nunhem. Wij hebben een heel prettige samenwerkingsrelatie met de gemeente Leudal.

We willen onze positie in Leudal versterken en eventueel verbreden naar andere kernen. Onze focus ligt bij onze huidige kernen met een goed voorzieningenniveau: Heythuysen, Roggel, Haelen en Horn. We willen graag positie krijgen in Baexem en sluiten verbreding naar Grathem of kernen in Leudal West niet uit.



Strategische positie

Ons aandeel binnen de totale woningvoorraad van Leudal bedraagt 8%. Binnen de sociale huur is ons marktaandeel 55%. Er dreigt een potentieel overschot aan koopwoningen en een tekort aan huurwoningen.

We willen daarom inspelen op de lokale woonbehoeften van de verschillende kernen en zorgen voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen, rekening houdende met het toekomstige marktperspectief. We willen ons marktaandeel in de huur behouden en bij voorkeur op de totale woningmarkt een iets groter belang spelen. Daarom willen we onze portefeuille in Leudal uitbreiden. Onze focus ligt bij kernen met een goed voorzieningenniveau: Heythuysen, Roggel, Haelen en Horn. We willen graag positie krijgen in Baexem en sluiten verbreding naar Grathem of kernen in Leudal West niet uit.

Omvang portefeuille

We willen onze woningomvang in Leudal laten groeien, passend bij de woningmarktbehoefte. Op basis van de huishoudensprognoses 2021 van onderzoeksbureau E'til, groeit het aantal huishoudens nog met circa 1000 huishoudens naar 16.640 in 2030. Daarna zal naar verwachting een lichte krimp inzetten naar 16.367 huishoudens in 2040.

Ook wij ervaren een redelijke spanning op de huurmarkt. Spoedzoekers en statushouders concurreren met reguliere woningzoekenden, die zich gebonden voelen aan hun eigen dorp.

De nieuwe structuurvisie geeft aan dat er een potentieel overschot is aan koopwoningen én een tekort aan huurwoningen. Om aan deze behoefte tegemoet te komen willen we de komende jaren meer woningen gaan verhuren. De groei van de woningvoorraad kan door nieuwbouw, maar mogelijk ook door middel van transformatie van bestaande koopwoningen of leegstaand vastgoed of aankoop. We zijn terughoudend in ons verkoopbeleid, zeker in de kernen waar het aandeel sociale huurwoningen gering is.

Landelijk, groter aandeel huurwoningen, groot gebied,
samenwerking, zorgpartners, vooruitstrevend in duurzaamheid.

Betaalbaarheid

In Leudal is het gemiddelde jaarinkomen 25.900 euro. Dat ligt boven het provinciale gemiddelde. In Haelen zien we de meeste lage inkomens en hier is behoud van voldoende betaalbare woningen dan ook van groot belang. Uit ons marktonderzoek, (uitgevoerd door KAW in 2020) zien we aanvullende vraag naar woningen boven de tweede aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens. Politiek gezien is er ook de wens om voldoende voorraad te behouden voor de doelgroep jongeren. Daarom willen we het aantal woningen dat we nu verhuren onder de kwaliteitskortingsgrens behouden.

Dorp- en wijkaanpakken

Elk dorp in de gemeente Leudal heeft zijn eigen historie, identiteit en sociale structuur, maar ook zijn eigen woonbehoeften. Het is belangrijk om rekening te houden met deze verschillen en contact te houden met lokale bewonersgroepen en dorpsraden. Sommige dorpen kampen met grote uitdagingen om de leefbaarheid op peil te houden. Denk aan sluitingen van winkels en basisscholen. Om te voorkomen dat voorzieningen wegvallen is onder meer een groeiend aantal inwoners nodig. Maar of dat ook realistisch is, is hoogst onzeker. Daarom zijn we voorzichtig als het gaat om investeringen in de kleinste kernen. Wonen Zuid heeft op dit moment geen specifieke dorps- of wijkvisies in Leudal. Bij grotere of meerdere ontwikkelingen is het wenselijk om in samenwerking met partners een langjarige integrale dorpsvisie op te stellen. Zoals bijvoorbeeld in Roggel, waar we diverse complexen beheren waarvan er enkele verouderd zijn en waar in de omgeving een leegstaand winkelcentrum en gemeentehuis zijn gelegen.

Duurzaamheid

Leudal is een groene gemeente en wil graag een bijdrage leveren aan het tegengaan van klimaatverandering. Dit komt onder meer tot uiting in het initiatief 'Duurzaam Leudal' en door het plaatsen van windmolens. Ook wij willen ons een steentje bijdragen en daarom blijven we inzetten op het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarbij krijgen we ook te maken met ons versnipperd bezit in verband met verkopen uit het verleden.

Wonen & Zorg

Wonen Zuid heeft relatief veel zorg- en nultredenwoningen in Leudal. Uit ons onderzoek 'Wonen en Zorg in balans' uit 2020, blijkt dat er nog meer behoefte is aan goede woningen voor senioren en mensen die thuiszorg nodig hebben. Daarom streven we naar een groei van het aantal woningen dat goed is afgestemd op de woonwensen van mensen die in huis een rollator of rolstoel nodig hebben of thuiszorg hebben. Daarnaast staan we open voor aanvragen van zorgpartners voor het realiseren van intramurale zorgeenheden.

Nieuwe woonconcepten

Wij geven de voorkeur aan woningen en locaties die geschikt zijn voor de lange termijn. Korte termijn oplossingen zijn zeker interessant om tijdelijke woonbehoeften in te vullen of om locaties tijdelijk goed te benutten. Maar gelet op de scheve verhouding tussen huur en koop in Leudal en de relatief hoge kosten van tijdelijk wonen, heeft dit niet onze voorkeur. We staan wel open voor vernieuwende woonconcepten zoals tiny houses en groepswoningen.

Strategische woonpartner

Wij zijn de grootste sociale woningcorporatie in Leudal en daarom willen we graag dé strategische woonpartner zijn voor de gemeente. We bouwen graag voort op de goede, jarenlange, samenwerkingsrelatie die we hebben met de gemeente en andere lokale stakeholders. We staan open om volkshuisvestelijke vragen te onderzoeken en daarvoor in samenwerking met partners oplossingen aan te dragen. Een goed voorbeeld hiervan is het overnemen van de woonwagens.



WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

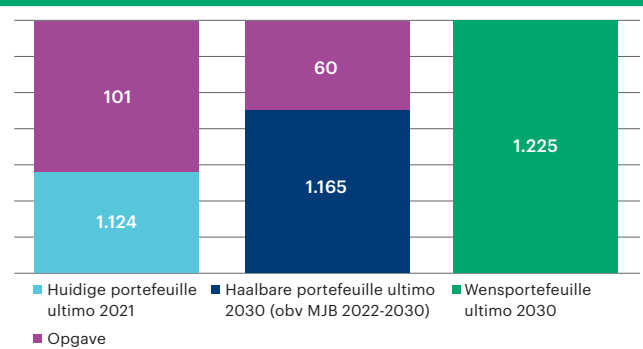
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Leudal Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

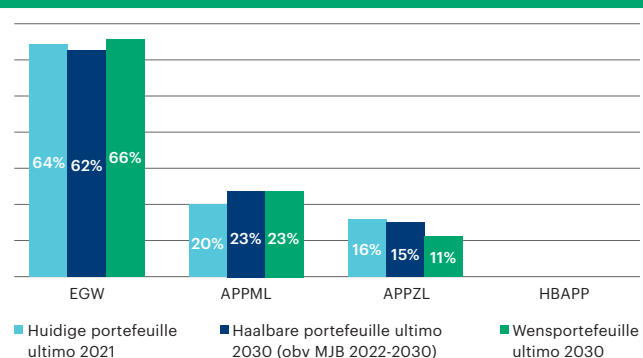
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Leudal waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

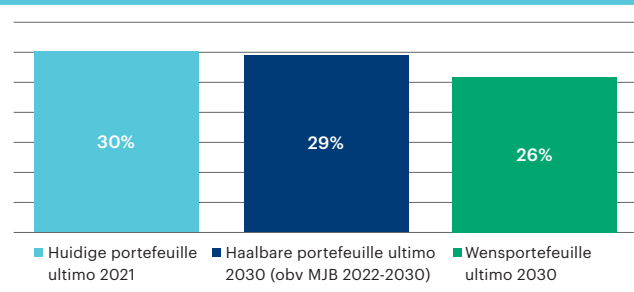
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



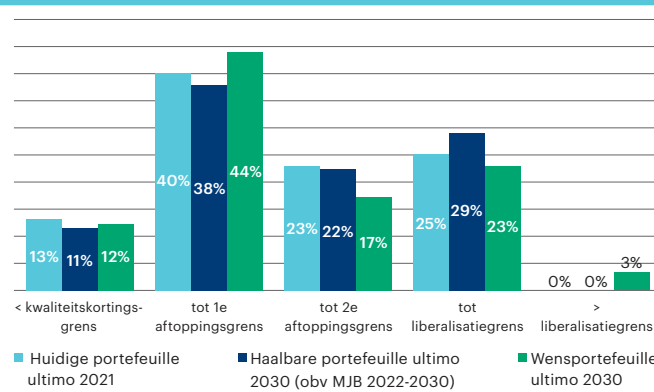
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



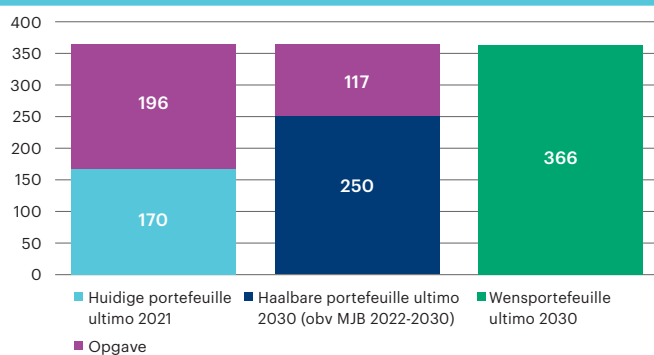
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



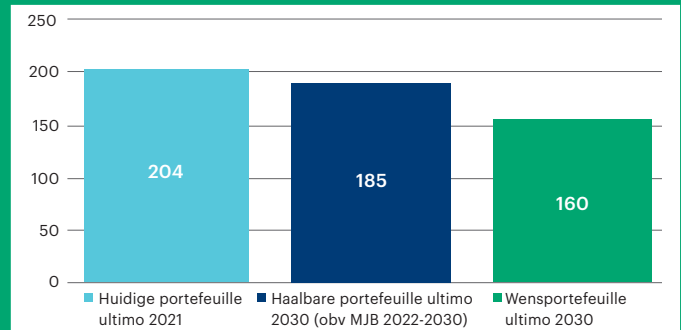
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



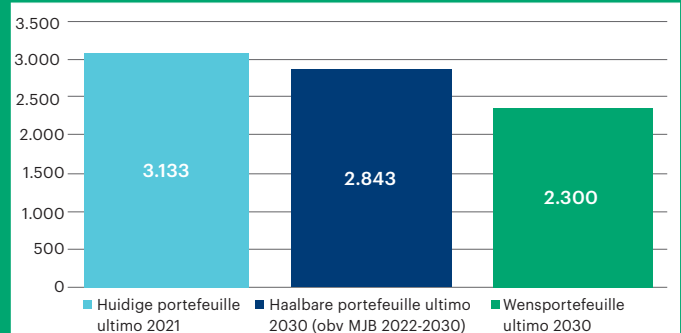
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



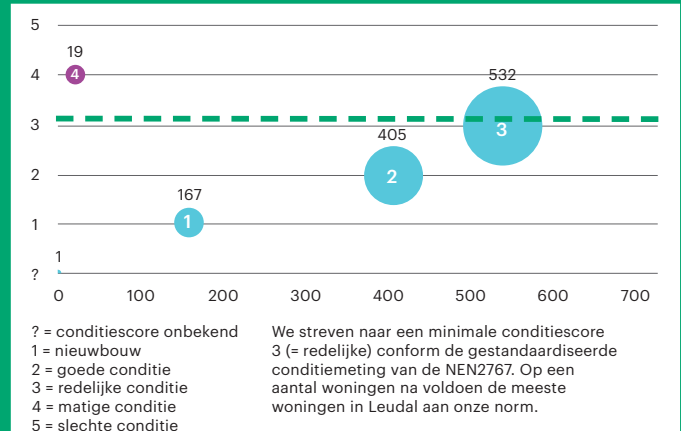
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO₂-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIESCORE



Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Leudal kijk op onze website.



MAASGOUW



**Volle kracht vooruit!
Meer woningen voor huurders**

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Wonen Zuid ziet Maasgouw als een mooie landelijke gemeente aan de Maasplassen. Maasgouw telt tien dorpskernen met elk een eigen identiteit en cultuurhistorische waarden. De historische dorpskernen en de vele natuur- en watergebieden, maken Maasgouw tot een gemeente waar het heerlijk wonen en vertoeven is. Door de nabijheid van auto- en snelwegen is er een goede verbinding met de steden Roermond, Weert en Sittard. Wij willen meer mensen de mogelijkheid bieden om in een huurwoning van Wonen Zuid te wonen in het landelijke en waterrijke Maasgouw.



Strategische positie

De gemeente Maasgouw, in Midden-Limburg, bestaat uit tien dorpskernen. De gemeente heeft bijna 11.000 woningen, waarvan driekwart koop is. Wij hebben met zo'n 400 sociale huurwoningen in de kernen Beegden, Heel en Panheel, Wesseem en Maasbracht, een bescheiden aandeel op de woningmarkt. Een percentage van 3,6% op het totaal en 25% binnen de sociale huur.

We willen graag een actievare rol en bijdrage leveren aan de woningbehoeften in Maasgouw en we willen een woonpartner zijn voor de gemeente. Onze proactieve rol en betrokkenheid richt zich primair op de vier kernen waar we nu bezit hebben. Maar we staan open voor verbreding van onze positie naar andere kernen waar het voorzieningenniveau goed is en blijft, zoals in Linne.

Omvang portefeuille

We willen onze omvang laten groeien naar minimaal 450 zelfstandige woningen en daarnaast een groei van intramurale zorgwoningen in samenwerking met zorgpartijen. Op basis van de huishoudensprognoses 2021 van onderzoeksbureau E'til wordt verwacht dat het aantal huishoudens groeit naar 10.866 in 2030 (+218) en daarna krimpt naar 10.317 in 2040.

De huurmarkt staat onder druk. We krijgen gemiddeld meer dan 100 reacties op een woningadvertentie. Ook uit de structuurvisie blijkt dat er in de woningmarkt een potentieel overschot is van 600 koopwoningen en een tekort van 600 huurwoningen.

Daarom willen we groeien. Dat kan door op kleine schaal nieuwe woningen te bouwen, maar ook door bestaande woningen of particulier vastgoed aan te kopen en geschikt te maken voor verhuur. We zien tijdelijke woonvormen als een kansrijke oplossing. Daarmee spelen we snel in op de actuele vraag naar betaalbare huurwoningen en anticiperen we op, bijvoorbeeld, de huishoudenskrimp.

De afgelopen periode hebben we weinig groeikansen gekregen. We hopen de komende periode, in samenwerking met de gemeente Maasgouw, enkele projecten te realiseren.

Betaalbaarheid

In Maasgouw is de primaire doelgroep relatief klein en zien we ook additionele vraag naar kwalitatief goede huurwoningen voor de middenhuur. Daarom zien we mogelijkheden om de omvang van de segmenten boven de 2e aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens te verhogen. Maar het is ook de kunst om te bewaken dat er voldoende betaalbare voorraad aanwezig blijft, omdat wij in deze gemeente relatief weinig aanbod hebben voor de huurtoeslaggerechtigden. We vinden het belangrijk dat ook in Maasgouw voldoende beschikbaarheid blijft voor statushouders en voor de uitstroom van kwetsbare doelgroepen. Een goede mix en doorstroming in elke kern is gewenst.

Onze plek in de stadsdelen en kernen

Onze focus richt zich onverminderd op Beegden, Heel, Maasbracht en Wessems. Maar wij kijken ook met grote interesse naar opgaven en kansen in de zes andere dorpen. Zeker als er een vraag komt vanuit de gemeente, collega-corporaties of zorgpartners. In de kern Linne gaan we actief op zoek naar kansen. Deze kern heeft voor ons een gunstige ligging en sluit aan bij ons huidige werkgebied.

Dorp- en wijkaanpakken

We hebben geen gebieds- of wijkgerichte aanpakken gepland. De leefbaarheid in Maasgouw is namelijk erg goed. Mochten we, op kleinere schaal, initiatieven nemen dan kijken we goed dat deze aansluiten bij de omgeving en ook passen in de context van de wijk of het dorp. Veel plaatsen hebben een beeldbepalend karakter dat behouden moet blijven.

Landelijk en waterrijk wonen in historische kernen, transformatie opgave van koop naar huur, kansen voor innovatieve concepten, kleinschalige zorg op maat.

Duurzaamheid

Dankzij het relatief jong woningbezit en een aantal ingrepen in het verleden lopen onze energieprestaties in Maasgouw voorop in vergelijking met andere gemeenten waar we actief zijn. Deze voorsprong willen we behouden. Waar mogelijk werken we samen met en aan lokale initiatieven. We zien Maasgouw als een hele geschikte gemeente om in de komende jaren een écht duurzaam nieuwbouwproject te realiseren. We gaan verder dan standaard BENG. We denken aan een totaalconcept, met bijvoorbeeld cradle to cradle, duurzame materialen en bewoners die zich aangetrokken voelen tot duurzaam wonen.



Wonen & Zorg

De vraag naar Wonen & Zorg neemt toe, zowel binnen de bestaande, zelfstandige woningvoorraad als vanuit zorgpartners voor intramuraal zorgvastgoed. Voor beide opgaven willen wij een actieve samenwerkingspartner zijn.

Nieuwe woonconcepten

We doen onderzoek naar wooninnovaties en woonconcepten. We zetten kleinschalige pilots op om voor verschillende woonvragen altijd een passende oplossing te kunnen aanbieden.

In Maasgouw is vanuit de gemeente belangstelling voor tijdelijke verplaatsbare woonvormen, concepten die uitblinken in duurzaamheid, goede woonvoorzieningen voor seizoenarbeiders en eventuele woonconcepten voor leegstaand vastgoed of transformatie van vakantieparken. Dat vinden we kansrijk omdat in de gemeente een bovengemiddeld natuurgeoriënteerde postmaterialisten wonen.

Meedoen en kansen pakken

Wonen Zuid ziet Maasgouw als een gemeente met kansen voor uitbreiding van de huurwoning voorraad voor diverse doelgroepen. Wonen Zuid wil volle kracht en een strategische samenwerkingspartner zijn om samen met de gemeente te werken aan de realisatie van meerdere van onderstaande woondoelen:

- het toevoegen van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen;
- het bedienen van middeninkomens boven net onder en boven de liberalisatiegrens;
- het vergroten van het aanbod toe- en doorgankelijke woningen evenals extramurale thuiszorggeschikte woningen en intramuraal zorgvastgoed;
- tijdelijke verplaatsbare woonvormen ;
- duurzame woonconcepten;
- transformatie leegstaand bezit ;
- revitalisatie vakantieparken;
- overname of realisatie van woonwagens.

WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

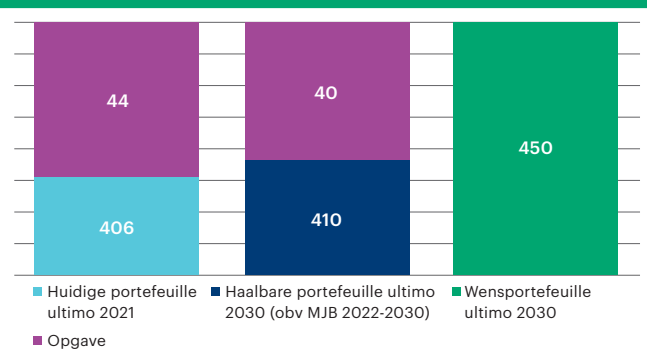
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Maasgouw Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

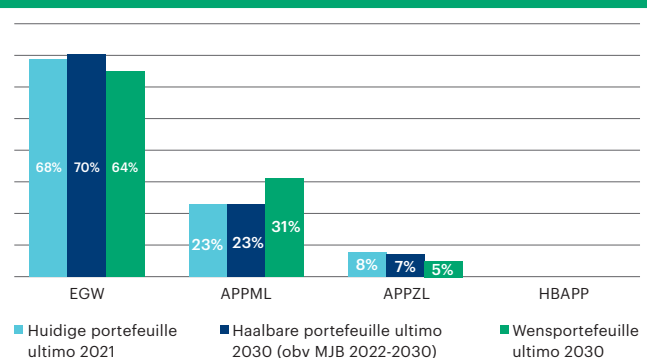
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Maasgouw waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

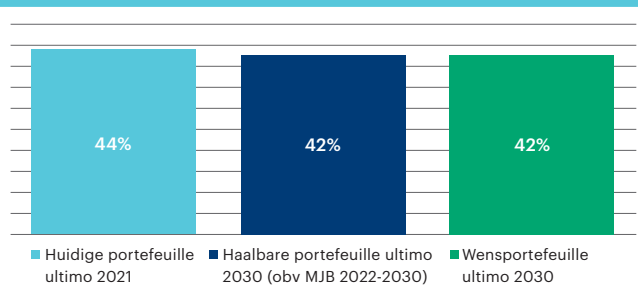
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



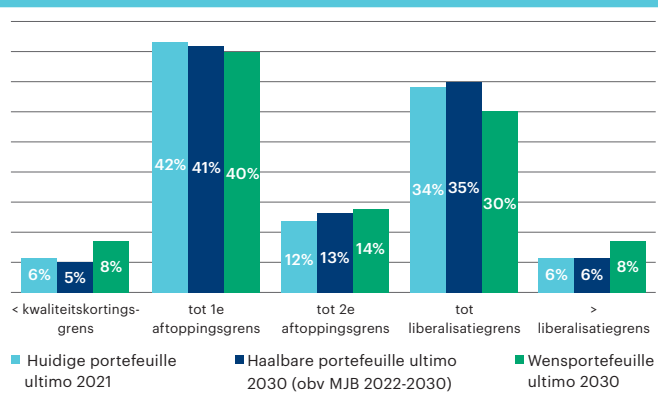
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



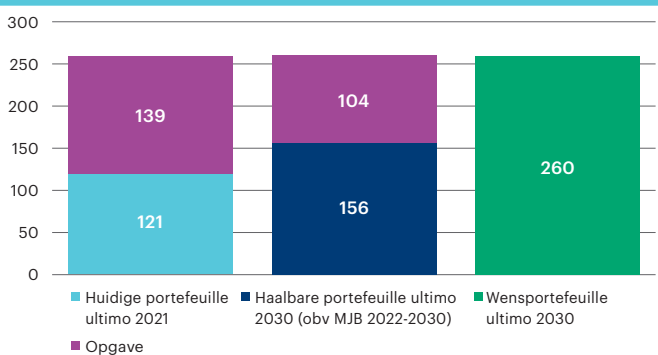
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



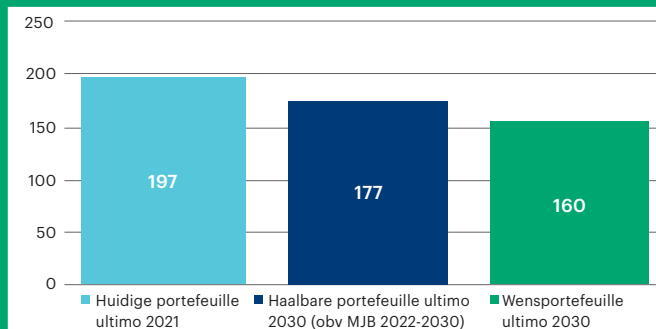
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



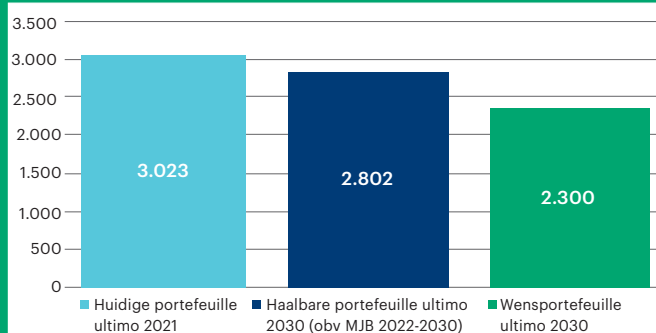
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



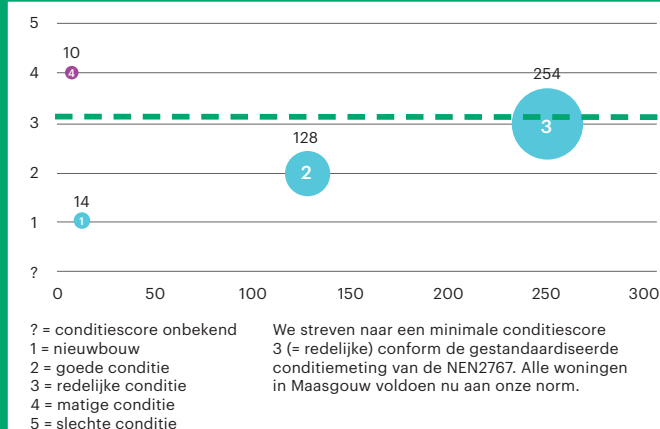
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO₂-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIESCORE



Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Maasgouw kijk op onze website.



NEDERWEERT



Aandacht voor Nederweert

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Gemeente Nederweert is de meest noordelijke gemeente in ons werkgebied. Het ligt op de grens van Limburg en Brabant, op het snijpunt van drie waterwegen, aan de A2. Nederweert heeft ruim 17.000 inwoners en bestaat uit de kern Nederweert en de dorpen Budschop, Ospel, Nederweert-Eind en Leveroy. Je kunt er rustig, ruim en groen wonen, terwijl je in 15 minuten reistijd in Weert bent, binnen 20 minuten in Roermond en binnen 30 minuten in Eindhoven. Dat maakt Nederweert een aantrekkelijke woonlocatie nu en in de toekomst. We willen een partner zijn van de gemeente en daarmee invulling geven aan de woonopgaven. Daarbij richten we ons eerst op Leveroy en Nederweert. We staan open voor een nieuwbouw of aankoopproject en koersen in onze nieuwe wensportefeuille op een lichte groei van ons woningbezit.



Strategische positie

Wij hebben nu alleen woningbezit in Leveroy. Dit kerkdorp grenst aan de gemeente Leudal, waar wij meer woningbezit hebben. Wij hebben slechts 19 woningen in Leveroy en daarmee in de hele gemeente Nederweert. Ons aandeel binnen de totale woningvoorraad van Nederweert bedraagt slechts 1%. In het verleden hebben wij meer bezit gehad, maar we hebben destijds een deel van de woningen verkocht. Daar willen we nu verandering in brengen. Nederweert grenst aan de gemeenten Weert, Leudal en Peel en Maas en daarmee grenst het aan de rand van ons werkgebied. We willen deelnemen aan prestatieafspraken overleggen met onze partners en onze zichtbaarheid vergroten. We staan open voor nieuwe kansen en ontwikkelingen, maar we zijn ons bewust van onze positie en respecteren de rol van onze collega-corporaties. Onze eerste interesse gaat uit naar ontwikkelingen in Leveroy en Nederweert.

Omvang portefeuille

We willen onze woningen in Leveroy behouden en goed op peil houden. Daarnaast willen we onze portefeuille versterken en uitbreiden naar Nederweert. De gemeente verwacht een huishoudensgroei en behoefte aan extra huurwoningen. Volgens verhuurrapportages van Thuis in Limburg is de druk op de huurmarkt het hoogst in het nabijgelegen Weert. Het is goed denkbaar dat woningzoekenden als alternatief naar Nederweert willen verhuizen in verband met de lange wachttijden voor Weert. Nederweert heeft daarom een goed marktperspectief. We zetten daarom in op een lichte groei in Nederweert.

Dorps wonen in het groen. Nabij Weert, Roermond en Eindhoven.
Positie behouden of versterken. Meer aandacht en dialoog.

WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

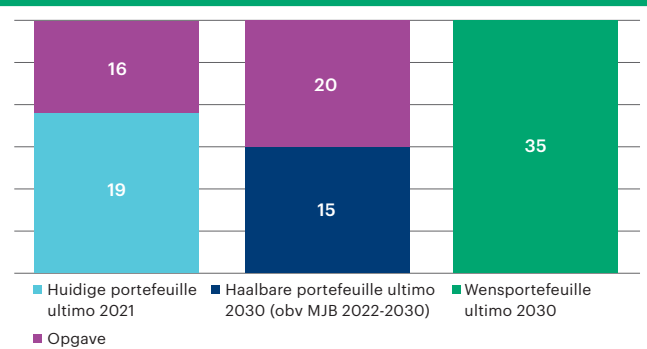
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Nederweert Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

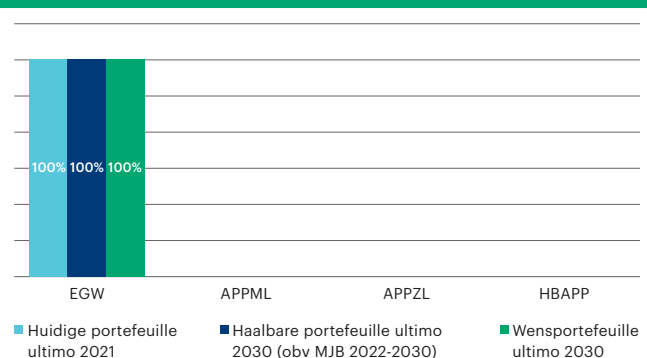
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Nederweert waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

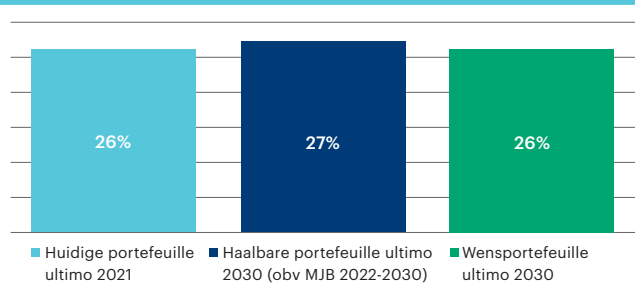
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



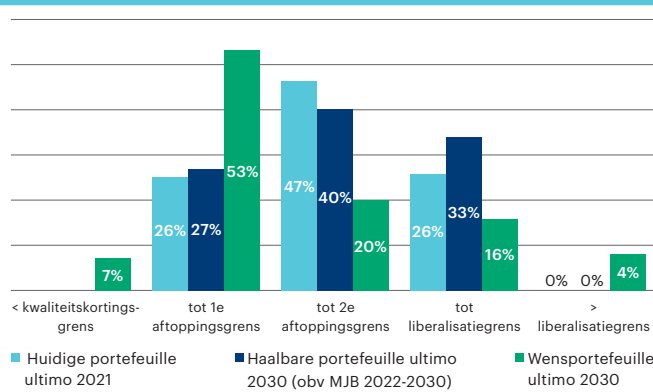
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



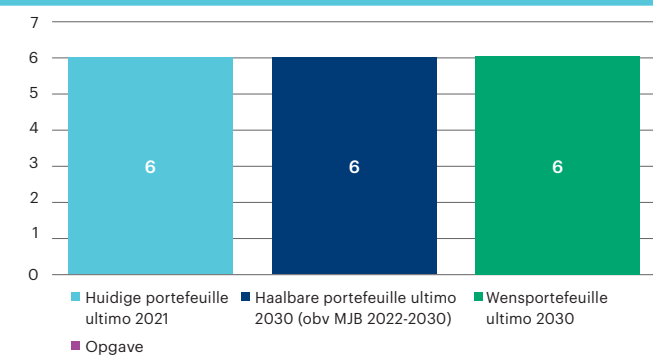
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



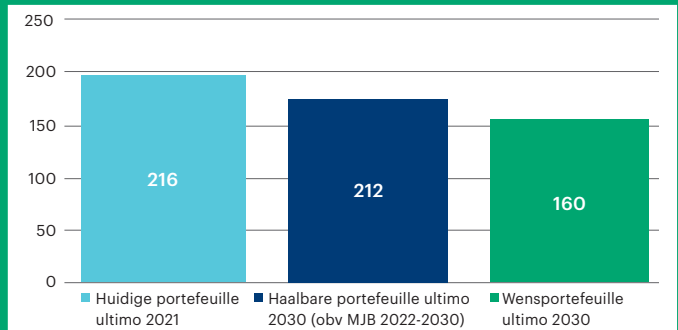
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



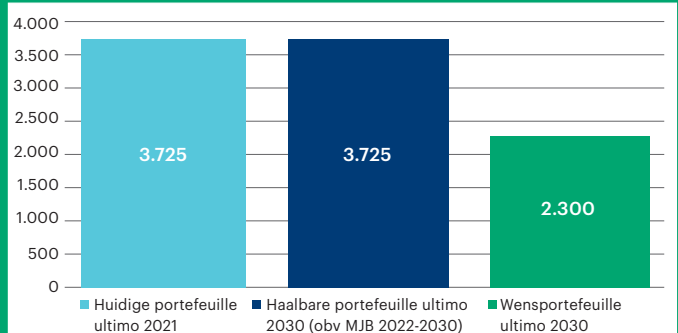
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



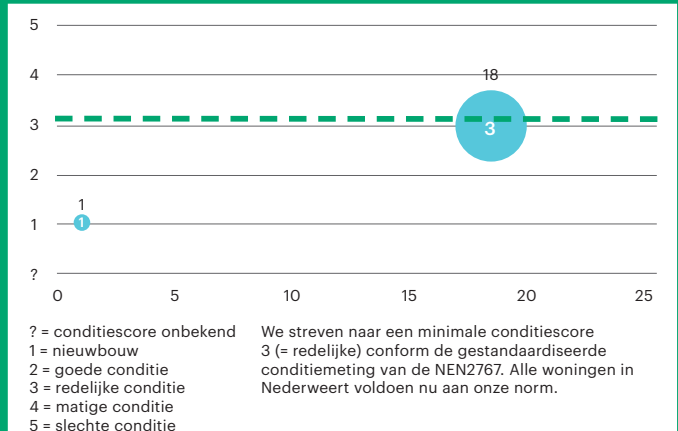
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO₂-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIESCORE



Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Nederweert kijk op onze website.



ROERMOND



Wonen Zuid wil als marktleider
in deze groeigemeente met
volle kracht vooruit

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

'We are Roermond' is het motto dat je overal in Roermond tegenkomt. En zo voelen wij dat ook. Roermond is een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en recreëren. Roermond bruist!

Wonen Zuid is al meer dan 100 jaar sterk verbonden met Roermond. We hebben een kantoor in deze stad. Van ons totale woningbezit is 40% in Roermond. Eén op de vijf woningen van Roermond is een woning van Wonen Zuid. Binnen de sociale huurwoningen is ons marktaandeel 65%. Een sterke positie die we graag willen behouden. Daarom gaan we met opgestroopte mouwen aan de slag met de volkshuisvestelijke opgaven in Roermond.



Strategische positie

Onze focus blijft liggen bij de stad Roermond met de wens om in elke buurt positie te krijgen. Op nadrukkelijk verzoek van stakeholders overwegen we projecten in Swalmen of andere kerkdorpen. Ook in nieuwe woonbuurten als Melickerveld, Roerdelta, Eiermijn, Yagheo of andere toekomstige ontwikkellocaties willen we positie verwerven. Wij zijn ervan overtuigd dat de stad baat heeft bij een evenwichtigere spreiding van sociale huurwoningen. Differentiatie en gemengde wijken zijn hiervoor de sleutelwoorden. In de wijken waar we nu veel betaalbare woningen hebben onder de aftoppingsgrenzen, willen we een verschuiving maken naar meer woningen met hogere huurprijzen of een groter aandeel koopwoningen. Dat moet dan wel gecompenseerd worden met huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen in andere wijken om te waarborgen dat er voldoende beschikbare woningen blijven voor onze primaire doelgroep.

Omvang portefeuille

Wij willen ons woningaanbod fors uitbreiden. De schatting is dat het aantal huishoudens in 2030 groeit naar 30.500. Een groei van 2500 huishoudens. Op basis van recent onderzoek door E'til wordt de huishoudenstop pas in 2043 verwacht. Daarmee is Roermond de sterkst groeiende gemeente in ons werkgebied met de grootste kwantitatieve aanvullende woonbehoefte.

Ook zien we dat diverse doelgroepen al bovengemiddeld lang moeten wachten op een huurwoning. Om te voorkomen dat wachttijden verder oplopen breiden we onze woningportefeuille in Roermond uit. Als marktleider hebben we de ambitie om het grootste deel van de woonopgaven te vervullen om Roermond klaar te maken voor de toekomst. Het liefst willen we ons marktaandeel van 20% behouden en dus ook 20% van de groeiopgave invullen.

Dat is een fikse opgave. Het kwalitatief geschikt maken van woningen en wijken en het doorlopen van de benodigde procedures kan lang duren. Gelet op de grote woningbehoefte is onze ambitie om het woningbouwtempo te versnellen. Ook moeten we terughoudend zijn als onze herontwikkelingen leiden tot een woningafname. Daarom moeten we ook nieuwe posities verwerven en hierbij sturingshulp vragen van de gemeente. Kortom; volle kracht vooruit!

Betaalbaarheid

We richten ons op de eerste plaats op zelfstandige sociale huurwoningen. Maar we zien ook de behoefte aan woningen van hogere kwaliteit met een huurprijs boven de 2e aftoppingsgrens. Daarom willen we ook, in beperkte mate, geliberaliseerde huurwoningen realiseren. Dit past binnen onze ondernemingsvisie om meer verschil te maken in wijken en om ook de middeninkomens meer mogelijkheden te bieden.

Onze uitdaging blijft om het huidige aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in omvang te behouden om ook jongeren goede en betaalbare huisvesting te kunnen bieden.

Wijkaanpak

We blijven wijkgericht werken aan een gedifferentieerd woningbezit en het op peil houden van de leefbaarheid. De realisatie van de wijkvisie Donderberg, Kemp en Tegelarijeveld staan de komende jaren op het programma. Dit betekent een fors renovatie-, sloop- en nieuwbouwprogramma. We sluiten daarbij niet uit dat we een rol spelen in het ontwikkelen van sociale koopwoningen. We blijven altijd vanuit een brede en integrale blik houden om wijken vitaal en sterk te houden of te maken. Daarom is samenwerking met partners heel belangrijk.

Duurzaamheid

We onderzoeken de mogelijkheden voor aansluiting op warmtenetten en om bestaande voorraad van het gas halen. We richten ons, in eerste instantie, op de wijk het Tegelarijeveld. Verduurzaming van onze woningvoorraad is een ander belangrijk thema. We zetten ons in op het wegwerken van slechte energielabels en vermindering van de CO2 uitstoot. Zo bieden we betaalbaarheid en wooncomfort aan onze huurders. Maar ook circulariteit, klimaatadaptie en het voorkomen van hittestress verdienen de komende jaren meer aandacht. Groen is niet alleen goed voor het klimaat, maar ook voor het welzijn van huurders. Het kan mensen met elkaar in verbinding brengen en de sociale cohesie in wijken versterken.

We are Roermond, Roermond bruist, Verbondenheid,
Groei, Volle kracht vooruit, Gemengde wijken

Wonen & Zorg

We zetten ons in op het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid van woningen. Bij de bouw van nieuwe gezinswoningen realiseren we een mix van traditioneel wonen en nultredenwoningen. Ook bij nieuwbouwappartementen realiseren we zorggeschikte woningen in de categorie BAT4. Op basis van ons onderzoek 'Wonen & Zorg in balans Roermond 2020' sturen we op circa de helft van onze woningvoorraad in BAT 1 t/m 4. We staan ook open voor groei in intramurale zorgeenheden. Voor dat laatste is vraag vanuit - en samenwerking met - zorgpartijen een voorwaarde.

Nieuwe woonconcepten

De komende jaren willen we ook, kleinschalig, een of enkele pilotprojecten uitvoeren. We onderzoeken nieuwe woonconcepten als houtskeletbouw, hofjeswoningen, tijdelijk wonen en beschermd of begeleid wonen. We willen meer gebruik maken van conceptbouw en gezamenlijke inkoop. En we blijven alert op nieuwe ontwikkelingen en innovaties. Als dat nodig is, dan passen we onze visie en strategie daarop aan.

Samenwerken

Alleen samen kunnen we erin slagen de grote volkshuisvestelijke opgaven in Roermond te realiseren. De gemeente Roermond is hiervoor onze belangrijkste partner. Voor betere spreiding van sociale huur over wijken en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken zal de gemeente moeten afdwingen dat er meer sociale huur wordt gerealiseerd bij nieuwe ontwikkelingen waardoor ontwikkelaars weer meer met ons moeten zakendoen. Daarnaast is er voldoende gemeentelijke capaciteit nodig om alle projecten te begeleiden zonder vertraging. En natuurlijk werken we nauw samen met huurders en bewoners, bijvoorbeeld vertegenwoordigd in wijkraden of bewonersgroepen.

WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

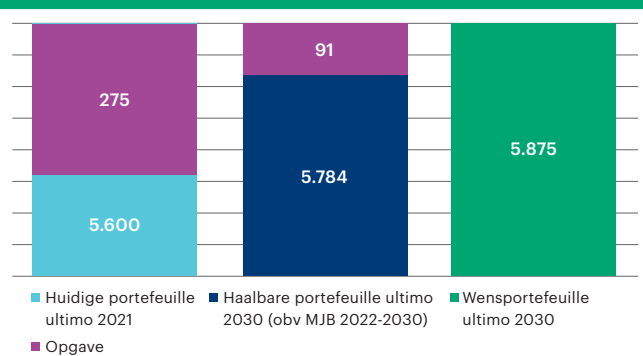
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Roermond Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

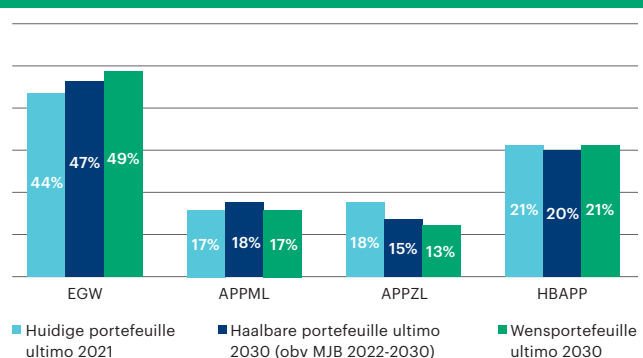
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Roermond waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

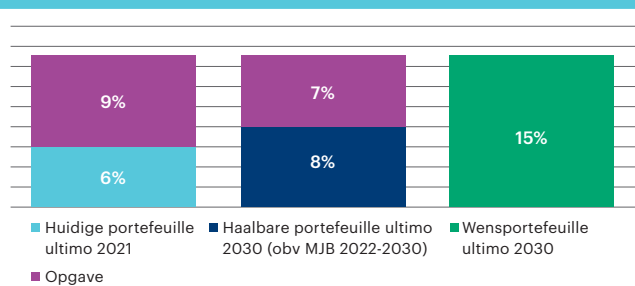
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



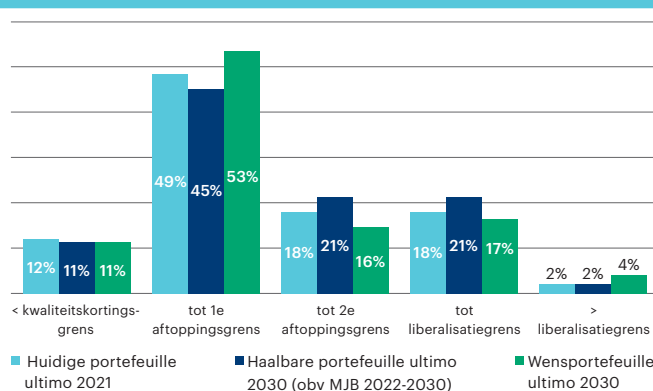
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



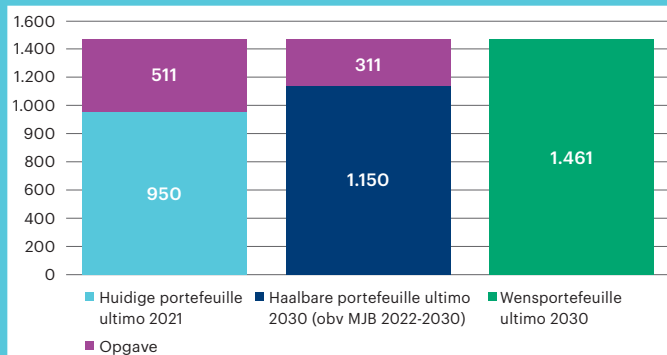
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



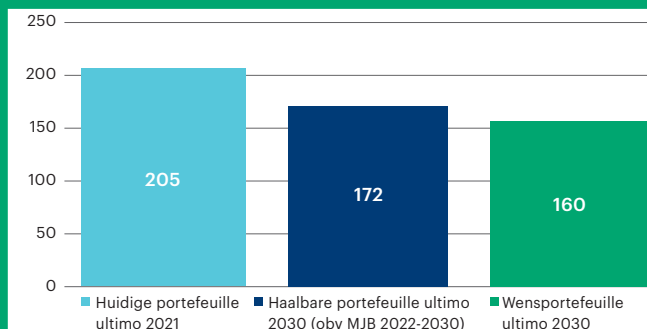
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



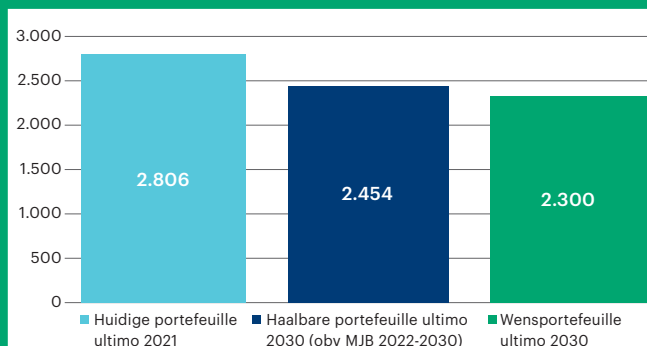
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



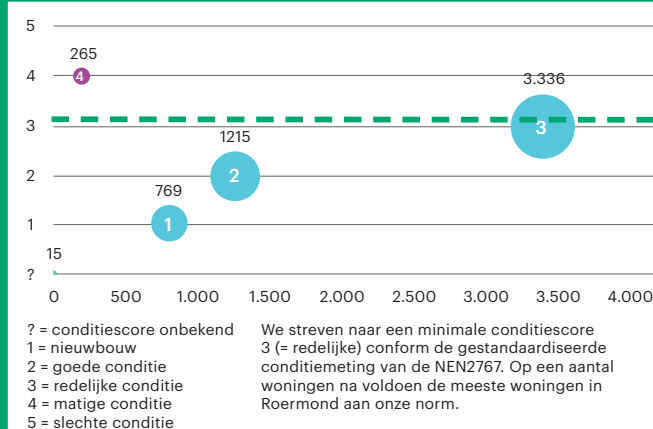
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO₂-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIESCORE



Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Roermond kijk op onze website.



VALKENBURG



Goed beheer voor onze huidige klanten
en kansen voor nieuwe investeringen

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Wij zien Valkenburg als een bruisende stad voor iedereen. Interessant voor bewoners van binnen én buiten de regio. Er zijn veel voorzieningen, veel toerisme, groene buitengebieden, zorgvoorzieningen voor ouderen en er is differentiatie in aanbod, zowel in de goedkope als in de duurdere sector. Valkenburg heeft een aantrekkelijke stadskern, omringd met mooie landelijke woonkernen.



Strategische positie

Valkenburg is voor ons een belangrijke gemeente. En wij zijn voor Valkenburg een belangrijke partij als grootste speler op de woningmarkt. Wij hebben ambitie en willen dat zeker ook in Valkenburg laten zien.

Omvang portefeuille

De woningmarkt in Valkenburg is stabiel en rustig. Krimp lijkt ver weg. Dat wil niet zeggen dat er geen kansen liggen. Daarbij kijken we vooral naar de kernen. Hoe een en ander zich verder zal ontwikkelen wordt duidelijk uit de visies op die afzonderlijke kernen die we in de loop van 2022 opstellen. Als daaruit blijkt dat er een behoefte is aan bepaalde woningen spelen we hier op in. We blijven ook kijken naar mogelijkheden. We willen een groter deel van de woningmarkt bedienen, ook op het gebied van (intramurale) zorg. Uit een, door ons uitgevoerd onderzoek naar woonbehoeftes, lijkt het erop dat er de komende jaren minder behoefte is aan zo'n 55 woningen in de sociale huursector. Het gaat dan om een afname van de behoefte aan appartementen, met name zonder lift. We zien wel een groeiende vraag naar eengezinswoningen. Dan gaat het vooral om nultredenwoningen.

Onze plek in de stadsdelen en kernen

Sociale huisvesting heeft altijd een sterke relatie met nabije, aanwezige voorzieningen. Dat geldt niet alleen voor de dagelijkse boodschappen, ook voorzieningen op het gebied van cultuur en zorg zijn belangrijk. De kern Valkenburg geeft hier natuurlijk de grootste invulling aan en trekt daarom de meeste bewoners. Maar ook kernen als Broekhem, Schin op Geul zijn daarom populair. Voor de kernen met minder voorzieningen, zoals Houthem, Sibbe, Berg en Terblijt en Vilt, zullen we goed onderzoeken of er behoefte is aan aanvullende woningbouw. De kernvisies geven hier antwoord op.

Valkenburg, altijd vakantie in eigen stad en dorp.

Wijk- en kernaanpakken

Het Berkelplein is een belangrijke plek in de kern Valkenburg. Ook voor ons. Hier bevindt zich een concentratie van woningen. Voor de flats, aan de rand van het centrum en voor het Berkelplein stellen wij, samen met de gemeente, een nieuwe toekomstvisie op.

Duurzaamheid

Om onze woningen te verduurzamen en energiezuiniger te maken, renoveren we veel van ons bezit. Dat blijft belangrijk. Ondanks dat we al veel gerenoveerd en daarmee ook verduurzaamd hebben, blijven we hier aandacht voor houden. Daarbij is en blijft ons uitgangspunt dat de keuzes die we maken een positieve invloed hebben op de betaalbaarheid van onze huurders. We volgen dan ook met interesse de gemeentelijke visie op energietransitie en de daaruit voortvloeiende warmteplannen.

Nieuwe woonconcepten

Voor onze woningportefeuille in Valkenburg onderzoeken we nieuwe woonconcepten. Dit varieert van hofjeswoningen voor ouderen, intramurale zorgwoningen (in samenwerking met een zorgstichting), tot tiny houses. Hiermee willen we invulling geven aan veranderende behoeften bij onze klanten. Behoeften die nu soms niet worden uitgesproken: "Oh, kan dat ook". Op dit ogenblik onderzoeken we de mogelijkheden voor conceptbouw voor de plannen in Broekhem Noord. De ervaringen die we hier opdoen zetten we mogelijk in bij andere projecten, zoals de herontwikkeling van het Berkelplein. Aan de randen van de kernen, zoals in Sibbe en Schin op Geul zijn kleinschalige experimenten zoals tiny houses interessant. Uiteraard moet dit passen binnen de, nog op te stellen, kernvisies.

Wonen & Zorg

Het huidige aanbod van woningen voor minder mobiele mensen is (theoretisch gezien) voldoende om de vergrijzing in de sociale huur op te vangen. Mochten de minder mobiele senioren uit koop-en particuliere woningen allemaal de overstap maken naar een geschikte sociale huurwoning, dan is er sprake van tekorten in alle categorieën. Met uitzondering van de categorie wandelstokgeschikte woningen. Daarom vinden wij het belangrijk om ontwikkelingen per buurt in de gaten te houden. Er is namelijk nooit sprake van een 100% match tussen vraag

en aanbod. Er zijn altijd verschillen in de aanwezigheid van voorzieningen per buurt. Bovendien zijn veel senioren buurtgebonden. Het is voor de woningprogrammering van Wonen Zuid dus van belang goed te kijken naar de te ontwikkelen kernvisies en de door de gemeente te ontwikkelen zorgvisie.

Betaalbaarheid

De woningmarkt in Valkenburg is gemêleerd. Dit betekent dat het aanbod, ook in huurprijsklassen, hierop afgestemd moet zijn. Voor ons bezit betekent dit dat er meer voorraad moet zijn binnen de huurprijsklasse tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het betekent ook dat er aandacht moet zijn voor, minimaal, het behouden van het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Voor de middeninkomens hebben we op basis van de streefhuren voldoende aanbod.

Meedoen en kansen pakken

Wij willen een stevige rol spelen in deze gemeente. Dat betekent meedoen met nieuwe ontwikkelingen. Niet alleen door een impuls te geven aan het Berkelplein, maar we willen ook graag een rol spelen in de herontwikkeling van schoollocaties, zoals die van het Stella Mariscollege en de basisschool. Daarnaast willen we graag meewerken aan mogelijke ontwikkelingen van zorginstelling Envida in het St. Jozefklooster en de locatie van de huidige bowling.



WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

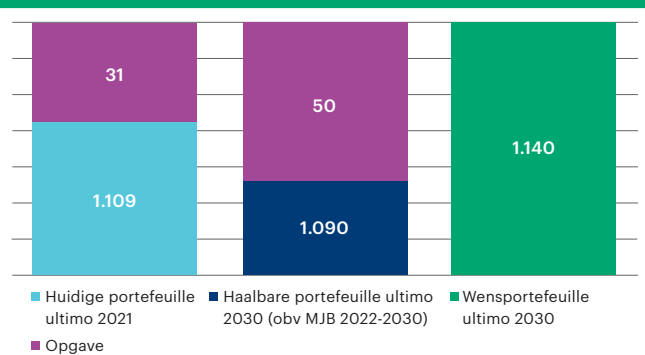
Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen

Gemeente Valkenburg Portefeuille 2021 - prognose en wensdoelen 2030

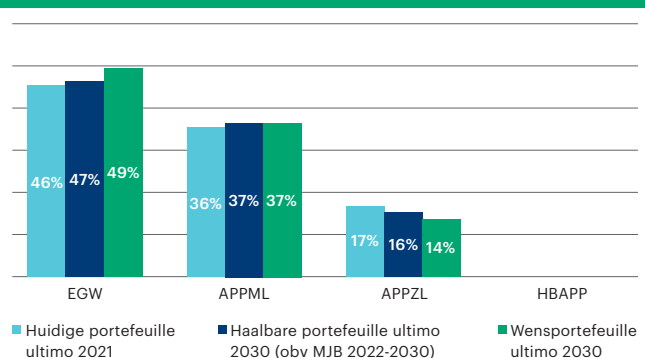
In ons portefeuillebeleid beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we wat onze opgave is voor de komende jaren. In dit overzicht hebben we dit voor de gemeente Valkenburg waar wij woningbezit hebben, cijfermatig weergegeven. Dit is een overzicht van onze portefeuille ultimo 2021 met een prognose van onze portefeuille gebaseerd op onze huidige begroting in 2030 én onze wensportefeuille in 2030. Afgeleid hiervan hebben we onze opgaven bepaald. Waar moeten wij op sturen, bovenop onze begroting, om ons doel in 2030 te bereiken?

Elk jaar meten we de actuele stand van onze portefeuille en maken we een nieuwe doorkijk op basis van de nieuwe begroting. Zo monitoren we of we dichterbij onze wensportefeuille komen. We bespreken dit met onze partners, we houden ontwikkelingen in de gaten en als het nodig is stellen we onze doelen of onze koers tussentijds bij.

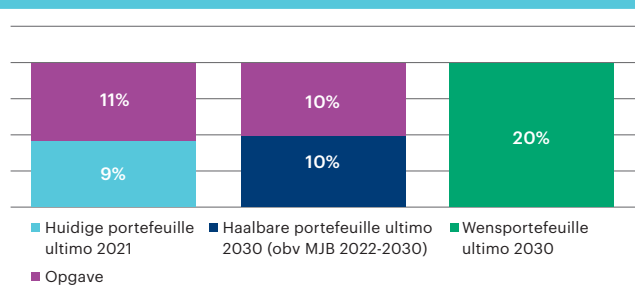
1. BESCHIKBAARHEID - OMVANG PORTEFEUILLE



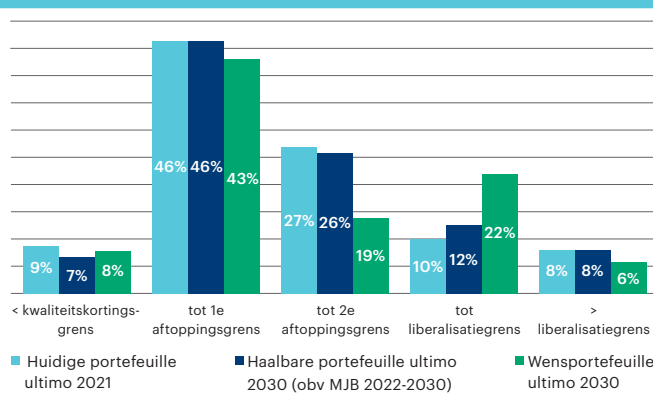
2. BESCHIKBAARHEID - WONINGTYPE



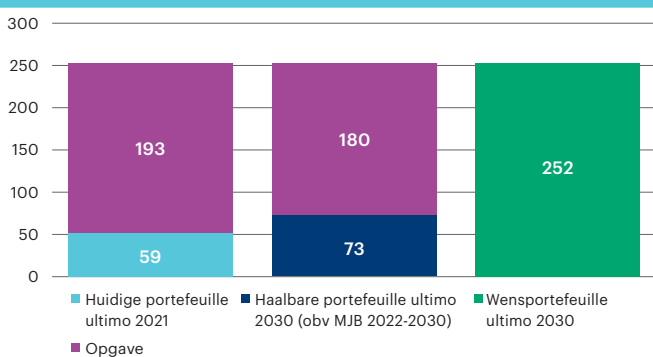
3. BESCHIKBAARHEID - AANDEEL NULTREDEN BINNEN TYPE EWG



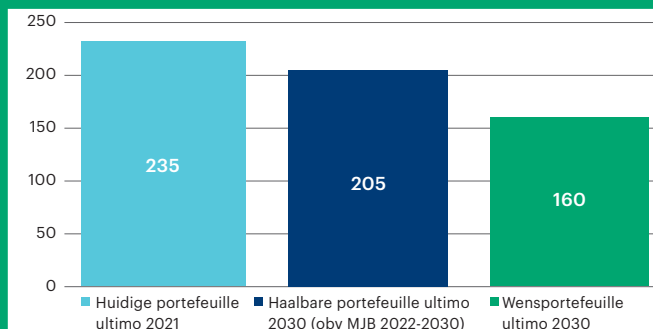
4. BETAALBAARHEID - VERDELING PER STREEFHUURPRIJSKLASSE



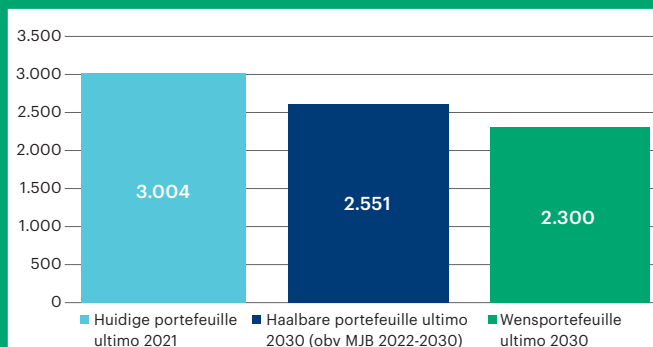
5. WONEN EN ZORG - TOE- EN DOORGANKELIJKHEID (BAT 2 T/M 4)



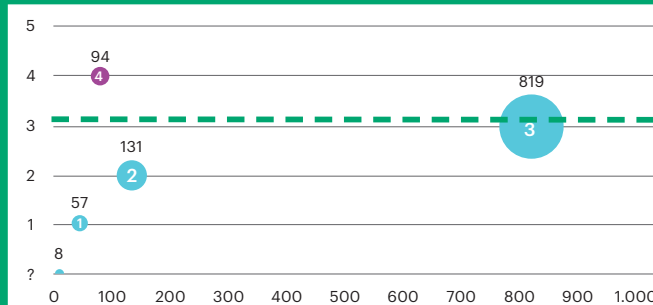
6. DUURZAAMHEID - EP2 kWh/m² primair fossiel energieverbruik



7. DUURZAAMHEID - CO₂-uitstoot (Kg per woning per jaar)



8. KWALITEIT-CONDITIESCORE



? = conditiescore onbekend
 1 = nieuwbouw
 2 = goede conditie
 3 = redelijke conditie
 4 = matige conditie
 5 = slechte conditie

We streven naar een minimale conditiescore 3 (= redelijke) conform de gestandaardiseerde conditiemeting van de NEN2767. Op een aantal woningen na voldoen de meeste woningen in Valkenburg aan onze norm.

Voor meer informatie over ons portefeuillebeleid en de visie op de gemeente Valkenburg kijk op onze website.



BIJLAGE 2 - Verantwoording proces portefeuillebeleid

Inleiding

In deze bijlage geven we een toelichting op het proces waarmee het portefeuillebeleid 2021-2030 tot stand is gekomen.

De volgende zaken worden hierbij beschreven:

1. Projectopdracht en -kaders
2. Processtappen
3. Uitvoeringsperiode
4. Betrokkenen
5. Geraadpleegde literatuurbronnen.

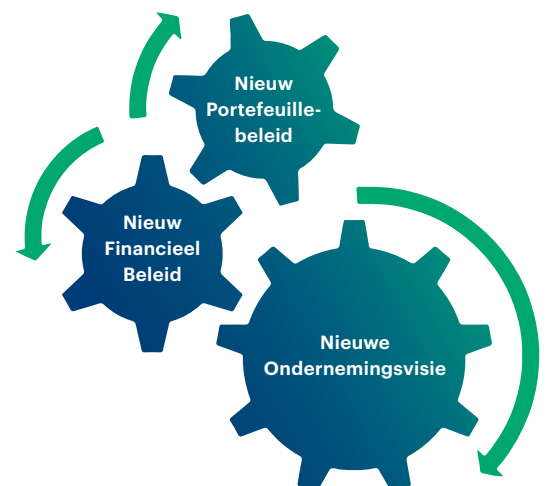
Ad 1. Projectopdracht en kaders

Het Directieteam heeft opdracht gegeven tot een nieuw portefeuillebeleid met als gewenst resultaat:

- ✓ **Geactualiseerd;** we sluiten aan op ondernemingsdoelen, nieuw beleid en onderzoek.
- ✓ **Geoptimaliseerd;** we hebben geleerd van het voorgaande portefeuillebeleid. Het is bijvoorbeeld bruikbaar en gemakkelijker te lezen. Ook maken we slimme keuzes voor de inzet van ons vastgoed zodat we onze ondernemingsdoelen op de beste manier bereiken.
- ✓ **Met intern én extern draagvlak;** dit beleid is in brede samenwerking tot stand gekomen en heeft draagvlak bij onze stakeholders.
- ✓ **Biedt goede ondersteuning voor vastgoedsturingsprocessen;** dit beleid helpt om keuzes te maken en prioriteiten te stellen. Het is behulpzaam bij onze profilering en is een stevig sturings- én toetsingsinstrument. Ook ondersteunt het portefeuillebeleid de ontwikkeling van zelforganisatie binnen onze organisatie.
- ✓ **Voldoet aan gezamenlijk beoordelingskader AW/ WSW;** laag of midden risicoprofiel.

Deze opdracht was bepalend voor het gekozen proces, dat we hierna beschrijven.

Een van de belangrijkste kaders voor ons portefeuillebeleid is het ondernemingsplan. Aanvankelijk werd de opdracht voor een nieuw portefeuillebeleid in september 2019 gegeven. Dat zou betekenen dat het nieuwe portefeuillebeleid klaar zou zijn als het ondernemingsplan 'Kansen voor groei 2017-2021' al bijna zou aflopen en er een nieuwe ondernemingsvisie zou komen. Om een samenhangend en actueel beleid te kunnen maken, besloten we



om in onderling verband aan drie strategische projecten te werken. De officiële oplevering van het nieuwe portefeuillebeleid volgde daarbij de planning van het nieuwe ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' en het nieuwe financieel beleid. Hierdoor zijn we later gestart, maar konden we wel optimaal aansluiten op ons nieuwe ondernemingsplan.

Ad 2. Processtappen

Bij de realisatie van dit portefeuillebeleid is een langdurig en zorgvuldig proces doorlopen. Steeds zijn er op basis van onderzoek en analyses keuzes gemaakt over onze gewenste positionering en prioritering, de uiteindelijke vertaling naar KPI's en onze concrete portefeuilledoelen. Zowel medewerkers, huurdersorganisatie, gemeenten en Raad van Commissarissen waren betrokken bij de totstandkoming van ons portefeuillebeleid.

Stap 1: Onderzoek

- **Evaluatie vorig portefeuillebeleid met DT en interne klankbordgroep;**
 - Welke doelen zijn behaald, welke niet en waardoor?
 - Wat is goed aan het huidig beleid (vasthouden of versterken), wat moet anders (loslaten of toevoegen), zowel wat betreft de inhoud en de doelen als de opzet en de leesbaarheid.
- **Analyse huidige portefeuille**
 - Beschrijving van huidige portefeuille. Wat zijn sterktes en zwaktes in onze portefeuille.
- **Analyse markt** (woningmarktonderzoek, woonvisies, verhuurrapportages, prestatieafspraken)
 - Met welke trends en ontwikkelingen of veranderende regelgeving moeten we rekening houden. (kansen en bedreigingen)
 - Welke fricties in de woningmarkt zijn er? (opgaven op basis woonvisies en marktonderzoek)
 - Wat vragen externe stakeholders van ons (overleg huurdersorganisaties, prestatieafspraken etc.) en wat doen andere collega corporaties?

Voor deze onderzoeksfase deed het projectteam bureauonderzoek en werden er interactieve sessies georganiseerd met de klankbordgroep. Deze klankbordgroep bestaat uit een groep van 25 medewerkers van diverse afdelingen. Twee keer heeft de klankbordgroep meegedacht over het nieuwe portefeuillebeleid; door middel van kahoot quizvragen en door in kleine groepjes te praten over de thema's Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Wonen & Zorg, Kwaliteit & Duurzaamheid en Leefbaarheid.

Stap 2: Concept ondernemingsdoelen en vastgoeddoelen

Met behulp van de onderzoeken uit stap 1 zijn met het directieteam in bijeenkomsten van twee dagdelen de richtingen bepaald en keuzes gemaakt voor onze nieuwe ondernemingsdoelen en het nieuwe portefeuillebeleid. Extern adviesbureau Rijnconsult heeft deze bijeenkomsten begeleid. Met

hulp van de systematiek van het driehoekmodel biografie (wie ben je, waar kom je vandaan) – omgeving (met welke belangrijke omgevingsfactoren moeten we rekening houden) is een eerste aanzet gemaakt voor de ambities van Wonen Zuid. We maakten keuzes voor vastgoeddoelen en -strategieën met behulp van een financieel instrument. Daarbij werd het verband gelegd tussen de beperkte financiële ruimte en de financiële gevolgen van bepaalde keuzes. In de tweede bijeenkomst zijn op basis van de ondernemingsambities voorlopige vastgoeddoelen bepaald. Deze conceptdoelen zijn vervolgens financieel getoetst.

Stap 3: Differentiatie wensportefeuille naar gemeenten

Voor elke gemeente is een visie beschreven waarin onze bestaande positie en onze gewenste positie staat beschreven plus de opgaven en uitdagingen in de betreffende gemeente. Dit is gedaan in samenwerking met de betreffende wijkregisseur en accountdirecteur. Daarbij werd gebruik gemaakt van de kennis over de lokale woonvisie, de actuele thema's uit het prestatieafsprakenoverleg, etc.

Een aantal portefeuilledoelen is uitgesplitst op gemeenteniveau om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de plaatselijke situatie en behoeften. Het gaat om de gewenste aantallen, de verdeling over woningtypen, de toe- en doorgankelijkheid met behulp van de BAT score en de huurprijsklasseverdeling.

We hebben geprobeerd om zo goed mogelijk rekening te houden met de situatie per gemeente. Daarbij zorgden we ervoor dat de optelsom van de gemeenten paste bij de doelen van onze totaal portefeuille. Bij deze differentiaties hielden we rekening met de lokale uitgangssituatie zoals die nu is, met de knelpunten uit ons woningmarktonderzoek, de prognose 2030 op basis van de begroting en met wat in verhouding passend zou zijn als we de totaaldoelen evenredig verdelen naar gemeenten. Deze inzichten zijn in een excelmodel op maat bijgesteld op basis van ambities, verwachte kansen of juist beperkingen.

We bespraken zowel onze gemeentelijke visies als de gemeentelijke wensdoelen met elke gemeente afzonderlijk. Voor twee gemeenten zijn op basis van deze gesprekken nog enkele kleine aanpassingen gedaan. De gedifferentieerde voorstellen van ons portefeuillebeleid worden dus door alle gemeenten gedragen.

Bij het vastgoeddoel 'gewenste verdeling over woningtypen' konden we de doelen van stap 2 niet goed doorvertalen op gemeenteniveau. Met name voor het doel om te krimpen naar 10% hoogbouwappartementen, konden we op gemeenteniveau geen aansluiting vinden. We constateerden in de doorkijk 2030 juist een groei en nergens waren er plannen om complexen te verkopen of slopen. Ook afgezet tegen ons doel om te groeien zagen we hier knelpunten. De differentiatie op gemeenteniveau is toen aanleiding geweest voor een bijgestelde verdeling op portefeuilleniveau. Dit is in het DT besluit van 16 november 2021 besloten.

Stap 4: Transformatie-opgave en financiële doorrekening.

De transformatie-opgave laat zien wat we moeten doen om onze portefeuilledoelen te halen. Het is het verschil tussen onze wensportefeuille voor 2030 en onze huidige portefeuille per 31-12-2021.

Om meer inzicht te krijgen in onze opgave, vergelijken we de wens en de huidige opgave met de investeringen in onze meerjarenbegroting tot 2030. Zo komen we tot de haalbare portefeuille.

De transformatieopgave is financieel doorgerekend. Onze ambities zijn groter dan onze huidige financiële mogelijkheden. Daarom hebben we in ons portefeuillebeleid ook benoemd welke thema's het belangrijkste zijn en welke thema's voorrang krijgen. Zo kiezen wij ervoor dat betaalbaarheid voor duurzaamheid gaat. Dat betekent dat we duurzaamheidsingrepen doen waardoor energielasten dalen en dus bijdragen aan betaalbaarheid. Dit gaat vóór duurzaamheidsingrepen die meer gericht zijn op het klimaat. Opgaven in ons bestaand werkgebied gaan voor nieuwe ontwikkelingen in nieuwe gemeenten. We zijn ons er wel van bewust dat de financiële doorrekening een momentopname is. Als nieuwe marktwaarden bekend zijn, of als de overheid de verhuurdersheffing verlaagt, kunnen de mogelijkheden er weer anders uitzien. Elk jaar proberen we in onze begroting een zo hoog én verantwoord deel van onze wensportefeuille te realiseren. De wensportefeuille geeft daarmee richting aan wat we doen en daagt ons uit om met elke aanpassing in onze portefeuille zoveel mogelijk doelen te dienen.

Stap 5: Uitschrijven portefeuillebeleid

Bij het uitschrijven van het portefeuillebeleid hielden we rekening met de wensen en opmerkingen van de leden van de klankbordgroep en met hun ervaringen met het huidige portefeuillebeleid. Ook bekeken we voorbeelden van andere corporaties. Het format van de Corporatiestrategie was de belangrijkste basis voor de opzet en structuur van dit plan. Daarnaast diende het beoordelingskader AW/WSW als checklist.

Stap 6: Besluitvorming, communicatie en implementatie

Het beleid is goedgekeurd en vastgesteld in het DT van 8 februari 2022. Vervolgens is de adviesaanvraag naar huurders verzonden op 9 februari en is het besproken tijdens het bestuursoverleg. HWZ heeft op 21 maart advies uitgebracht. In onze brief van 25 maart is daarop gereageerd. De beleidsnotitie is nog op een enkel onderdeel verduidelijkt of genuanceerd. Vervolgens is deze eindversie geagendeerd voor besluitvorming door de RvC. De RvC heeft het portefeuillebeleid vastgesteld op 31 maart 2022. Hierna heeft de interne communicatie plaatsgevonden. Ook is de investeringsprocedure, voor het onderdeel 'spindiagram' geactualiseerd. De externe communicatie is gepland in de zomer 2022.

Ad 3. Uitvoeringsperiode

De startbijeenkomst van het projectteam Portefeuillebeleid was in december 2019. Van 2020 t/m 2021 is het nieuwe portefeuillebeleid opgesteld. De formele vaststelling door directieteam en RvC gebeurt in het eerste kwartaal 2022. De uitvoeringsperiode duurde langer dan bij de start was voorzien, omdat we er tussentijds voor kozen om dit beleid naast het opstellen van de nieuwe ondernemingsvisie te laten lopen.

Ad 4. Betrokkenen

Veel mensen hebben een bijdrage geleverd aan dit portefeuillebeleid. In de eerste plaats de projectgroep bestaande uit: Erik Bruijnzeels (medewerker financiële analyse), Peter Uiterwijk (beleidsmedewerker), Mike Hummel (wijkregisseur), Vincent Jansen (directeur Financiën en Bedrijfsvoering) en Ingrid Dijcks (beleidsmedewerker). Daarnaast is een interne klankbordgroep van circa 25 medewerkers geraadpleegd. Extern zijn de huurdersorganisatie Op het Zuiden, de gemeenten in ons huidig werkgebied en de RvC betrokken.

Ad 5. Geraadpleegde literatuur

Beleidsdocumenten Wonen Zuid

- Ondernemingsvisie 'Kansen voor groei' 2017-2021
- Ondernemingsvisie 'Wij(ken) maken het verschil' 2022-2026
- Visie Wonen & Zorg
- Duurzaamheid 6 sporenbeleid
- Financieel beleid

Woonvisies

- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021
- Concept structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025
- Regionale woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021
- Structuurvisie Wonen Parkstad Limburg 2016
- Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg Stec groep.d.d. 7 juli 2020
- Gemeentelijke woonvisie Kerkrade
- Gemeentelijke woonvisie Valkenburg

Prestatieafspraken

- Prestatieafspraken gemeente Kerkrade
- Prestatieafspraken gemeente Heerlen
- Prestatieafspraken gemeente Valkenburg
- Prestatieafspraken gemeente Beekdaelen
- Prestatieafspraken gemeente Brunssum
- Prestatieafspraken gemeente Roermond
- Prestatieafspraken gemeente Leudal
- Prestatieafspraken gemeente Maasgouw
- Prestatieafspraken gemeente Nederweert
- Prestatieafspraken gemeente Sittard
- Prestatieafspraken gemeente Nederweert

Woningmarktonderzoek

- Woningmarktonderzoek Wonen Zuid 2020 - KAW i.s.m. Motivaction
- Wonen en zorg in balans 2020-2021 (voor elke gemeente in het werkgebied)
- Woningmarktonderzoek Midden-Limburg t.b.v structuurvisie 2018
- Woningmarktonderzoek Parkstad Limburg t.b.v. structuurvisie 2016
- Staat van de woningmarkt - jaarrapportage 2020 en 2021 – Ministerie BZK
- Ruimte voor wonen; Woononderzoek Nederland 2018 – Ministerie BZK
- Verdieping behoefte Middenhuur Parkstad – Stec groep – 2021
- Woonzorgopgave 2020-2040 Zuid-Limburg – Taskforce Wonen en Zorg
- Woonzorgopgave 2020-2040 Midden- en Noord-Limburg – Taskforce Wonen en Zorg

Overig

- Kamerbrief volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025
- Agenda Aedes 2020-2023 - Wonen in Nederland dat doen we samen
- Limburgse agenda Wonen 2020-2023 Versnellen, versterken en doorzetten
- Rapport 'Opgaven en middelen'
- Rigo 'veerkracht in het corporatiebezit – kwetsbare bewoners en leefbaarheid' 2018
- Accountantsverslag 2019 en 2020
- Wonen Zuid visitatierapport 2019
- Aedes benchmark 2020 en 2021
- Jaarverslag Wonen Zuid 2019, 2020 en 2021
- Begroting Wonen Zuid 2020 en 2021
- Beoordelingskader AW/WSW
- Presentatie huurdersraadpleging 2018
- Staat van de corporatiesector – AW – 2019 en 2020
- Wijzigingen woningwet

Open data en data tools

- Verhuurinformatie uit Thuis in Limburg
- <https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/dashboard/dashboards/demografie>
- <https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/dashboard/dashboards/wonen>
- CBS
- CPB
- waarstaatjegemeente.nl
- Power bi; interne rapportages
- Batavia VIM; vastgoedportal
- Leefbaarometer.nl
- Data.overheid.nl

BIJLAGE 3 - Onderbouwing keuzes vastgoeddoelen met behulp van onderzoeksgegevens

In deze bijlage gaan we dieper in op de verantwoording van onze keuzes in ons portefeuillebeleid. Deze bijlage bevat ook de relevante onderzoeksbronnen en -data die zijn gebruikt bij het formuleren van onze vastgoeddoelen. Omdat in de notitie portefeuillebeleid al bij elk doel in onze wensportefeuille een motivatie is beschreven, beperken we ons in deze bijlage tot de thema's waarvoor aanvullende onderbouwing nodig is. Aan de orde komen de onderbouwing voor de gewenste omvang, de verdeling naar woningtypen en de verdeling over huurprijsklassen.

1. Beschikbaarheid

De keuze voor de gewenste omvang van 14.500 zelfstandige woningen – en groei van circa 800 woningen - kent de volgende onderbouwing:

- a) Woonvisies van Provincie en gemeenten en de daarvoor verrichte analyses tonen aan dat er gemiddeld genomen de komende tien jaar nog sprake is van huishoudensgroei en een aanvullende woningbehoefte. Hoewel de planvoorraad redelijk voorziet in de aanvullende behoefte, is er een kwalitatieve mismatch. Juist aan huurwoningen is nog een grote behoefte.
- b) We zien het aantal inschrijvingen, reacties per woning en de actieve zoekduur voor een huurwoning oplopen. Reguliere woningzoekenden concurreren voor een woning met bijzondere doelgroepen die via bemiddeling worden geholpen. Denk aan statushouders, voorrangskandidaten i.v.m. renovatie of sloop en kandidaten van het matchingpunt.
- c) De mutatiegraad is al enkele jaren relatief laag; 7,6% 2020 en 7,5% in 2019 en de doorstroming stagneert. In verband met ons aanzienlijke renovatie en sloopprogramma van komende jaren wordt een deel van de beschikbare woningen met voorrang in beslag genomen door herhuisvestings/ voorrangskandidaten. Er is een bovengemiddelde vergrijzing onder onze huurders, toch wonen veel huurders nog in een niet nultreden woning. Nieuw, kwalitatief passend aanbod kan de doorstroming bevorderen en de verhuisketen verlengen. Hierdoor krijgen ook starters en spoedzoekers meer kans op een betaalbare woning.

- d) De nieuwe E'til demografische prognoses van najaar 2021 laten zien dat de huishoudenskrimp niet inzet zoals verwacht. De groei houdt langer aan dan eerder verwacht en/of is sterker dan verwacht. De nu geldende woonvisies van Midden-Limburg en Parkstad Limburg richten zich nog op de prognoses van E'til 2017. Vlak voor de oplevering van dit portefeuillebeleid is de conceptversie voor de nieuwe structuurvisie Midden-Limburg 2022-2025 bekend gemaakt. Deze nieuwe woonvisie geeft een veel grotere groeiopgave aan van woningen, met name in de sociale huur. Voor het portefeuillebeleid baseren we ons daarom op deze nieuwe woonvisie voor Midden-Limburg.
- e) Per 1 januari 2021 stopt de in 2014 ingevoerde sloopplicht voor nieuwbouw in zestien Zuid-Limburgse gemeenten. Gemeenten geven aan dat de krimp niet is ingezet zoals verwacht, er is juist behoefte is aan kwalitatief passende nieuwbouw. Dit is een actualisatie op de structuurvisie Parkstad Limburg. Zie: <https://goedewoningbouwplannenzuidlimburg.nl/> Ook hieruit spreekt dat ook voor Zuid-Limburg groei gewenst is.
- f) Er is meer druk op het huisvesten van statushouders en het wegwerken van achterstanden. Dat blijkt ook uit de ingestelde taskforce. Voor 2021 is er een verdubbeling van de taakstelling in bijna alle gemeenten waar we actief zijn. Sommige gemeenten staan onder zwaarder toezicht van de Provincie voor het behalen van de taakstelling. Zij doen meer beroep op corporaties om hen te helpen bij de realisatie van de taakstelling. Met de recente verslechterde situatie in Afghanistan zet de groeiende vraag van statushouders naar verwachting door.
- g) Landelijk gezien is er een groot woningtekort. Bijdragen aan de bouwopgaven door het versnellen van de nieuwbouw van sociale huurwoningen, is benoemd tot de hoogste volkshuisvestelijke prioriteit voor de periode 2021-2025 door het ministerie van BZK. In het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' heeft de coalitie de ambitie opgenomen om rond de 100.000 woningen per jaar te bouwen. Daarbij moet ten minste twee derde van de woningen uit betaalbare huur- en koopwoningen tot aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie bestaan.
Ook in ons woonruimteverdeelsysteem zien we in enkele jaren tijd een verdubbeling van het aantal inschrijvingen van woningzoekenden van buiten de provincie Limburg. Deze vraag komt niet tot uitdrukking in regionale woningmarktonderzoeken, maar is in de verhuurpraktijk steeds duidelijker zichtbaar. De groei van onze portefeuille hoeft dus niet uitsluitend aan te sluiten bij de autonome huishoudensontwikkeling in de eigen regio, maar kan ook een bijdrage leveren aan de landelijke tekorten.
- h) Vanuit bedrijfsvoerings-perspectief biedt groei voordelen. Met een grotere schaalgrootte kunnen we professionaliteit en werkgelegenheid blijven bieden. Groei schept kansen om de bedrijfslasten per woning te verlagen en draagt op die wijze ook bij aan betaalbaarheid.
- i) De economische effecten van de coronacrisis lijken vooralsnog mee te vallen, onduidelijk is wat het effect zal zijn als deze crisis nog veel langer aanhoudt. Het is aannemelijk dat onze doelgroep zal groeien en dat de vraag naar betaalbare woningen stijgt.

- j) In sommige gemeenten is al sprake van stabilisatie of zal de krimp - met name in het zuiden - de komende tien jaar inzetten. In Midden-Limburg groeit het aantal huishoudens echter nog. In Roermond is deze groei het sterkst. Hier wordt de top pas in 2043 verwacht. Tot 2030 komen er 2.500 huishoudens bij, tot 2040 zelfs 3.500. In deze gemeente zijn we marktleider met ruim 5500 woningen en een marktaandeel van 20% op de totale woningvoorraad. Bovendien ligt maar liefst 40% van ons woningbezit in Roermond. Daarom telt deze gemeente zeer zwaar mee in ons wensdoel voor ons portefeuillebeleid en willen we een belangrijke bijdrage leveren aan de groeiende behoefte aan woningen. Om die reden is in de deel-wensportefeuille Roermond de grootste groei opgenomen binnen ons werkgebied.
- k) In gemeenten waar in onze wensportefeuille méér groei is opgenomen dan in voorspelde huishoudensprognoses, is dit ingegeven door kwalitatieve doelstellingen uit woonvisies en marktonderzoeken. Denk aan de mis-match in huur-koop verhouding, de aanvullende vraag naar huurwoningen of onze eigen ambitie om onze positie in een gemeente te willen versterken.

Ad a. Woonvisies; mismatch koop/huur > transformatie meer huurwoningen
Bron: Limburgse agenda Wonen 2020-2023 Versnellen, versterken en doorzetten.

“Op basis van de demografische ontwikkelingen zien we (voor Limburg als geheel) voor de korte termijn nog behoefte aan extra woningen, maar rond 2030 kunnen we overschotten verwachten. Getalsmatig liggen hiervoor meer dan genoeg plannen klaar. Maar kwalitatief liggen (kijkend naar de behoefte) niet overal de juiste plannen op de plank. Zo is er een grote behoefte aan woonconcepten voor ouderen en speciale doelgroepen, met name in de middenhuur en sociale huur”

Tabel 2: Geprognosticeerde huishoudens(piek) en woonopgave (Pearl 2019)

Bron: CBS/PBL

	Huishoudens 1-1-2020	Huishoudens- piek (#)	Huishoudens- piek (jaar)	Opgave tot piek	Huishoudens 2040 (#)	Opgave 2040
Noord	125.628	128.000	2034	2.372	127.700	2.072
Midden	108.012	112.700	2033	4.688	112.100	4.088
Zuid	298.681	304.100	2030	5.419	299.600	919
Limburg	532.321	544.600	2031	12.279	539.400	7.079

Tabel 3: Geprognosticeerde huishoudens(piek) en woonopgave (Progneff 2019 update)

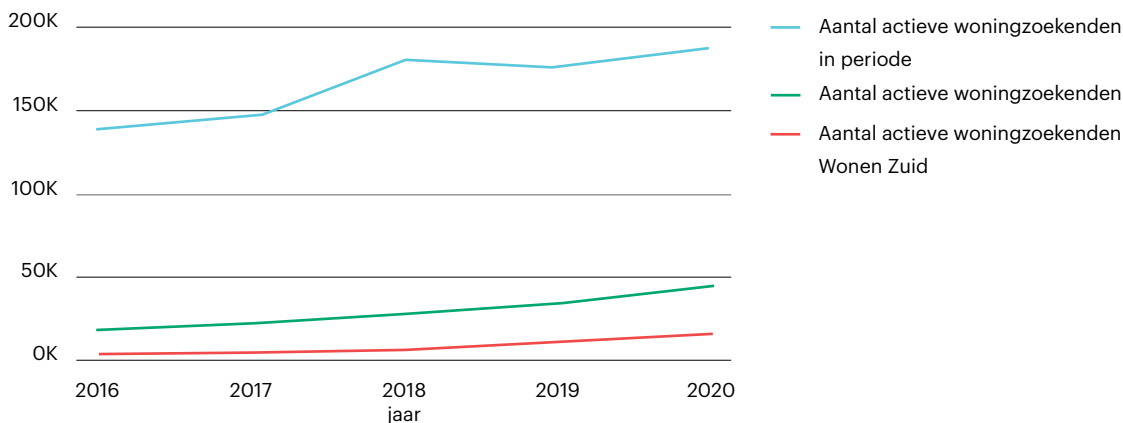
Bron: Etil

	Huishoudens 1-1-2020	Huishoudens- piek (#)	Huishoudens- piek (jaar)	Opgave tot piek	Huishoudens 2040 (#)	Opgave 2040
Noord	125.628	133.603	2035	7.975	132.754	7.126
Midden	108.012	113.194	2032	5.182	111.411	3.399
Zuid	298.681	299.844	2024	1.163	280.214	-18.467
Limburg	532.321	542.646	2027	10.325	524.379	-7.942

Ad b: Bron: Powerbi rapport

Het aantal woningzoekenden neemt toe, evenals het aantal reacties op advertenties en de zoekduur van woningzoekenden. Deze toenemende druk op de woningmarkt laat zien dat er extra huurwoningen gewenst zijn.

Aantal woningzoekenden vs aantal actieve woningzoekenden vs aantal actieve woningzoekenden Wonen Zuid



Aantal reacties per advertentie (Wonen Zuid)

Regio	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Maastricht & Mergelland	47,18	24,75	30,93	48,30	52,56	43,38
Parkstad Limburg	42,76	27,44	41,73	65,27	75,96	52,25
Roermond	-	-	-	110,43	95,83	101,08
Weert	-	-	-	59	-	59,00
Totaal	43,15	27,31	40,73	84,59	85,52	67,48

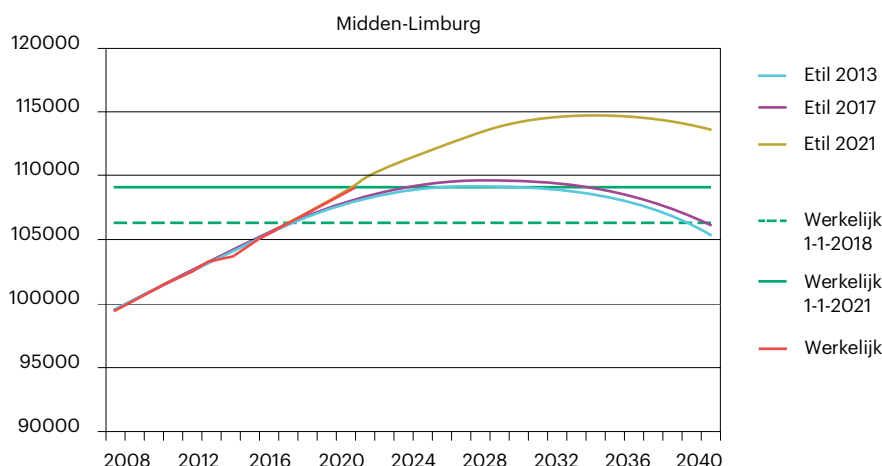
Zoekduur in maanden (heel TIL)

Regio	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Brabant	10,00	19,10	19,00	40,33	22,07	18,75
Maastricht & Mergelland	14,50	4,94	8,42	112,26	15,36	11,09
Parkstad Limburg	11,45	12,24	15,93	17,90	15,01	14,54
Roermond	10,36	12,78	17,66	17,78	17,18	15,68
Venlo	9,87	15,08	17,20	21,82	25,04	17,62
Venray	17,33	22,83	26,35	27,34	32,71	25,33
Weert	14,71	17,00	21,02	23,79	28,38	20,69
Westelijke Mijnstreek	6,20	9,14	12,10	13,44	11,81	11,00
Totaal	11,75	13,47	16,27	18,46	18,61	16,07

Ad d: Bron: Ontwerp Structuurvisie Midden-Limburg 2022 tm 2025

“Op basis van de meest recente huishoudenprognose (Etil, Progneff 2021) wordt in Midden-Limburg de komende jaren, op basis van de huidige bevolking, nog een groei van het aantal huishoudens verwacht van 5.387 met een top in 2034”.

Huishoudensontwikkeling Midden-Limburg



Aan te houden groei/kwantitatieve woningbehoefte

	Afspraak 1: aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)	Top in jaar (Etil 2021)	Afspraak 2: aan te houden groei van 2021 t/m 2025 (Etil 2021)	Ambitie jaarlijks te realiseren aantal woningen 2021 t/m 2025	Planvoorraad 1-1-2021
Echt-Susteren	339	2029	295	100-125	640
Leudal	870	2032	603	125-150	499
Maasgouw	168	2026	168	75-100	460
Nederweert	453	2036	265	75-100	502
Roerdalen	68	2025	67	75-100	359
Roermond	3.244	2043	1.432	325-350	2.371
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.557
MiddenLimburg	5.387	2034	3.459	975-1.150	6.388

In de samenvatting van de structuurvisie ML staat het volgende:

“Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen”. ...

“Al met al zet de regio ambitieus in voor wat betreft woningbouw, namelijk 975-1.150 woningen per jaar”.

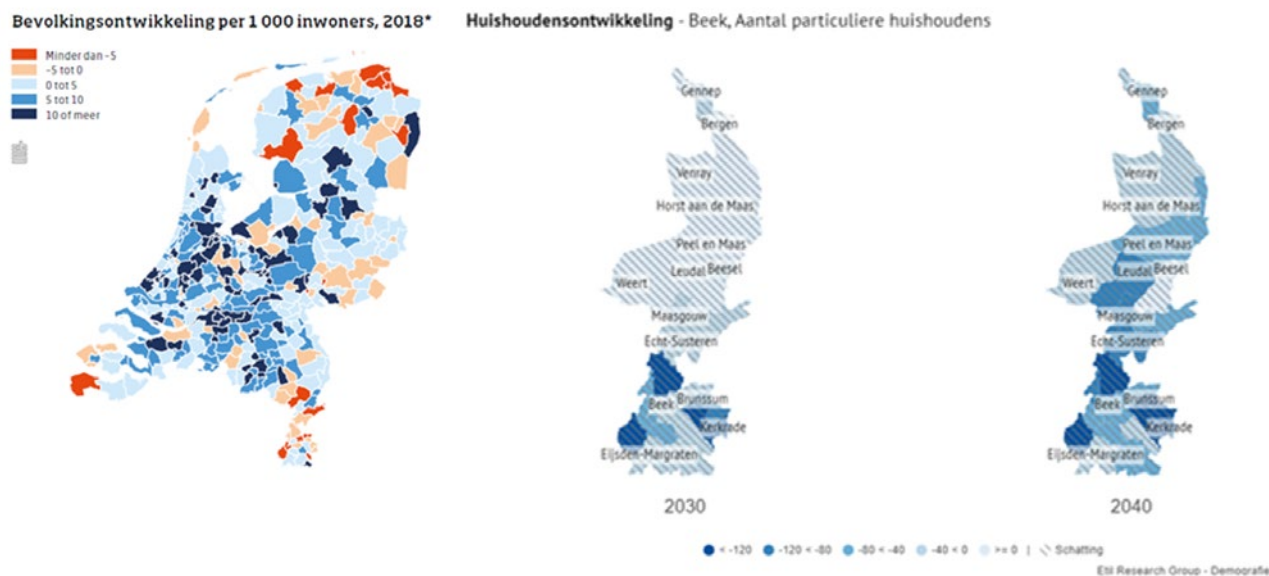
Bron

<https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/dashboard/dashboards/huishoudensprognoses>

Als we kijken naar de nieuwe E'til huishoudensprognoses die in het najaar 2021 bekend zijn gemaakt, valt op dat het aantal huishoudens langer stijgt dan in de prognoses die zijn gehanteerd in de vorige structuurvisie Midden-Limburg of in de geldende visie van Zuid-Limburg.

Gemeente	Aantal huishoudens 2020	Schatting Etil 2040	Groei of krimp tot 2040
Roermond	28.005	31.505	3.500
Leudal	15.765	16.367	602
Maasgouw	10.648	10.317	-331
Nederweert	7.308	7.843	535
Kerkrade	22.967	19.896	-3.071
Heerlen	45.247	42.311	-2.936
Valkenburg ad Geul	7.894	7.186	-708
Brunssum	13.580	12.555	-1.025
Beekdaelen	16.181	15.974	-207
Totaal	167.595	163.954	-3.641

Ad i) Hoewel de bevolking in diverse Limburgse gemeenten krimpt, groeit het totale aantal huishoudens in Limburg tot tenminste 2030. Bij een doorkijk naar 2040 houden we wel rekening met een netto huishoudenskrimpt in ons werkgebied. Uit de onderstaande grafieken zien we verschillen per gemeente, hiermee houden we in de op maat gesneden wensportefeuilles per gemeente rekening. Zo valt op dat we tot 2030 al rekening moeten houden met krimp in de regio Zuid-Limburg, maar dat bijvoorbeeld de gemeenten Roermond en Nederweert nog tot 2040 groeien.



Beschikbaarheid – verdeling over woningtypen

Groei naar 52% gezinswoningen, 20% appartementen met lift, 14% hoogbouwappartementen en afname naar 14% appartementen zonder lift.

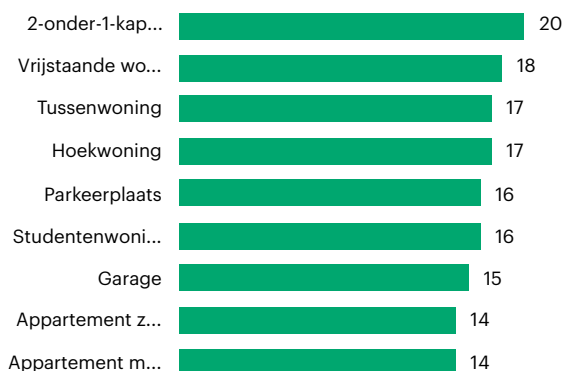
Voor het bepalen van de doelstellingen voor de gewenste verdeling over woningtypen maakten we gebruik van het Woningmarktonderzoek 2020 dat door KAW advies is uitgevoerd in opdracht van Wonen Zuid, Power BI rapportages uit Thuis in Limburg, de Regionale woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021 en de ontwerp Structuurvisie Midden-Limburg 2022-2025.

Uit onze verhuurbaarheid en het door ons uitgevoerde woningmarkt-onderzoek 2020 blijkt dat de gezinswoning het meest geliefde woningtype is. Niet alleen gezinnen, maar ook jongeren en ouderen wonen graag in een grondgebonden woning met tuin. Dit is de belangrijkste motivatie voor onze ambitie om te groeien in het segment gezinswoningen. Het type gezinswoning is een ruim begrip. In verband met de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens wordt hierbij niet alleen gedacht aan de traditionele, ruime 3 slaapkamerwoningen, maar juist ook aan kleinere woningen. Binnen het type gezinswoningen stimuleren we differentiatie. Ook tiny houses en woonwerkwoningen zijn voorbeelden van gezinswoningen. Daarnaast is onze ervaring dat de gezinswoning een courant woningtype met een laag risicoprofiel is. Het is ook geschikt voor verkoop op termijn.

Om in te spelen op veranderende behoeften door de vergrijzing sturen we daarnaast op een verdere afname van appartementen zonder lift en de groei van appartementen met lift. In het door ons uitgevoerde woningmarktonderzoek zagen we vooral vraag naar gezinswoningen, en mogelijke overschotten in appartementen. De woningmarktonderzoeken die door gemeenten zijn uitgevoerd voor de structuurvisies, tonen juist vraag naar appartementen met lift en een potentieel overschot aan rijhoekwoningen in de huur. Door deze verschillende inzichten, hebben wij onze verhuurervaringen sterk laten meewegen in onze keuze. Uit verhuurcijfers blijkt dat de meeste reacties komen op advertenties van gezinswoningen en dat de zoekduur naar een gezinswoning het langst is.

Uit onderstaande rapportage van PowerBI uit verhuringen in Thuis in Limburg blijkt dat de zoekduur in maanden het langst is voor de gezinswoningen.

Aan te houden groei/kwantitatieve woningbehoefte



Bron: Ontwerp woonvisie Midden Limburg 2022-2025

“Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de

koopsector. De grootste mis-match gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen”.

Bron: woningmarktonderzoek 2020 KAW, in opdracht van Wonen Zuid.

Roermond, Leudal en Maasgouw

Fricities - totalen per tijdvak						
	2020-2025			2020-2030		
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
Eengezins regulier	420	490	560	505	580	645
Eengezins nultreden	155	170	185	175	190	205
Appartement zonder lift	-295	-290	-285	-290	-285	-280
Appartement met lift	-285	-270	-245	-255	-240	-215
Totaal Wonen Zuid	0	110	220	140	250	365

Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Valkenburg

Fricities - totalen per tijdvak						
	2020-2025			2020-2030		
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
Eengezins regulier	80	140	185	0	55	100
Eengezins nultreden	175	195	205	145	170	175
Appartement zonder lift	-455	-455	-450	-455	-455	-450
Appartement met lift	-80	-60	-40	-120	-105	-85
Totaal Wonen Zuid	-295	-205	-100	-425	-340	-240

Beschikbaarheid – 20% van alle eengezinswoningen nultreden

Binnen de grote categorie gezinswoningen streven we naar een verhoging van het aandeel nultredenwoningen tot 20%. Deze groeirichting sluit aan op de tekorten van 190 nultreden gezinswoningen in onze gemeenten in Midden-Limburg en 170 in onze gemeenten in Parkstad Limburg uit ons woningmarktonderzoek van 2020. (zie bovenstaande figuren)

2. Betaalbaarheid – verdeling naar huurprijsklassen

De gewenste huurprijsverdeling ziet er als volgt uit.

< kwaliteitskortingsgrens:	12%	= stabilisatie
tot 1e aftoppingsgrens:	47%	= afname
tot 2e aftoppingsgrens:	17%	= lichte afname
tot liberalisatiegrens:	20%	= groei
> liberalisatiegrens:	4%	= lichte groei

Om tot deze keuze te komen is gebruik gemaakt van het woningmarkt-onderzoek 2020 dat in opdracht van ons door KAW is uitgevoerd.

Het voorbeeld van de gemeente Kerkrade is hieronder uitgelicht. Dat er overschotten worden verwacht in de twee laagste prijsklassen, zien we in dit onderzoek in elke gemeente terugkomen.

Kerkrade

Tabel: Fricities op de woningmarkt in de gemeente Kerkrade onderverdeeld naar woningtype en eigendomssituatie

Type woning/huurklasse	2020-2025			2020-2030		
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
Eengezins regulier	30	45	55	0	15	25
Eengezins nultreden	35	40	45	25	30	35
Appartement zonder lift	-130	-130	-130	-130	-130	-130
Appartement met lift	-25	-20	-10	-45	-40	-30
Totaal Wonen Zuid	-90	-65	-40	-145	-120	-95
t/m €432 per maand	-75	-75	-70	-75	-75	-75
€433 t/m €619 per maand	-155	-150	-140	-175	-170	-160
€620 t/m €663 per maand	35	45	50	20	30	35
€664 t/m €737 per maand	105	115	125	85	95	100
€738 of meer per maand	0	0	0	0	0	0
Totaal Wonen Zuid	-90	-65	-40	-145	-120	-95
Overige corporaties	-275	-200	-120	-455	-390	-335
Koop/particuliere huur	-160	-265	-370	-695	-775	-855
Totaal Kerkrade		-525			-1285	

Na overleg met gemeenten en jongerenwerk is besloten dat we het aantal goedkoopste woningen tot de kwaliteitskortingsgrens niet willen laten dalen, ondanks dat er uit onderzoek een overschot wordt voorspeld. We doen dat omdat we het belangrijk vinden dat de doelgroep jonger dan 23 jaar ook een thuis kan vinden bij onze woningcorporatie. Deze doelgroep kan uitsluitend reageren op dit laagste prijssegment, om voor huurtoeslag in aanmerking te komen. Daarnaast bleek dat er weinig jongeren hebben meegedaan aan ons onderzoek. Gemeenten en jongerenwerk geven in prestatieafspraken overleggen juist het signaal af dat zij de wachttijden voor jongeren te lang vinden. Hoewel uit onderzoek van verhuurcijfers uit TiL niet blijkt dat deze leeftijdscategorie bovengemiddeld lang moet wachten, wordt de wachttijd onder jongeren/ starters wel als extra bezwaarlijk ervaren.

Ons voorstel om de huurprijsklasse in lijn met het woningmarktonderzoek tot de 1e aftoppingsgrens te laten dalen, komt ook overeen met de structuurvisies en woonvisies van gemeenten. Met een daling in deze prijsklasse en een stijging in de hogere prijsklassen is er een meer evenwichtigere verdeling over de prijsklassen. Daardoor kunnen we de verschillende doelgroepen in huishoudensamenstelling en inkomensklasse bedienen. Grotere huishoudens en hogere inkomens kunnen sinds passend toewijzen namelijk geen aanspraak meer maken op woningen in de prijsklasse onder de 1e aftoppingsgrens. Daarom geloven wij ook dat deze afname passend is.

In de uitvoering van dit beleid is het van belang dat de verschuiving geleidelijk wordt ingezet en dat we in de gaten houden hoe de slaagkansen van de diverse doelgroepen zich ontwikkelen. Als woningcorporatie moeten we er immers voor zorgen dat we voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden voor onze primaire doelgroep.

