



Strategisch voorraadbeleid

Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer 2020




Postregistratienummer



19.0014364

Esther Geuting en Erik de Leve
19 november 2019

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
	Concept Definitief	GZ	RB	van Neure	
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W	19-11-19				
Gemeenteraad	12-12-19				

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	3
2	Inleiding	5
2.1	Situatie en vragen	5
3	Huidige situatie en ambities	6
3.1	Huidige situatie	6
3.2	Missie en uitwerking in ambities	8
4	Marktontwikkelingen en veranderde wet- en regelgeving	12
4.1	Scheiden wonen en zorg en extramuralisering zorg.....	12
4.2	Introductie passendheidstoets.....	13
4.3	Woningwaarderingstelsel (WWS)	14
4.4	Huurharmonisatie en huursombenadering	14
4.5	Context woningmarkt	14
5	Strategisch voorraadbeleid	17
5.1	Onze woonvisie.....	17
5.2	Onze klantvisie.....	17
5.3	Onze huurvisie	17
6	Vastgoedvisie en wensportefeuille	21
	Inleiding.....	21
6.1	Onze wensportefeuille naar (streef)huurprijs.....	21
6.2	Wensportefeuille naar andere kenmerken bij gelijkblijvende omvang portefeuille.....	22
6.3	Wensportefeuille naar kenmerken bij groei portefeuille met 70 woningen.....	26
6.4	Financiële aspecten	26
7	Verkoopbeleid	28
7.1	Argumentatie en opgave voor verkoop van bestaand bezit.....	28
7.2	Evaluatie van het verkoopbeleid	29
	Bijlage A: Vraagkant woningmarkt	30
	Bijlage B: Staat huidige bezit	37
	Hoe ziet de woningportefeuille eruit ?.....	37
	Staat van de portefeuille is goed	39
	Bijlage C: Protocol asbestsanering	41

Bijlage D: Bouwprog. 2018 - 2030	42
Bijlage E: Complexanalyse	43
Inleiding.....	43
Indicatoren complexanalyse	43
Prestaties per complex	44
Prestatie naar kenmerken complexen.....	47
Bijlage F: Routekaart verduurzaming	49

2 Inleiding

2.1 Situatie en vragen

Binnen Opmeer is het gemeentelijk woningbedrijf (voortaan GWB) de grootste aanbieder van sociale huurwoningen. Andere in Opmeer actieve corporaties hebben zeer beperkt bezit (circa 65 woningen, bron: CBS 2018). Daarom is voor Opmeer het Strategisch Voorraadbeleid van het GWB van groot belang voor de realisatie van het woonbeleid en specifiek de huisvesting van de sociale doelgroep.

Veranderend speelveld voor het GWB

Het huidige strategisch voorraadbeleidsplan (SVB) heeft een looptijd tot en met 2017. Daarom is een actualisering van het SVB nodig. Dit heeft te maken met zowel ontwikkelingen aan de vraagkant (de vraag naar sociale huurwoningen in Opmeer), de aanbodkant (hogere eisen die gesteld worden aan duurzaamheid), als ook beleidsontwikkelingen (zoals de Herziene Woningwet 2015, de verhuurdersheffing en de nieuwe lokale en regionale woonvisies en het Regionaal Actieprogramma (RAP) en het Coalitieakkoord).

Dit betekent dat zowel het woonbeleid als het vastgoedbeleid toe is aan een herijking. Dit heeft onder andere consequenties voor de toekomstige wensportefeuille van het GWB en de verkoopstrategie.

Dit document geeft deze stappen weer. Centrale vraag die we beantwoorden is hoe de middelen die het GWB inzet zo goed mogelijk te laten aansluiten bij onze ambities, en financiën.

Portefeuillestrategie steeds belangrijker

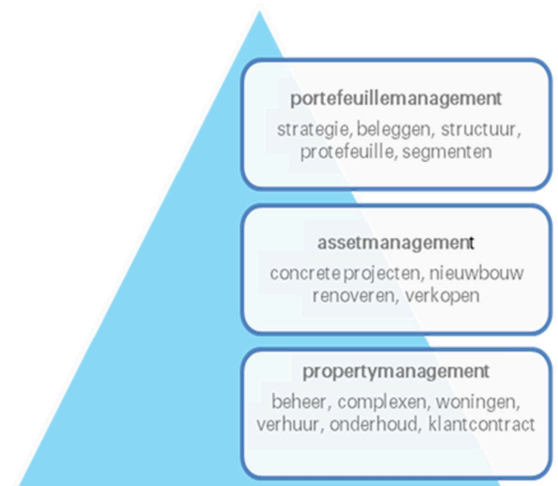
Redenen waarom strategie op het niveau van de portefeuille zo belangrijk is:

- Meer sturing op investeringsbeslissingen in vastgoed.
- Ontwikkeling van kaders voor die beslissingen.
- Minder ad hoc, meer integraal.
- Passend bij financiële polsstok.
- Focus op gewenste structuur van het woningbezit.
- Overkoepelende strategie die richting geeft aan nieuwbouwprojecten, sloop, renovaties, beheer en verkopen.

Onderwerpen die voor het GWB extra belangrijk zijn

Onderwerpen die zeer belangrijk zijn:

- Een toepasbare wensportefeuille, streefhuurbeleid en de vastgestelde Woonvisie Opmeer.
- Aansluiting op de ambities uit het PACT 7.1 van West-Friesland en de Regionale Woonvisie en het RAP.
- Aansluiting op het Coalitieakkoord 2018-2022.
- Leefbaarheid.
- Verkoopbeleid.
- Verduurzaming van de voorraad / routekaart verduurzaming.



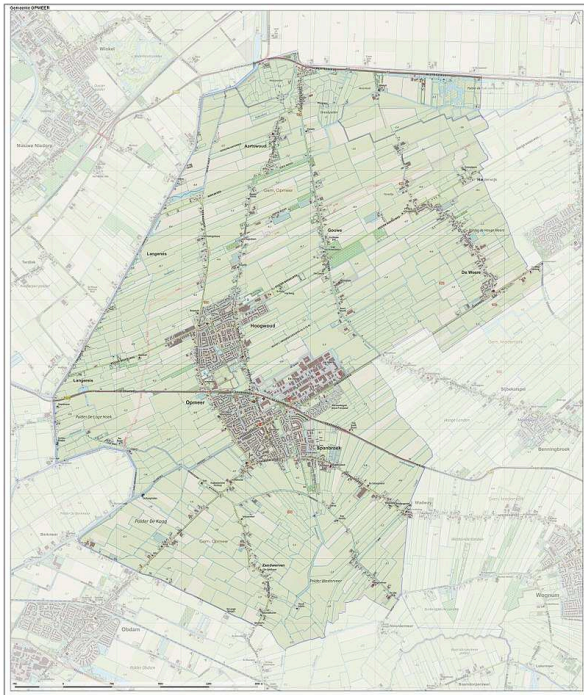
3 Huidige situatie en ambities

3.1 Huidige situatie

Geografisch werkgebied

In figuur 1 is de gemeente Opmeer (situatie in 2019) weergegeven. Het GWB heeft bezit in de dorpen Aartswoud, De Weere, Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek. Het GWB heeft geen bezit in het buitengebied van de gemeente Opmeer.

Figuur 1: gemeente Opmeer



Bron: wikipedia 2019

Woningbestand GWB

In onderstaande tabel is het woningbezit van GWB in 2018 opgenomen en afgezet tegen de verschillende andere partijen in Opmeer. Hieruit valt op dat GWB relatief veel meergezinswoningen in het bezit heeft, ten opzichte van de totale woningvoorraad. GWB heeft zelfs 73% van de meergezinswoningvoorraad in de gemeente in haar bezit. Het bezit van (andere) woningcorporaties die actief zijn in Opmeer is zeer beperkt in aantal: slechts 65 stuks (bron: CBS 2019, cijfers over 2018).

Tabel 1: woningbezit GWB en eigendom andere partijen naar type in 2018

Woningtype	Bezit GWB (aantallen)	Bezit andere corporaties	Bezit particuliere verhuurders**	Koop-Woningen	Totaal	Aandeel bezit GWB**
Eengezinswoning	399	0			4.078	10%
Meergezinswoning (inclusief seniorenwoning)	478	64			669	73%
Totaal	877	64	208	3.598*	4.747	19%

Bron: SVB Opmeer 2019, CBS 2019, cijfers over 2018 *inclusief eigendom onbekend

Het GWB verhuurt alleen zelfstandige huurwoningen. Van de woningtypes komt een eengezinswoning het meest voor in het GWB-aanbod. Daarnaast zijn de ouderenwoningen en de appartementen voor jongeren (HAT-eenheden) goed vertegenwoordigd.

Vergelijking gemeente als geheel

Het GWB is de belangrijkste (sociale)verhuurder in de gemeente Opmeer en verhuurt aan alle doelgroepen. Het marktaandeel van het GWB in de hele gemeente Opmeer is circa 19%. Gezien de totale portefeuille van het GWB valt op dat circa 45% van het bezit bestaat uit eengezinswoningen. Circa 24% van het aanbod is geschikt voor senioren. Dit betekent dat, indien de vraag naar eengezinswoningen op termijn daalt, het GWB een risico loopt op leegstand. Ervaringen elders in Nederland hebben uitgewezen dat bij een dalende vraag naar een woningtype de prijzen onder druk komen te staan en er leegstand ontstaat in het goedkoopste deel van dit aanbod. Vaak zijn dit woningen in bezit van corporaties/verhuurders. Aanpasbaar of multifunctioneel bouwen is hiervoor de oplossing.

Opmeer kent een relatief hoge mutatiegraad

De gemiddelde de mutatiegraad van het GWB ligt op 7,8% over de afgelopen 3 jaar (2016-2018). Dit is iets hoger dan de mutatiegraad van het gemiddelde van 7,5% van het daeb-corporatiebezit in geheel Nederland (2015-2017) Bron: Aedes 2019.

Deze iets hogere mutatiegraad komt mogelijk door de lagere druk in Opmeer op de (sociale huur)woningmarkt, waardoor huishoudens makkelijker kunnen verhuizen naar een andere (sociale huur)woning en de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad.

Het percentage woningen met groot aantal reacties is met 13% laag. Het komt vaak voor dat er relatief weinig reacties op woningen zijn. Dat betekent echter niet dat de woningen niet populair zijn. Ter illustratie hebben seniorenwoningen vaak een laag aantal reacties, maar een hoge acceptatiegraad. Eengezinswoningen blijven het meest populair om verhuurd te worden en seniorenwoningen het minst.

De bouwtechnische kwaliteit van de woningen is in orde, er wacht een verduurzamingsopgave

De bouwtechnische kwaliteit is te beoordelen aan de ouderdom van de woningen, het energielabel en de begrote onderhoudskosten. Relatief weinig bezit is van voor 1960 en het meeste bezit is uit de periode 1970-1990. De beperkte aantallen nieuwbouw van het GWB zijn alleen in de kernen Spanbroek en Hoogwoud. Op dit moment wordt ruim voldaan aan de eisen ten aanzien van de normen voor energielabels vanuit het landelijke en regionale beleid. Wat betreft het energielabel valt 63% van het bezit in de categorie B en C. Circa 34% heeft een energielabel van A of hoger. De minder zuinige categorieën D, E en F komen weinig voor (3%). Wel ligt er een opgave wat betreft de warmtetransitie.

3.2 Missie en uitwerking in ambities

MISSIE

Voor mensen met een lager inkomen zorgen we dat er voldoende en betaalbare woningen zijn. Van starters tot senioren: wij bieden voor iedere doelgroep betaalbare woningen van een goede kwaliteit. We verhuren 877 woningen in Spanbroek, Opmeer, Hoogwoud, Aartswoud en De Weere. Het Woningbedrijf is eigendom van de gemeente Opmeer. Het GWB sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie, het duurzaamheidsbeleid van gemeente Opmeer en stemt zaken als het planmatig onderhoud hier ook mee af.

In bovengenoemde missie is in het kort aangegeven welke rol GWB wil vervullen binnen de Opmeerse woningmarkt. In feite betekent dit het continueren van het gevoerde beleid de afgelopen jaren. GWB stuurt op een passende kernvoorraad, die zich mee-ontwikkelt met de te huisvesten sociale doelgroep. Binnen de sociale doelgroepen, wil GWB ook specifieke doelgroepen bedienen met meer toegepaste woonproducten zoals de doelgroepen jongeren, ouderen, zorgbehoevenden en andere kwetsbare groepen op de woningmarkt.

GWB: klein en betrokken, dicht op de mensen en met een lokale functie

Het GWB stelt zichzelf tot doel om uitdrukkelijk lokaal in de woonbehoeften van Opmeer te voorzien. GWB wil niet 'groeien om het groeien'. Aandachtspunt is dat woningcorporaties en gemeenten (in Nederland) beiden steeds groter worden. Dit brengt dat een kleine lokaal gebonden organisatie als het GWB extra risico's loopt wanneer zich op lokale schaal economische neergang voordoet.

Uitgangspunten die bij deze ambitie horen zijn:

- Het GWB biedt een goed op de lokale markt toegesneden product. GWB biedt goede kwaliteit voor een goede prijs.
- Ook vervult GWB een voorbeeldfunctie en durft voorop te lopen (zonder daarbij te ver voor de troepen uit te lopen). Dit uit zich in de kwaliteit van het woningbezit (met name onderhoud en beheer) en in de verduurzaming van bestaande bezit en de duurzaamheidstoepassingen in nieuwe woningen.

Sturen op woonlasten/ streefhuurbeleid

Corporaties en gemeentelijke woningbedrijven zijn ingesteld om de sociale doelgroep goed te kunnen huisvesten:

- GWB wil nu en in de toekomst de lasten voor de bewoner laag houden. Hiervoor voert zij een passend huurbeleid.
- Deze ambitie en het huurbeleid dienen als basis voor de 'prestatieafspraken' met de gemeente. Omdat het GWB geen toegelaten instelling is, zijn prestatieafspraken niet verplicht. Bovendien zijn GWB en gemeente in feite dezelfde organisatie.
Wel wil GWB zoveel mogelijk conform de regels en eisen die gesteld worden aan toegelaten instellingen handelen. Voor het huurbeleid moet huurprijnsnormalisatie en aftoppingsbeleid worden vormgegeven. Nu wordt in feite alles op de liberalisatiegrens afgetopt en de jongerenwoningen op de 1^e aftoppingsgrens. Dit wordt met de wensportefeuille aangescherpt.
- Combineren van de betaalbaarheid en de voortrekkersrol, betekent in feite meer een woonlastenbenadering (optelsom van huurprijs en energielasten) dan alleen de huurprijsbenadering. De totale woonlasten moeten passen bij de portemonnee van de huurder.
- GWB heeft aandacht voor alle doelgroepen binnen de gemeente. Zij zorgt hierbij voor passend woningaanbod dat zowel in het sociale segment als voor middeninkomens voorziet in voldoende kwantitatieve en kwalitatieve woningen.
- Daarnaast zorgt GWB voor alle relevante zelfstandige woonvormen voor voldoende aanbod.

In onderstaande tabel is de door GWB gewenste verdeling van de woningportefeuille weergegeven naar huurprijsklassen. Ook is de verdeling naar huidige huurprijs weergegeven.

Tabel 2: streefportefeuille GWB

Prijsklasse	Huurprijsklasse per maand	Huidige verdeling woningportefeuille	Streefverdeling woningportefeuille
Goedkoop	< € 424	11%	Circa 10%
Betaalbaar 1	> € 424 < € 607	64%	Circa 65%
Betaalbaar 2	> € 607 < € 651	12%	Circa 15%
Duurder	> € 651 < € 720	13%	Circa 10%
Totaal		100%	100%

Het verschil tussen de verdeling van de huidige gehanteerde huurprijzen en de gewenste verdeling over de huurprijzen is beperkt. Dit maakt dat we geen grote ommezwaai in ons beleid noodzakelijk achten. Het verschil tussen de huidige verdeling en de gewenste situatie speelt met name in de categorie ‘Betaalbaar 2’. De gewenste verdeling van de portefeuille over prijsklassen is gebaseerd op het streven om als GWB om met ons bezit qua betaalbaarheid zo goed mogelijk aan te sluiten op de woonwensen en mogelijkheden van de doelgroep. Dit is gebaseerd op de behoefte naar huurprijsklassen (WoON2015, zie tabel A2 in bijlage A, inclusief de uitbreidingsbehoefte). Met name in de categorie tot de 2^e aftoppingsgrens willen we het aandeel verhogen vanwege het marktperspectief: de verwachte toename naar dit segment. In paragraaf 4.3 gaan we verder in op onze huurvisie en welke uitgangspunten we voor het huurbeleid hanteren om van de huidige verdeling in de woningportefeuille te komen tot de streefportefeuille.

Kwaliteitsniveau van de woningen behouden

GWB is trots op de huidige staat van het bezit. Dit blijkt zowel uit de fysieke staat van de woningen als uit de tevredenheid van de huurders.

- GWB houdt de staat van het bezit hoog. Dit betekent dat maatregelen worden genomen die de staat van het bezit verbeteren, maar ook rekening houden met noodzakelijke ontwikkeling in de toekomst (no regret-maatregelen). Het GWB heeft alle asbest van daken al gesaneerd en pakt asbest in andere vormen op natuurlijke vervangingsmomenten aan.
- GWB behoudt de kwaliteit van de voorraad, maar zorgt bij nieuwbouwwoningen wel voor een passend kwaliteitsniveau, gezien de huursom. Dit betekent dat we rekening houden met de benodigde investeringen en hier ook bij het huurprijsbeleid (of het woonlastenbeleid) rekening mee houden.
- Het GWB werkt de verduurzamingsopgave uit in een routeplan en sluit hierbij aan op het toekomstig lokaal warmtetransitieplan (2021).

Energieprestaties verbeteren: op energiebesparing, materiaalgebruik en milieuaspecten

Het GWB moet verduurzamen en gaat daar in mee met de algemene ontwikkelingen. Dit wordt steeds lastiger, omdat er sprake is van een zekere wet van de remmende meeropbrengst: de eerste ingrepen om energie te besparen zoals het aanbrengen van tochtstrippen, dubbel glas et cetera zijn relatief goedkoop en zorgen voor de grootste besparingen. Extra energiebesparingen kosten echter steeds meer. Bovendien is het rendement op deze maatregelen op termijn onzeker. Toch neemt GWB haar verantwoordelijkheid.

ENERGIETRANSITIE

In de energietransitie (gasloos in 2050) zijn de volgende opties die moeten worden onderzocht voor de bestaande woningen van het GWB (en de rest van de gemeente):

- Flink isoleren van de woningen (gevels, dak, glas, vloer) zoals voor all electric-woningen;
- Een all electric oplossing met meer zonnepanelen;
- Het aansluiten van de bestaande woningen op een hoog temperatuur warmtenet;
- Het aansluiten van de bestaande woningen op een laag temperatuur warmtenet (dit betekent echter weer meer isolatie om de woning voldoende behaaglijk warm te krijgen);
- Het verwarmen van bestaande woningen met waterstof of groen gas.

Indien een warmtenet wordt aangelegd is het de vraag wat de warmtebron wordt: oppervlaktewater, geothermie, bodem, lucht, fabrieken of een mogelijk andere bron.

Het GWB heeft al jaren het beleid om de warmtevraag terug te laten dringen door isolaties en het niet te zoeken in installaties. Omdat veel woningen in Label B zitten en het 'laaghangende fruit' al geplukt is staan we op een kantelpunt. Of ver gaand isoleren of aansluiten op een mogelijk hoog temperatuur warmtenet met geothermie (als dat er komt). Dit scheelt een grote investering in isolaties en installaties. We kiezen als GWB nu vooralsnog voor het meer isoleren. Zo zijn we niet afhankelijk van een onzeker warmtenet.

- GWB bekijkt maatregelen en (nieuwbouw)projecten vanuit een totaalvisie: woonlasten en energieverbruik, materiaalgebruik voor ver- en nieuwbouw en milieuaspecten.
- GWB grijpt de natuurlijke vervangingsmomenten aan om verder te verduurzamen. Isolatieglas, gevels, installaties, dakisolaties etc.
- Omdat we nog niet goed weten welke kant het op gaat is enige terughoudendheid op zijn plaats. Isoleren is altijd zinvol en blijven we doen op de logische momenten. Net als waterbesparende maatregelen. Wanneer het helder is welke kant het op gaat kunnen betere keuzes worden gemaakt.

Investeren in leefbaarheid

Gemeente Opmeer is verantwoordelijk voor het behoud en verbeteren van de leefbaarheid in de kernen. Waar voorheen veel meer mogelijk was voor sociale verhuurders om te investeren en te participeren in leefbaarheid(sprojecten), mogen toegelaten instellingen niet meer besteden aan leefbaarheid dan €126,25 per jaar per verhuureenheid in de daeb-tak. (Bron: Woningwet 2015).

- GWB zet in op behoud en verbetering van de leefbaarheid met aandacht voor voorzieningen in een prettige en veilige leefomgeving, zoals openbare verlichting en speeltoestellen.
- Het GWB zoekt de samenwerking zodat tuinonderhoud bij minder zelfredzame personen wordt gestimuleerd.
- Uitgangspunt is dat de inwoners van Opmeer naar tevredenheid in Opmeer kunnen wonen.
- De gemeente zorgt voor een goed voorzieningenniveau, binnen de gemeente (zowel commerciële voorzieningen als openbare of zorgvoorzieningen). Vanuit de gemeente wordt gestuurd op het sterke kernen beleid. Dit betekent dat in feite nieuwbouwprojecten vooral in de sterke kernen zullen plaatsvinden, om het draagvlak onder de daar aanwezige voorzieningen op peil te houden. Het GWB investeert mee in de IKC's van de gemeente.

Zoveel mogelijk aansluiten bij corporatiebeleid, conform Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

De kaders waarbinnen de gemeente met het GWB handelt, worden bepaald door verschillende beleidsstukken en visies.

Allereerst zijn daar de Gemeentewet en de Woningwet. In de Gemeentewet is de positie en de rol van gemeenten binnen Nederland vastgelegd. De werkzaamheden vanuit het GWB vallen in principe hier ook onder. In de Woningwet is de nieuwe rol van de gemeente beschreven ten opzichte van de binnen het werkgebied actieve toegelaten instellingen. Met de woningwet is het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) vervallen / vervangen door het Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

GWB zal zoveel mogelijk conform dit besluit handelen. Het BtIV gaat onder andere over de inkomensgrenzen en huurprijsgrenzen binnen de sociale huursector, vervreemding of aankoop van (sociale) huurwoningen en liberalisering van sociale huurwoningen. Indien dit strijdig is met het beleid van Gemeente Opmeer zal het gemeentelijk beleid voorrang hebben boven het Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Belangrijke ankerpunten in het gemeentelijk beleid zijn:

- De Regionale Woonvisie en het RAP West Friesland
- De Woonvisie Opmeer (vastgesteld december 2018)

BELANGRIJKE UITGANGSPUNTEN IN REGIONAAL EN GEMEENTELIJK WOONBELEID DAT RELEVANT IS VOOR HET GWB

De woonvisie Opmeer is een lokale uitwerking van de Regionale woonvisie en het RAP. De regionale Woonvisie en het RAP kennen de volgende sporen:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Binnen de gemeentelijke woonvisie voor Opmeer zijn de volgende (aanvullende of uitgewerkte) lijnen van grote invloed op het SVB:

- De zogenaamde prestatieafspraken met het GWB, waaronder de gewenste samenstelling van de woningportefeuille
- Kwaliteit van de bestaande voorraad en verduurzaming
- Vitale kernen en leefbaarheid
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad
- Aantrekkelijke nieuwbouw
- Het langer zelfstandig wonen

GWB sluit hier, vanzelfsprekend, op aan en zorgt dat de doelstellingen uit de lokale woonvisie 2019 worden behaald.

4 Marktontwikkelingen en veranderde wet- en regelgeving

In dit hoofdstuk gaan we kort in op de belangrijkste wijzigingen binnen het woonbeleid. We geven de hoofdpunten weer en geven aan of dit van belang is voor GWB of dat hier naar gestreefd wordt om regelgeving voor toegelaten instellingen te volgen. Dit biedt ook input voor de prestatieafspraken tussen gemeente en GWB en gemeente en de andere actieve woningcorporaties.

Vorming woningmarkt regio Noord-Holland-Noord

De gemeenten in West-Friesland maken sinds 2016 onderdeel uit van de woningmarktregio Noord-Holland-Noord. De in deze regio actieve woningcorporaties moeten hiermee hun kernactiviteiten binnen die regio uitvoeren. De indeling in woningmarktregio's zorgt voor focus van corporaties op hun kernwerkgebied, aldus de Minister. Sloop/nieuwbouw op dezelfde locatie blijft wel toegestaan en projecten waarmee al een aantoonbare start is gemaakt, mogen nog doorgaan. Corporaties mogen actief worden in alle gemeenten binnen hun kernwerkgebied. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties blijven op door hen gewenste schaal samenwerken.

GWB heeft als kerngebied gemeente Opmeer en zal dit ook als kerngebied blijven houden.

Gemeente meer regie over werkzaamheden woningcorporaties

In het lokale woonbeleid is de gemeente regisseur. De woonvisie en het woonbeleid legitimeren die rol. De woonvisie vormt de basis voor het activiteitenoverzicht van de woningcorporatie en voor de prestatieafspraken. De lokale woonvisie doet uitspraken over de volgende onderwerpen:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Nieuwbouw
- Kwaliteit en energiezuinigheid
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen, investeringen in vrije huursector en koop
- Gewenste inzet voor leefbaarheid

In de Woningwet 2015 wordt aangegeven dat als er gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is, de corporaties hieraan naar redelijkheid moeten bijdragen. De corporatie en ook het GBW legt haar bijdrage vast in het activiteitenoverzicht (het bod) en nodigt de gemeente en huurdersorganisatie(s) uit om prestatieafspraken te maken. Het volkshuisvestingsbeleid vormt zo de basis voor de prestatieafspraken (en zo ook bij beoordeling in geval van eventuele geschillen).

4.1 Scheiden wonen en zorg en extramuralisering zorg

Intramurale (verzorgingshuis)plaatsen worden onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Dit heeft invloed op de vraag naar thuiszorg. Dus de gemeente neemt haar verantwoordelijkheid door te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting is voor de zorgbehoevenden.

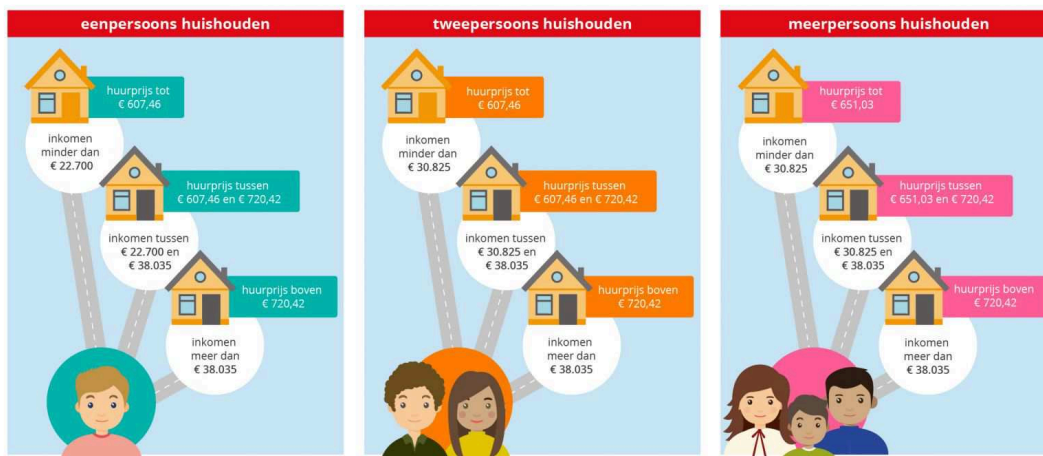
Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. Ook bij andere doelgroepen met een lichte zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of stoornis en mindervaliden ligt de focus op extramuralisering. Deze doelgroepen blijven langer thuis wonen. Dit brengt nieuwe vormen van samenwonen en samenleven met zich mee.

De extramuralisering in de GGZ leidt tot een toename van de vraag naar woonvormen met (enige vorm van) bescherming (voordeur achter de voordeur) of betaalbare woningen gecombineerd met begeleiding. We zien ook dat een deel van de doelgroep beschermd wonen na herindicatie naar een meer zelfstandige vorm van wonen kan gaan, gecombineerd met begeleiding. Die trend zien we nu vooral bij een groep jongvolwassenen. Leegkomend intramuraal zorgvastgoed (dat niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd) levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning. We verwachten een toename van de behoefte aan intramurale zorg. Als GWB voorzien we echter niet in deze huisvesting: dat laten we over aan de zorgaanbieders.

Voor het zorgzwaartepakket VG (verstandelijke beperking) geldt eveneens dat er behoefte gaat ontstaan aan woonvormen waarin mensen zelfstandig kunnen wonen gecombineerd met begeleiding.

4.2 Introductie passendheidstoets

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat corporaties aan (ten minste 95% van de) huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Het GWB wijst niet passend toe. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 607,46 (voor één- en twee-persoonshuishoudens) of € 651,03 (voor drie of meer personen). (Prijspeil 2019) De grens heet 'aftoppingsgrens' omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.



onder de AOW-leeftijd



boven de AOW-leeftijd (66 en 4 maanden op 1 januari 2019)



4.3 Woningwaarderingstelsel (WWS)

Het Woningwaarderingstelsel ('puntensysteem') waarmee voor sociale huurwoningen de maximale huurprijs wordt vastgesteld, is veranderd per 1 oktober 2016. Onder bepaalde voorwaarden mogen voor kleinere nieuwbouwappartementen en energiezuinige investeringen extra punten worden toegekend. De woningen zijn daardoor gemakkelijker boven de sociale huurgrens (€ 720,42 euro) te verhuren. Minister Blok (Wonen) wilde zo het aanbod aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector stimuleren. Ook wordt het puntenaantal van zelfstandige huurwoningen sinds 1 oktober 2015 mede bepaald door de WOZ-waarde.

De wijziging van het puntensysteem stimuleert verder de ombouw van leegstaand vastgoed naar vrije sector-huurwoningen. Woningen die na ombouw of renovatie zeer energiezuinig zijn, krijgen extra punten. De maatregel geldt voor woningen die in de jaren 2015 tot en met 2022 zijn of worden opgeleverd. Woningen die niet tot nieuwbouwniveau zijn gerenoveerd, maar waarvoor wel minimaal € 10.000 is geïnvesteerd in renovatie, krijgen tot 5 jaar na de renovatie extra punten.¹

4.4 Huurharmonisatie en huursombenadering

De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de zelfstandige sociale huurwoningen van een woningcorporatie. Per 1 januari 2019 geldt een maximale stijging van de huursom van 2,6% over het gehele kalenderjaar. Daarin telt sinds 2017 ook de huurverhoging mee van (op)nieuw verhuurde woningen (huurharmonisatie bij huurdersmutatie).

Huurharmonisatie houdt in dat na huuropzegging de huurprijs van een woonruimte wordt verhoogd. Deze verhoging staat los van de jaarlijkse huurverhoging en de verhuurder bepaalt zelf het bedrag. Huurharmonisatie telt wel mee in de totale huursom. Door huren te harmoniseren worden extra inkomsten gegenereerd. Daardoor kan ook de huurstijging van andere woningen beperkt worden. Daarnaast kan door huurharmonisatie eerder de streefhuur bereikt worden wanneer de prijs-kwaliteitverhouding van een woning niet in lijn is met vergelijkbare woningen.

Woningen die voor de huursomstijging niet meetellen zijn:

- Vrije sectorhuurwoningen (op 1 januari 2019).
- Niet verhuurde woningen (op 1 januari 2019 of op 1 januari 2020).
- Nieuwbouw in 2019 of in 2019 voor het laatst zijn verhuurd (gesloopt of verkocht).
- In 2019 een hogere huur kregen na woningverbetering of renovatie. Maar alleen als de woningverbetering/renovatie niet langer dan een jaar voor die huurverhoging heeft plaatsgevonden.
- In 2019 een inkomensafhankelijke huurverhoging van meer dan 4,1% kregen. Maar alleen als gemeente, corporatie en huurdersorganisatie hebben afgesproken dat zij de meeropbrengsten van die hogere huurverhoging gebruiken voor investeringen. En die meeropbrengsten niet hoger zijn dan de investeringsbedragen volgens de prestatieafspraken.
- Kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

4.5 Context woningmarkt

Sterke economie en woningmarkt

Binnen Nederland en ook Opmeer is sprake van economische hoogconjunctuur: er is binnen de woningmarkt sprake van toename van het aantal transacties en verdergaande prijsstijgingen. Ondanks de economische hoogconjunctuur, staan de inkomens van veel huishoudens (nog) onder druk en is de betaalbaarheid van woningen afgenomen. Een groot lichtpunt is wel dat de huidige hypotheekrentestanden historisch laag zijn, waardoor betaalbaarheid van koopwoningen relatief goed is.

¹ Beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte (versie april 2019)

Wetgeving is veranderd

De wetgeving is sinds het vorige SVB sterk veranderd. In 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden, waarmee onder andere de woningcorporaties de opdracht hebben gekregen om zich te richten op hun kerntaak: huisvesting van de sociale doelgroepen. Ook is hierin beschreven welke partijen van belang zijn binnen de woningmarkt en betrokken dienen te worden bij belangrijkste besluitvorming of het geven van input. Zo biedt de wet de mogelijkheid van een huisvestingsverordening.

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Wel zal de gemeente moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van dit instrumentarium structureel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste zal verhelpen. Schaarste betreft: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

De regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland gemeente Opmeer 2019 geeft urgente woningzoekers de mogelijkheid om bij een gemeente een aanvraag in te dienen tot het verlenen van urgentie bij de toewijzing van passende woonruimte.

De Ladder voor duurzame Verstedelijking is de motiveringsvereiste voor onder meer bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Bron: Ministerie van Infrastructuur & Milieu

Hiermee wordt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. In de regionale structuurvisie is de woningbehoefte geanalyseerd en onderbouwd. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.

Nationale Energieakkoord en gasloos bouwen

In 2021 moeten alle woningen in de sociale sector (het bezit van de woningcorporaties) gemiddeld een energielabel B hebben. In het Nationale Energieakkoord staat onder andere dat gestreefd wordt naar een energieneutraal gebouwde omgeving in 2050. Er ligt in Opmeer dan ook een opgave om de bestaande woningvoorraad verder te verduurzamen.

Een ander belangrijke wijziging in de wet- en regelgeving op de woningmarkt is de Verhuurderheffing en de verhuurdersbijdrage.

Deze heffing moeten verhuurders van sociale huurwoningen sinds 2013 betalen over hun bezit. Het gaat om een percentage van de waarde van de gereguleerde huurwoningen (met een huurprijs onder liberalisatiegrens,

€ 720,42 per maand). Het tarief is 0,561% over de WOZ-waarde² (peildatum 2019) en komt grofweg neer op 2 maanden huur. In 2019 betrof de heffing € 696.576.

Betaalbaarheid vraagt extra aandacht

Binnen het sociale huurbeleid komt steeds meer de nadruk te liggen op de betaalbaarheid (en de koppeling met de woningkwaliteit/huurprijs). De afgelopen jaren zijn door daling van het huishoudinkomen en huurstijgingen de netto huur- en woonquote van huurders gestegen. De netto huurquote (het aandeel van het netto-inkomen dat wordt besteed aan huur) liep op van 23,8% in 2012 naar 26,7% in 2015. De netto woonquote (huurlasten + andere woonlasten zoals energie en water) van 33,9% in 2012 naar 36,0% in 2015. (Bron; WoON2015).

Strengere hypotheeknormen en toegang tot sociale huursector

De ontwikkeling van de doelgroepen voor sociale huurwoningen wordt binnen de gemeente goed gemonitord. Binnen het sociale huurstelsel wordt vooral gestuurd op de toegang tot de sociale huursector voor de lagere inkomens, waarmee het direct beschikbare aanbod overeen moet komen met de omvang van de woningzoekende groep.

Binnen het sociale huurstelsel wordt minder (sterk) gestuurd op het beschikbaar maken van woningen die door niet-doelgroepen (huishoudens met een te hoog inkomen) worden bewoond.

Een deel van deze scheefwoners behoort tot de middeninkomens, de groep huishoudens met een inkomen van grofweg € 35.000 tot € 45.000. Voor deze huishoudens is het aanbod en de toegang tot de koopwoningmarkt niet vanzelfsprekend. Door het herstel op de woningmarkt en strengere leen/hypotheeknormen is een groot deel van de woningvoorraad niet (meer) financieel haalbaar voor deze groep en is het aanbod in de middeldure huur beperkt. Toch is door de lage rentestand de financiële haalbaarheid nog niet (te) sterk afgenomen volgens DNB. Wel zien veel zzp-ers dat het verkrijgen van een hypotheeklening moeilijker is dan voor huishoudens met een vast dienstverband, maar niet onmogelijk.

Voornemens van het Kabinet (Miljoenennota):

- Den Haag wil flink investeren om het woningtekort terug te dringen: hiervoor wordt € 350 miljoen uitgetrokken. Daarnaast komt € 2 miljard beschikbaar voor het verbeteren van de positie van starters en middeninkomens op de woningmarkt.
- Het kabinet stelt voor om de inkomensgrenzen vast te stellen op 35.000 euro voor eenpersoonshuishoudens en op 42.000 euro voor twee- en meerpersoonshuishoudens.
- Daarnaast krijgen woningcorporaties de ruimte voor lokaal maatwerk en beslissingen. Zo kunnen lage middeninkomens ook in aanmerking komen voor sociale huur. Of bestaat de mogelijkheid om een huurder met een hoger inkomen ook een extra huurverhoging te geven van € 50 tot € 100.

² Per 1 januari 2019 wordt alleen over de eerste € 270.000 van de WOZ-waarde verhuurderheffing gerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

5 Strategisch voorraadbeleid

5.1 Onze woonvisie

Als GWB willen we met ons bestaand woningbezit en onze toekomstige woningplannen goed aansluiten op de vraag. Dit betekent op hoofdlijnen het volgende:

- De woningmarkt in Opmeer is relatief ontspannen. Er is weinig druk en de gemeente kent relatief weinig hoge inkomens. Wel is er een additionele woningbehoefte van 6% tot 2027, vanwege huishoudensgroei in Opmeer, die daarna naar verwachting niet meer nodig zal zijn. Daarom zijn we enigszins terughoudend met toevoegingen, ondanks de korte termijn behoefte. We zoeken ook tijdelijke oplossingen.
- De groei komt grotendeels door een groeiend aantal en aandeel 55- en vooral 75-plussers, maar op de lange termijn zullen ook deze groepen weer in aantal afnemen (post-babyboom tijdperk). Naar de toekomst toe is er (hierdoor) meer vraag naar appartementen en huurwoningen. Daarom zijn we terughoudend met nieuwbouwactiviteiten en zorgen voor accupunctuur: minimale ingrepen op de juiste plek, optimaal ondersteunend aan onze bestaande portefeuille.
- We voorkomen dat we meer nieuwbouw toevoegen dan Opmeer op lange termijn met onttrekkingen nodig heeft.
- Met de beperkte nieuwbouw die we nog toevoegen is het, vooral vanwege demografische ontwikkelingen, slim in te zetten op meer appartementen of nultredenwoningen, bij voorkeur nabij (zorg)voorzieningen. We zorgen wel dat deze woningen voor een breed publiek inzetbaar zijn.
- Met ons bestaande bezit nabij centrumlocaties kijken we of we de behoefte aan appartementen of nultredenwoningen door ouderen goed kunnen bedienen.

5.2 Onze klantvisie

Het GWB is er primair voor het huisvesten van de sociale doelgroepen. Daarnaast bezien we of er voor de middeninkomens ook aanbod kan zijn.

In het algemeen is sprake van reguliere woningen. De veranderende maatschappelijke omstandigheden zullen echter ook de aandacht verleggen naar andersoortige woonvormen. Mensen worden ouder en willen langer zelfstandig blijven wonen. Daarmee neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe.

5.3 Onze huurvisie

Als GWB willen we met ons woningbezit en onze toekomstige woningplannen voorzien in betaalbare en voldoende beschikbare woningen. Anderzijds gaat het huurprijsbeleid om het effectief en efficiënt inzetten van de middelen van GWB. Dit betekent op hoofdlijnen het volgende:

- We sluiten aan bij de streefopbouw van het bezit naar prijsklassen conform de lokale woonvisie.
- We kijken naar woonlasten en niet sec naar huurlasten.
- De harmonisatiepercentages voor de streefhuren liggen op 70% van de maximaal redelijke huur op basis van het Woningwaarderingstelsel. Het harmonisatiepercentage van de appartementen in woon-zorgcomplex De Schakel Spanbroek ligt op 75%.
- Bij mutatie worden huurprijzen geharmoniseerd en afgetopt op de liberalisatiegrens. Huurprijs jongerenwoning wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens. Dat betekent dat de huurprijs omhoog of omlaag gaat. Het huurprijsniveau hangt deels af van het energielabel.
- Bij toewijzing wordt het maximale bruto jaarinkomen van € 42.437 (prijspeil 2019) gehanteerd.

- Daarnaast gaan we in het middensegment (vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 850) na mutatie circa 16 woningen aanbieden, voornamelijk in de hoofdkernen Spanbroek en Hoogwoud.

Naast deze uitgangspunten geldt bij de jaarlijkse huurverhoging het volgende:

- De jaarlijkse huurverhoging vindt inflatie verhogend plaats waarbij de jaarlijkse extra ruimte wordt benut voor zover de huurprijs niet boven het harmonisatiepercentage uitkomt.
- De huurprijs wordt niet verhoogd wanneer deze op het harmonisatiepercentage van de maximaal redelijke huurprijs ligt.
- De huurprijs wordt verlaagd wanneer deze boven het harmonisatiepercentage van de maximaal redelijke huurprijs (streefhuurprijs) ligt. Daarbij is de streefportefeuille leidend. Verlaging wordt als volgt toegepast: het verschil tussen de feitelijke huurprijs en de streefhuurprijs wordt in drie jaarlijkse termijnen verlaagd.
- Als het Sociaal Huurakkoord is uitgewerkt in landelijke regelgeving dan wordt dat toegepast.
- Er wordt geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.
- Subsidiabele huurprijzen worden afgetopt op de liberalisatiegrens zodat de bewoner altijd recht heeft op huurtoeslag.
- Huurprijzen van jongerenwoningen worden bij de jaarlijkse huurverhoging consequent afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren, tenzij de huurder ouder is dan 23 jaar.
- Ook onderzoekt het college jaarlijks bij de huurverhogingsronde of het harmonisatiepercentage toereikend is voor het nastreven van de wensportefeuille.

Dit betekent dat er een goede balans in de voorraad van goedkope, betaalbare en iets duurdere huurwoningen in Opmeer is. Hiermee verwachten we de woningportefeuille vanuit de huidige verdeling naar huurprijsklassen meer richting de gewenste / streefverdeling naar prijsklassen te bewegen. We blijven dit wel goed monitoren.

Tabel 3: bezit GWB verdeeld naar huidige huurprijs en wensportefeuille

Prijsklasse	Huurprijsklasse per maand	Huidige verdeling woningportefeuille	Streefverdeling woningportefeuille
Goedkoop	< € 424	11%	Circa 10%
Betaalbaar 1	> € 424 < € 607	64%	Circa 65%
Betaalbaar 2	> € 607 < € 651	12%	Circa 15%
Duurder	> € 651 < € 720	13%	Circa 10%
Totaal		100%	100%

*Bron: GWB 2018 en Woonvisie Opmeer

Ons vorige huurprijsbeleid

Voorheen werd bij mutatie de netto huurprijs geharmoniseerd naar 70% van de maximaal redelijke huur, tenzij de huidige huurprijs al hoger ligt. Alle huurprijzen werden bij harmonisatie en bij de jaarlijkse huurprijswijziging afgetopt op de liberalisatiegrens € 720,42 en voor jongerenwoningen € 424,44.

Door de aanpassing in het WWS, het passend/betaalbaar toewijzen van woningen, streefhuurportefeuille van de lokale Woonvisie 2018 en de huursombenadering in 2017 moest deze systematiek van het streefhuurbeleid worden herzien. Met het nieuwe streefhuurbeleid willen we de woningvoorraad richting wensvoorraad brengen.

Bij het actuele huurprijsbeleid van GWB is rekening gehouden met:

- Het Woningwaarderingstelsel 2019 (WWS);
- Niet passend toewijzen voor toegelaten instellingen;
- Het aanbieden van woningen onder de liberalisatiegrens;
- Huursombenadering 2019;
- Coalitieakkoord 18-7-2018;
- Financiële gevolgen voor GWB.

Actuele Woningwaarderingstelsel 2019 (WWS)

Het puntentotaal van een woning correspondeert met een maximale huur volgens tabellen die bijlagen vormen van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, deze worden ieder jaar vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Huurprijzen die daarboven vallen worden als onredelijk beschouwd. Voor zelfstandige en onzelfstandige woningen zijn er aparte tabellen.

De WOZ telt voor 25 % in totale huurprijs mee en er wordt rekening gehouden met de energieprestatie van de woning.

Passend toewijzen

Bij het passend toewijzen is de kale huurprijs de norm. Passend toewijzen houdt in dat 95 % van de woningen passend wordt toegewezen. Als een huurtoeslaggerechtigde een sociale huurwoning huurt, mag de huur niet hoger zijn dan rond de 607 euro. Daarbij wordt echter niet gekeken naar de totale woonlasten en dat belemmert mogelijk investeringen in verduurzaming van de woningen en de huurlasten staan zo wel in goede verhouding tot het inkomen, maar de totale woonlasten hiermee niet per sé.

GWB is geen toegelaten instelling en daarom niet verplicht om passend toe te wijzen. Betaalbaarheid is van belang en speelt een rol bij de totstandkoming van het huurprijsbeleid. Bij een energiezuinigere woning kan ons inziens de huur wat hoger liggen: de totale woonlasten zijn lager omdat de energierekening lager is.

Huursombenadering 2019 en huurprijsbeleid

De huursom is het totaal aan huurinkomsten in één jaar van de woningcorporatie van alle huurders van de corporatie. In de huursombenadering mag de huursom niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn. De maximale huursomstijging in 2019 is 2,6 procent. Dit is inclusief de huurstijgingen bij het toewijzen van een woning aan nieuwe bewoners.

Samengevat:

- Maximale huursomstijging wordt berekend over kalenderjaar;
- Maximale huursomstijging: 2,6% stijgen;
- Huursomstijging is inclusief harmonisatie;
- Huursomstijging is exclusief woningverbetering;
- Geen inkomensafhankelijk huurverhoging;
- Wanneer de huurprijs vanwege bijvoorbeeld harmonisatie al op 70% van maximaal redelijk ligt (of op 75% van de woningen in woon-zorgcomplex De Schakel), dan geen jaarlijkse huurverhoging;
- Subsidiabele huurprijzen worden afgetopt op de liberalisatiegrens.
- Huurprijzen van jongerenwoningen worden bij de jaarlijkse huurverhoging consequent afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren, voor zover de huurder niet ouder dan 23 jaar is.
- De jaarlijkse huurverhoging vindt inflatie verhogend plaats waarbij de jaarlijkse extra ruimte volledig wordt benut voor zover de huurprijs niet boven het harmonisatiepercentage uitkomt (vooralsnog 70%, en bij de woonzorgwoningen in De Schakel 75%).

Omvang kernvoorraad: GWB heeft plannen voor 68 (sociale) huurwoningen

In de regio wordt veel aandacht besteed aan de vraag hoe groot de kernvoorraad moet zijn, en welke minimale kwaliteit hoort daarbij. Hierbij hebben we als GWB in dit SVB een duidelijke keuze gemaakt. Als de woningmarkt zich sterk anders gaat ontwikkelen dan verwacht, dan zullen we daar, indien noodzakelijk op inspringen en afwijken van dit SVB. We zorgen voor nieuwbouw van 68 (sociale) huurwoningen in Spanbroek. De woningen worden aardgasloos gebouwd. Wellicht kunnen huurwoningen worden toegevoegd op transformatielocaties en toekomstige uitbreidingslocaties.

- In de eerste fase worden 20 woningen gerealiseerd: 12 jongerenwoningen en 8 benedenbovenwoningen. Deze woningen worden in het tweede kwartaal van 2020 opgeleverd.
- In de tweede fase worden 20 woningen gerealiseerd voor kleinere huishoudens, vooralsnog staat de oplevering medio 2021 gepland.
- In de derde fase worden 28 seniorenwoningen gerealiseerd, naar verwachting wordt dit in 2023 gerealiseerd.

GWB wil meer kansen creëren voor starters, jonge gezinnen en kleinere huishoudens

Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken vooral betaalbare huurappartementen. Verhuisbewegingen, laten zien dat starters in duurdere en grotere woningen terecht komen dan ze eigenlijk zouden willen. Dit geeft aan dat het bestaande beschikbare aanbod op dit punt niet voldoende aansluit bij de vraag. Starters faciliteren we in sociale huurwoningen.

Ook kunnen we starters faciliteren door sociale huurwoningen voor starters aan te bieden met een tijdelijk huurcontract passend bij het starterssalaris. Het tijdelijke contract heeft een looptijd van maximaal drie tot vijf jaar en kan daarmee woningen in een goedkoop huursegment blijvend reserveren voor starters met een inkomen passend bij de sociale huursector (bron: Rijksoverheid).

GWB wil de taken voor wonen en zorg oppakken

Door de decentralisaties zijn gemeenten meer verantwoordelijk voor het verlenen van steun aan zorgvragers op de gebieden van zorg en welzijn, jeugdzorg en inkomen. Het doel is om mogelijke risico's te vermijden, zoals:

- zorg en woonoverlast
- schuldenproblematiek huurders
- openbare orde & veiligheid (ondermijnende criminaliteit)
- tegengaan van vereenzaming

GWB trekt samen met het Wijkteam op, om door middel van vroegsignalering van schulden een opeenstapeling van problematiek en ook huisuitzettingen te voorkomen. Deze afspraken worden vastgelegd in een convenant.

De opgave voor wonen met zorg en ouderenhuisvesting (vanwege het langer zelfstandig wonen) wordt opgepakt door in te zetten op de realisatie van woningen geschikt voor langer zelfstandig wonen en de bereikbaarheid van zorgvoorzieningen (woningen in de buurt van zorgvoorzieningen bouwen).

Pilot Uitstroom regio West-Friesland

De uitstroom van bijzondere doelgroepen uit beschermd wonen en uit de maatschappelijke opvang stagneert. Daarom is in 2018 op het niveau van de regio West-Friesland een pilot opgezet. De uitstroomwoning is meestal een reguliere woning bedoeld voor zelfstandige bewoning, met begeleiding, afhankelijk van de behoefte van de cliënt, het advies van de betrokken zorgorganisatie en het besluit van de gemeente. GWB Opmeer stelt hiervoor maximaal 5 woningen per jaar voor de pilot beschikbaar.

Het doel van deze pilot met uitstroomwoningen is:

- Het uitstroomproces versnellen zodat geen kostbare plekken bezet worden gehouden in de maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- Het voorkomen van dakloosheid door jongeren (18+) met een zorgbehoefte uit te laten stromen. Hieronder vallen ook oud-Alleenstaande Minderjarigen Vreemdelingen (oud-AMV'ers).
- Ervaring op doen met het structureel organiseren van de uitstroom door vraag van cliënten en aanbod van woningen bij elkaar te brengen;
- De uitstroomwoning is bedoeld om cliënten die bij zorgorganisaties verblijven kansrijk terug te laten keren in de maatschappij.

Onze visie op verduurzaming, Nationale Energieakkoord en gasloos bouwen

Om de afspraken van het Akkoord van Parijs na te streven (sterke reductie CO₂-emissie), wordt ook steeds sterker ingezet op het realiseren van gasloze woningen. GWB neemt ook hier haar verantwoording. Hiervoor hanteren we de Routekaart Verduurzaming (zie bijlage F) en het warmtetransitieplan van de gemeente wanneer dit vastgesteld is (2021).

Bij mutatieonderhoud maken we een aansluiting voor elektrisch koken in de keuken en verwijderen we de bestaande gasaansluiting. Bij planmatig onderhoud; keukenvervanging of badkamerrenovatie maken we ook een aansluiting voor elektrisch koken in de keuken.

Op verzoek van de bewoner maken we een aansluiting voor elektrische koken in de keuken.

6 Vastgoedvisie en wensportefeuille

Inleiding

In dit hoofdstuk schetsen we onze vastgoedvisie en de wensportefeuille voor 2028. We zetten de huidige samenstelling van het woningbezit van het GWB af tegen de gewenste samenstelling. De wensportefeuille wordt per segment behandeld. De uitkomsten vormen geen blauwdruk voor ons beleid, maar zijn een ideaalscenario gebaseerd op enerzijds de prestaties van ons bezit (complexanalyse) en anderzijds het marktperspectief van woningen met specifieke kenmerken (woningtype, oppervlakteklasse).

VASTGOEDVISIE EN WENSORTEFEUILLE ALS UITGANGSPUNT VOOR HAALBARE PORTEFEUILLE

De wensportefeuille zoals hiervoor toegelicht is nadrukkelijk een ideaalscenario: wat is de *theoretisch gewenste portefeuille*, beperkt rekening houdend met belemmeringen en prioritering in ingrepen binnen de portefeuille. Vanuit deze wensportefeuille kan uiteindelijk de haalbare portefeuille worden vastgesteld. In de stap van wensportefeuille naar haalbare portefeuille wordt nadrukkelijk wel gekeken naar de mogelijkheden en het stellen van prioriteiten bij ingrepen binnen de portefeuille.

We hanteren voor de wensportefeuille als uitgangspunt een vernieuwingstempo van 2%, standaard voor corporaties. Dit betekent dat in 10 jaar tijd circa 175 woningen moeten worden aangepakt (optelsom van sloop en nieuwbouw) van de 877 woningen in bezit van het GWB. Bij een gelijkblijvende omvang van de portefeuille betekent dit de sloop van circa 88 woningen en nieuwbouw van circa 88 woningen. Naast het scenario waarin we de portefeuille van GWB netto gelijk laten (in aantallen), geven we ook een scenario waarbij we uitgaan van een toevoeging van netto circa 70 GWB-woningen.

6.1 Onze wensportefeuille naar (streef)huurprijs

Omdat het huurprijsniveau voor het GWB een keuze is, gebaseerd op de mate waarin wij aan de behoefte willen en kunnen voldoen (passend toewijzen, aftopping grenzen, sturen op woonlasten ipv huur alleen), gaan we eerst in op het segment huurprijs. Deze indeling hebben we gebaseerd op het streven om als GWB met ons bezit qua betaalbaarheid zo goed mogelijk aan te sluiten op de woonwensen en mogelijkheden van de doelgroep. Dit is gebaseerd op de behoefte naar huurprijsklassen (WoON2015, zie tabel A2 in bijlage A, inclusief de uitbreidingsbehoefte).

GWB biedt nu geen huurwoningen in het geliberaliseerde segment aan. In het coalitieakkoord is hierover wel een toezegging gedaan. Met de voorgestelde puntenregeling kunnen woningen tijdelijk geliberaliseerd worden, indien dit noodzakelijk is (par 3.3. coalitieakkoord.) Wanneer blijkt dat er behoefte aan dit segment is en er vanuit de markt geen initiatieven zijn om deze behoefte te bedienen, zal GWB bezien welke maatregelen zij kan treffen om deze vraag te bedienen.

Tabel 4: bezit GWB in 2019, verdeeld naar huidige huurprijs en wensportefeuille

Prijssegment	Prijsgrenzen (prijzen 2019)	Huidige aantal (aandeel)	Maximaal redelijk	Wensportefeuille
Goedkoop	Tot kwal.kort.gr. (€ 424)	92 (11%)	0 (0%)	Circa 10%
Betaalbaar 1	Kwal.kort.gr. (€ 424) tot 1e aftop.gr. (€ 607)	563 (64%)	31 (4%)	Circa 65%
Betaalbaar 2	1e aftop.gr. (€ 607) tot 2e aftop.gr. (€ 651)	101 (12%)	25(3%)	Circa 10%
Duurder	2e aftop.gr. (€ 651 tot lib. Grens (€ 720)	121 (13%)	144 (16%)	Circa 15%
Geliberaliseerd	Vanaf lib. Grens (€ 720)	0 (0%)	677 (77%)	0%
Totaal	Totaal	877 (100%)	877 (100%)	100%

6.2 Wensportefeuille naar andere kenmerken bij gelijkblijvende omvang portefeuille

We schetsen nu per kenmerk de wensportefeuille. We gaan in op: spreiding naar kernen, woningtype en oppervlakteklasse.

Behouden bezit / uitbreiden in de kernen met voorzieningen (Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek)

Op basis van een korte analyse van ons bezit en de spreiding van de totale woningvoorraad in de gemeente Opmeer concluderen we dat het GWB relatief veel woningen heeft in de kern Opmeer (zie tabel 5, kolom 2 versus kolom 3). Een sterke oververtegenwoordiging van het bezit in specifieke buurten maakt de portefeuille gevoelig voor ontwikkelingen. Dit kan op termijn negatieve gevolgen hebben voor de financiële gezondheid van het GWB (en daarmee het goed kunnen uitvoeren van deze maatschappelijke taak). Op basis van de gedachte om een meer evenredige spreiding naar kernen te realiseren zou het bezit verkleind moeten worden in de kern Opmeer en moeten worden uitgebreid in de kernen De Weere en Spanbroek³. Dit houdt echter, zoals eerder aangegeven, geen rekening met het (zorg)voorzieningsniveau binnen de verschillende kernen. We houden daarom rekening met de aantrekkelijkheid van de kernen op langere termijn (Marktperspectief, kolom 4 van tabel 5) en behouden ons bezit / breiden uit in de kernen met voorzieningen (waaronder zorg). Op basis van deze afwegingen komen we tot ons oordeel per Kern (kolom 5, tabel 5). In kolom 6 is dan weergegeven wat op basis van ons oordeel, de gelijkblijvende portefeuille (in totaal aantallen) en het vernieuwings tempo van 2%, de gewenste spreiding over de kernen is. In kolom 7 is dit vertaald naar aantallen (indicatief).

Tabel 5: wensportefeuille naar kern

Kern	Aantal woningen totaal	Bezit GWB	Markt-perspectief	Ons oordeel	Wensportefeuille (2,0% vernieuwings-tempo)	Veranderopgave 10 jaar*
Aartswoud	179 (4%)	33 (4%)	-	-	0,75% tot 1,25%	-25 tot -20
De Weere	333 (7%)	45 (5%)	--	--	1,75% tot 2,25%	-30 tot -25
Hoogwoud	1676 (36%)	320 (36%)	+	+	36,75% tot 37,25%	0 tot 5
Opmeer	902 (19%)	240 (27%)	+	0	24,75% tot 25,25%	-25 tot -20
Spanbroek	1623 (34%)	239 (27%)	+	++	36,75% tot 37,25%	85 tot 90
Totaal	4713 (100%)	877 (100%)			100%	-5 tot 10

*De opgave is indicatief en bestaat uit afgeronde getallen. Hierdoor kunnen optelverschillen zijn ten opzichte van andere segmentindelingen.

³ We trekken in deze beknopte wensportefeuille de conclusie op basis van een meer evenredige spreiding naar kernen, zonder uitgebreide kernenscan om de marktpotentie van de kernen afzonderlijk vast te stellen. Naast elkaar gelegen kernen kunnen elkaar compenseren.

Onze strategie (ons oordeel) per kern

Het GWB heeft ervoor gekozen om de huidige positie op het niveau van de gemeente te behouden en alleen nieuwbouw in Spanbroek in Heerenweide te plegen. De strategie per dorp of kern is gebaseerd op de marktaantrekkelijkheid, over- of ondervertegenwoordiging en verwachte behoefte per kern. In alle kernen is in feite behoefte / noodzaak om te verduurzamen en het labelen van woningen specifiek voor ouderen gaat bij voorkeur plaatsvinden op die locaties binnen de grotere kernen, waar voorzieningen in de nabijheid zitten. Nieuwbouw (en uitbreiding) zal plaatsvinden in de grotere kernen (Spanbroek/Opmeer/Hoogwoud). Mogelijk dat sloop-nieuwbouw op termijn in de kleinere kernen kan, mits het aantal sociale huurwoningen daar wordt verminderd.

We monitoren daarnaast goed wat de ontwikkeling van de behoefte in en binnen de kernen is aan aantallen en typen woningen.

Leidend is de streefportefeuille zoals is benoemd in de lokale Woonvisie Opmeer.

Tabel 6: strategie op hoofdlijnen per kern

Kern	Marktindicatie	Ons oordeel	Strategie
Aartswoud	-	-	Afbouw van omvang bezit
De Weere	--	--	Afbouw van omvang bezit
Hoogwoud	+	+	Consolideren (bestendigen en versterken)
Spanbroek/Opmeer	+	++/0 = +	Versterken

Omdat de locatie mogelijkheden biedt voor andere woningtypen en grootteklassen, nemen we in het oordeel over de locaties de prestatiescore per kern NIET mee. Dit doen we wel voor de andere oordelen (naar woningtype en grootteklasse) in de volgende paragrafen, zie kolom 3 in tabel 7 en 8.

Vergroten aandeel seniorenwoningen en eengezinswoningen, verkleinen aandeel appartementen (zonder lift)

Op basis van de analyses zou moeten worden ingezet op het verminderen van het aantal appartementen (primair de complexen zonder lift), het beperkt uitbreiden van het segment eengezinswoningen (houd wel rekening met het levensloopbestendig kunnen maken)) en het uitbreiden van het segment seniorenwoningen. De prestatie van het bezit en het marktperspectief van deze laatstgenoemde typen is bovengemiddeld, terwijl dat van appartementen (zonder lift) gemiddeld tot beneden gemiddeld is. Zie onderstaande tabel.

Tabel 7: wensportefeuille naar woningtype

Woningtype	Aantal woningen	Prestatie bezit	Markt-indicatie	Ons oordeel	Wensportefeuille (2,0% vernieuwings-tempo)	Veranderopgave 10 jaar*
Eengezinswoning	404 (46%)	0	++	+	49,25% tot 49,75%	30 tot 30
Appartement of HAT	260 (30%)	0	-/0	-/0	19,75% tot 20,25%	-85 tot -80
Seniorenwoning	213 (24%)	++	+	++	30,75% tot 31,25%	55 tot 60
Totaal	877 (100%)				100%	0 tot 10

*De opgave is indicatie en bestaat uit afgeronde getallen. Hierdoor kunnen optelverschillen zijn ten opzichte van andere segmentindelingen.

Kleine woningen (tot 60 m²) voegen we alleen toe in Spanbroek

Tot slot stellen we de wensportefeuille op met uitsplitsing naar oppervlakteklassen. Op basis van de analyses is het advies om het aantal reguliere woningen met een oppervlak kleiner dan 60 m² te verminderen en uit te breiden in het segment woningen met een oppervlak van 60 m² of meer. De kleinere woningen presteren relatief het slechtst binnen het bezit en ook het marktperspectief is relatief beneden gemiddeld. We zorgen wel dat er nog kleinere reguliere woningen in het bezit blijven: ook in de toekomst zal er behoefte zijn aan kleine,

goedkope woningen. Of we zorg dat deze woningen een kwaliteitsverbetering ondergaan, zodat de prestaties van dit deel van het bezit verbeterd worden. Ruimere woningen hebben juist een bovengemiddelde score en voor deze woningen is het marktperspectief bovengemiddeld. Zie onderstaande tabel. Voor het realiseren van nieuwbouw voor starters en kleingezinswoningen (Beneden-bovenwoningen) maken we een uitzondering voor deze oppervlakten, waarbij we de voorwaarde stellen dat deze dicht bij voorzieningen worden gerealiseerd, dus in de hoofdkern Spanbroek.

Tabel 8: wensportefeuille naar oppervlakteklasse

Oppervlakteklasse	Aantal woningen	Prestatie bezit	Markt-indicatie	Ons oordeel	Wensportefeuille (2,0% vernieuwings-tempo)	Veranderopgave 10 jaar*
tot 60 m ²	154 (18%)	-	-/0	-/0	7,75% tot 8,25%	-85 tot -80**
60 tot 80 m ²	431 (49%)	++	+	++	56,75% tot 57,25%	65 tot 70
Vanaf 80 m ²	292 (33%)	0	++	+	35,25% tot 35,75%	15 tot 20
Totaal	877 (100%)				100%	-5 tot 10

*De opgave is indicatie en bestaat uit afgeronde getallen. Hierdoor kunnen optelverschillen zijn ten opzichte van andere segmentindelingen. ** dit betreft de reguliere woningen. BEBO's in Spanbroek kunnen hier nog toegevoegd worden en verrekend met de andere oppervlakteklassen.

Resultaat: strategie voor de aanpak van ons bezit per complex:

Om de in de tabellen 5, 6, 7 en 8 aangegeven wensportefeuille en veranderopgave naar de complexen te vertalen, lopen we de volgende afwegingen per complex langs. We gebruiken per complex de prestaties, oftewel de fysieke staat (=de uitkomst van de complexanalyse, zie Bijlage E) en de marktoordelen naar kern, woningtype en grootteklasse. Deze factoren nemen we mee om te komen tot een strategie per complex. De strategie per complex moet bijdragen aan het behalen van de veranderopgaven die genoemd zijn in de voorgaande tabellen.

1. Woningen die zijn aangewezen voor verkoop betreffen versnipperd bezit, daarbij prevaleert verkoop boven de genoemde wensportefeuilles.
2. Woningen die liggen binnen een kern waar we een positief oordeel over hebben (gebaseerd op marktperspectief en over- of ondervertegenwoordiging) en door ons positief beoordeelde eigenschappen van de woning, houden we aan. Waar nodig, brengen we bij mutatie of groot onderhoud de woning weer op kwaliteit.
3. Woningen die liggen binnen een kern met een positief oordeel, maar door de eigenschappen van de woning een negatief oordeel hebben, renoveren we grondig als dit bijdraagt aan de verhuurbaarheid op de langere termijn.
4. We bezien of sloop-nieuwbouw interessant is voor deze locatie als de fysieke staat van de woningen benedengemiddeld is en de huidige eigenschappen van de woning op de middellange en langere termijn een minder sterk marktperspectief (ons oordeel) bieden.
5. Woningen die liggen binnen een kern met een iets benedengemiddelde beoordeling, houden we aan. Hier zijn we terughoudend in de aanpak van woningen. We bezien later of we deze woningen gaan verkopen.
6. In de kernen waar ons oordeel over het marktperspectief benedengemiddeld is, zetten we in op het verkleinen van ons bezit, met name als de fysieke eigenschappen van dat bezit door ons benedengemiddeld beoordeeld zijn.
7. Waar het warmtetransitieplan van de gemeente (vaststelling eind 2021) kansen biedt voor verduurzamingen van het woningbezit heeft dat invloed op het strategisch voorraadbeleid.

Op een later moment wordt de indicatieve strategie per complex aan B&W voorgelegd. Dit geeft de richting weer welke we met ons bezit op willen per complex. We zijn ons er wel terdege van bewust dat we door

financiën, tijd en plannen niet alle strategieën gelijktijdig en/of allemaal uit kunnen voeren. Soms zullen we daarvoor tussen complexen moeten kiezen.

6.3 Wensportefeuille naar kenmerken bij groei portefeuille met 70 woningen

Op basis van onze eerdere analyses is er in Opmeer mogelijk de ruimte voor groei van de portefeuille met zo'n 70 woningen. Hierna presenteren we de wensportefeuille op vergelijkbare wijze in tabellen zoals in de vorige paragraaf, maar dan uitgaande van een groei van de portefeuille in de komende tien jaar in plaats van een gelijkblijvende portefeuille.

Tabel 10: wensportefeuille naar kern (+ 70)

Kern	Bezit GWB	Marktindicatie	Ons oordeel	Wensportefeuille (2,0% vernieuwingstempo)	Veranderopgave 10 jaar*
Aartswoud	33 (4%)	-	-	2,75% tot 3,25%	-10 tot -5
De Weere	45 (5%)	--	--	3,75% tot 4,25%	-10 tot -10
Hoogwoud	320 (36%)	+	+	37,5% tot 38%	10 tot 15
Opmeer	240 (27%)	+	0	27,75% tot 28,25%	5 tot 10
Spanbroek	239 (27%)	+	++	34,75% tot 35,25%	65 tot 70
Totaal	877 (100%)			100%	60 tot 80

*De opgave is indicatie en bestaat uit afgeronde getallen. Hierdoor kunnen optelverschillen zijn ten opzichte van andere segmentindelingen.

Tabel 11: wensportefeuille naar woningtype (+ 70)

Woningtype	Bezit GWB	Prestatie bezit	Markt-indicatie	Ons oordeel	Wensportefeuille (2,0% vernieuwingstempo)	Veranderopgave 10 jaar*
Eengezinswoning	404 (46%)	-	++	+	47,75% tot 48,25%	15 tot 20
Appartement of HAT	260 (30%)	0	-/0	-/0	27,75% tot 28,25%	-15 tot -10
Seniorenwoning	213 (24%)	++	+	++	31,75% tot 32,25%	65 tot 70
Totaal	877 (100%)				100%	65 tot 80

*De opgave is indicatie en bestaat uit afgeronde getallen. Hierdoor kunnen optelverschillen zijn ten opzichte van andere segmentindelingen.

Tabel 12: wensportefeuille naar oppervlakteklasse (+ 70)

Oppervlakteklasse	Bezit GWB	Prestatie bezit	Markt-indicatie	Ons oordeel	Wensportefeuille (2,0% vernieuwings-tempo)	Veranderopgave 10 jaar*
tot 60 m ²	154 (18%)	-	-/0	-/0	16,65% tot 17,15%	-10 tot -5
60 tot 80 m ²	431 (49%)	++	+	++	55% tot 55,5%	50 tot 55
Vanaf 80 m ²	292 (33%)	0	++	+	36,25% tot 36,75%	25 tot 30
Totaal	877 (100%)				100%	65 tot 80

*De opgave is indicatie en bestaat uit afgeronde getallen. Hierdoor kunnen optelverschillen zijn ten opzichte van andere segmentindelingen.

6.4 Financiële aspecten

Vanuit de maatschappelijke opgave exploiteert het GWB sociale huurwoningen voor bewoners in de regio West-Friesland. Wij streven naar financiële continuïteit. We merken wel dat het rendement op ons vastgoed de laatste jaren staat meer onder druk is komen te staan door ontwikkelingen als woonlasten, verhuurderheffing en vennootschapsbelasting.

De huidige meerjarenbegroting 2020-2029 is gericht op het in stand houden van de woningvoorraad en uitbreiden met nieuwbouw van 48 woningen binnen 3 jaar. De realisatie van 20 woningen in de eerste fase van Heerenweide is in de begroting van 2019 verantwoord.

We sturen bij nieuwbouw (die beperkt is) op het verminderen van de onrendabele top. Dit doen we enerzijds door scherp op de stichtingskosten te letten en daarnaast te kijken naar innovatieve oplossingen (bijvoorbeeld conceptenbouw of tijdelijk bouwen).

In de begroting is echter niet ingerekend de sloop/nieuwbouw op (middel)lange termijn (vernieuwing van de woningvoorraad) en verduurzaming zoals in het warmtetransitie wordt verwoord. Dit vergt de komende periode een grote investeringsopgave van het GWB. Uiteraard zullen wij onze afwegingen en keuzes zorgvuldig maken binnen de kaders van een gezonde bedrijfsvoering.

7 Verkoopbeleid

7.1 Argumentatie en opgave voor verkoop van bestaand bezit

We hanteren de volgende argumenten voor verkoop:

- De netto winst van de verkoopopbrengsten wordt gebruikt ten behoeve van afboekingen onrendabele top bij nieuwbouw en kosten in verband met uitvoering strategisch voorraadbeheer 2008-2012.
- Verkoop draagt bij aan de wens om de algemene bedrijfsreserve op niveau te houden. Het inkomsten/uitgaven patroon vanaf 2003 geeft aan dat hier de stabiele gezonde financiële positie van het woningbedrijf wordt behouden.
- Woningen waarvan de bedrijfswaardeberekeningen de hoogste opbrengstwaarde tonen verkopen we om verzwakking van de financiële positie van het GWB als gevolg van toekomstige investeringen in nieuwbouw en woningverbetering te voorkomen.
- Om onderhoud efficiënter uit te kunnen voeren is versnipperd bezit niet wenselijk
- Wanneer blijkt dat er sprake is van overschotten of langdurige leegstand in de kleine kernen, dan wordt hier ingezet op verkoop.
- In de bestaande voorraad bevinden zich relatief veel eengezinswoningen, terwijl de behoefte hier aan afneemt. Verkoop van woningen zal vooral hier op inzetten.

Wanneer een woning langer dan één jaar op de vrije markt te koop wordt aangeboden, wordt deze woning weer in exploitatie opgenomen.

GWB is geen toegelaten instelling en hoeft daarmee niet te handelen conform de Woningwet (artikel 26 en 27), het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (artikel 22 t/m 27) en de Ministeriële Regeling (artikel 9 t/m 12 en toelichting MR). Verkoop van woningen doet het GWB vanuit de private taak van een gemeente. Hierbij moet zij transparant en marktconform handelen (het voorkomen van staatssteun).

Bij verkoop hanteert GWB (in de geest van de Woningwet) de volgende regels:

In het geval van verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning (of door bloed- of aanverwant in de eerste graad van de koper die huidige bewoner is) geldt de WOZ-waarde of de leegwaarde (marktwaarde vrij van huur en gebruik). GWB verkoopt woningen tegen maximaal 10% korting van de marktwaarde (of WOZ-waarde).

Bij verkoop tegen een prijs tegen 90% van de WOZ of getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, dan gelden voorwaarden. Deze voorwaarden worden vastgelegd in het koopcontract. Hierbij gelden minimaal de volgende voorwaarden:

- De voorwaarden gelden in ieder geval voor een periode van 10 jaar na het moment van eigendomsoverdracht.
- Bij een dergelijke verkoop onder voorwaarden dient de verleende korting altijd te worden terugbetaald aan GWB. Voor de eerste 10% is dit echter niet verplicht.
- Daarnaast dient GWB mee te delen in de waardeontwikkeling van de woning. Hierbij vindt een verrekening plaats gebaseerd op het verschil tussen 100% van de WOZ-waarde of getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik ten tijde van initiële verkoop door GWB en de waarde op het moment van latere doorverkoop door de eigenaar-bewoner. Het percentage van de waardeontwikkeling dat bij doorverkoop ten goede of ten laste komt van GWB bedraagt anderhalf keer het verleende kortingspercentage ten tijde van initiële verkoop door de woningcorporatie, met een maximum van 50%.
- Met een korting op de WOZ-waarde of getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van 10% dan is de deling in de waardeontwikkeling met GWB niet verplicht als het inkomen van de kopers lager is dan € 38.950 (prijspeil 2015). In de koopovereenkomst kan binnen deze voorwaarden nader worden bepaald hoe de deling in de waardeontwikkeling plaatsvindt bij verkopen.

In ons verkoopbeleid houden we rekening met duurzaamheid

- Gelet op de duurzaamheidsdoelstellingen van gemeente Opmeer:
 1. onderzoeken we per woning welke investering nog noodzakelijk is om de benodigde ‘labelsprong’ te maken. We doen hierbij geen investeringen die niet verrekend kunnen worden in de verkoopprijs, aangezien dit niet noodzakelijk is (Bron: DWA & PAS BV (2018)).
 2. we sturen op het voorkomen van onnodige investeringen door de nieuwe eigenaar (dat onze investering niet ‘opnieuw’ wordt uitgevoerd, dus voor uitponden geen nieuwe badkamer en/of keuken). Daarnaast sturen we op hergebruik van oude materialen.
 3. met het oog op het ‘gasloos’ maken van de bestaande voorraad, zorgen we dat we de benodigde ingreep (of aanpak schil of eerst aanbrengen isolatie voor de benodigde installatie) heeft plaatsgevonden.

7.2 Evaluatie van het verkoopbeleid

GWB heeft nu 55 woningen gelabeld als te verkopen. Een deel hiervan kan verkocht worden omdat dit behoort tot het versnipperde bezit. Enkele woningen kunnen worden aangemerkt als ‘te kopen’ als de kans zich voordoet. Dan heeft GWB het gehele complex in bezit. Dit is bij mogelijke herontwikkeling een betere uitgangspositie.

Tabel 13: Te verkopen of aan te kopen woningen

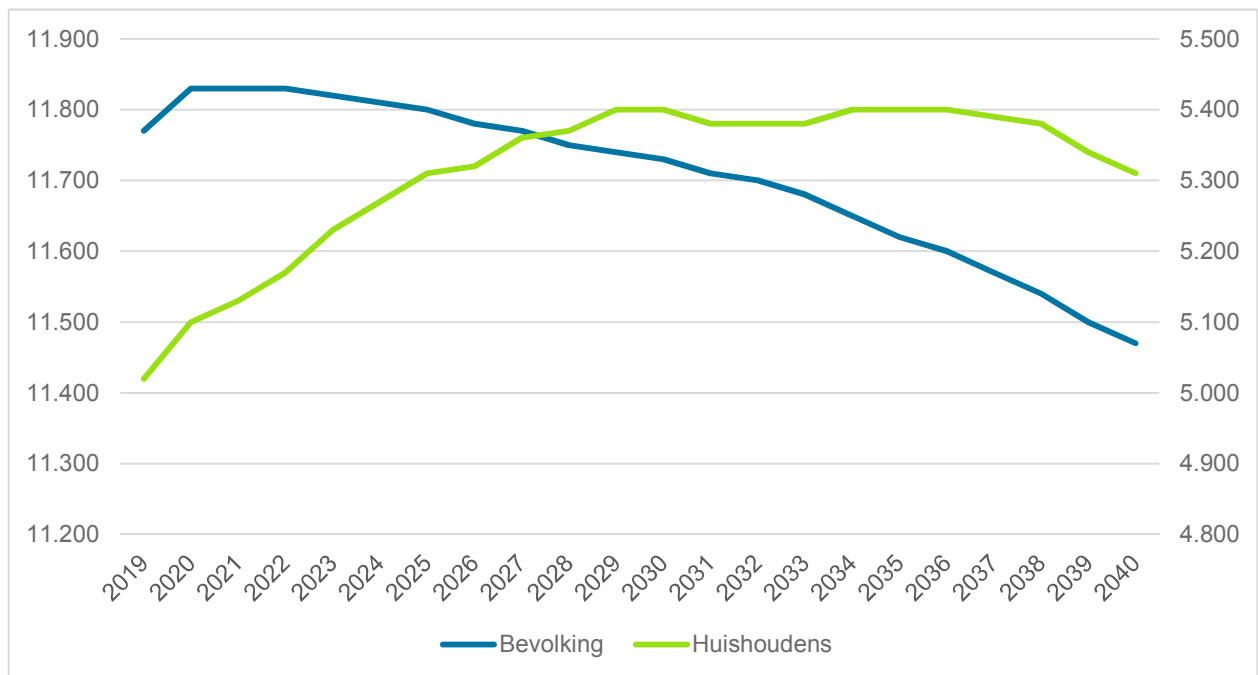
Straat	Plaats	Aantal woningen	Label	Toelichting
Driestedenweg 101	De Weere	1	Verkoopobject	Versnipperd bezit
van Roozendaalstraat 76-78	Spanbroek	2	Verkoopobject	Versnipperd bezit
Beatrixlaan 23-25	De Weere	2	Verkoopobject	Versnipperd bezit
Burg Breebaartstraat 57	Hoogwoud	1	Verkoopobject	Versnipperd bezit
van Roozendaalstraat 10, 14, 18, 24, 32, 36, 42-48-50 (e)	Spanbroek	9	Verkoopobject	Versnipperd bezit
Schoolstraat 5, 15	Spanbroek	2	Verkoopobject	Versnipperd bezit
Beatrixlaan 9	De Weere	1	nieuw verkoopobject	Versnipperd bezit
Zuiderzeestr 22 t/m 26, 36, 40 (e)	Aartswoud	5	Verkoopobject	
Aardebaan 35, 45, 47 (o)	Opmeer	3	Verkoopobject	Versnipperd bezit
Marsstraat 3 t/m 7 en 13 (o)	Opmeer	4	Verkoopobject	Versnipperd bezit
Mercuriusstraat 4 t/m 16 en 20, 28, 32 t/m 40 en 44 (e)	Opmeer	15	Verkoopobject	Versnipperd bezit
Venusstraat 3, 13, 15, 19 en 23 (o)	Opmeer	5	Verkoopobject	Versnipperd bezit
t Vores 5	Hoogwoud	1	Verkoopobject	Versnipperd bezit
Oeverwal 103, 105, 111, 121	Hoogwoud	4	nieuw verkoopobject	Onhandige eigendomsconstructie VvE
Totaal te verkopen		55		
van Roozendaalstraat 27, 29, 41	Spanbroek	3	Aankoopobject	Mogelijk aankopen, rest complex is al in b
Totaal aan te kopen		3		

Bijlage A: Vraagkant woningmarkt

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling Opmeer

Gemeente Opmeer kent voor de aankomende jaren nog een beperkte inwoners toename. De verwachting is echter dat na 2020 het aantal inwoners langzaam zal afnemen, van 11.830 in 2020 tot 11.470 in 2040. Het aantal huishoudens neemt, door de huishoudensverduunning echter nog wel toe. Hiervan is de verwachting dat deze toeneemt van circa 5.020 in 2019 tot 5.400 in 2036. Na 2036 zal ook het aantal huishoudens beginnen af te nemen. In figuur 2 is dit grafisch weergegeven.

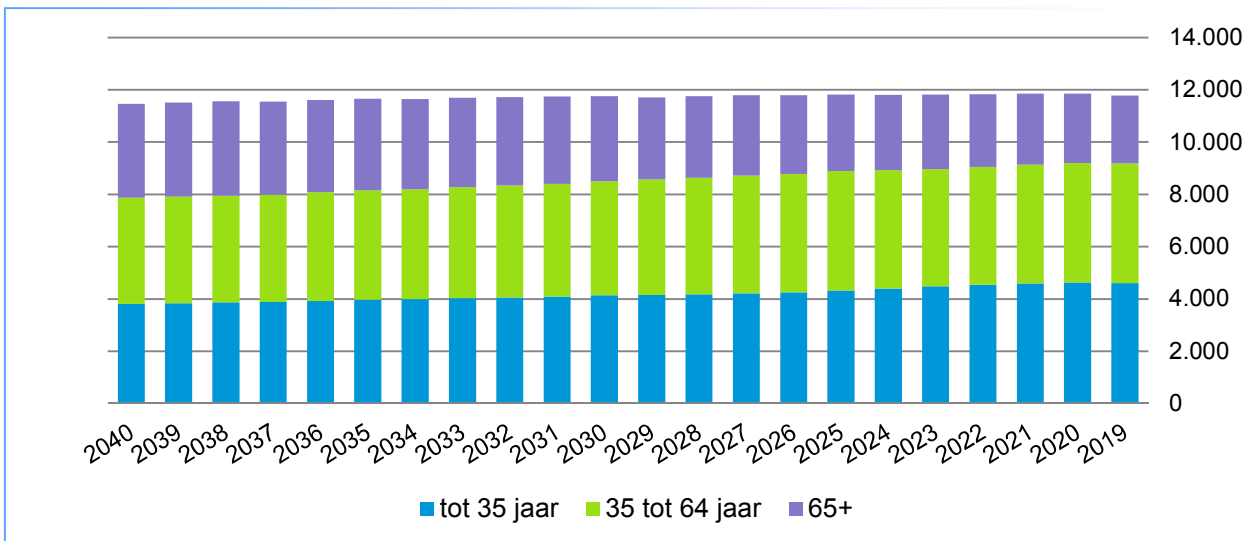
Figuur A1: Bevolkings- (Linkeras) en Huishoudensontwikkeling (Rechteras) 2019 - 2040



Bron: Provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep 2019

Wanneer we kijken naar de bevolkingsontwikkeling, dan zien we dat de vergrijzing ook in Opmeer toeneemt: het aandeel (en absolute aantal) jongere inwoners (tot 35 jaar) neemt af, terwijl het aantal 65+-inwoners toeneemt. De toename van het aantal 65+-inwoners bedraagt voor de periode 2019 - 2040 circa +990 personen.

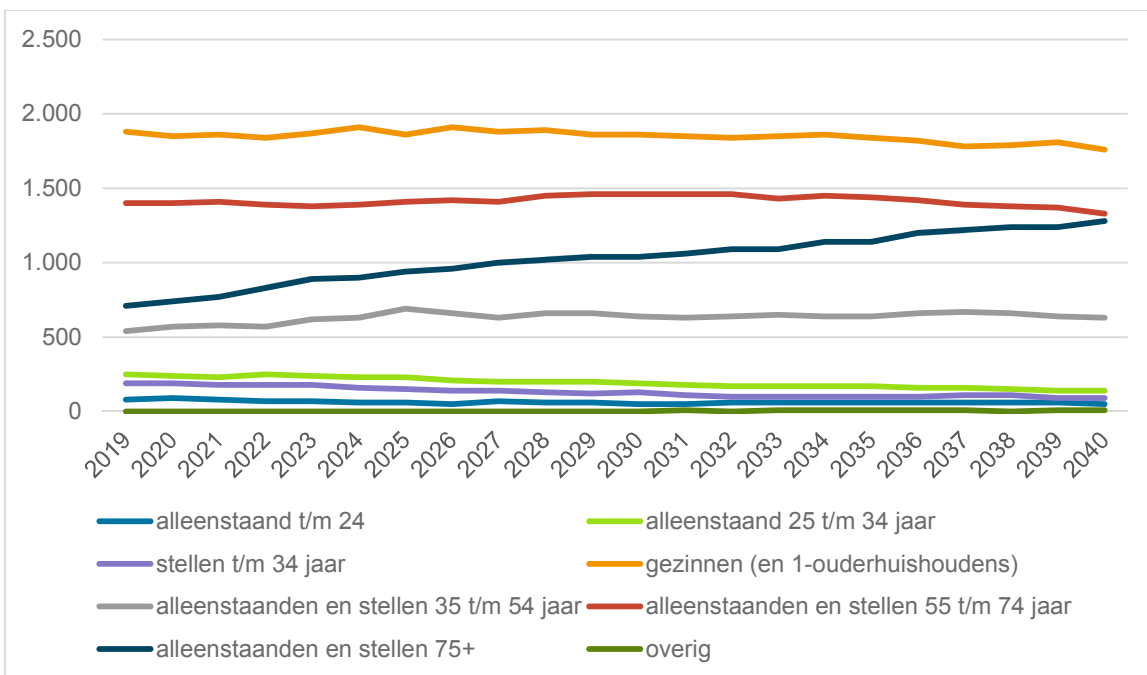
Figuur A2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklasse 2019 - 2040



Bron: Provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep 2019

Deze ontwikkeling zien we ook als we naar de huishoudenstypen kijken: de jongere huishoudens zijn in aantal relatief klein en blijven gelijk of nemen af. De doelgroep huishoudens van 75 jaar en ouder.

Figuur A3: ontwikkeling huishoudensdoelgroepen 2019 - 2040



Bron: Provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep 2019

Zoals uit bovenstaande figuur ook blijkt, neemt het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe (we rekenen hierbij 1-oudergezinnen als grotere huishoudens). Dit betekent dat het aandeel kleinere huishoudens toeneemt van 63% in 2019 naar 67% in 2040. De huishoudenstoename is bijna geheel toe te schrijven aan de 1- en 2-persoonshuishoudens: +350 stuks, terwijl het aantal gezinnen juist in omvang afneemt met circa 120 stuks.

Deze demografische transitie hebben effect op de behoefte aan aantallen en kwaliteiten van de woningen.

Zo hebben huishoudens met kinderen gemiddeld genomen meer behoefte aan grotere, grondgebonden woningen dan kleinere huishoudens. Ook hebben oudere huishoudens over het algemeen een sterkere voorkeur voor kleinere en gestapelde of gelijkvloerse woningen dan jongere huishoudens. Wel zijn bijvoorbeeld oudere huishoudens veel minder verhuisgeneigd dan jongere huishoudens.

Aandeel lage- en middeninkomens neemt licht toe tot 2038

Naast de beoogde opgave op basis van huishoudensontwikkeling en woonvoorkeuren is voor ons als sociale huisvester ook de ontwikkeling van de inkomensgroepen van groot belang. Het inkomen van een huishouden bepaalt immers in hoeverre het in aanmerking komt voor een specifiek huursegment.

Voor 2019 maken we gebruik van harde gegevens uit de Lokale Monitor Wonen (2016) in combinatie met het WoON2015 en de huidige huishoudenssamenstelling (Primos 2017). Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2028 en 2038. Zie onderstaande tabel. Op basis van onze indicatieve ontwikkeling verwachten we dat het aandeel en aantal huishoudens met een midden of laag inkomen licht zal toenemen de komende jaren, terwijl de groep hoge inkomens juist licht krimpt. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een indicatieve prognose, in de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen hiervan afwijken door lastig te voorspellen conjunctuurschommelingen.

Tabel A1: inkomensgroepen gemeente Opmeer 2019 en doorkijk naar 2028/2038

Groep	Inkomensgrenzen (prijspeil 2019)	Toewijzing corporaties	2019	2028*	2038*
laag inkomen met recht op huurtoeslag	tot € 22.675 / € 22.700 / € 30.825	minimaal 80%	975 (20,5%)	1.115 (21,5%)	1.170 (22,5%)
laag inkomen zonder recht op huurtoeslag	tot € 38.035		1.025 (21,5%)	1.175 (23%)	1.160 (22,5%)
middeninkomen laag	€ 38.035 - € 42.436	10%	275 (6%)	310 (6%)	330 (6,5%)
middeninkomen hoog	€ 42.436 - € 47.040	10%	310 (6,5%)	350 (7%)	355 (7%)
hoge inkomens	€ 47.040 +		2.175 (45,5%)	2.195 (42,5%)	2.120 (41,5%)
Totaal		100%	4.760 (100%)	5.140 (100%)	5.135 (100%)

Bron: WoON2015, Primos 2017 (ABF), Lokale Monitor Wonen (2016), bewerking Stec Groep (2018). Cijfers afgerond op vijftallen, percentages op 0,5 getallen. Optelling kan licht afwijken door optelling. * indicatie op basis van huidige verdeling huishoudensgroepen per inkomensklasse en demografische ontwikkeling tot 2038.

ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2028 en 2038. Hierbij koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van Primos2017. Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plusshuishoudens in Opmeer en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de midden- en lagere inkomensklassen verwachten we dat het aantal huishoudens met een midden- en laag inkomen relatief en absoluut groeit licht groei in de periode tot 2038, waarbij de groep hoge inkomens juist licht daalt. In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen hiervan afwijken door lastig te voorspellen conjunctuurschommelingen.

Nog opgave van circa 70 sociale huurwoningen komende tien jaar

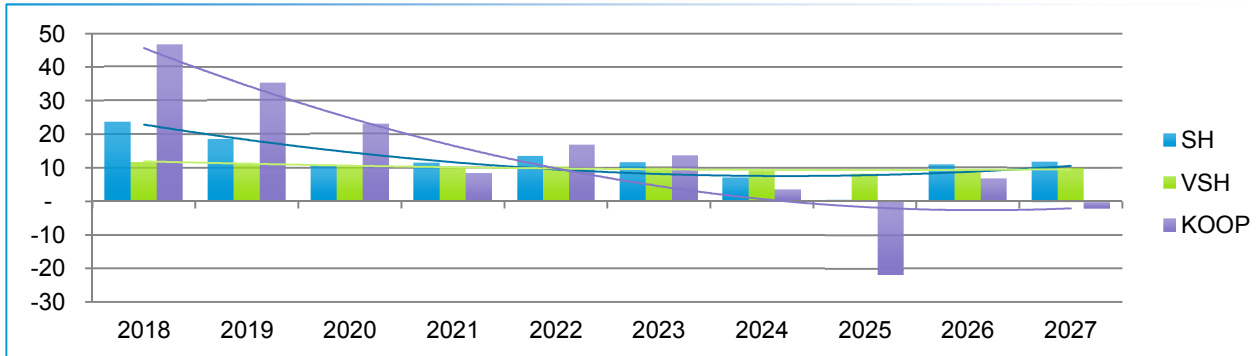
In deze gaan we dieper in op de vraag naar sociale huur in Opmeer. Hiervoor maken we gebruik van het Stec-doorstroommodel. Dit model geeft per jaar indicatief de opgave weer, uitgesplitst naar eigendomssituatie/prijs. Het model houdt rekening met de huishoudensontwikkeling, maar ook met de

bestaande woningvoorraad en de (al dan niet beperkte) verhuiscapaciteit en daarbij behorende verhuiscapaciteit van de verschillende doelgroepen op basis van WoON2015. Zie onderstaande box voor een nadere toelichting van het model.

Voor de huishoudensontwikkeling baseren we ons op de Primos (2017)-prognose om optimaal rekening te kunnen houden met de ontwikkeling van doelgroepen. Houd er rekening mee dat de exacte woningvraag op termijn hierdoor kan afwijken van de gepresenteerde cijfers, deze zijn indicatief zoals we hierna nader toelichten.

Voor de gehele gemeente Opmeer komen we voor de komende tien jaar (tot 2028) uit op een opgave van circa 70 sociale huurwoningen. Naarmate de tijd vordert neemt de opgave af, als gevolg van afnemende demografische groei en het steeds beter op elkaar aansluiten van gewenste en gerealiseerde woonsituatie.

Figuur A4: opgave (doorstroommodel met trendlijn) naar eigendomsvorm, 2018-2028



Bron: Primos2017 (ABF Research), WoON2015, bewerking Stec Groep (2018).

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON2015). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

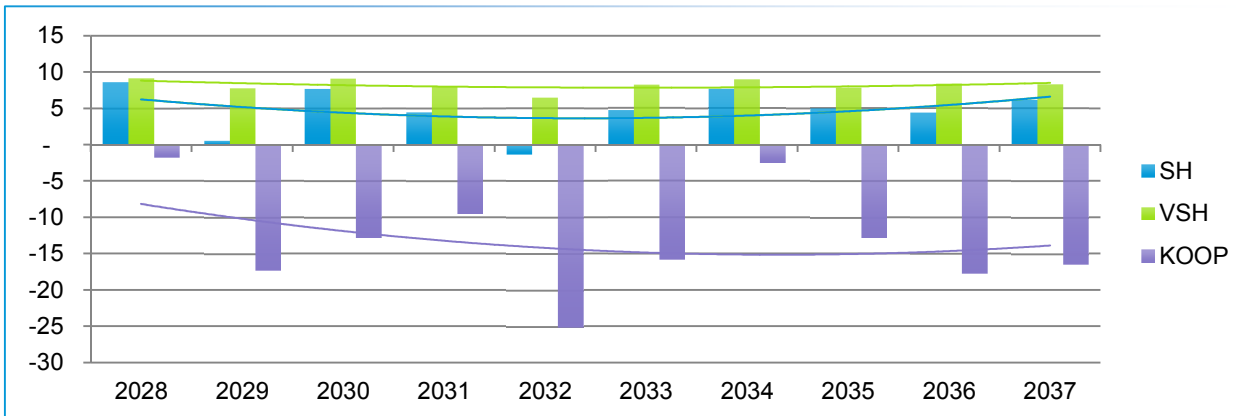
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen. Een deel van deze opgave kan mogelijk ook worden ingevuld door bestaande huurwoningen levensloopbestendig te maken.

Tussen 2028 en 2038 nog opgave van 50 sociale huurwoningen

Kijken we nog tien jaar verder (tot 2038), dan zien we nog een opgave van 50 sociale huurwoningen in tien jaar. De opgave wordt dus steeds kleiner. De totale opgave is overigens in de periode 2028-2038 in sommige jaren negatief: het aantal huishoudens krimpt, waardoor de totale woningvoorraad ‘moet’ krimpen.

Figuur A5: opgave (doorstroommodel met trendlijn) naar eigendomsvorm, 2028-2038

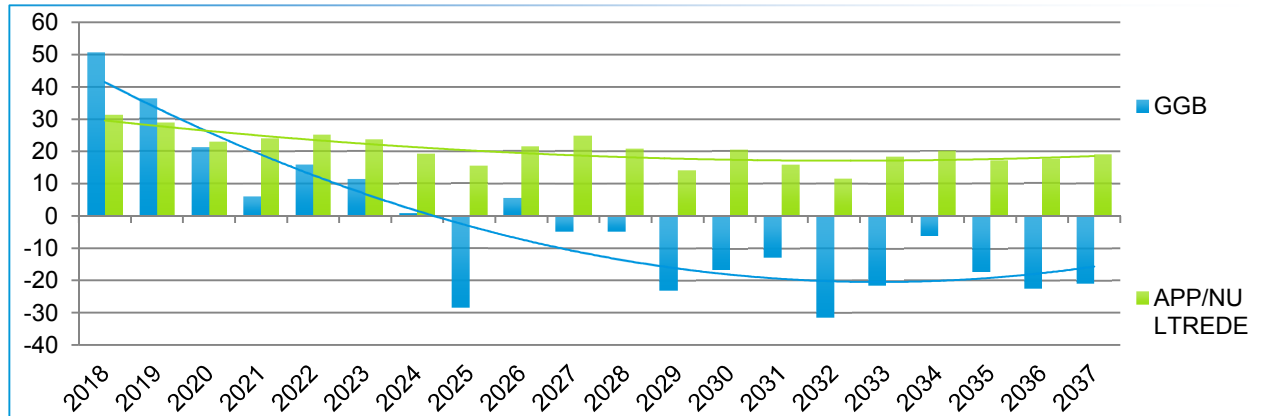


Bron: Primos2017 (ABF Research), WoON2015, bewerking Stec Groep (2018).

Verschuiving vraag van grondgebonden naar nultreden/appartement

Wanneer we de totale woningopgave in gemeente Opmeer uitsplitsen naar woningtype valt op dat er de komende jaren nog een beperkte opgave is voor reguliere grondgebonden woningen en dat de opgave daarna volledig omslaat in appartementen en nultredenwoningen. Dit heeft te maken met de sterke vergrijzing in Opmeer: de eerst paar jaar komen er nog huishoudens bij tot 65 jaar, daarna groeit juist alleen de 65-plusgroep nog en krimpen alle andere doelgroepen. Als gevolg hiervan komen er in het model steeds meer grondgebonden woningen vrij, waardoor de opgave voor dit segment negatief wordt.

Figuur A6: opgave (huur+koop) (doorstroommodel met trendlijn) naar eigendomsvorm, 2018-2038



Bron: Primos2017 (ABF Research), WoON2015, bewerking Stec Groep (2018).

Kwalitatief vooral behoefte aan woningen tussen kwaliteitskorting- en aftoppingsgrens

Voor het SVB is inzicht in de meest kansrijke prijssegmenten essentieel. In onderstaande tabel is de indicatieve voorkeur voor de verschillende segmenten binnen de sociale huur weergegeven en deze vertaald naar een marktindicator (-- tot ++). Daarnaast is de opgave voor sociale huurwoningen zoals geschetst in voorgaande paragrafen uitgesplitst naar prijssegmenten op basis van WoON-voorkeuren. In Opmeer is vooral behoefte aan woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2^e aftoppingsgrens en in mindere mate ook een behoefte aan woningen met huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Tabel A2: voorkeur, marktindicator en uitbreidingsvraag tot 2028/2038 naar (sociale) huurprijsklasse

Prijssegment* (prijzen 2018)	(prijzen 2019)	Voorkeur o.b.v. WoON2015	Markt- indicator	Uitbreidingsvraag tot 2028	Uitbreidingsvraag 2028-2038
Tot kwal.kort.gr. (€ 417,34)	€ 424,34	5 - 10%	0	5 - 10	0 - 5
tot 2e aftop.gr. € 417,34 - € 640,14	€ 424,34 - € 651,30	65 - 70%	++	80 - 85	30 - 35
tot lib. Grens € 640,14 - € 710,68	€ 651,30 - € 720,42	20 - 25%	+	25 - 30	10 - 15
Totaal		100%		110 - 125	40 - 55

*prijsgrensindeling 2018

Woonvoorkeuren en marktruimte

Met behulp van Product-marktcombinaties (PMC's) vertalen we de toekomstige vraag naar de bestaande voorraad in Opmeer. We brengen daarvoor de huidige woningvoorraad in beeld. Het is namelijk steeds belangrijker om op de totale woningvoorraad te sturen en daar ook op in te zetten. Immers, ruim 95% van de toekomstige woningvoorraad staat er al. Met inzicht in de huidige woningvoorraad, de toekomstwaarde, de zwakke en sterke onderdelen ervan, en de eventuele mismatch daarin, kijken we vooruit naar de toekomstige gewenste woningvoorraad en het bezit van GWB daarbinnen. Zo kunnen we er aan bijdragen dat het bezit van GWB een positieve bijdrage levert aan de samenstelling van de huidige totale woningvoorraad en de nieuwbouw.

De beoordeling van de PMC is objectief tot stand gekomen. Eerst hebben we de kansrijkheid van een PMC in een Opmeer bepaald. Dit deden we door vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Hieronder werken we uit hoe we vraag en aanbod met elkaar confronteerden en zo tot een beoordeling komen:

Bepalen marktvaart per PMC voor Opmeer

De marktvaart baseerden we op basis van analyses uit WoON2015. We keken naar de percentuele vraag naar de verschillende segmenten, bijvoorbeeld koop eengezinswoningen tot € 180.000 van verschillende doelgroepen in Opmeer. Vervolgens analyseerden we hoe de doelgroepen in 2020 zijn samengesteld, op basis van de provinciale bevolkingsprognoses, en berekenden dit door in de toekomstige vraag naar een bepaald PMC. Bijvoorbeeld: het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder is in 2020 hoger dan nu. Deze doelgroep heeft een bovengemiddelde vraag naar nultreden huurwoningen. Doordat de doelgroep groeit tot 2020 zal ook de percentuele vraag naar nultreden huurwoningen straks in 2020 groter zijn dan nu het geval is. Zo bepalen we dus de kansrijkheid van een product in Opmeer. Bovendien hebben we ook de resultaten van de provincie meegenomen over vraaggestuurd bouwen. Ter illustratie: nultredewoningen blijken gemiddeld meer kansrijk dan normale eengezinswoningen. Daarnaast is het huursegment voor zowel appartementen als nultreden woning ook iets kansrijker dan bijvoorbeeld koop eengezinswoningen. Dit zien we overigens niet in onderstaande figuur terug, eerst moet de (toekomstige) vraag nog worden afgezet tegen de bestaande voorraad.

Binnen de bepaling van de marktvaart hebben we ook gekeken naar de behoefte en het aanbod van woonmilieus. Hier is zowel op gemeenteniveau als op regioniveau gekeken naar de behoefte aan de verschillende woonmilieus (ABF-indeling zoals deze in het WoON2015 wordt gehanteerd en binnen het onderzoek over vraaggestuurd bouwen. Op basis van de plannen waarvan bekend is welke woonmilieus daar gerealiseerd zullen worden kunnen we concluderen dat er vooral behoefte is aan woningen in een buiten-centrum en dorps woonmilieu.

Afzetten tegen bestaande voorraad en toekenning scores per PMC in Opmeer

De percentages van de marktvaart per PMC zetten we af tegen de percentuele verdeling van de bestaande voorraad per PMC in Opmeer. Wanneer de bestaande voorraad, in een bepaald segment groter is dan de toekomstige vraag in dat zelfde segment krijgt dat PMC een score van -1. Is de verhouding vraag/bestaande voorraad in evenwicht dan krijgt het segment een score 0 en is er in 2020 meer vraag dan er nu in de bestaande voorraad aanwezig is, dan wordt een score van 1 toegepast. Dit zien we terug in onderstaande figuur.

We combineren de belangrijke segmenten:

- Naar woningtype: appartement of grondgebonden.
- Naar eigendomssituatie: koop of huur.
- Naar prijsniveaus: huur tot de liberalisatiegrens en vanaf de liberalisatiegrens en koop tot € 185.000, € 185.000 tot € 275.000 en vanaf € 275.000.

Tabel A3: confrontatie woongebieden en PMC's in Opmeer

Type	Eigendom	Prijsniveau	Confrontatie binnen Opmeer
Grondgebonden (niet 0-treden)	Koop	Tot €185.000	
		€ 185.000 tot € 275.000	
		Vanaf € 275.000	
	Huur	Tot € 680	
		Vanaf € 680	
	Appartement	Koop	Tot €185.000
€ 185.000 tot € 275.000			
Vanaf € 275.000			
Huur		Tot € 680	
		Vanaf € 680	
Woonmilieus		Centrum-Stedelijk	
	Buiten-Centrum		
	Groen-Stedelijk		
	Centrum-Dorps		
	Landelijk		

Legenda	
Bovengemiddeld aantrekkelijke PMC	
Gemiddeld aantrekkelijke PMC	
Benedengemiddeld aantrekkelijke PMC	

We scoren alle plannen op bovenstaande tabel. Dat betekent dat plannen met appartementen vanaf € 680 in Opmeer een hoge PMC score hebben, maar dat de score bij ontwikkeling van grondgebonden huurwoningen juist laag is. Binnen de koop geldt dat met name de grondgebonden woningen vanaf circa € 185.000 een laag marktperspectief laten zien. De Woonmilieus die in Opmeer goed worden gewaardeerd, zijn Buiten-Centrum en Centrum-Dorps.

Binnen de confrontatie van de woongebiedenscan en de PMC's is ook rekening gehouden met de lokale en regionale vraag en de mate waarin woningen met elkaar concurreren. Allereerst wordt voor de bepaling van de Opmeerse behoefte, gerekend met de provinciale huishoudens en woningbehoefteprognose. Hierin zijn de lokale behoefte ('vraag door demografische ontwikkeling en huishoudenstoename binnen de gemeenten) en de regionale of bovenregionale behoefte (vraag door instroom en uitstroom van personen en huishoudens) meegenomen.

Bijlage B: Staat huidige bezit

Hoe ziet de woningportefeuille eruit ?

GWB bezit op dit moment 877 woningen. In de volgende paragrafen gaan we kort in op de huidige samenstelling van het bezit van GWB naar specifieke segmenten.

GWB heeft vooral bezit in Opmeerse kernen met bovengemiddeld marktperspectief

Als we kijken naar de geografische spreiding van het bezit van GWB, dan zien we dat deze als volgt is in te delen naar woningtype en kernen:

Tabel B1: Spreiding woningbezit naar type en kern

Woningtype	AARTSWOUD	DE WEERE	HOOGWOUD	OPMEER	SPANBROEK	Totaal
Appartement of HAT	12		88	70	90	260
Eengezinswoning	21	27	133	145	78	404
Seniorenwoning		18	99	25	71	213
Totaal	33	45	320	240	239	877

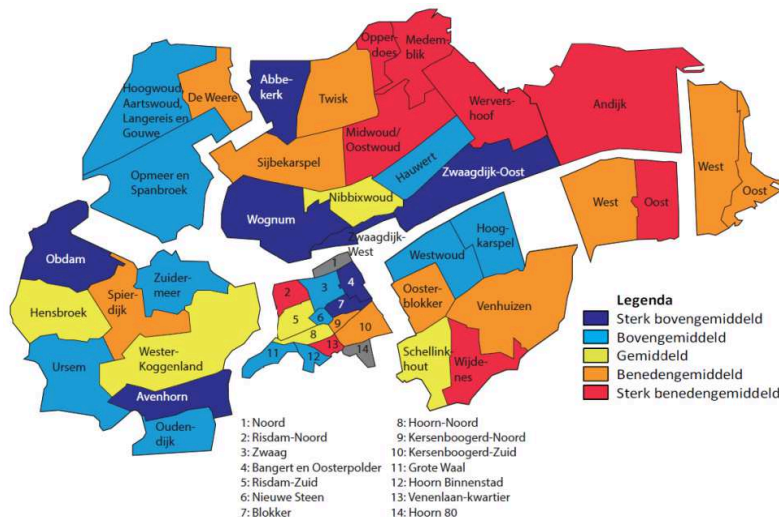
Bron: Databestand GWB 2019

In de kernen Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek bevindt zich het grootste deel van het bezit van GWB. In Aartswoud en De Weere staat in totaal nog geen 10% van het bezit. 46% van het woningbezit van GWB bestaat uit eengezinswoningen. Het aandeel appartementen en HAT's (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) bedraagt circa 30%. Daarnaast is het aandeel Seniorenwoningen nog relatief hoog: 24%.

Koppeling met kernenscan uit WF woonvisie

Wanneer we kijken naar de kernenscan (verwachte aantrekkelijkheid en marktperspectief voor woningen), dan zien we dat het grootste deel van het bezit in de bovengemiddeld scorende kernen van Opmeer staat. Het bezit in De Weere ligt in de kern met een benedengemiddeld perspectief, ten opzichte van het gemiddelde voor West-Friesland.

Figuur B1: Kernenscan woningen West-Friesland



In onderstaande tabel staat aangegeven welke onderliggende drivers gehanteerd zijn om tot dit marktperspectief te komen.

Tabel B2: resultaat woongebiedenscan

Kern	Woning- voorraad	Economie	Bevolking	Woon- omgeving	Voorzien- ingen	Totaal	5 punt- schaal
Opmeer en Spanbroek	0	0	0	1	0	1	1
Hoogwoud c.a.	1	2	0	-1	-1	1	1
De Weere	2	1	0	-2	-2	-2	-1

GWB heeft vooral kleine en middelgrote woningen in haar bezit

De verdeling van het bezit van GWB naar grootteklasse (totaaloppervlak) is in onderstaande tabel weergegeven. Hieruit blijkt dat met name woningen van 60 tot 80 m² totaaloppervlak (vooral appartementen en seniorenwoningen) en eengezinswoningen van 80 tot 100 m² veel voor komen.

Tabel B3: Bezit GWB naar totaal-oppervlakteklassen

Woningtype	tot 60 m ²	60 tot 80 m ²	Vanaf 80 m ²	Totaal
Appartement of HAT	138	122		260
Eengezinswoning	3	123	278	404
Seniorenwoning	13	186	14	213
Totaal	154	431	292	877

Bron: Databestand GWB 2017

Op basis van de demografische ontwikkeling, verwachten we dat het marktperspectief van de segmenten tot 80 m² goed is en zal toenemen, terwijl de behoefte aan grotere woningen binnen het sociale segment iets zal afnemen.

GWB verhuurt woningen tegen een betaalbare prijs

Het bezit van GWB verdeeld over de maximaal redelijke huurprijsklassen geeft onderstaande beeld. Op basis van de puntentelling uit het WWS kan het merendeel van de woningen (677 stuks) verhuurd worden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. GWB kiest er echter voor om de woningen tegen 70% van het maximaal redelijke huurprijsniveau te verhuren. Met uitzondering van de woningen in woon-zorgcomplex De Schakel te Spanbroek, die worden tegen 75% van het maximaal redelijke huurprijsniveau verhuurd.

Tabel B4: Bezit GWB naar huurprijsklassen (op basis van maximaal redelijk)

Woningtype	kwal.kort.gr. tot 1e aftop.grens	1e aftop.grens tot 2e aftop.grens.	2e aftop.grens tot lib. grens	Vanaf lib. Grens	Totaal
Appartement of HAT	46	8	108	108	270
Eengezinswoning	1	4	9	380	394
Seniorenwoning	1	4	29	179	213
Totaal	48	16	146	667	877
Aandeel	5%	2%	17%	76%	100%

Zoals uit onderstaande tabel blijkt, zit er een verschil tussen de maximaal redelijke huurprijs van het woningbezit van GWB, de feitelijke situatie (huidige huur) en de prijs waarvoor woningen, indien ze vrijkomen weer worden aangeboden.

Prijssegment	Maximaal redelijk obv WWS	Feitelijke situatie
--------------	---------------------------	---------------------

Tot kwal.kort.gr. (€ 424)	0 (0%)	31 (4%)
Kwal.kort.gr. (€ 424) tot 1e aftop.gr. (€ 607)	48 (5%)	501 (57%)
1e aftop.gr. (€ 607) tot 2e aftop.gr. (€ 651)	16 (2%)	170 (19%)
2e aftop.gr. (€ 651) tot lib. Grens (€ 720)	146 (17%)	140 (16%)
Vanaf lib. Grens (€ 720)	667 (76%)	35 (4%)
Totaal	877 (100%)	877 (100%)

Tabel B5: Bezit GWB naar huidige huurprijsklassen en huidige huurprijs bij mutatie (in 2019)

Staat van de portefeuille is goed

De huidige staat van de woningportefeuille is van belang voor zowel de huurderstevredenheid als voor (toekomstige) onderhoudslasten. Een van de indicatoren hiervoor is de bouwperiode van het bezit. Indien nog geen grootschalig recent onderhoud heeft plaatsgevonden, dan betekent een ouder bouwjaar veelal hogere onderhoudslasten en een lagere kwaliteit / aansluiting op de behoefte aan gemak van huurders.

Op basis van onderstaande tabel blijkt echter dat 52% van het bezit van GWB komt uit de periode 1971 - 1990. Circa 30 % dateert van na 1990 en 17% van voor 1971. Hiermee is de voorraad van GWB relatief jong.

Voor beheer- en onderhoudskosten moet gekeken worden naar een optimum tussen kosten en opbrengsten. Investeren in onderhoud en energiemaatregelen kunnen in de toekomst leiden tot disproportioneel hogere uitgaven. Het streven is naar een optimalisatie tussen uitgaven, inkomsten en uiteraard de woonquote voor de huurders. Op basis van de, nog te bepalen, maximale woonquote wordt het huurprijsbeleid ontwikkeld.

Tabel B6: Bezit GWB naar bouwperiode

Woningtype	t/m 1970	1971 t/m 1990	1991 t/m 2000	2001 en later	Totaal
Appartement of HAT		170	50	50	270
Eengezinswoning	138	243	3	10	394
Seniorenwoning	13	46	94	60	213
Totaal	151	459	147	120	877
Aandeel totaal	17%	52%	17%	14%	100%

De staat van het bezit naar energienormen (labels) is ook goed. GWB heeft echter de ambitie om het 'beter' te blijven doen dan gemiddeld. Dat geldt niet alleen voor energieprestaties, maar ook voor duurzaamheidsaspecten in het algemeen, bijvoorbeeld voor het materiaalgebruik. In de kadernota 'Regionale woonvisie' wordt uitgesproken dat extra aandacht voor duurzaamheid alleen effectief is als de meetlat boven de wettelijke norm ligt. Door het klimaatakkoord, de noodzaak om 'van het gas af te gaan' en de ambitie van alle woningcorporaties om het gemiddelde energielabel naar 'B' te trekken, zorgen er voor dat we als GWB ook nog voor een uitdaging staan, ondanks ons relatief duurzame bezit (zie onderstaande tabel).

Tabel B7: Bezit GWB naar energielabel

label	A + of ++	A	B	C	D	E t/m G	Eindtotaal
Appartement of HAT	3	102	111	49	8	0	273
Eengezinswoning	0	100	165	100	11	15	391
Seniorenwoning	30	52	79	47	3	2	213
Totaal	33	254	355	196	22	17	877
Aandeel	4%	30%	41%	22%	2%	1%	100%

Op dit moment heeft slechts 25% van ons bezit een label dat slechter is dan B. Dat betekent dat een groot deel van onze voorraad al voldoet aan de 'gemiddeld label-B' benchmark. Anderzijds betekent dat nog steeds dat investeringen in verdergaande verduurzamingsmaatregelen nodig zijn, willen we ons bezit optillen tot boven de gemiddelde label B-grens en ook als Opmeer 'van het gas af'.

Omdat we nog niet goed weten welke kant het opgaat is enige terughoudendheid op zijn plaats. Isoleren is altijd zinvol en blijven we doen op de logische momenten. Net als waterbesparende maatregelen. Wanneer het helder is welke kant het opgaat kunnen betere keuzes worden gemaakt.

Conditie markttechnisch van het bezit

Het GWB zet in op het handhaven van haar positie in de gemeente Opmeer. Dit houdt in dat er gekozen wordt voor het licht uitbreiden van de portefeuille met circa 70 sociale huurwoningen, waarvan 53 nultreden. Om aan de marktvraag te voldoen vragen we als GWB onszelf af of het bezit wel de woontechnische kwaliteit bezit om concurrerend te zijn. Hieronder wordt verstaan het uitrustingsniveau dan wel het comfort van een woning en/of woongebouw. Het GWB maakt onderscheid in drie kwaliteitsniveaus.

Het betreft:

- 1. woningen in huurprijsklasse betaalbaar;
- 2. woningen in het dure huursegment;
- 3. woningen geschikt voor senioren.

Het kwaliteitsniveau is afhankelijk van de doelgroep en het huurniveau.

Het uitgangspunt is dat het totale bezit van het GWB voldoet aan de basiskwaliteit. Daarnaast voldoen de gelabelde seniorenwoningen aan de eisen van het zogenoemde 'oppluspakket'.

Bijlage C: Protocol asbestsanering

OPZET PROTOCOL ASBESTSANERING

Per complex is grotendeels al geïnventariseerd in hoeverre een aanpak benodigd is. Dit is gedaan op basis van bureaustudie en input van de buitendienst.

Alle asbestdaken zijn, voor zover bekend al geruimd.

Asbesthoudende vloerluiken en -afvoerkanalen worden bij mutatie, wanneer we er bij kunnen, aangepakt.

Voor overige asbest-saneringen geldt (op basis van de huidige informatie is dit niet benodigd):

De nog aan te pakken woningeenheden worden gegroepeerd in enkele categorieën:

- Eenvoudig te verwijderen en tegen lage kosten

- Eenvoudig te verwijderen tegen hoge kosten

- Moeilijk te verwijderen, maar tegen lage kosten

- Moeilijk te verwijderen en tegen hoge kosten

Op basis van deze inventarisatie wordt op complexniveau gekeken of ingrijpen noodzakelijk is. Per categorie wordt bepaald wat het beste moment is om in te grijpen: tijdens lopende huurcontracten, tijdens mutaties of bij groot onderhoud. Ook wordt er per complex bepaald of complexgewijs of per wooneenheid werkzaamheden worden uitgevoerd.

De mate waarin eenvoudig in te grijpen is, bepaald met name of er tijdens lopende huurcontracten of bij mutatie of groot onderhoud ingegrepen gaat worden.

De kosten zijn van invloed op de mate waarin er meerdere ingrepen (zoals groot onderhoud of verduurzaming) plaats zullen vinden.

Bijlage D: Bouwprog. 2018 - 2030

Woningbouwprogrammering Opmeer 2018-2030																									
Plan- nr	Naam plan	Straat	Begin op- levering	Lokale rest 1-1-17	Lokale rest 1-1-18	Dpl 2018	Dpl 2019	Dpl 2020- 2024	Dpl 2025- 2029	Dpl end	Te Slopen	Ind- trede CPD	POU e	plan_ type	Planstatus	huur < 710	huur > 710	Koop klasse 150000	koop 150 k - 250 k	koop 250 k - 350 k	koop > 350 k	Opdrachtgever			
1	CPD Du Veeke	Dortheekweng	2018	14	14	12	2	0	0	0	0	0	14	Uitg	overeenpik	0	0	12				2	CPD Du Veeke		
2	oortmolan stadscoöperatie Heterweg	Heterweg	2018	4	4	4	4	0	0	0	1	1		Functiew aandring	overeenpik					7		4	Heterplein Heterwold BV		
3	Heterweg	Hoogvond	2018	7	7	7	7	0	0	0	0	0		Functiew aandring	overeenpik							4	HB Bouw BV		
4	plan Vrijers	Dierstedenweg		4	4	4	4	0	0	0	0	0		Functiew aandring	overeenpik							4	aanwagstbedrijf Kulper BV		
5	Lokale Koomen	Speelboerweg 221	2018	0	3	3	3	3	0	0	0	0		Functiew aandring	in voorbereiding							3	ruimte v ruiter		
6	De Vrijend	van Roosendaalstraat	2024	29	28			29	0	0	0	0		Functiew aandring	potentieel plan										
7	lokale Koenis BV	Koningsgracht	2025	30	30			30	0	0	0	0		Functiew aandring	potentieel plan										
8	Hoogvond Noord	Heterweg Koninggracht	2025-2029	75	75			0	75	0	0	0		Uitg	potentieel plan									gemeentelijke opmeer	
9	Heterwende 2011	Speelboerweg C de Oranieweg	2014	390	342	54	119	189	73	0	0	50	50	Uitg	overeenpik	93	11	71	34	72	72	gemeentelijke opmeer			
10	Beverstak 3	Beverstak	2020	2	2	2	2	0	0	0	0	0		Functiew aandring	overeenpik							2	Coede Steen BV		
11	Teren Apeld Biron	CJA Appelsstraat	2014	5	2	2	2	0	0	0	0	0		Functiew aandring	overeenpik							9	Am Apeld		
12	lokale Glas	Middeweg	2020	1	1	1	1	1	0	0	0	0		Functiew aandring	overeenpik							1	Schaakens Projeem BV		
Totaal				560	40	512	75	124	131	148	4	1	50	81		93		90	34	80	85				

Bijlage E: Complexanalyse

Inleiding

Om de prestaties van ons bezit in beeld te brengen voeren we een beknopte complexanalyse uit op basis van gegevens op woning- en complexniveau. Op basis van 7 indicatoren benchmarken we onze complexen: we meten de prestatie van de complexen ten opzichte van elkaar. Hierna gaan we eerst beknopt in op de indicatoren, vervolgens brengen we de prestaties van ons bezit in beeld naar woningtype en oppervlakteklasse.

Indicatoren complexanalyse

De indicatoren op basis waarvan we de complexen benchmarken staan uitgewerkt in onderstaande tabel. Het gaat zowel om ‘harde’ kenmerken (energieprestatie, onderhoud, mutatiegraad, et cetera) als ook om ‘zachtere’ kenmerken, zoals beoordeling van de woning en omgeving door bewoners in een enquête. Zo komen we op complexniveau tot een zo compleet mogelijk beeld. Alle indicatoren zijn wel op basis van een inputcijfer (of letter) gerangschikt, dus ook de ‘zachtere kenmerken’.

Tabel E1: Overzicht indicatoren complexanalyse

Indicator	Toelichting	Operationalisering	Scoring
Energieprestatie	Gemiddelde energieprestatiescore van woningen in complex. Een betere score is beter.	Energieprestatiescore omgezet naar score: A = 1, E of lager = 5.	Lagere score = beter
Gemiddeld aantal reacties bij mutatie	Gemiddeld aantal reacties bij mutatie. Meer reacties duidt op hogere populariteit.	Aantal reacties op mutaties in complex totaal / aantal mutaties totaal.	Hogere score = beter
Mutatiegraad	Gemiddeld aantal mutaties per woning in het complex op basis van woningtoewijzingen 2013-2017. Lagere mutatiegraad duidt op grotere tevredenheid huurders.	Aantal mutaties in complex / aantal woningen in complex per jaar.	Lager percentage = beter
Kwaliteit woning	Waardering woning zoals aangegeven in enquête door woningverlater bij mutatie.	Waardering omgezet naar score: uitstekend = 1, slecht = 5. Gemiddelde score per complex op basis van beschikbare gegevens. <i>(niet voor alle complexen score beschikbaar)</i>	Lagere score = beter
Kwaliteit woonomgeving	Waardering omgeving woning zoals aangegeven in enquête door woningverlater bij mutatie.	Waardering omgezet naar score: uitstekend = 1, slecht = 5. Gemiddelde score per complex op basis van beschikbare gegevens. <i>(niet voor alle complexen score beschikbaar)</i>	Lagere score = beter
Afwijzingen per mutatie	Gemiddeld aantal afwijzingen per mutatie binnen complex. Hoger aantal afwijzingen duidt op lagere aantrekkelijkheid woning.	Aantal afwijzingen / aantal mutaties.	Lagere score = beter
Klachtenonderhoud per complex relatief	Gemiddeld aantal keren dat onderhoud is gepleegd naar aanleiding van klacht in afgelopen 5 jaar. Meer klachtenonderhoud is minder.	Klachtenonderhoud in complex / aantal woningen in complex.	Lagere score = beter

Bouwkundige kwaliteit	Score over tevredenheid van de bouwkundige kwaliteit bij mutatie aangegeven door oude huurder	Score gegeven dor vertrekkende huurder	Hogere score = beter
Isolatie energietransitie	Score over mate waarin de woning eenvoudig geïsoleerd kan worden	Score gegeven door GWB over de mate waarin dit eenvoudig of lastig is.	Hogere score = beter

Prestaties per complex

In onderstaande tabel zijn de kenmerken en absolute waarden per indicator per subcomplex uitgewerkt. Hiermee is inzichtelijk welke complexen op welke indicator in absolute termen beter of minder goed scoren. Deze absolute waarden vertalen we uiteindelijk naar een relatieve score voor elk subcomplex.

Tabel E2: absolute waarden indicatoren per indicator per complex

Complex	Energieprestatie	Gemiddeld aantal reacties bij mutatie	Mutatiefrequentie	Kwaliteit woning	Kwaliteit woonomgeving	Afwijkingen per mutatie	Klachten per complex relatief	Bouwkundige kwaliteit	Isolatie energietransitie waarde
1a	1,7	218,0	18%			0,0	3,1	5	lastig
1b	1,3	218,0	18%			0,0	3,1	6	redelijk
2a	1,0	376,0	40%			1,0	6,0	5	zeer lastig
2b	1,5	376,0	40%			1,0	6,0	6	lastig
3a	1,1	90,0	15%	2,0	2,5	0,0	8,3	6	zeer lastig
3b	1,3	90,0	15%	2,0	2,5	0,0	8,3	6	eenvoudig
3c	1,2	90,0	15%	2,0	2,5	0,0	8,3	6	lastig
4	1,6	143,2	31%			0,4	2,8	6	eenvoudig
5	1,5	0,0	0%			0,0	0,0	6	redelijk
6	1,3	0,0	0%			0,0	1,5	6	eenvoudig
7	1,3	245,0	25%			5,0	4,0	6	eenvoudig
8a	1,6	186,0	23%	2,8	1,8	1,0	4,0	5	lastig
8b	2,0	186,0	23%	2,8	1,8	1,0	4,0	5	lastig
8c	1,4	186,0	23%	2,8	1,8	1,0	4,0	6	lastig
9a	1,3	0,0	0%			0,0	10,5	6	zeer lastig
9b	1,4	0,0	0%			0,0	10,5	6	eenvoudig
10a	1,5	121,0	33%	3,0	2,0	0,0	2,0	6	zeer lastig
10b	1,5	121,0	33%	3,0	2,0	0,0	2,0	6	zeer lastig
11a	1,7	77,6	23%			1,8	5,9	6	zeer lastig
11b	1,5	77,6	23%			1,8	5,9	6	zeer lastig
11c	1,3	77,6	23%			1,8	5,9	6	zeer lastig
11d	1,6	77,6	23%			1,8	5,9	6	eenvoudig
12a	3,5	137,0	20%	3,0	2,0	1,0	30,0	6	zeer lastig
12b	1,5	137,0	20%	3,0	2,0	1,0	30,0	6	zeer lastig
13	1,6	182,2	75%	2,0	2,0	0,5	1,9	6	zeer lastig
14	1,4	0,0	0%			0,0	1,5	6	eenvoudig
15	0,6	6,8	118%			0,0	0,9	9	niet nodig
16	1,9	0,0	0%			0,0	0,0	5	zeer lastig
17	1,4	7,3	25%	2,0	1,5	0,4	2,1	6	lastig
18a	1,4	232,0	25%			0,7	18,0	6	eenvoudig
18b	1,5	232,0	25%			0,7	18,0	6	eenvoudig
18c	1,4	232,0	25%			0,7	18,0	6	eenvoudig
19	1,4	58,8	29%	2,0	2,0	1,3	1,9	6	eenvoudig

20	1,5	8,3	32%	2,0	2,0	0,3	1,9	6	eenvoudig
21	1,1	1,0	4%	2,0	2,0	0,0	1,7	6	zeer lastig
22	0,6	2,1	100%			0,0	1,0	9	niet nodig
23	1,2	153,4	18%	2,0	1,0	0,8	1,9	6	redelijk
24	1,0	110,3	54%	2,0	3,5	1,0	1,9	6	redelijk
25	1,2	200,5	37%	3,0	3,0	1,7	1,7	6	eenvoudig
26	1,3	126,7	54%	2,3	2,3	1,4	1,1	6	redelijk
27a	1,3	131,0	11%			2,0	2,5	6	lastig
27b	1,6	131,0	11%			2,0	2,5	6	zeer lastig
28	1,1	108,2	31%	4,0	2,0	2,4	2,3	7	redelijk
29	1,1	59,0	79%			1,6	0,9	7	lastig
30	1,0	160,5	35%	2,5	2,3	1,5	1,9	6	eenvoudig
31	1,3	141,0	25%			1,0	2,3	7	lastig
32	1,3	134,9	67%	2,5	3,0	2,6	0,8	7	eenvoudig
33	1,3	128,6	25%	3,5	2,5	1,6	1,4	7	lastig
34	1,9	178,3	50%	2,0	2,0	7,3	0,6	6	lastig
35	1,1	174,0	21%	2,0	3,0	2,0	1,7	7	eenvoudig
36	1,2	157,0	25%			4,7	2,8	7	eenvoudig
37	1,2	166,9	163%	2,3	2,8	2,4	2,9	7	lastig
38	1,3	147,0	25%	2,0	2,0	0,0	0,5	7	eenvoudig
39	1,1	30,5	25%			1,5	1,3	7	lastig
40	1,3	14,5	46%	2,5	2,0	0,2	2,0	7	eenvoudig
41	1,2	18,0	27%	1,0	1,0	0,0	1,0	7	eenvoudig
42a	1,2	181,2	31%			1,2	6,3	7	redelijk
42b	1,2	181,2	31%			1,2	6,3	7	lastig
43	1,1	130,7	50%	2,0	2,0	2,7	1,3	7	lastig
44	1,3	17,3	64%	2,0	2,0	0,1	2,1	7	eenvoudig
45	1,3	10,7	50%			0,3	1,6	7	eenvoudig
46	1,3	13,0	20%			0,8	1,0	7	redelijk
47	1,3	8,5	11%	2,0	2,0	0,0	2,5	7	redelijk
48	1,2	19,7	23%			0,7	2,1	7	redelijk
49	1,2	126,0	25%			0,0	1,8	7	eenvoudig
50	1,1	126,1	71%	2,0	1,7	1,1	1,3	7	eenvoudig
51	1,0	6,6	100%	1,5	1,5	0,1	1,8	7	niet nodig
52	1,0	163,9	44%	2,0	1,7	2,5	1,9	7	niet nodig
53	0,9	6,9	44%	1,7	1,7	0,4	2,1	7	niet nodig
54	0,8	116,0	100%			2,0	1,8	7	niet nodig
55	1,0	121,9	58%			1,1	1,2	7	niet nodig
56	1,2	3,0	43%	2,0	2,5	0,3	2,2	7	niet nodig
57	1,0	104,5	100%	2,0	2,0	2,0	3,5	7	niet nodig
58	0,8	147,9	106%	2,3	2,0	1,4	1,6	7	niet nodig
59	0,9	230,0	50%	3,0	2,0	0,0	0,3	7	niet nodig
102	1,7	125,8	38%	2,0	2,0	2,0	1,4	5	niet nodig

Bron: GWB Opmeer, bewerking Stec Groep (2019). * Voor een aantal subcomplexen is er geen score beschikbaar op een specifieke indicator.

De vertaling van absolute waarden naar een relatieve score voor elk subcomplex is weergegeven in de tabel hierna. De absolute waarden van de subcomplexen worden hierin tegen elkaar afgezet. De relatieve score die er uit komt heeft een waarde van -2 (relatief laagst) tot +2 (relatief hoogst). Uiteindelijk komt hier weer een

gemiddelde uit van de relatieve scores op de indicatoren. Door dit gemiddelde vervolgens relatief te maken komen we tot een relatieve totaalscore voor ieder subcomplex (laatste kolom onderstaande tabel). Per indicator is ook een weegfactor (WFT) gebruikt. De kwaliteit van de woning en de kwaliteit van de woonomgeving tellen beiden voor 0,5 mee. We hanteren deze weegfactor omdat deze indicator alleen beschikbaar is bij woningen die gemuteerd zijn EN waar de vertrekkende bewoner de vragenlijst heeft ingevuld. De bouwkundige kwaliteit en de isolatie energietransitie tellen we ieder twee keer mee. Deze indicatoren vinden we van groot belang voor investeringsbeslissingen in het bestaande vastgoed (en de mate waarin eenvoudig op verduurzamingsmaatregelen ingesprongen kan worden). Complexen waar voor een indicator geen cijfer of waardering beschikbaar was, zijn niet meegenomen voor de bepaling van de totaalscore. Ontbrekende cijfers zijn dus NIET meegenomen als 'gemiddeld' of '0'.

Tabel E3: gewogen scoring per indicator per complex

Complex	Energieprestatie	Gemiddeld aantal reacties bij mutatie	Mutatiegraad	Kwaliteit woning	Kwaliteit woonomgeving	Afwijzingen per mutatie	Klachten per complex	Bouwkundige kwaliteit	Isolatie energietransitie	Totaalscore (GEWOGEN)
WFT	1	1	1	0,5	0,5	1	1	2	2	
1a	0	2	2			2	-1	-4	-2	0
1b	0	2	2			2	-1	-2	0	1
2a	-1	2	-1			0	-2	-4	-4	-2
2b	-1	2	-1			0	-2	-2	-2	-2
3a	1	-1	2	1	-0,5	2	-2	-2	-4	-1
3b	1	-1	2	1	-0,5	2	-2	-2	2	1
3c	1	-1	2	1	-0,5	2	-2	-2	-2	-1
4	-2	1	0			1	-1	-2	2	0
5	-1	-2	2			2	2	-2	0	1
6	0	-2	2			2	1	-2	2	1
7	-1	2	1			-2	-1	-2	2	0
8a	-2	2	1	-0,5	1	0	-1	-4	-2	-2
8b	-2	2	1	-0,5	1	0	-1	-4	-2	-2
8c	-2	2	1	-0,5	1	0	-1	-2	-2	-1
9a	0	-2	2			2	-2	-2	-4	-2
9b	0	-2	2			2	-2	-2	2	0
10a	-1	0	-1	-1	0,5	2	0	-2	-4	-2
10b	-1	0	-1	-1	0,5	2	0	-2	-4	-2
11a	-2	-1	1			-1	-1	-2	-4	-2
11b	-2	-1	1			-1	-1	-2	-4	-2
11c	-2	-1	1			-1	-1	-2	-4	-2
11d	-2	-1	1			-1	-1	-2	2	-1
12a	-2	1	1	-1	0,5	0	-2	-2	-4	-2
12b	-2	1	1	-1	0,5	0	-2	-2	-4	-2
13	-2	2	-2	1	0,5	1	1	-2	-4	-1
14	-1	-2	2			2	1	-2	2	1
15	2	-2	-2			2	2	4	4	2
16	-2	-2	2			2	2	-4	-4	-2
17	-1	-2	1	1	1	1	0	-2	-2	-1
18a	-1	2	1			0	-2	-2	2	0
18b	-1	2	1			0	-2	-2	2	0
18c	-1	2	1			0	-2	-2	2	0

19	-1	-1	0	1	0,5	-1	0	-2	2	-1
20	-2	-2	0	1	0,5	1	1	-2	2	0
21	1	-2	2	1	0,5	2	1	-2	-4	0
22	2	-2	-2			2	2	4	4	2
23	1	1	2	1	1	0	0	-2	0	2
24	2	0	-2	1	-1	0	0	-2	0	-1
25	1	2	-1	-1	-1	-1	1	-2	2	0
26	0	0	-2	-0,5	-0,5	-1	2	-2	0	-1
27a	0	0	2			-2	-1	-2	-2	-1
27b	0	0	2			-2	-1	-2	-4	-2
28	2	0	0	-1	0,5	-2	0	0	0	0
29	1	-1	-2			-1	2	0	-2	-1
30	2	1	-1	-0,5	-0,5	-1	0	-2	2	0
31	0	1	1			0	0	0	-2	0
32	0	1	-2	-0,5	-1	-2	2	0	2	0
33	0	0	1	-1	-0,5	-1	1	0	-2	-1
34	-2	1	-1	1	0,5	-2	2	-2	-2	-1
35	2	1	1	1	-1	-2	1	0	2	2
36	0	1	1			-2	-1	0	2	1
37	1	1	-2	-0,5	-1	-2	-1	0	-2	-2
38	0	1	1	1	0,5	2	2	0	2	2
39	1	-1	1			-1	2	0	-2	0
40	0	-1	-1	-0,5	0,5	1	0	0	2	1
41	1	-1	0	1	1	2	2	0	2	2
42a	1	2	0			-1	-2	0	0	0
42b	1	2	0			-1	-2	0	-2	-1
43	1	0	-1	1	0,5	-2	2	0	-2	0
44	0	-1	-2	1	0,5	1	0	0	2	1
45	-1	-1	-1			1	1	0	2	1
46	0	-1	1			0	2	0	0	1
47	0	-2	2	1	0,5	2	-1	0	0	1
48	1	-1	1			0	0	0	0	1
49	1	0	1			2	1	0	2	2
50	1	0	-2	1	1	-1	2	0	2	2
51	2	-2	-2	1	1	1	1	0	4	2
52	2	1	-1	1	1	-2	0	0	4	2
53	2	-2	-1	1	1	1	0	0	4	2
54	2	0	-2			-2	1	0	4	1
55	2	0	-2			-1	2	0	4	2
56	0	-2	-1	1	-0,5	1	0	0	4	1
57	2	0	-2	1	0,5	-2	-1	0	4	1
58	2	1	-2	-0,5	0,5	-1	1	0	4	2
59	2	2	-1	-1	0,5	2	2	0	4	2
102	-2	0	-1	1	0,5	-2	1	-4	4	-1

Prestatie naar kenmerken complexen

De score per subcomplex maakt het mogelijk om iets te zeggen over de prestaties van woningen met specifieke kenmerken. Dit doen we in de tabellen hierna. We drukken de prestaties telkens uit in een score op een schaal van - - tot ++ (of -2 tot +2).

Seniorenwoningen presteren het beste

Kijken we naar woningtype, dan zien we dat seniorenwoningen goed presteren. Appartementen / HAT en eengezinswoningen presteren minder sterk, maar niet sterk beneden gemiddeld. Overigens verwachten we dat appartementen zonder lift minder sterk presteren dan appartementen met lift. Dit onderscheid is op basis van de data waarover we nu beschikken echter niet te maken.

Tabel E4: scores naar woningtype

Woningtype	Aantal woningen	Gemiddelde van vijf-puntsscore	Prestatie bezit
Eengezinswoning	404	-0,10	0
Appartement of HAT	260	-0,14	0
Seniorenwoningen of - appartement	213	1,25	++
Totaal	877		

Woningen uit periode vanaf 1991 presteren het beste

Bij uitsplitsing naar bouwperiodes valt op dat vooral woningen uit de periode 1991 t/m 2000 en daarna goed presteren. Woningen uit de periodes voor 1991 presteren minder goed.

Tabel E5: scores naar bouwperiode

Bouwperiode	Aantal woningen	Gemiddelde van vijf-puntsscore	Prestatie bezit
t/m 1970	151	-0,85	--
1971 t/m 1990	459	-0,11	-
1991 t/m 2000	147	1,27	+
2001 en later	120	1,80	++
Totaal	877		

Woningen met woonoppervlak van 60 tot 80 m² presteren het beste

Tot slot kijken we naar oppervlakteklassen. Hierbij zien we dat vooral woningen in de oppervlakteklasse 60 tot 80 m² goed presteren. Woningen die kleiner zijn presteren minder goed, terwijl ruimere woningen gemiddeld presteren.

Tabel E6: scores naar oppervlakteklasse

Oppervlakteklasse	Aantal woningen	Gemiddelde van vijf-puntsscore	Prestatie bezit
tot 60 m ²	154	-0,27	-
60 tot 80 m ²	431	0,66	++
Vanaf 80 m ²	292	0,18	0
Totaal	877		

Bijlage F: Routekaart verduurzaming

Het GWB:

- voldoet bij nieuwbouw aan de laatste duurzaamheids-eisen en -normen.
- biedt huurders zoveel mogelijk keuzevrijheid voor hun energieleverancier: collectieve warmtesystemen worden zoveel mogelijk vermeden.
- blijft betaalbaarheid, toegankelijkheid van het woningbezit en een doelmatige exploitatie vooropstellen.
- vraagt geen energieprestatievergoeding (EPV) bovenop de netto huurprijs.
- is nog zeer terughoudend met grootschalige initiatieven en investeringen voor het gasloos maken van het bestaande bezit. Kostenreducties worden afgewacht voordat op grote schaal ingezet wordt op de afkoppeling van complexen van het gasnet. Mogelijk dat, als kansen zich voordoen, er eerder aangesloten kan worden op netwerken die eerder worden gerealiseerd.

Op dit moment voldoet het GWB aan de eisen ten aanzien van de normen voor energielabels vanuit het landelijke en regionale beleid. Wat betreft het energielabel valt 70% van het bezit in de categorie B en C. circa 22% heeft een energielabel van A of hoger. De minder zuinige categorieën D, E en F komen weinig voor (8%). Wel ligt er een opgave wat betreft de warmtetransitie. Alle Nederlandse woningcorporaties hebben afgesproken om in 2020 te zorgen dat het gemiddelde label van hun woningbezit een label B is. Het gasloos maken van bestaand bezit zal naar verwachting pas op grotere schaal na 2030 plaatsvinden als technologische ontwikkelingen en kostenreducties zich hebben voorgedaan waardoor de financierbaarheid van de transitie een realistische kans van slagen maakt. In 2050 is het doel om een energieneutraal woningbezit te hebben.

De routeplanner voor duurzaamheid is een voortschrijdend project/traject. Technologische ontwikkelingen en nieuwe inzichten, gebruik door verbruikers en financiële middelen zullen jaarlijks tot veranderingen kunnen leiden.

De volgende uitgangspunten hanteren we en we nemen de volgende stappen:

1. In 2020 beschikt iedere woning over een actueel energielabel. Dit wordt gedurende 2019 (en begin 2020) geüpdatet.
2. We willen, om in 2030 over een gemiddelde label B te beschikken, in 2025 geen woningen met een E-F-G label meer verhuren.
3. De gemeente stelt eind 2021 een transitievisie warmte vast waarin het tijdsplan waarin wijken worden verduurzaamd, is vastgelegd.
4. Na de transitievisie warmte werken we per complex we een programma uit met concrete verduurzamingspakketten.
5. Bij de intensieve renovatieprojecten kijken we naar maatregelen om de overgang naar een gasloos bezit te nemen zijn of later eenvoudig mogelijk zijn te maken.
6. Een systeem dat is toe te passen op een groot deel van ons bezit en gepaard gaat met zo weinig mogelijk ingrijpen in het woongenot van onze huurders (geen uitplaatsingsprogramma) zien wij als kansrijk.
7. Als GWB volgen we de tussen gemeenten en woningcorporaties tot stand gebrachte lokale/regionale energiestrategieën zoals RES. Ook blijven we op de hoogte van de landelijke monitor die de energiebesparing (prestaties) van alle woningen inzichtelijk maakt.

Maatregelen om de energieambities tot 2030 te realiseren (afhankelijk van stopjaren van complexen, lees: einde levensverwachting), te weten:

1. Complexen met stopjaar < 2020 geen aanvullende energetische maatregelen.
2. Complexen met stopjaar 2020 - 2029 gemiddeld label B.
3. Complexen met stopjaar >2030 gemiddeld label A.
4. Woningbezit in 2020 gemiddeld label B (energie-index $\leq 1,40$).
5. Woningbezit in 2030 gemiddeld label A (energie-index $\leq 1,20$).

6. Verhuur >2025 geen woningen meer in exploitatie met een E, F of G label, uitgezonderd woningen waar een besluit tot sloop/nieuwbouw voor is genomen en woningen waarbij de huurder weigert mee te werken.
7. Verhuur >2030 geen woningen meer in exploitatie met een D label, uitgezonderd woningen waar een besluit tot sloop/nieuwbouw voor genomen is <2035.

De Routeplanner 2020 bestaat grofweg uit 3 onderdelen:

- A. Data op orde en opstellen maatregelpakketten
- B. Jaarplan en toetsen of maatregelen voldoen aan ambitie en transitievisie gemeente
- C. Verwerken van de maatregelen in de begroting

A Data op orde en opstellen maatregelpakketten.

We zorgen voor een betrouwbaar beeld van de huidige energetische kwaliteit van ons bezit. Dit is de basis voor het opstellen van maatregelpakketten. We hanteren hiervoor de meest actuele normering / labeling.

B Opstellen jaarplan en toetsen of maatregelen voldoen aan de energieambitie.

Om de maatregelpakketten voor de aan te pakken complexen in een jaarplan te verwerken wordt een sortering gemaakt waarbij de complexen met de slechtste gemiddelde Energie-Index als eerste op de planning staan. Hierbij wordt rekening gehouden met reeds geplande renovaties en het beoogde stopjaar van complexen.

De meest voorkomende maatregelen zijn:

- vervangen huidige cv-ketel voor een HR107 met gelijkwaardigheid;
- spouwisolatie (indien al aanwezig bij woningen komt dit te vervallen);
- Isolatie van zolders;
- enkelglas vervangen voor HR++ beglazing;
- vloerisolatie;
- mechanische ventilatie, wisselstroom voor gelijkstroom, tevens CO² gestuurde variant;
- zonneboilers;
- zonnepanelen, aantal afhankelijk van beoogde index.

Bij mutatieonderhoud maken we een aansluiting voor elektrisch koken in de keuken. We faciliteren het maken van een aansluiting voor elektrisch koken in de keuken bij zittende huurders. Bij planmatig onderhoud, keukenvervanging of badkamerrenovatie maken we ook een aansluiting voor elektrisch koken in de keuken.

Bij renovatie wordt beoordeeld of de ingreep om tot label A te komen de ambitie van gasloos woningbezit niet in de weg gaat zitten. We zullen er vaak voor kiezen om eerst naar een energielabel A te renoveren en er rekening mee houden dat door kleine ingrepen het complex gasloos gemaakt kan worden.

C. de te nemen maatregelen worden verwerkt in de begroting.

Met de volgende uitgangspunten houden we intern rekening:

- Het stopjaar is het uitgangspunt voor het opstellen van de maatregelpakketten. Dit is exclusief nieuwe levensduur verlengende maatregelen. Verlenging van de levensduur heeft consequenties voor de geplande maatregelen.
- Standaard is het vervangen van de huidige ketel door een ketel HR107-ketel met gelijkwaardigheidsverklaring, alleen als dit in een recent verleden nog niet is uitgevoerd. (dit valt onder regulier onderhoud). We kijken jaarlijks naar het type ketel met het hoogste rendement.
- Bij dakisolatie wordt van binnenuit aangebracht. Mogelijk wordt een renovatiedakplaat aangebracht.
- Berekeningen zijn gemaakt op een gemiddelde van het betreffende complex, er kunnen woningen blijven bestaan die niet aan de doelstelling voldoen. Deze woningen zouden op individueel niveau op een later moment kunnen worden aangepakt.
- Indien een individuele woning in een complex niet aan een gemiddeld label A komt in 2030 worden aanvullende maatregelen getroffen.
- Het bezit wordt gefaseerd van aardgas afgehaald. De doelstelling is om in 2050 energieneutraal te zijn.