

De huurwoningmarkt voor de lage middeninkomens

Kansen in de gemeente Lansingerland

Advies voor woningcorporatie 3B Wonen



Colofon

Algemene informatie

Titel	De huurwoningmarkt voor de lage middeninkomens
Ondertitel	<i>Kansen in de gemeente Lansingerland</i>
Document	Scriptie
Versie	Concept
Datum	2 juni 2014

Auteur

Naam	Laura Bes
Studentnummer	0837145
Bezoekadres	Laan der Vrijheid 104 2661 HM Bergschenhoek
E-mailadres	laura.bes@hotmail.com
Telefoonnummer	06 – 51 46 39 19

Directe opdrachtgever

Naam	3B Wonen
Bezoekadres	Boterdorpsweg 20 2661 AC Bergschenhoek
Postadres	Postbus 108 2660 AC Bergschenhoek
Website	www.3bwonen.nl
Begeleider	Dhr. F.J.M. Schwiebbe
E-mailadres	f.schwiebbe@3bwonen.nl
Telefoonnummer	010 – 519 14 91



Indirecte opdrachtgever

Naam	Hogeschool Rotterdam
Instituut	Instituut voor Gebouwde Omgeving (IGO)
Opleiding	Vastgoed & Makelaardij
Bezoekadres	G.J. de Jonghweg 4-6 3015 GG Rotterdam
Postadres	Museumpark 40 3015 CX Rotterdam
Website	www.hogeschoolrotterdam.nl
Begeleidende docent	Drs. G. Schenk RA
E-mailadres	g.schenk@hr.nl
Telefoonnummer	010 – 794 81 26



Voorwoord

Deze scriptie is opgesteld door Laura Bes, studente aan de Hogeschool Rotterdam. Het rapport is geschreven in het kader van het afstuderen voor de opleiding Vastgoed en Makelaardij. De uitkomsten van het onderzoek zijn bedoeld voor 3B Wonen, een woningcorporatie werkzaam in de gemeente Lansingerland.

Het onderwerp, de huurwoningmarkt voor de lage middeninkomens, is samen met 3B Wonen tot stand gekomen. Uit persoonlijke observaties en geluiden uit mijn omgeving kwam ik tot de constatering dat het nauwelijks mogelijk is om als starter met een redelijk inkomen, zoals mijn eigen zus, in aanmerking te komen voor een huurwoning in Lansingerland. Dit onderwerp heb ik dan ook voorgelegd aan 3B Wonen, die zelf ook al een onderzoek naar dit onderwerp op de planning had staan. Aan beide kanten een goed doel dus, ik had mijn afstudeeronderzoek en 3B Wonen had iemand die het onderzoek voor hen uitvoert.

Ik wil mijn begeleider, Frans Schwiebbe, manager Wonen, hartelijk bedanken voor zijn enorme interesse in mijn onderzoek en de goede begeleiding. Ook wil ik Jonette de Bruin van de afdeling Woonbeheer, Ian van den Besselaar van de afdeling Financiën en Bert Haanappel van de afdeling Vastgoed hartelijk bedanken voor hun hulp bij het onderzoek. Naast de input van de collega's bij 3B Wonen, heb ik vanuit school begeleiding gehad van de heer Schenk. Hem wil ik hier dan ook hartelijk voor bedanken. Het onderzoek was tevens niet compleet geweest zonder de input van de respondenten bij mijn enquête en de marktpartijen die ik heb kunnen interviewen. Bedankt voor de medewerking en betrokkenheid!

Laura Bes

Bergschenhoek, 2 juni 2014

Managementsamenvatting

Op 1 januari 2011 is de ‘Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting’ in werking getreden. In deze staatssteunregeling is bepaald dat woningcorporaties minimaal 90% van de sociale huurwoningen dienen toe te wijzen aan huishoudens met een laag inkomen tot € 34.678. Voor mensen met een inkomen boven de grens wordt het met deze regeling lastiger om aan een sociale huurwoning te komen. Deze mensen zijn daardoor aangewezen op vrije sector huurwoningen en koopwoningen, echter zijn deze bijna niet in een betaalbare prijsklasse te vinden in de gemeente Lansingerland. Voor mensen met een laag middeninkomen tussen de € 34.678 en € 43.602 zijn deze woningen dan ook onbereikbaar.

Om de lage middeninkomens toch een kans te geven op de woningmarkt, denkt 3B Wonen eraan om een bepaald deel van haar bezit bestemd te maken voor deze inkomensgroep. Hoe groot de groep lage middeninkomens in Lansingerland is, wat haar woningbehoefte is en hoe erop ingespeeld kan worden, is in dit rapport onderzocht. De hoofdvraag hierbij was:

Welke aanpassingen kan 3B Wonen in haar beleid doorvoeren om haar huidige woningvoorraad, naast het aanbod voor de primaire doelgroepen, ook af te stemmen op de woningbehoefte van de secundaire doelgroep, de lage middeninkomens?

Om een antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag, zijn de volgende deelvragen beantwoord:

1. Wat zijn de missie, visie en strategie van 3B Wonen en hoe is dit geformuleerd voor de huisvesting van huishoudens met lage middeninkomens?
2. Wat zijn de kenmerken van de omgeving waarin 3B Wonen opereert en welke ontwikkelingen zijn in de toekomst te verwachten?
3. Welke doelgroepen zijn te benoemen op de huurwoningenmarkt in Lansingerland, wat zijn hun kenmerken en hoe zullen deze groepen zich de komende jaren ontwikkelen?
4. Hoe ziet de vastgoedmarkt in Lansingerland eruit en hoe is de woningportefeuille van 3B Wonen opgebouwd?
5. Met welke juridische, markttechnische en financiële verschillen op het gebied van doelgroepen en bijbehorende woningmarkt moet 3B Wonen rekening houden?
6. Welke alternatieven voor het huidige voorraadbeleid heeft 3B Wonen bij het afstemmen van de woningportefeuille op de lage middeninkomens en hoe kunnen deze geïmplementeerd worden?
7. Wat zullen de financiële gevolgen zijn van de alternatieven voor het voorraadbeleid?
8. Wat zijn de conclusies en welke aanbevelingen worden aan 3B Wonen gegeven?

Uit de missie van 3B Wonen wordt duidelijk dat het hoofddoel het huisvesten van mensen met een beperkt budget is. In de visie wordt aangegeven dat hierbij ook gericht wordt op de lage middeninkomens. Uit het onderzoek is gebleken dat er weinig woonruimte beschikbaar is voor de lage middeninkomens, terwijl hier wel behoefte aan blijkt te zijn. Ongeveer 11% van de huishoudens van Lansingerland en subregio Noord behoort tot de groep lage middeninkomens. Dit zijn juist vaak de jonge doelgroepen, welke tot de generatie van de toekomst behoren. Het is daarom van belang dat deze groep in de woningbehoefte wordt voorzien.

Het huisvesten van de groep lage middeninkomens zal moeten gebeuren in de vrije huursector, gezien zowel de sociale huursector als de koopsector voor deze groep grotendeels onbereikbaar is. Momenteel behoort maar 1% van de woningvoorraad van Lansingerland tot de vrije huursector en liggen de huurprijzen van deze woningen boven de € 850 per maand. Uit de afgenomen enquête is gebleken dat de doelgroep interesse heeft in een vrije sector huurwoning net boven de liberalisatiegrens en met een maximum van € 850 per maand. De woning zou dan minimaal drie kamers, een oppervlakte tussen de 75 en 100 vierkante meter en een buitenruimte moeten hebben.

Beleidsopties die naar voren zijn gekomen, zijn: het behouden van het huidige beleid, het overhevelen van bestaande sociale huurwoningen naar de vrije sector en de nieuwbouw van vrije sector huurwoningen. Omdat iedere optie in theorie eigen voor- en nadelen heeft die ongeveer gelijk tegen elkaar opwegen, zijn de financiële gevolgen de grootste bepalende factor.

Bij de financiële analyse werd al snel duidelijk dat nieuwbouw van vrije sector huurwoningen voor 3B Wonen niet haalbaar is. De investering die gedaan moet worden, is veel hoger dan netto contante waarde van de te verwachten kasstromen, wat een groot verlies betekent. Wanneer een aantal sociale huurwoningen van 3B Wonen overgeheveld worden naar de vrije sector, kan wel een financieel voordeel behaald worden ten opzichte van de huidige situatie. Dit financiële voordeel is vooral te danken aan het wegvallen van de verhuurderheffing, welke alleen betaald moet worden voor sociale huurwoningen en niet voor vrije sector huurwoningen. Daarnaast zullen de huurinkomsten toenemen doordat in de vrije sector meer huur voor de woning gevraagd kan worden. De overheveling heeft een positieve invloed op het eigen vermogen, de kasstromen en de resultatenrekening. Na de overheveling van sociale huurwoningen naar de vrije sector voldoet 3B Wonen nog steeds aan de eisen die het WSW stelt aan de kredietwaardigheid van woningcorporaties. Het grote markttechnische voordeel dat behaald kan worden is dat de doorstroming meer op gang komt en dat de lage middeninkomens weer een kans hebben op woonruimte in Lansingerland.

Het advies aan 3B Wonen is om bij mutatie een deel van de sociale voorraad over te hevelen naar de vrije sector, zodat in de woningbehoefte van de lage middeninkomens kan worden voorzien.

Aanbevelingen bij het implementeren van dit scenario, zijn:

- Tot 2020 maximaal 52 sociale huurwoningen bij mutatie overhevelen naar de vrije sector.
- Overheveling zo snel mogelijk laten plaatsvinden met een maximum van 10% van de muterende woningen per jaar.
- Blijven monitoren van de voorraad sociale huurwoningen. Wanneer genoodzaakt of gewenst het aantal over te hevelen woningen naar beneden of naar boven bijstellen.
- Bij voorkeur woningen met een hoge WOZ-waarde overhevelen, zodat een maximaal financieel voordeel behaald kan worden. Dit omdat verhuurderheffing betaald moet worden over de WOZ-waarde van sociale huurwoningen. Voor vrije sector huurwoningen geldt geen heffing.
- Lage middeninkomens voorrang verlenen op vrije sector huurwoningen van 3B Wonen wanneer zij een sociale huurwoning achterlaten in Lansingerland.
- Eventueel kunnen lokaal actieve beleggers als Syntrus Achmea, Blauwhoed en MVGM benaderd worden voor samenwerkingsafspraken, zodat scheefwoners ook voorrang krijgen op het duurdere segment huurwoningen van beleggers.

Inhoudsopgave

Inleiding	8
1. Onderzoeksopzet	9
1.1 Aanleiding van de opdracht	9
1.2 Theoretisch kader	9
1.3 De doelstelling	10
1.4 Probleemstelling en deelvragen	10
1.5 Methoden en technieken	11
1.6 Validiteit en betrouwbaarheid	12
2. Woningcorporatie 3B Wonen	13
2.1 Missie en visie	13
2.2 Strategische doelstellingen	13
2.3 Toekomst	14
2.4 Conclusie	15
3. Ontwikkelingen	16
3.1 Ontwikkelingen gemeente Lansingerland	16
3.2 Ontwikkelingen corporatiesector	17
3.3 Geplande ontwikkelingen	18
3.4 Conclusie	19
4. Doelgroepen op de huurwoningmarkt	20
4.1 Primaire doelgroep	20
4.2 Secundaire doelgroep	21
4.3 Actief woningzoekenden	22
4.4 Conclusie	23
5. De vastgoedmarkt	25
5.1 Woningvoorraad Lansingerland	25
5.2 Vraag en aanbod vrije sector huurwoningen	27
5.3 Woningbehoefte lage middeninkomens	29
5.4 Conclusie	29
6. Verschillen in doelgroep en sector	31
6.1 Markttechnische afweging	31
6.2 Juridische afweging	31
6.3 Financiële afweging	32
6.4 Conclusie	33

7. Beleidsopties	34
7.1 Scenario 1: behouden huidig beleid	34
7.2 Scenario 2: overhevelen DAEB naar niet-DAEB	34
7.3 Scenario 3: nieuwbouw niet-DAEB.....	36
7.4 Conclusie	37
8. Financiële analyse	38
8.1 Financiële verschillen scenario 1 en 2	38
8.2 Financiële ratio's.....	39
8.3 Conclusie	40
9. Conclusies en aanbevelingen.....	41
9.1 Conclusie	41
9.2 Aanbevelingen	42
9.3 Implementatieplan.....	42
Bronvermelding.....	44
Begrippenlijst.....	47
Bijlagen.....	49
Bijlage A: Plan van aanpak	50
Bijlage B: Strategiekaart 3B Wonen	70
Bijlage C: DESTEP-analyse.....	71
Bijlage D: Verdeling inkomensgroepen per gebied	75
Bijlage E: Visie marktpartijen	77
Bijlage F: Opzet enquêtes.....	81
Bijlage G: Enquêteresultaten	87
Bijlage H: Financiële analyse scenario 1.....	102
Bijlage I: Financiële analyse scenario 2	105
Bijlage J: Financiële analyse scenario 3	108
Bijlage K: Berekeningen ratio's WSW scenario 1	111
Bijlage L: Berekeningen ratio's WSW scenario 2	115

Inleiding

Op 1 januari 2011 is de ‘Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting’ in werking getreden. In deze staatssteunregeling is bepaald dat woningcorporaties minimaal 90% van de sociale huurwoningen dienen toe te wijzen aan huishoudens met een laag inkomen tot € 34.678. Sociale huurwoningen hebben een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 1 januari 2014). (Rijksoverheid, 2014)

Een effect van bovengenoemde regeling is dat de kansen op de woningmarkt nadelig worden beïnvloed voor huishoudens met een inkomen boven de grens. Maximaal 10% van de sociale woningvoorraad mag aan hen toegewezen worden. Indien zij geen woning kunnen krijgen in de sociale huurvoorraad, zijn zij aangewezen op de vrije huursector en de koopsector.

Vooraf voor de groep lage middeninkomens¹ wordt het met deze regeling lastiger om aan een woning te komen. Dit is ook het geval in de gemeente Lansingerland, waar woningcorporatie 3B Wonen opereert. Een deel van de groep lage middeninkomens is ook hier aangewezen op de vrije sector huurwoningen en koopwoningen. De huurprijzen van deze woningen liggen vaak een stuk hoger en de woningen zijn daardoor vaak onbetaalbaar of onbereikbaar voor mensen met een laag middeninkomen (Companen, 2012). Hoe groot de groep lage middeninkomens in Lansingerland is, wat haar woningbehoefte is en hoe erop ingespeeld kan worden, is in dit rapport onderzocht.

Het rapport is als volgt opgebouwd. In het eerste hoofdstuk wordt de onderzoeksopzet besproken, waarin aandacht besteed wordt aan de opdracht, doelstelling, deelvragen en de werkwijze. In het tweede hoofdstuk is woningcorporatie 3B Wonen beschreven, waarna in het derde hoofdstuk de omgeving waarin zij opereert in beeld is gebracht. In het vierde hoofdstuk zijn de verschillende doelgroepen omschreven. In het vijfde hoofdstuk is gekeken naar de woningvoorraden in Lansingerland en de vraag en het aanbod van vrije sector huurwoningen. In het zesde hoofdstuk zijn de juridische, markttechnische en financiële verschillen tussen de doelgroepen en bijbehorende markt in kaart gebracht.

In het zevende hoofdstuk is een uitleg gegeven over de opties die 3B Wonen heeft bij het inspelen op de uitkomsten van voorgaand onderzoek. Daarnaast is in dit hoofdstuk een globale financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Vervolgens is van de globaal haalbare opties berekend wat de daadwerkelijke financiële gevolgen zijn. In het laatste hoofdstuk zijn ter afsluiting conclusies en aanbevelingen gegeven en is een implementatieplan opgesteld.

¹ Huishoudens met een jaarinkomen tussen € 34.678 en € 43.602

1. Onderzoeksopzet

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksopzet besproken, welke in het plan van aanpak al uitvoerig is besproken. Het volledige plan van aanpak kan teruggevonden worden in bijlage A. In dit hoofdstuk wordt alleen aandacht besteed aan de aanleiding, de doelstelling, de probleemstelling, de deelvragen, de werkwijze, het theoretisch kader en de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek. De onderzoeksopzet vormt de leidraad voor het adviesrapport en geeft een beeld van wat onderzocht is.

1.1 Aanleiding van de opdracht

In de inleiding is gesproken over regels voor woningcorporaties met betrekking tot de woningtoewijzing. Hierdoor dienen woningcorporaties minimaal 90% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678. Daarnaast zijn er nog aanpassingen op de woningwet die nog niet definitief zijn goedgekeurd, maar waar 3B Wonen wel rekening mee moet houden. De relevante (te verwachten) veranderingen, zullen in hoofdstuk 3 aan bod komen.

Er is veel discussie geweest over de nieuwe regels voor woningtoewijzingen. Veel partijen, met name woningcorporaties, hun branchevereniging en adviseurs, stellen dat de staatssteunregeling de positie van middeninkomens op de woningmarkt verder verslechtert. Vooral de positie van de lage middeninkomens met een inkomen tussen de € 34.678 en € 43.602 verslechtert volgens hen. De lagere middeninkomens hebben in gespannen woningmarkten nauwelijks toegang tot de koopmarkt en de (kleine) particuliere huursector. De staatssteunregeling beperkt vervolgens ook hun toegang tot de sociale huursector. (Aedes, 2013)

1.2 Theoretisch kader

In het rapport 'Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt' is een simulatie uitgevoerd voor de situatie in de toekomst. Uit deze simulatie blijkt dat de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden met een laag middeninkomen met circa 50% toe zal nemen door de staatssteunregeling (Planbureau voor de Leefomgeving / PBL, 2012). In het rapport 'Kickstart voor de middeldure huurmarkt' (Deloitte, 2012) komt naar voren dat de vraag naar middeldure² vrije sector huurwoningen in ieder geval tot 2020 zal blijven stijgen. Het PBL geeft aan dat de kans klein is dat private partijen gaan investeren in woningen in het middensegment. Om de lage middeninkomens toch een kans te geven op de woningmarkt, denkt 3B Wonen eraan om een bepaald deel van haar bezit te bestemmen voor deze inkomensgroep, dit is aangegeven in haar 'Ondernemingsplan 2013-2015' (3B Wonen, 2013).

Relevantie van het onderzoek

Momenteel is er weinig woonruimte beschikbaar voor lage middeninkomens in Lansingerland. Deze huishoudens zijn vaak starters op de woningmarkt en hebben geen andere keuze dan woonruimte te zoeken in andere gemeentes of te blijven zitten in een sociale huurwoning terwijl hun inkomen boven

² Met het middensegment of middeldure huurwoningen wordt in dit rapport de vrije sector huurwoningen met een huurprijs tussen de € 699,48 (liberalisatiegrens per 1 januari 2014) en € 850 bedoeld.



de grens uitkomt. Door te blijven zitten in de huidige woning, komt er ook minder woonruimte vrij voor nieuwe betreders van de woningmarkt. Zo wordt het aantal starters in Lansingerland steeds kleiner, terwijl dit de bewoners van de toekomst zijn. Het is daarom belangrijk de omvang van het probleem en de mogelijke oplossing(en) worden onderzocht. Dit onderzoek is daarom relevant voor zowel woningcorporatie 3B Wonen als voor de gemeente Lansingerland.

Koppeling opleiding Vastgoed en Makelaardij

Het onderzoek sluit aan bij de theoretische kennis die tijdens de opleiding is opgedaan bij onder andere de vakken 'huisvestingsmanagement', 'stedelijk beleid vastgoed', 'bedrijfskunde', 'financial auditing', 'beleggen in vastgoed' en 'procesadvisering'. Tevens is er aansluiting met verschillende projecten als het project 'vastgoedbelegging (portfoliomanagement)' en het project 'de eindgebruiker centraal'. Hierbij is kennis opgedaan met betrekking tot strategische beslissingen, maar ook met de economische aspecten die bij de bedrijfsvoering komen kijken. Tevens is in de minor Real Estate & Facility Management gestuurd op het besteden van aandacht aan de eindgebruiker.

1.3 De doelstelling

Het doel van het onderzoek is het leveren van een adviesrapport aan 3B Wonen waarin de omvang en woningbehoefte van de groep lage middeninkomens in Lansingerland in kaart wordt gebracht en waarin een advies wordt gegeven over de mogelijkheden voor het richten op deze markt.

1.4 Probleemstelling en deelvragen

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: Welke aanpassingen kan 3B Wonen in haar beleid doorvoeren om haar huidige woningvoorraad, naast het aanbod voor de primaire doelgroepen, ook af te stemmen op de woningbehoefte van de secundaire doelgroep, de lage middeninkomens?

Deelvragen

Om een antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag, zijn de volgende deelvragen beantwoord:

1. Wat zijn de missie, visie en strategie van 3B Wonen en hoe is dit geformuleerd voor de huisvesting van huishoudens met lage middeninkomens?
2. Wat zijn de kenmerken van de omgeving waarin 3B Wonen opereert en welke ontwikkelingen zijn in de toekomst te verwachten?
3. Welke doelgroepen zijn te benoemen op de huurwoningenmarkt in Lansingerland, wat zijn hun kenmerken en hoe zullen deze groepen zich de komende jaren ontwikkelen?
4. Hoe ziet de vastgoedmarkt in Lansingerland eruit en hoe is de woningportefeuille van 3B Wonen opgebouwd?
5. Met welke juridische, markttechnische en financiële verschillen op het gebied van doelgroepen en bijbehorende woningmarkt moet 3B Wonen rekening houden?
6. Welke alternatieven voor het huidige voorraadbeleid heeft 3B Wonen bij het afstemmen van de woningportefeuille op de lage middeninkomens en hoe kunnen deze geïmplementeerd worden?
7. Wat zullen de financiële gevolgen zijn van de alternatieven voor het voorraadbeleid?
8. Wat zijn de conclusies en welke aanbevelingen worden aan 3B Wonen gegeven?

1.5 Methoden en technieken

De methoden en technieken bij dit onderzoek waren zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. Bij het kwalitatieve onderzoek is het onderwerp verkend door middel van literatuuronderzoek en is dit aangevuld met interviews. Het kwantitatieve onderzoek is in de vorm van enquêtes gedaan, zodat de cijfers in kaart gebracht konden worden. De enquête is onder een grote groep uitgezet, zodat de kans op toevalligheden minimaal was. Tevens zijn de haalbaarheid en de effecten van de beleidsopties getest, waarvoor zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek nodig was.

Werkwijze

Voor het beantwoorden van de eerste deelvraag, is literatuuronderzoek gedaan. 3B Wonen heeft in haar ondernemingsplan en jaarverslag alle relevantie informatie gepubliceerd, waaruit het antwoord op de deelvraag gehaald is. De visie, missie en strategie van 3B Wonen zijn belangrijk voor het onderzoek, omdat de aanbevelingen hierbij moeten passen. Tevens was het van belang te onderzoeken welke toekomst- en investeringsplannen 3B Wonen momenteel heeft voor de huurders en de huurvoorraad. Vooral de plannen op het gebied van de groep lage middeninkomens en het woningaanbod voor deze groep waren relevant.

De tweede deelvraag is beantwoord door middel van een DESTEP-analyse van de gemeente Lansingerland. Deze methode is gekozen omdat hiermee de macro-economische factoren in kaart kunnen worden gebracht, waarmee rekening gehouden moet worden bij de strategische afweging. Hierbij zijn de demografische, economische, sociaal-maatschappelijke, technologische, ecologische en politieke aspecten belicht. Naast de ontwikkelingen in de fysieke omgeving, zijn ook de ontwikkelingen in de wereld van de woningcorporaties van belang. Hierbij is vooral aandacht besteed aan veranderende wet- en regelgeving en ontwikkelingen die op dit moment spelen rond het onderwerp 'lage middeninkomens'. Dit is onderzocht door middel van literatuuronderzoek, omdat wet- en regelgeving in literatuur is vastgelegd.

Bij het beantwoorden van de derde deelvraag zijn de segmenten aangehouden, zoals 3B Wonen deze al in kaart heeft gebracht in het ondernemingsplan 2013-2015 (3B Wonen, 2013). Hiervoor is gekozen omdat 3B Wonen deze doelgroepen aanhoudt binnen het bedrijf. Van deze doelgroepen is een korte omschrijving gegeven en is vervolgens dieper ingegaan op de relevante doelgroep, de lage middeninkomens. Deze doelgroep is onder andere in kaart gebracht met behulp van cijfers uit onderzoeken van de stadsregio Rotterdam. Voor de kenmerken, wensen en eisen van de doelgroepen is een enquête afgenomen. Deze is uitgezet onder alle woningzoekenden uit subregio Noord die bij Woonnet Rijnmond³ staan ingeschreven. Met de enquête konden de specifieke kenmerken en wensen van de groep middeninkomens in Lansingerland in kaart worden gebracht.

De vierde deelvraag is beantwoord door middel van desk research en field research. De opbouw van de woningportefeuille van 3B Wonen is in kaart gebracht op basis van de database van 3B Wonen.

³ Woonnet Rijnmond is de gezamenlijke website van de corporaties in de stadsregio Rotterdam waarop huurwoningen worden aangeboden.



Deze cijfermatige gegevens zijn het meest betrouwbaar wanneer het uit bronnen van 3B Wonen zelf komt. Voor informatie over de totale woningvoorraad van Lansingerland zijn bronnen van de gemeente Lansingerland geraadpleegd. De gemeente Lansingerland houdt deze gegevens bij en is daarom een bruikbare bron. Tevens is door middel van interviews met lokaal actieve marktpartijen een duidelijker beeld gevormd van de vastgoedmarkt in Lansingerland. Deze gegevens zijn niet terug te vinden in literatuur, omdat het een momentopname is van de situatie in Lansingerland. De makelaars en beleggers zijn er dagelijks mee bezig en hebben daarom een duidelijk beeld van de markt.

De vijfde deelvraag is beantwoord door middel van literatuuronderzoek en op basis van antwoorden op de voorgaande deelvragen. Deze informatie is theoretisch van aard en daardoor gemakkelijk terug te vinden in literatuur. De financiële, markttechnische en juridische verschillen tussen de doelgroepen en bijbehorende woningmarkt zijn hierbij in kaart gebracht, zodat deze meegenomen konden worden bij de afweging voor het uiteindelijke advies.

De zesde deelvraag is beantwoord door te kijken naar de alternatieven voor het huidige voorraadbeleid. Hierbij is gekeken welke mogelijkheden 3B Wonen heeft bij het afstemmen van de portefeuille op de behoefte van de lage middeninkomens. Ter beantwoording van de zevende deelvraag is vervolgens gekeken wat de financiële gevolgen van de verschillende opties zijn. Hiervoor zijn de opties financieel doorgerekend in het kasstromenoverzicht, de balans en de resultatenrekening. Op basis hiervan is gekeken of dit nog voldoet aan de eisen van 3B Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Bij het beantwoorden van de laatste deelvraag is de conclusie van het gehele onderzoek gegeven. Vervolgens zijn aanbevelingen gegeven op basis van deze conclusie. Ook is een implementatieplan opgesteld. Na afsluiting van dit hoofdstuk is tevens de hoofdvraag beantwoord.

1.6 Validiteit en betrouwbaarheid

Validiteit, ook wel geldigheid genoemd, heeft betrekking op de vraag of het onderzoek door systematische fouten verstoord wordt. De interne validiteit is nodig om de juiste conclusies te trekken uit de gevonden informatie. De externe validiteit geeft blijk of de conclusies die getrokken worden, ook een juiste afspiegeling zijn van de werkelijkheid. Bij dit onderzoek was het van belang dat de uitkomst van het onderzoek ook werkelijk de probleemstelling beantwoordt. De relevante literatuur is zorgvuldig behandeld, zodat interpretatiefouten voorkomen zijn.

Bij de betrouwbaarheid van een onderzoek is het van belang dat, wanneer het onderzoek herhaald wordt, dezelfde uitslag naar voren komt. Ook is de betrouwbaarheid afhankelijk van de betrouwbaarheid van de bronnen. De betrouwbaarheid van dit onderzoek is gewaarborgd door gebruik te maken van professionele en betrouwbare bronnen. Tevens is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van meerdere bronnen, zoals de gemeente Rotterdam, de gemeente Lansingerland, het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Planbureau voor de Volkshuisvesting (PBL), Aedes, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). De informatie is daarmee betrouwbaarder dan wanneer het van een enkele bron afkomstig is. Doordat bij het enquêteren een grote doelgroep is benaderd, zullen de antwoorden bij reproductie op dezelfde lijn liggen en is de betrouwbaarheid hoog.

2. Woningcorporatie 3B Wonen

3B Wonen is een moderne woningcorporatie aan de noordelijke rand van Rotterdam en is werkzaam als sociale verhuurder in de gemeente Lansingerland. 3B Wonen heeft ruim vierduizend eenheden in beheer. In dit hoofdstuk zal antwoord gegeven worden op de eerste deelvraag, namelijk: *Wat zijn de missie, visie en strategie van 3B Wonen en hoe is dit geformuleerd voor de huisvesting van huishoudens met lage middeninkomens?* Deze informatie heeft 3B Wonen al in kaart gebracht in het ‘Ondernemingsplan 2013-2015’ en zal kort worden samengevat.

2.1 Missie en visie

3B Wonen omschrijft haar missie als volgt: “3B Wonen zorgt in Lansingerland voor passend wonen, met name voor mensen met een beperkt budget.” (3B Wonen, 2013)

3B Wonen omschrijft haar visie in een aantal punten:

- 3B Wonen biedt in Lansingerland ruimte aan leven.
- 3B Wonen is het aanspreekpunt voor iedereen die wil huren of kopen in de sociale sector in Lansingerland.
- Ter bevordering van de doorstroming op de lokale woningmarkt richt 3B Wonen zich ook op de lage middeninkomens.
- Naast de vanzelfsprekende zorg voor het vastgoed, ondersteunt en bevordert 3B Wonen initiatieven van bewoners en partners in de wijken voor behoud en verbetering van de leefbaarheid. 3B Wonen draagt hier aan bij als dit ten goede komt aan de directe leefomgeving van de klanten.
- Ook is 3B Wonen een belangrijke partner voor zorgpartijen bij de realisatie van het scheiden van wonen en zorg.
- Een groot deel van de huurders is zelfstandig en zelfredzaam. In de dienstverlening sluit 3B Wonen hierop aan. De huurders worden gestimuleerd om mee te denken over oplossingsrichtingen en eigen verantwoordelijkheden worden toegejuicht.

2.2 Strategische doelstellingen

3B Wonen heeft een aantal ambities, welke zijn samengevat in een strategiekaart in het ondernemingsplan (3B Wonen, 2013). Deze is terug te vinden in bijlage B. De strategische doelstellingen die uit de ambitie voortkomen, zijn weergegeven in een Balanced Score Card (BSC). De BSC is een model waarmee de prestaties van de organisatie op een evenwichtige manier kunnen worden beoordeeld. Meten staat hierbij centraal. De BSC helpt bij het weergeven van financiële en niet-financiële kerngegevens. Deze kerngegevens zijn verdeeld over vier perspectieven, namelijk: financieel, klant, interne processen en leren en groeien.

Binnen ieder perspectief worden een aantal Kritische Succes Factoren (KSF-en) onderscheiden. Een KSF is, zoals de naam het al zegt, een succes bepalende factor en laat zien waar de organisatie goed in moet zijn om haar strategische doelstellingen te bereiken. De KSF-en zijn op hun beurt gerelateerd aan Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's). Met behulp van deze KPI's worden KSF-en meetbaar gemaakt. Enkele prestatie-indicatoren samen laten zien in hoeverre aan een doelstelling wordt voldaan.



Financiën

Op financieel gebied heeft 3B Wonen de doelstelling om de financiële continuïteit te waarborgen, het kostenniveau te verlagen en de inkomsten te verhogen. Een aantal speerpunten hierbij zijn het verbeteren van de cashflow door bestaand bezit te verkopen, huurprijzen aan te passen en de kostenstructuur te verbeteren. Ook wordt er aandacht aan besteed om het kostenniveau van belangrijke uitgaven op benchmark niveau te brengen en de opbrengsten te optimaliseren.

Klanten en overige belanghouders

Op het gebied van belanghouders is de tevredenheid van alle partijen van groot belang. Doelstellingen hierbij zijn het behouden van tevreden klanten en maatschappelijke verankering, het afstemmen van woondiensten en prijzen op de doelgroepen en het oog hebben voor betaalbaarheid voor de primaire doelgroep. Hierbij is het een speerpunt om in te spelen op de lokale ontwikkelingen en/of schaarse marktkansen. De plannen en ontwikkelingen op dit gebied worden nader besproken in hoofdstuk 4.

Processen

3B Wonen wil zich ontwikkelen naar een procesgerichte organisatie door gebiedsgericht en integraal te werken. Tevens is het een speerpunt om het inkoopbeleid en –proces te verbeteren.

Leer en groei

Op het gebied van leer en groei heeft 3B Wonen de doelstelling om de competenties leiderschap, klantgedrevenheid en samenwerking verder te ontwikkelen. Tevens is het een doelstelling om het kostenbewustzijn te verbeteren.

2.3 Toekomst

Naast doelstellingen heeft 3B Wonen ook een concrete toekomstvisie gemaakt. Relevante toekomstplannen voor dit onderzoek zijn de plannen op het gebied van vastgoed en financiën. Deze plannen zijn omschreven in het ‘Ondernemingsplan 2013-2015’ en het ‘Jaarverslag 2012’ (3B Wonen, 2013).

Nieuwbouw

Als gevolg van de crisis en de opgelegde extra heffingen door de overheid en het CFV, blijft de investeringscapaciteit van 3B Wonen de komende jaren naar verwachting beperkt tot de twee nieuwbouwprojecten die al in voorbereiding zijn. Dit zijn de projecten Gemeentewerf te Bergschenhoek en de Ds. van Koetsveldstraat te Berkel en Rodenrijs. In het ‘visitatierapport 3B Wonen’ (Reaflex, 2013) wordt genoemd dat 3B wonen, ondanks de financiële beperkingen, zoekt naar nieuwe investeringsmogelijkheden. Zo is het nieuwbouwproject ‘Huis de Haas’ in samenwerking met een andere woningcorporatie tot stand gekomen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelde in 2012 vast dat 3B Wonen onverminderd kredietwaardig is, dit noemt 3B Wonen in het ‘Jaarverslag 2012’ (3B Wonen, 2013).

Duurzaamheid

Sinds 2011 is 3B Wonen bezig met duurzame verbeteringen aan het woningbezit. Dit wordt gedaan door planmatige onderhoudswerkzaamheden te combineren met het aanbrengen van energetische verbeteringen. De doelstelling hierbij is om uiterlijk in 2020 energielabel B als gemiddelde

energieprestatie te hebben. Huurders zullen hierbij een huurverhoging krijgen die de kosten van de investering voor 3B Wonen dekt. Uitgangspunt hierbij is dat de totale woonlasten in de vorm van huurprijs en energie na verbetering niet hoger zullen zijn dan voor de aanpassingen. Tevens zal waar nodig met de genoemde projecten tegelijkertijd asbestsanering plaatsvinden.

Heffingen

Via het Woonakkoord krijgen corporaties een heffing opgelegd die voor 3B Wonen oploopt tot een bedrag van ongeveer € 3,5 miljoen in 2017. Daarnaast is sprake van een solidariteitsheffing via het CFV voor project- en saneringssteun die voor 2013 geraamd is op € 1 miljoen en voor 2014 en 2015 op € 0,8 miljoen per jaar. Uit interne berekeningen blijkt dat de huurverhoging onvoldoende is om de eerste jaren de toegenomen extra lasten te financieren. Hierdoor zal 3B Wonen terughoudend zijn als het gaat om investeringen en onderhoud.

Financiering

Volgens de herziene woningwet, die nog niet definitief is, moet het DAEB⁴ en niet-DAEB bezit in 2015 zijn gesplitst. De keuze of deze splitsing alleen administratief of ook juridisch zal zijn, is nog niet gemaakt. Financiering van nieuw te ontwikkelen niet-DAEB bezit moet op commerciële basis plaatsvinden. Momenteel wordt bekeken of het overhevelen van DAEB bezit naar de niet-DAEB categorie leidt tot een betere opbouw van het bezit. Dit om de doorstroming van hogere inkomensgroepen te realiseren en op termijn te zorgen voor een betere financiële positie van 3B Wonen.

2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is woningcorporatie 3B Wonen onder de loep genomen. Uit de missie wordt duidelijk dat het hoofddoel het huisvesten van mensen met een beperkt budget is. In de visie wordt aangegeven dat 3B Wonen zich ook wil richten op de lage middeninkomens. Uit deze visie blijkt dat het huisvesten van de lage middeninkomens in het geval van 3B Wonen ook onder de missie zou kunnen vallen. Om te kijken of deze visie ook aansluit op de marktvraag, wordt een onderzoek naar deze doelgroep uitgevoerd.

Ook uit de doelstellingen en toekomstplannen van 3B Wonen blijkt dat het richten op de lage middeninkomens een punt van aandacht is de komende jaren. Dit kan volgens 3B Wonen niet alleen vanuit markttechnisch oogpunt, ook op financieel gebied kan het leiden tot een betere opbouw. Uit het toekomstbeeld van 3B Wonen blijkt dat deze mogelijkheden gezocht kunnen worden binnen de bestaande woningvoorraad. Dit komt omdat de investeringscapaciteit beperkt is door de recent opgelegde verhuurderheffing vanuit de Woningwet. Ook zoekt 3B Wonen naar nieuwe investeringsmogelijkheden door samenwerking met andere partijen aan te gaan.

⁴ Dienst Algemeen Economisch Belang → deel van woningvoorraad voor de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.678)



3. Ontwikkelingen

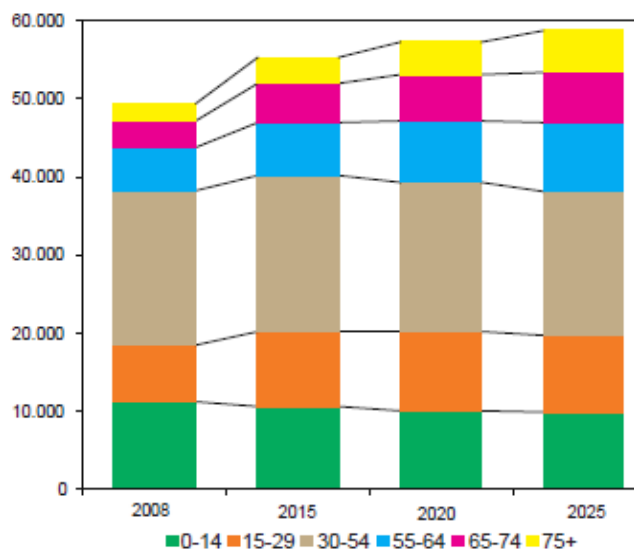
In het vorige hoofdstuk is een beeld geschetst van woningcorporatie 3B Wonen. In dit hoofdstuk zal aandacht besteed worden aan de omgeving waarin 3B Wonen opereert, namelijk de gemeente Lansingerland. Hierbij wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: *Wat zijn de kenmerken van de omgeving waarin 3B Wonen opereert en welke ontwikkelingen zijn in de toekomst te verwachten?* Naast de ontwikkelingen in de fysieke omgeving, zijn ook de ontwikkelingen in de wereld van de woningcorporaties van belang. Hierbij wordt vooral aandacht besteed aan veranderende wet- en regelgeving en ontwikkelingen die op dit moment spelen rond het onderwerp ‘lage middeninkomens’.

3.1 Ontwikkelingen gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland is in 2007 ontstaan uit een fusie van de drie dorpskernen Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. De gemeente hoort bij de stadsregio Rotterdam in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. Lansingerland ligt aan de noordelijke kant van Rotterdam en behoort daarom tot subregio Noord. In de DESTEP-analyse, welke in bijlage C is terug te vinden, zijn de demografische, economische, sociaal-culturele, technologische, ecologische en politieke ontwikkelingen in Lansingerland onderzocht. De belangrijke en relevante trends zullen kort besproken worden.



Figuur 3a: ligging gemeente Lansingerland (<http://www.oozo.nl/cijfers/lansingerland>)



Figuur 3b: Ontwikkeling leeftijdsgroepen Lansingerland (GGD Rotterdam-Rijnmond, 2014)

In de ‘Bevolkingsprognose Lansingerland’ (Gemeente Lansingerland, 2013) is vastgelegd dat Lansingerland 56.512 inwoners telde op 1 januari 2013. Van deze inwoners woonde bijna de helft in Berkel en Rodenrijs, namelijk 27.786 inwoners. In Bleiswijk woonde op dat moment 11.144 inwoners en Bergschenhoek telde er 17.582. De inwoners zijn verdeeld over ruim 21.000 wooneenheden. De gemeente is aan het groeien en deze trend zal de komende jaren voortzetten tot ruim 62.000 inwoners in 2020 (prognose). Het totaal aantal huishoudens zal de komende jaren ook blijven toenemen, niet alleen vanwege de toename van het aantal inwoners, maar ook doordat de omvang van de huishoudens steeds kleiner wordt. In absolute aantallen neemt het aantal inwoners tussen 30 en 54 jaar met de jaren af, dit is ook af te lezen in figuur 3b. De leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar zullen de komende jaren toenemen door vergrijzing van de bevolking.

Lansingerland scoort hoog op de sociaaleconomische status. De financiële status van de inwoners is gunstiger dan in de rest van Nederland. In het rapport ‘Gezondheid in kaart’ (GGD Rotterdam-

Rijnmond, 2014) wordt genoemd dat de gezondheid van de inwoners van Lansingerland beter is dan het landelijk gemiddelde. Gemiddeld gezien worden inwoners van Lansingerland ouder dan in de rest van het land. Net als in de rest van Nederland is in Lansingerland duurzaamheid een belangrijk onderwerp. Er wordt dan ook gewerkt aan de verduurzaming van de energiehuishouding. Daarnaast wordt er ook gezorgd voor meer groen in de gemeente.

De gemeente Lansingerland werkt samen met Stadsregio Rotterdam en maakt tevens afspraken met subregio Noord. Tot de subregio Noord behoren de (deel)gemeentes Lansingerland, Hillegersberg-Schiebroek en Overschie. Lansingerland heeft in het document ‘Samenwerkingsafspraken subregio Noord’ (Stadsregio Rotterdam, 2014) enkele afspraken gemaakt met betrekking tot de woningmarkt. Zo is afgesproken dat de sociale woningvoorraad in de gemeente tot 2020 minimaal gelijk dient te blijven op 4.122 huurwoningen en dat de toename van de voorraad afhankelijk is van de ontwikkeling van de doelgroep. Daarnaast is afgesproken dat de woningbouwproductie circa 400 nieuwbouwwoningen per jaar zal zijn, waarvan 3B Wonen ongeveer 20% voor haar rekening zal nemen. Volgens de gemeente Lansingerland kunnen starters op de woningmarkt minder gemakkelijk een woning vinden in Lansingerland door het gebrek aan betaalbare woonruimte, dit is tevens naar voren gekomen in het rapport ‘Startersbeleid gemeente Lansingerland’ (Bureau Stedelijke Planning, 2008). In de samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat hier een oplossing voor gezocht wordt.

3.2 Ontwikkelingen corporatiesector

De Rijksoverheid stelt spelregels op voor woningcorporaties en houdt toezicht. De spelregels voor woningcorporaties zijn in de Huisvestingswet en de Woningwet te vinden. De Tweede Kamer heeft op 11 maart 2014 de nieuwe Huisvestingswet aangenomen, waarin de regels voor woonruimteverdeling staan vermeld. In 2014 heeft minister Blok tevens een Novelle⁵ op de herziening van de Woningwet uitgebracht, waarin de taken van woningcorporaties worden vastgelegd. De verwachting is dat de herziene Woningwet in 2015 ingaat. In deze paragraaf zullen de belangrijkste veranderingen besproken worden.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In het ‘Woonakkoord’ (Rijksoverheid, 2013) is afgesproken dat woningcorporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen toepassen. Voor mensen met een inkomen boven de € 43.000 per jaar mag de huur jaarlijks met 6,5% verhoogd worden. Voor mensen met een inkomen tussen de € 34.085 en € 43.000 wordt de huurverhoging 4,5% en voor mensen met een inkomen tot € 34.085 gaat de huur met 4% omhoog. Wanneer iemand, na een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad te hebben, weer te maken krijgt met een daling van het inkomen, kan de huur weer verlaagd worden.

Verhuurderheffing

Verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen in hun bezit hebben, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. De verhuurderheffing is in 2014 0,381% van de totale WOZ-waarde

⁵ Een novelle is een in Nederland gebruikte term voor een wetsvoorstel dat moet leiden tot een tweede wet die samenhangt met een wetsvoorstel dat aanhangig is bij de Nederlandse Eerste Kamer.



van het sociale bezit en zal de komende jaren langzaam gaan oplopen. Zo was de heffing in 2013 in totaal € 50 miljoen en loopt deze op tot € 1.7 miljard in 2017. Het kabinet stelt dat verhuurders de komende jaren een substantieel deel van deze heffing terug kunnen betalen door de opbrengst van de huurverhoging. Daarnaast hebben de verhuurders nog de optie om bestaande huurwoningen te verkopen. 3B Wonen betaalt in de periode 2013-2017 € 14 miljoen aan verhuurderheffing. Dit wordt onder andere opgevangen door de inkomsten van inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoop van woningen en het bezuinigen op de bedrijfskosten.

Staatssteun

In de voorwaarden van de Europese Commissie staat vermeld dat corporaties recht hebben op staatssteun bij de bouw en verhuur van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De belangrijkste vormen van staatssteun die Nederlandse woningcorporaties kunnen ontvangen zijn: overheidsgarantie (van Rijk en gemeenten) op geborgde leningen die woningcorporaties afsluiten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, project- en saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en korting op de grondprijzen van gemeenten. Woningcorporaties hebben alleen recht op deze staatssteun als ten minste 90% van de woningen bij mutatie wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de grens van € 34.678.

3.3 Geplande ontwikkelingen

Zoals in paragraaf 1.1 al genoemd is, zijn sinds 2011 de regels voor woningtoewijzingen veranderd. Daarnaast zijn er veranderingen aangekondigd in de novelle van minister Blok. De novelle is 11 april 2014 naar de Raad van State gestuurd (Rijksoverheid, 2014).

Recente plannen uit de novelle zijn als volgt:

- De inkomensgrens zal tijdelijk verhoogd worden. 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen moet aan inkomens tot € 34.678 toegewezen worden. Daarnaast mag 10% toegewezen worden aan alle inkomens boven € 34.678 en nog eens 10% aan inkomens tussen € 34.678 en € 38.000.
- Tijdelijke huurcontracten worden mogelijk. Er komen huurcontracten voor maximaal twee jaar en startercontracten voor maximaal vijf jaar voor jongeren tot 30 jaar.
- De liberalisatiegrens bevriest voor drie jaar op de huidige grens van € 699,48.
- De WWS-punten worden meer marktconform door WOZ-waarden van de woning voor een kwart mee te laten tellen in het puntenaantal van de woning.

Partijen als de PvdA, ChristenUnie, Woonbond, Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) staan achter het verhogen van de inkomensgrens. Aedes geeft aan dat lage middeninkomens anders tussen wal en schip zullen vallen (Aedes, 2013). De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) is van mening dat corporaties bestaande woningen moeten overhevelen naar de vrije sector, om zo een vrije sector huursegment tot stand te laten komen (Platform31, 2014). De Woonbond is juist tegen de overheveling van corporatiewoningen, omdat de sociale voorraad dan onder druk zou komen te staan (Woonbond, 2014). Tevens geeft de VNG aan dat gemeenten worden beperkt om samen met woningcorporaties vorm te geven aan het gemeentelijk huisvestingsbeleid (Vereniging van Nederlandse Gemeenten / VNG, 2014).

3.4 Conclusie

In de wereld van 3B Wonen vinden allerlei ontwikkelingen plaats, niet alleen in de fysieke omgeving, maar ook in de corporatiesector. De gemeente is aan het groeien en deze trend zal zich de komende jaren voortzetten. Zowel op het gebied van financiële status als gezondheid en onderwijs loopt Lansingerland voor op de rest van de regio en Nederland. Tevens wordt gewerkt aan de verduurzaming van de energiehuishouding en meer groen in de gemeente.

De gemeente Lansingerland maakt onderdeel uit van de stadsregio Rotterdam. Binnen subregio Noord heeft zij woningmarktafspraken gemaakt dat het aantal sociale huurwoningen minimaal op 4.122 moet blijven en dat de toename afhankelijk zal zijn van de ontwikkeling van de doelgroep in de gemeente. Naast deze afspraken dient 3B Wonen ook rekening te houden met de wetgeving in de corporatiesector. Een belangrijke ontwikkeling in deze sector is de inkomensafhankelijke huurverhoging, die ervoor zorgt dat scheefwoners meer huur betalen. Ook is de verhuurderheffing ingevoerd, een heffing die sociale verhuurders aan de staat moeten betalen.

Een laatste ontwikkeling is de novelle die in april 2014 naar de Raad van State is gestuurd. Hierin staan plannen om de inkomensgrens tijdelijk te verhogen. 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen moet aan inkomens tot € 34.678 toegewezen worden. Daarnaast mag 10% toegewezen worden aan alle inkomens boven € 34.678 en nog eens 10% aan inkomens tussen € 34.678 en € 38.000. Ook worden tijdelijke huurcontracten mogelijk. Er komen huurcontracten voor maximaal twee jaar en startercontracten voor maximaal vijf jaar voor jongeren tot 30 jaar. Een laatste plan is om de liberalisatiegrens voor drie jaar te bevriezen op de huidige grens van € 699,48.



4. Doelgroepen op de huurwoningmarkt

In dit hoofdstuk staat de volgende deelvraag centraal: *Welke doelgroepen zijn te benoemen op de huurwoningmarkt in Lansingerland, wat zijn hun kenmerken en hoe zullen deze groepen zich de komende jaren ontwikkelen?* 3B Wonen verdeelt haar doelgroepen in het ondernemingsplan in een primaire en secundaire doelgroep. In dit hoofdstuk zal kort ingegaan worden op de primaire doelgroepen en zal vervolgens de secundaire doelgroep uitgebreid besproken worden. Naast de kenmerken van deze doelgroep, zal ook de woningbehoefte worden besproken.

4.1 Primaire doelgroep

De primaire doelgroep van 3B Wonen bestaat, zoals in de visie is beschreven, uit mensen met een beperkt budget. Sinds de Europese Beschikking uit 2011 is de primaire doelgroep van woningcorporaties afgebakend tot huishoudens met een jaarinkomen tot de grens van € 34.678. 25% van de huishoudens van Lansingerland behoort tot deze doelgroep, wat neerkomt op bijna 5.000 huishoudens (Centrum voor Onderzoek en Statistiek / COS, 2012). Deze doelgroep is verdeeld in een aantal segmenten, waarvan elk haar eigen woningbehoefte en kenmerken heeft. In deze paragraaf zullen de verschillende segmenten kort worden beschreven op basis van het ‘Ondernemingsplan 2013-2015’ (3B Wonen, 2013). Voor deze doelgroepen heeft 3B Wonen al onderzocht welke mogelijkheden er zijn binnen de huidige en toekomstige woningvoorraad. De doelgroepen zijn verdeeld in senioren, starters, doorstromers, bijzondere doelgroepen en kopers.

Senioren

De senioren in Lansingerland behoren tot de primaire doelgroep van 3B Wonen. Uit de ‘Bevolkingsprognose Lansingerland’ (Gemeente Lansingerland, 2013) blijkt dat in 2014 ongeveer 13,4% van de inwoners van de gemeente Lansingerland een leeftijd boven de 65 jaar heeft. De verwachting is dat dit percentage in 2020 is toegenomen tot 15,2%. In het ondernemingsplan laat 3B Wonen weten dat zij bezig is met de nieuwbouw van sociale huurappartementen voor senioren (het nieuwbouwproject ‘Gemeentewerf’), onderzoek doet naar het bevorderen van de doorstroming en tevens een project heeft betreft het langer wonen in de huidige woning.

Starters

De groep starters is verdeeld in de groepen jonge starters en huurstarters. Met het segment jonge starters worden personen met een leeftijd tot en met 22 jaar bedoeld. 3B Wonen heeft hiervoor vijf complexen met in totaal 103 een- en tweekamerwoningen verspreid over de gemeente. Ook hier doet 3B Wonen onderzoek naar het bevorderen van de doorstroming, bijvoorbeeld door middel van tijdelijke contracten. Het segment huurstarters bestaat voor 3B Wonen uit woningzoekenden met een leeftijd vanaf 23 jaar die nog niet over (zelfstandige) woonruimte beschikken. Voor dit segment is voldoende aanbod beschikbaar binnen de gemeente.

Doorstromers

Zoals de naam al doet vermoeden, wordt met dit segment de woningzoekenden bedoeld die al over een zelfstandige woonruimte beschikken en op zoek zijn naar een vervangende sociale huurwoning. 3B Wonen neemt geen aparte maatregelen voor deze doelgroep.

Bijzondere doelgroepen

De bijzondere doelgroepen bestaan uit mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking. Maar ook senioren met een indicatie ‘verzorgd wonen’ en vluchtelingen met een verblijfstatus vormen de bijzondere doelgroepen. 3B Wonen heeft al een aantal complexen in bezit die voor het huisvesten van deze doelgroep bestemd zijn. 3B Wonen geeft in haar ondernemingsplan aan dat zij de komende jaren geen eigen (nieuwbouw)initiatieven onderneemt voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dit gezien de financiële onzekerheid. Initiatieven vanuit zorg- en welzijnsorganisatie of bewoners worden echter met een positieve grondhouding bekeken en onderzocht op haalbaarheid binnen de (financiële) kaders die 3B Wonen heeft.

Kopers

Circa 630 van de bestaande huurwoningen zijn gelabeld voor verkoop. Dit is gedaan om geld vrij te maken voor onder andere nieuwe investeringen en het vergroten van de liquiditeitsbuffer. Instrumenten voor stimulatie van verkoop zijn onder andere prestatieafspraken met de makelaars, één op één benadering van zittende huurders, gebruik van de Starters Renteregeling en het introduceren van Duokoop, waarbij de koper de grond aan de Grondbank in erfpacht uit geeft.

4.2 Secundaire doelgroep

In het ‘Ondernemingsplan 2013-2015’ spreekt 3B Wonen over een secundaire doelgroep, namelijk de lage middeninkomens. De groep lage middeninkomens heeft als kenmerk een inkomen tussen de € 34.678 en € 43.602 per jaar te hebben. Deze doelgroep komt, sinds in invoering van de Europese beschikking in 2011, bijna niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Om de groep lage middeninkomens in de woonbehoefte te kunnen voorzien, is het van belang dat de omvang van deze doelgroep in kaart wordt gebracht. De omvang van deze doelgroep is in kaart gebracht in het rapport ‘Monitor woningmarktpositie lage middeninkomens regio Rotterdam’ (Centrum voor Onderzoek en Statistiek / COS, 2012). De relevante cijfers uit dit rapport zijn weergegeven in bijlage D. In figuur 4a zijn de belangrijkste gegevens samengevat.

Gebied	Totaal aantal huishoudens		Sociale doelgroep (tot € 33.000)		Lage middeninkomens (€ 33.000 tot € 43.000)		Hoge middeninkomens (€ 43.000 tot € 62.000)		Hoge inkomens (vanaf € 62.000)	
Lansingerland	19.720	100%	4.920	25%	2.110	11%	3.710	19%	8.980	46%
Hillegersberg-Schiebroek	19.250	100%	7.880	41%	2.150	11%	2.910	15%	6.310	33%
Overschie	7.240	100%	3.830	53%	880	12%	1.260	17%	1.270	18%
Totaal subregio Noord	46.210	100%	16.630	36%	5.140	11%	7.880	17%	16.560	36%

Figuur 4a: Omvang secundaire doelgroep per (deel)gemeente in percentages en absolute aantallen. (Centrum voor Onderzoek en Statistiek / COS, 2012)

Secundaire doelgroep op subregionaal niveau

In paragraaf 3.1 is verteld dat de gemeente Lansingerland tot de subregio Noord behoort. Tot deze subregio behoren tevens de deelgemeentes Overschie en Hillegersberg-Schiebroek. Omdat de meeste verhuisc Bewegingen van en naar Lansingerland binnen deze subregio blijven, is de omvang van de doelgroep op subregionaal niveau relevant. Uit figuur 4a blijkt dat het aantal huishoudens met een laag middeninkomen in de subregio een omvang heeft van ruim 5.000 huishoudens. Dit komt neer op ongeveer 11% van het totale aantal huishoudens in de regio. Ongeveer 36% van het totale aantal huishoudens valt onder de sociale doelgroep.

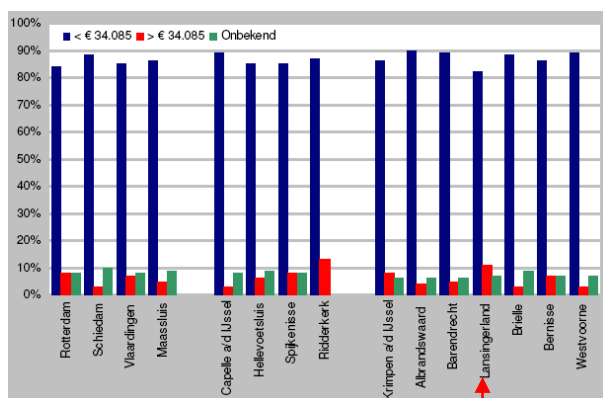


Secundaire doelgroep op gemeentelijk niveau

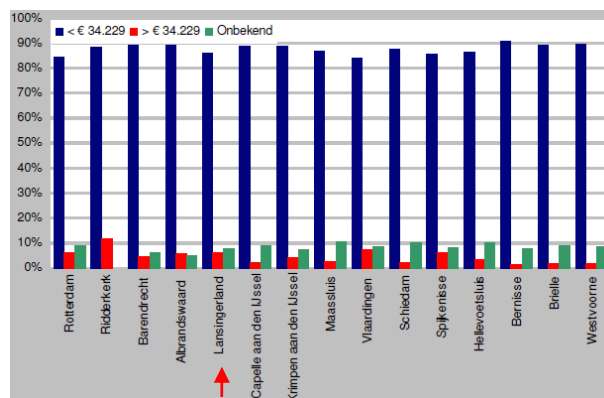
Natuurlijk is het ook van belang dat het aantal lage middeninkomens in de gemeente Lansingerland in kaart wordt gebracht. Veel mensen die al in de gemeente wonen, willen namelijk ook in dezelfde gemeente blijven. Uit figuur 4a blijkt dat meer dan 2.100 huishoudens binnen de gemeente Lansingerland een laag middeninkomen hebben. De verhouding ten opzichte van het totale aantal huishoudens is gelijk aan die op subregionaal niveau, namelijk 11%. Slechts 25% van het totale aantal huishoudens valt onder de sociale doelgroep. In Lansingerland is de omvang van de sociale doelgroep dus aanmerkelijk kleiner dan in de subregio.

4.3 Actief woningzoekenden

In de 'Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam' (Onderzoek en Business Intelligence / OBI, 2013) zijn de actief woningzoekenden⁶ per gemeente weergegeven in figuren 4b en 4c. In deze figuren is de verdeling per inkomensgroep per gemeente weergegeven. In de monitor is tevens de omvang van de woningzoekenden per inkomensgroep per (deel)gemeente weergegeven. Op basis van de gegevens zal het aantal woningzoekenden in de gemeente Lansingerland in kaart worden gebracht, maar ook het aantal woningzoekenden in subregio Noord.



Figuur 4b: Actief woningzoekenden naar huishoudinkomen per gemeente, 2012 (Onderzoek en Business Intelligence / OBI, 2013)



Figuur 4c: Actief woningzoekenden naar huishoudinkomen per gemeente, 2013 (Onderzoek en Business Intelligence / OBI, 2014)

In het linker figuur is het aantal actief woningzoekenden in 2012 weergegeven naar huishoudinkomen. Uit dit figuur kan worden geconcludeerd dat het percentage woningzoekenden met een inkomen onder de sociale grens relatief lager is in vergelijking met andere gemeentes. Daar tegenover staat dat het percentage woningzoekenden met een inkomen boven de sociale grens juist relatief hoog is in vergelijking met andere gemeentes. In het rechter figuur is hetzelfde aangegeven als in het eerste figuur, maar dan voor het jaar 2013. Hier valt op dat het percentage actief woningzoekenden met een inkomen onder de sociale grens is gestegen en dat het percentage met een inkomen boven de grens is gedaald. Dit kan verklaard worden door het feit dat er in 2012 een aantal vrije sector huurwoningen gerealiseerd zijn door beleggers. Deze projecten worden in paragraaf 5.1 nader belicht. Bij deze projecten is echter een inkomenseis gehanteerd, waar huishoudens met een laag middeninkomen niet aan voldoen. De nieuwe woningen zullen dus vooral verhuurd zijn aan hogere inkomens.

⁶ Mensen die in de betreffende periode op via de media (internet) aangeboden woningen hebben gereageerd.

	Inkomen < € 34.000				Inkomen > € 34.000			
	2012		2013		2012		2013	
Lansingerland	4.489	88%	4.293	93%	587	12%	319	7%
Hillegersberg-Schiebroek	7.237	96%	9.462	97%	326	4%	266	3%
Overschie	7.080	95%	7.056	96%	404	5%	271	4%

Figuur 4d: Verdeling naar woningzoekenden naar inkomensklassen per gemeente voor 2012 en 2013. (Onderzoek en Business Intelligence / OBI, 2014)

In het rapport 'Monitor Woonruimteverdeling 2013' (Onderzoek en Business Intelligence / OBI, 2014) is tevens een feitenkaart per gemeente weergegeven. In figuur 4d zijn de absolute aantallen van de woningzoekenden weergegeven, verdeeld in de inkomens boven en onder de grens. Ook hieruit valt op te maken dat het aantal woningzoekenden met een inkomen boven de grens harder is gedaald dan het aantal woningzoekenden met een inkomen onder de grens. In Hillegersberg-Schiebroek is het aantal woningzoekenden met een inkomen onder de grens zelfs in absolute zin fors gestegen. Uit het rapport blijkt tevens dat het grootste deel van de woningzoekenden een leeftijd tussen de 23 en 54 jaar had.

Kenmerken woningzoekende lage middeninkomens uit de enquête

Om een beeld te krijgen van de situatie in de praktijk, is een enquête uitgezet onder ruim 8.000 mensen uit subregio Noord die staan ingeschreven bij Woonnet Rijnmond. De opzet, resultaten en uitgebreide analyse van deze enquête zijn terug te vinden in bijlage F en G. De enquête is ingevuld door 2.144 respondenten, van wie 1.934 uit subregio Noord. Door het hoge responsiepercentage (ruim 20%) is de kans op toevalligheden minimaal en de betrouwbaarheid hoog.

In deze paragraaf ligt de focus op de kenmerken van de woningzoekenden uit de enquête. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de geënquêteerden uit heel subregio Noord en specifiek uit Lansingerland. De enquête is ingevuld door 1.934 inwoners van subregio Noord. Van deze mensen hadden er 1.135 de wens om binnen vijf jaar te verhuizen, waarvan 65% zelfs binnen twee jaar. Van deze groep had ruim 11% een laag middeninkomen, wat overeenkomt met het percentage uit paragraaf 4.2. Dit is de subregionale doelgroep en deze heeft daarmee een omvang van 214 respondenten. Van deze doelgroep kwam 75% uit Lansingerland, wat neerkomt op 160 respondenten.

In figuur 4e zijn de kenmerken van de woningzoekenden weergegeven. Uit dit figuur valt op te maken dat het grootste deel van de respondenten een leeftijd tussen de 18 en 34 jaar heeft. Het grootste deel

	Subregio Noord				Lansingerland			
	18-34	35-54	55-74	75+	18-34	35-54	55-74	75+
Leeftijd	47%	27%	21%	5%	44%	24%	27%	4%
Aantal personen	1	2	3	4+	1	2	3	4+
	22%	54%	14%	10%	24%	53%	14%	9%
Woonsituatie	SH	VSH	inw.	koop	SH	VSH	inw.	koop
	29%	14%	28%	28%	26%	14%	28%	31%

Figuur 4e: Kenmerken woningzoekenden voor subregio Noord en Lansingerland. (SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, inw. = inwonend)

wil de volgende woning samen met iemand betrekken. De huidige woonsituatie is ongeveer gelijk verdeeld tussen een sociale huurwoning, een koopwoning en inwonend. Een klein deel zit momenteel in een vrije sector huurwoning.

4.4 Conclusie

De primaire doelgroep van 3B Wonen is, net als bij elke woningcorporatie, de groep met een laag inkomen tot € 34.678. Deze doelgroep is te verdelen in senioren, jonge starters, huurstarters, doorstromers, bijzondere doelgroepen en kopers. Naast de sociale doelgroep, is er een doelgroep die een te hoog inkomen heeft voor sociale huur, maar een te laag inkomen voor het huidige aanbod vrije



sector woningen. Dit is de groep lage middeninkomens, welke een inkomen tussen de € 34.678 en € 43.602 per jaar heeft. Ongeveer 11% van de huishoudens van Lansingerland valt binnen deze groep, wat neerkomt op 2.100 huishoudens. Ook op subregionaal niveau heeft 11% van de inwoners een laag middeninkomen. Het gaat hierbij om 15.000 huishoudens.

Uit de enquête viel te concluderen dat van de respondenten met een laag middeninkomen in subregio Noord, er 214 binnen vijf jaar willen verhuizen. Van deze verhuisgeneigde lage middeninkomens kwamen er 160 uit Lansingerland. Het grootste deel van zowel de subregionale als de lokale doelgroep, had een leeftijd tussen de 18 en 34 jaar. De meesten wilden hun volgende woning samen met iemand betrekken. Van de doelgroep woonden de meeste mensen momenteel nog in een koopwoning of sociale huurwoning. Daarnaast was ruim een kwart van de doelgroep nog inwonend bij de ouders.

5. De vastgoedmarkt

In het vorige hoofdstuk is in kaart gebracht hoe de doelgroepen op de huurwoningenmarkt zijn opgebouwd en hoe groot het aantal woningzoekenden is onder de secundaire doelgroep. In dit hoofdstuk zal onderzocht worden hoe de woningvoorraad voor deze doelgroepen is opgebouwd en hoe de vraag en het aanbod van huurwoningen in Lansingerland eruit ziet. Hierbij wordt antwoord gegeven op de vierde deelvraag: *Hoe ziet de vastgoedmarkt in Lansingerland eruit en hoe is de woningportefeuille van 3B Wonen opgebouwd?* Om een antwoord op deze deelvraag te krijgen, is door middel van desk research de woningvoorraad in kaart gebracht en is tevens een beeld gevormd van de verhouding tussen vraag en aanbod. Vervolgens is dieper ingegaan op de vraag naar vastgoed door met behulp van enquêtes de woningbehoefte in de praktijk te onderzoeken.

5.1 Woningvoorraad Lansingerland

In Lansingerland had de woningvoorraad in 2012 een omvang van 21.329 wooneenheden, waarvan ongeveer 20% in het bezit is van 3B Wonen. Van de totale woningvoorraad behoort 23% van de wooneenheden tot het huursegment en 77% tot het koopsegment, dit wordt duidelijk uit het Systeem Woningvoorraad van het Ministerie (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / BZK, 2012)

Van het totale aantal wooneenheden, zijn dus 4.906 woningen te vinden in het huursegment. Hiervan valt 95% onder sociale huur, wat neerkomt op 4.660 sociale huurwoningen. De overige 5% wordt verhuurd in de vrije sector. Hieruit blijkt dat er in 2012 in totaal maar 246 vrije sector huurwoningen in Lansingerland te vinden waren, dit is maar 1% van de totale woningvoorraad van Lansingerland.

Soort woning	Eengezins	Appartement	
	89%	11%	
Bouwjaar	voor 1970	1970 - 2000	na 2000
	23%	46%	31%
Prijs koopwoning	< €175.000	€175.000-€300.000	> €300.000
	11%	55%	34%

Figuur 5a: Kenmerken woningen Lansingerland 2012 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / BZK, 2012)

koopwoningen gekeken wordt, valt op dat het grootste deel van de woningvoorraad in de prijsklasse tussen € 175.000 en € 300.000 valt. Maar een klein deel is goedkoper dan € 175.000.

Van figuur 5a is af te lezen dat een overgroot deel van de woningen in Lansingerland een eengezinswoning is. Ook is te zien dat een groot deel van de woningen na 1970 gebouwd is en daarvan een groot deel zelfs pas na 2000 gebouwd is. Als naar de prijzen van

Bezit 3B Wonen

Uit het jaarverslag van 3B Wonen (3B Wonen, 2013) blijkt dat 3B Wonen in 2012 4.064 wooneenheden in haar bezit had. Uit figuur 5b is af te lezen dat het grootste deel van deze woningen een eengezinswoning was. Verder was een groot deel een appartement met lift.

Soort woning	Eengezins	App met lift	App zonder lift	Onzelfstandig	Hoogbouw
	60%	19%	12%	1%	8%

Figuur 5b: Woningvoorraad 3B Wonen verdeeld naar soort woning (%) (op basis van analyse database 3B Wonen)



Van figuur 5c is af te lezen dat het grootste deel van de woningvoorraad van 3B Wonen in het segment ‘betaalbaar’ valt. Slechts een klein deel van de woningvoorraad valt in het segment ‘duur zonder huurtoeslag’, dit zijn woningen in de vrije sector. 3B Wonen had in 2012 154 vrije sector woningen in haar. Dit was ongeveer 61% van het totale aantal vrije sectorwoningen in Lansingerland.

Huurprijs	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar (tot € 596,75)	Duur met huurtoeslag (tot € 699,485)	Duur zonder huurtoeslag (vanaf € 699,48)
	14%	66%	16%	4%

Figuur 5c: Woningvoorraad 3B Wonen verdeeld naar prijsklasse (%) (op basis van analyse database 3B Wonen)

Uit de database van 3B Wonen blijkt tevens dat het gemiddeld aantal WWS-punten⁷ van de zelfstandige woonruimtes van 3B Wonen op 154 ligt. Dit komt volgens tabellen van de MG-circulaire⁸ neer op een maximale huurprijs van € 757,89 (Rijksoverheid, 2014). Vanaf 140 punten kan een huurprijs boven de liberalisatiegrens gehanteerd worden. Wanneer wordt gekeken naar de interne administratie van de woningvoorraad van 3B Wonen, kan geconcludeerd worden dat ruim 72% van de woningen geschikt is voor de vrije sector (op basis van WWS-punten).

Nieuwbouw huurwoningen in de vrije sector

De laatste jaren worden er steeds meer vrije sector huurwoningen gebouwd in Lansingerland. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van een aantal projecten die recent zijn opgeleverd of gepland. Deze projecten zijn gerealiseerd door onder anderen Syntrus Achmea en Blauwhoed. De opgeleverde huurwoningen zijn allemaal verhuurd, waaruit blijkt dat er wel degelijk vraag is naar vrije sector huurwoningen in Lansingerland. Wel valt het op dat de huurwoningen vooral in de prijsklasse boven de € 850 worden gerealiseerd. Ook zijn bijna alle woningen te vinden in Berkel en Rodenrijs.

Project	Dorpskern	Aant. huurwoningen	Status	Oppervlakte	Huurprijs	Partij
Berkelse Lof	Berkel en Rodenrijs	53	verhuurd	112-154 m ²	€ 880 - € 1.050	MVGM
Parkzoom	Berkel en Rodenrijs	62	verhuurd	119-120 m ²	€ 885 - € 950	MVGM
Tuinen-Oost	Bleiswijk	72	verhuurd	120-143 m ²	€ 865 - € 995	Syntrus
Eilanden v. Berkel	Berkel en Rodenrijs	48	gepland	± 126 m ²	€ 915 - ?	Syntrus
Gouden Uilbuurt	Berkel en Rodenrijs	17	verhuurd	123-136 m ²	€ 960 - € 1.055	Verwey
Gouden Griffel	Berkel en Rodenrijs	119	verhuurd	124-133 m ²	€ 885 - € 1.150	Verwey
Klapwijksezoom	Berkel en Rodenrijs	44	verhuurd	100-116 m ²	€ 825 - € 995	Verwey
Parkstraat	Berkel en Rodenrijs	36	verhuurd	80-140 m ²	€ 800 - € 1.050	Verwey

Figuur 5d: Nieuwe projecten met vrije sector huurwoningen in Lansingerland (op basis van gegevens van o.a. funda.nl, Syntrus Achmea, MVGM, Verwey Vastgoed en Blauwhoed)

⁷ Woningwaarderingssysteem → puntensysteem waarmee de (maximale) huur van een sociale huurwoning wordt vastgesteld op basis van een invulformulier.

⁸ De MG-circulaire betreft het huurprijsbeleid per 1 juli 2014

Dynamische schaarste

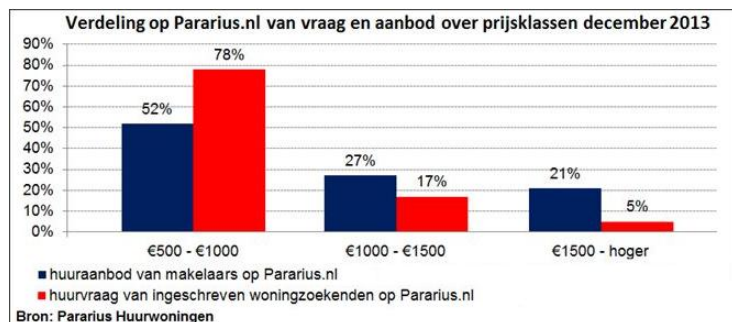
Uit analyses van 3B Wonen is gebleken dat ongeveer 30% van de zittende huurders scheef woont, dit is tevens bevestigd in het document 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio noord 2014-2020' (Stadsregio Rotterdam, 2014). Dit wil zeggen dat 30% van de sociale huurvoorraad bewoond wordt door mensen met een inkomen boven de grens voor sociale huurwoningen. Wanneer 30% van het totaal aantal wooneenheden (4.122 in 2012) wordt genomen, komt dit neer op 1.236 scheefwoners. In het genoemde document wordt gesproken van dynamische schaarste in de gemeente Lansingerland. In de gemeente is de behoefte aan sociale huurwoningen groter dan de sociale voorraad. Het aanbod is wel voldoende, maar door het hoge aantal scheefwoners is het aanbod bezet door huishoudens die niet tot de sociale doelgroep behoren.

5.2 Vraag en aanbod vrije sector huurwoningen

In het onderzoek 'WoON 2012' (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / BZK, 2013) is naar voren gekomen dat de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens veel groter is dan het aanbod ervan. Het gevraagde aantal eengezins huurwoningen boven de liberalisatiegrens is zelfs 20% groter dan het aanbod ervan. Het verschil bij meergezinswoningen is kleiner, maar relatief nog steeds groot; namelijk ongeveer 13%.

In het rapport 'Kickstart voor de middeldure huurmarkt' (Deloitte, 2012) is naar voren gekomen dat het interessant is om huurwoningen te realiseren in het middeldure segment met huurprijzen tussen de € 700 en € 1.000 per maand, omdat hier veel vraag naar lijkt te zijn.

In figuur 5e is de verdeling van het vraag en aanbod over de prijsklassen weergegeven op basis van inschrijvingen op Pararius.nl. Hieruit valt op te maken dat de meeste aspirant huurders zich op de website inschrijven voor een huurwoning tussen de € 500 en € 1.000 euro, namelijk 78%. Het percentage aspirant huurders dat zich inschrijft voor woningen in deze prijsklasse, blijkt groter te zijn dan het aanbod hiervan. Een deel hiervan zal alleen interesse hebben in woningen met een huurprijs tussen de € 500 en € 700 en dit valt dus niet in de vrije sector. Het aantal inschrijvingen voor woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens zal dus lager liggen, zal maar waarschijnlijk wel het aanbod blijven overstijgen. In de duurdere prijssegmenten valt het op dat er juist meer aanbod dan vraag is.



Figuur 5e: Verdeling op Pararius.nl van vraag en aanbod over prijsklassen december 2013 (Pararius, 2014)

Kansen lage middeninkomens

Huishoudens met een laag middeninkomen hebben een jaarinkomen tussen de € 34.678 en € 43.000. Dit komt ongeveer neer op een netto inkomen tussen de € 1.850 en € 2.250 per maand. Particuliere verhuurders en beleggers willen vaak de zekerheid hebben dat hun huurder de huur kan betalen. Om deze reden wordt vaak een inkomenseis tussen de (bruto) 2,5 en 4,5 keer de maandhuur gehanteerd.



		Inkomenseis: aantal keer de maandhuur				
		2,5	3	3,5	4	4,5
Inkomen per maand	€ 1.850	€ 740	€ 617	€ 529	€ 463	€ 411
	€ 1.950	€ 780	€ 650	€ 557	€ 488	€ 433
	€ 2.050	€ 820	€ 683	€ 586	€ 513	€ 456
	€ 2.150	€ 860	€ 717	€ 614	€ 538	€ 478
	€ 2.250	€ 900	€ 750	€ 643	€ 563	€ 500

Figuur 5f: Maximaal betaalbare maandhuur voor lage middeninkomens, verdeeld naar inkomen per maand en inkomenseis.

€ 2.100 per maand in aanmerking kunnen komen voor een vrije sector huurwoning. De huurprijs zou dan echter niet hoger dan € 750 kunnen zijn. Bij een inkomenseis van 3,5 keer de maandhuur of hoger, hebben mensen met een laag middeninkomen geen kans op een vrije sector huurwoning. In de praktijk is het zo dat veel beleggers een inkomenseis van (bruto) 3,5 keer de maandhuur of hoger hanteren, dit blijkt uit de interviews met lokale marktpartijen. Deze zijn te vinden in bijlage E en worden verder in dit hoofdstuk behandeld.

In paragraaf 5.1 is naar voren gekomen dat in Lansingerland een aantal woningen voor de vrije huursector zijn ontwikkeld. De huurprijzen van deze woningen liggen voornamelijk tussen de € 850 en € 1.000 per maand. Binnen de voorraad vrije sector huurwoningen is het aandeel met een huurprijs onder de € 850 per maand is minimaal. Een aantal van deze woningen zou toegankelijk kunnen zijn voor mensen met een laag inkomen, echter kiezen beleggers en particuliere verhuurders altijd zo veel mogelijk voor zekerheid. Wanneer er kandidaten zijn met een hoger inkomen, zullen deze kandidaten vrijwel altijd voorrang krijgen op de huurwoning en worden de mensen met een laag middeninkomen alsnog afgewezen. (Companen, 2012)

Visie marktpartijen

Om een beter beeld van de vrije sector huurmarkt in Lansingerland te krijgen, is naar de visie van diverse marktpartijen gevraagd. Door middel van interviews zijn lokaal actieve beleggers en makelaars naar hun mening gevraagd. De interviewverslagen per partij zijn terug te vinden in bijlage E.

De visies van de verschillende lokale makelaars als Lagerweij & Fonk, Peter Veldkamp makelaardij, Makelaarskantoor Schaefer en Immobilia Real Estate waren redelijk eenduidig. Elk van de geïnterviewde partijen gaf aan dat zij regelmatig vraag krijgen naar huurwoningen in de prijsklasse tussen € 700 en € 850. Er werd aangegeven dat het aanbod onvoldoende is en dat het aanbod dat er wel is, weinig tot niet aansluit op de vraag. Vaak is het woonoppervlak of aantal kamers niet voldoende. Woningen die in de prijsklasse beschikbaar komen, zijn vaak op zeer korte termijn weer verhuurd. Kenmerken waaraan een woning volgens deze partijen moet voldoen, zijn: minimaal 3 tot 4 kamers, een oppervlakte van rond de 100 vierkante meter, een redelijk afwerkingniveau (nette keuken en sanitair) en bij voorkeur een tuintje of een ruim balkon.

De partijen Verwey Vastgoed, Syntrus Achmea, Van 't Hof Rijnland en MVGM zijn recentelijk betrokken geweest bij nieuwbouwprojecten van vrije sector huurwoningen in Lansingerland. De visie van deze partijen sloot goed aan bij de visie van de makelaars. In hun reacties gaven zij aan dat de woningen die zij aanboden zeer snel verhuurd waren. Tevens gaven zij aan een inkomenseis te hanteren van minimaal vier keer de maandhuur en dat, op basis van deze eis, een deel van de geïnteresseerden afgewezen is. Daarnaast was het aanbod lang niet voldoende om alle

geïnteresseerden een woning toe te wijzen en zijn deze mensen op een wachtlijst geplaatst. Wieger Sloff van Verwey Vastgoed vertelde: “Bij het laatste project van 48 woningen hebben in totaal circa 600 mensen gereageerd.”

5.3 Woningbehoefte lage middeninkomens

Door middel van enquêtes onder de volwassen inwoners van subregio Noord is een beeld gevormd van de situatie in de praktijk. De opzet, resultaten en uitgebreide analyse van deze enquête zijn terug te vinden in bijlage F en G. In deze paragraaf zullen de uitkomsten van de enquête samengevat worden.

Vraag vanuit lage middeninkomens naar vrije sector woningen in Lansingerland

In het vorige hoofdstuk is naar voren gekomen dat 214 respondenten uit de subregio Noord in de enquête aangaven binnen vijf jaar willen verhuizen. Van deze groep mensen hadden er 65 interesse in een vrije sector huurwoning met een huurprijs tot € 850 per maand, gelegen in Lansingerland. Daarnaast hadden er tevens 144 verhuiscandidate mensen met een laag inkomen tot € 34.678 interesse in een woning in deze prijsklasse in Lansingerland. Deze mensen hebben hoogstwaarschijnlijk interesse in een woning in de vrije sector omdat ze verwachten binnenkort niet meer in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Uit analyse van deze groep blijkt namelijk dat een groot deel nog thuis inwonend is. Wanneer zij gaan verhuizen zullen zij zeer waarschijnlijk gaan beginnen met een fulltime baan en/of zullen zij gaan samenwonen. Deze groep zal daarom meegerekend worden tot de groep verhuiscandidate lage middeninkomens. De woonwensen van deze groep zijn namelijk ook van belang voor de toekomst. Dit zal samen met de subregionale doelgroep de potentiële subregionale doelgroep zijn.

De groep respondenten uit de potentiële subregionale doelgroep heeft een omvang van 209 verhuiscandidate personen. Berkel en Rodenrijs kreeg interesse van 75% van de doelgroep, Bergschenhoek werd gekozen door 54% en Bleiswijk was een optie voor 32% van de doelgroep.

Soort woning	App. met lift	Eengezinswoning	Geen voorkeur	Seniorenwoning
	31%	32%	31%	6%
Aantal kamers	1 kamer	2 kamers	3 kamers	> 4 kamers
	22%	18%	50%	33%
Woonoppervlakte	< 50 m ²	50-75 m ²	75-100 m ²	> 100 m ²
	3%	38%	46%	16%
Buitenruimte	Tuin	Balkon	Tuin + balkon	Geen behoefte
	33%	37%	14%	17%

Figuur 5g: Woonwensen potentiële subregionale doelgroep uit de enquête

Uit figuur 5g valt te concluderen dat zowel een eengezinswoning als een appartement met lift een veel gekozen optie is. De grootste voorkeur gaat vervolgens uit naar een woning met

drie kamers en een oppervlakte rond de 75 vierkante meter. De keuze voor het type buitenruimte gaat ongeveer gelijk op. Mensen die voorkeur hebben voor een eengezinswoning, zullen automatisch ook voorkeur hebben voor een tuin. Bij een appartement wordt vaak een balkon gekozen.

5.4 Conclusie

In Lansingerland had de woningvoorraad in 2011 een omvang van 20.624 wooneenheden, waarvan 23% huurwoning was en 77% een koopwoning. Van de huurwoningen behoorde maar 5% tot de vrije sector, hiervan was 61% van 3B Wonen. Het grootste deel van de woningen was een eengezinswoning, namelijk 88%. De laatste jaren zijn er een aantal nieuwbouwprojecten geweest



waarin vrije sector huurwoningen zijn gerealiseerd, vooral in de prijsklasse boven de € 850 per maand. Deze woningen waren zeer snel verhuurd.

Uit diverse analyses is gebleken dat de vraag naar vrije sector huurwoningen in het middeldure segment veel groter is dan het aanbod ervan. Het schaarse aanbod dat er momenteel is, ligt vaak buiten het bereik van huishoudens met een laag middeninkomen. Deze huishoudens hebben weinig kans op de middeldure huurwoningen door strenge inkomenseisen, concurrentie van hogere inkomens en voor hen vaak onbetaalbare huurprijzen. Diverse lokale marktpartijen hebben tevens aangegeven dat het aanbod middeldure huurwoningen in Lansingerland laag is en dat veel mensen op basis van het inkomen afgewezen worden.

Van de respondenten bij de afgenomen enquête, vielen 209 mensen in de potentiële subregionale doelgroep. Deze respondenten hadden de wens om binnen vijf jaar te verhuizen naar een vrije sector huurwoning in Lansingerland, met een maximum huurprijs tot € 750 of € 850 per maand. Driekwart van de doelgroep had interesse in een woning in Berkel en Rodenrijs, daarna was Bergschenhoek de meest populaire keuze. Bleiswijk kreeg enkel de interesse van een derde van de doelgroep. De grootste voorkeur ging uit naar een woning met minimaal drie kamers en een oppervlakte rond de 75 vierkante meter. De keuze voor het type buitenruimte gaat ongeveer gelijk op. Mensen die voorkeur hebben voor een eengezinswoning, zullen automatisch ook voorkeur hebben voor een tuin. Bij een appartement wordt vaak een balkon gekozen.

6. Verschillen in doelgroep en sector

In de vorige twee hoofdstukken zijn onder anderen de doelgroepen en bijbehorende woningmarkt besproken. Ook zijn in het derde hoofdstuk al relevante ontwikkelingen besproken waar rekening mee gehouden moet worden. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op aspecten die al eerder aan het licht zijn gekomen en wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: *Met welke verschillen op het gebied van doelgroepen en bijbehorende woningmarkt moet 3B Wonen rekening houden?* Op deze vraag wordt antwoord gegeven door de financiële, markttechnische en juridische afwegingen in kaart te brengen.

6.1 Markttechnische afweging

Naast financiële aspecten, zijn er ook markttechnische aspecten waar rekening mee gehouden moet worden. Hierbij kan gedacht worden aan wensen en eisen vanuit de huurdermarkt, maar ook vanuit marktpartijen als de gemeente en andere belanghebbenden.

Marktvraag

Uit de enquête en het literatuuronderzoek is gebleken dat er wel degelijk vraag is naar betaalbare vrije sector huurwoningen. Door op deze vraag in te spelen, wordt meer voldaan aan de marktvraag. Tevens sluit dit aan op de missie van 3B Wonen om zich te richten op de woningbehoefte van de lage middeninkomens. Het is echter wel mogelijk dat de marktvraag de komende jaren terugloopt, bijvoorbeeld door veranderende wetgeving waardoor lage middeninkomens weer kans maken op sociale huurwoningen. Ook is het mogelijk dat de mogelijkheden voor hypotheekverstrekking toenemen.

Doorstroming

Wanneer 3B Wonen zich alleen blijft richten op de sociale sector, zullen er hoogstwaarschijnlijk geen partijen zijn die middeldure huurwoningen aanbieden. Hierdoor is er amper een aanbod van betaalbare vrije sector huurwoningen voor de lage middeninkomens. Mensen met een laag middeninkomen die momenteel in een sociale huurwoning wonen, zullen daarom blijven zitten in hun huidige woning of de gemeente verlaten. Hierdoor komen er minder woningen vrij en stagneert de doorstroming. Wanneer 3B Wonen investeert in vrije sector huurwoningen voor deze inkomensgroep, kan de doorstroming weer op gang komen.

6.2 Juridische afweging

Omdat beide sectoren eigen wet- en regelgeving kennen, is het ook van belang de verschillen op juridisch gebied in kaart te brengen. Vooral bij de nieuwe wetgeving voor woningcorporaties zijn er een aantal juridische aandachtspunten naar voren gekomen. Finance Ideas heeft in haar 'Samenvatting concept novelle' (Finance Ideas, 2014) de belangrijke juridische aandachtspunten uit de Novelle verwerkt. Deze aandachtspunten zullen in deze paragraaf belicht worden. Ondanks dat de wetswijziging nog niet definitief is, is het wel van belang dat er rekening mee gehouden wordt.



Werkzaamheden corporaties

De taak van corporaties wordt teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed. Niet-DAEB activiteiten (ook in combinatie met DAEB) dienen naar commerciële maatstaven te worden benaderd en gefinancierd. Bij administratieve scheiding mogen corporaties geen nieuwe niet-DAEB activiteiten opstarten als er geen directe relatie is met DAEB activiteiten. Indien dit wel gewenst is zal juridische splitsing moeten plaatsvinden. Bij administratieve scheiding is het momenteel wel toegestaan woningen over te hevelen van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak en andersom.

Financiering niet-DAEB

Bij de scheiding wordt de niet-DAEB tak deels gefinancierd door een marktconforme interne lening van de DAEB tak. Uitgangspunt is dat zowel de DAEB tak als de niet-DAEB tak financieel gezond zijn. Nieuwe niet-DAEB activiteiten moeten worden gefinancierd zonder garantie van het WSW. De rente ligt hierbij ongeveer 1,5% hoger dan bij financiering met garantie. In beginsel mogen er geen middelen van DAEB beschikbaar gesteld worden voor investeringen in niet-DAEB. Herfinanciering van bestaande ongeborgde leningen mag, in uitzonderlijke gevallen, vanuit de netto DAEB verkoopopbrengsten.

Toegestane niet-DAEB activiteiten

Op het gebied van nieuwbouw in de niet-DAEB tak is de regelgeving strenger dan wanneer bestaande DAEB woningen naar de niet-DAEB tak overgeheveld worden. De gemeente geeft in een woonvisie aan welke niet-DAEB activiteiten noodzakelijk worden geacht. Indien commerciële partijen niet in staat of bereid zijn deze uit te voeren dan mogen corporaties dit doen. De minister moet instemmen met de door de corporatie te verrichten niet-DAEB activiteiten. Het WSW brengt daarbij een zienswijze uit over de financiële prestaties van de niet-DAEB voornemens.

6.3 Financiële afweging

Er zijn een aantal financiële verschillen te benoemen tussen de sociale en de vrije sector huurmarkt. De verschillen zullen in deze paragraaf belicht worden. De relevante financiële aspecten zijn al eerder in voorgaande hoofdstukken aan het licht gekomen.

Staatssteun

Woningcorporaties hebben recht op staatssteun wanneer zij hun sociale woningbezit verhuren aan mensen met een inkomen onder de sociale grens. Woningcorporaties hebben geen recht op staatssteun als het gaat om woningen in de vrije sector. De belangrijkste vormen van staatssteun die Nederlandse woningcorporaties kunnen ontvangen zijn: overheidsgarantie op geborgde leningen die woningcorporaties afsluiten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, project- en saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en korting op de grondprijzen van gemeenten. (Aedes, 2012)

Verhuurderheffing

Zoals in paragraaf 3.3 al is besproken, hebben woningcorporaties te maken met een verhuurderheffing. Verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen in hun bezit hebben, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Deze heffingen gelden niet voor woningen in de vrije sector, wat een voordeel kan zijn voor 3B Wonen.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen van het investeren in of beschikbaar maken van vrije sector huurwoningen, zijn een groot beslispoint. De financiële gevolgen van een aantal scenario's zullen daarom in het volgende hoofdstuk worden doorgerekend.

6.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn financiële, markttechnische en juridische verschillen tussen de doelgroepen en bijbehorende woningmarkt besproken. Bij de markttechnische afweging is het inspelen op de marktvraag een belangrijk aspect. Er is wel degelijk vraag naar betaalbare vrije sector huurwoningen in Lansingerland en vaak maken lage middeninkomens geen kans bij het huidige aanbod. De stagnerende doorstroming staat hier direct mee in verband. Wanneer iemand met een laag middeninkomen geen kans maakt op een woning, blijft hij zitten waar hij nu zit. Een nadeel bij het markttechnische aspect van vrije sector huurwoningen is dat de kans bestaat dat de marktvraag weer terugloopt wanneer lage middeninkomens weer kans maken op koopwoningen of sociale huurwoningen.

Op juridisch gebied is de wet- en regelgeving voor woningcorporaties een belangrijk aspect. Zo worden de werkzaamheden van corporaties beperkt door de voorgenomen wetgeving uit de herziene woningwet. Voor (nieuwbouw)activiteiten in de niet-DAEB tak zijn vooral veel beperkingen gekomen. Zo is staatssteun niet meer mogelijk en moet financiering van de activiteiten op commerciële basis plaatsvinden. Daarnaast worden niet-DAEB activiteiten pas toegestaan als de gemeente aangeeft dat dit noodzakelijk is en een commerciële partij het niet kan of wil oppakken. Bij administratieve scheiding is het momenteel wel toegestaan woningen over te hevelen van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak en andersom.

Bij de financiële afweging moet rekening gehouden worden met het feit dat financiering met garantie van het WSW niet mogelijk is voor niet-DAEB activiteiten. De rente bij financiering zonder garantie ligt ongeveer 1,5% hoger. Hier tegenover staat echter wel dat de verhuurderheffing niet van toepassing is op het niet-DAEB bezit. De grootste financiële afweging kan pas gemaakt worden als het gevolg van een verandering in het beleid inzichtelijk is gemaakt. De financiële afweging zal daarom in de volgende hoofdstukken gemaakt worden.



7. Beleidsopties

In voorgaande hoofdstukken zijn relevante onderwerpen besproken waar rekening mee gehouden dient te worden. In dit hoofdstuk worden de diverse opties benoemd die 3B Wonen heeft bij het inspelen op de bevindingen. Hierbij wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: *Welke alternatieven voor het huidige voorraadbeleid heeft 3B Wonen bij het afstemmen van de woningportefeuille op de lage middeninkomens en hoe kunnen deze geïmplementeerd worden?* De beleidsopties voor 3B Wonen zijn als volgt: behouden van het huidige beleid, het overhevelen van DAEB woningen naar de niet-DAEB tak en nieuwbouw in de niet-DAEB tak. De optie om het huidige beleid te behouden, is vanzelfsprekend, gezien er geen gedwongen aanleiding is voor een nieuw beleid. Daarnaast zijn er twee opties waarbij woonruimte beschikbaar gemaakt kan worden voor lage middeninkomens, namelijk binnen de bestaande voorraad en binnen een nieuw te bouwen voorraad. Naar aanleiding van een globale berekening van de financiële gevolgen, zal bepaald worden of de daadwerkelijke financiële gevolgen berekend zullen worden. In hoofdstuk 8 zullen vervolgens de financiële effecten worden beschreven.

7.1 Scenario 1: behouden huidig beleid

3B Wonen is niet verplicht het huidige voorraadbeleid aan te passen. De eerste optie is daarom ook het beleid te houden zoals het nu is. Hierbij zullen de woningen die momenteel al in de vrije sector verhuurd worden, daar blijven. Hierbij gaat het om 151 woningen, waarvan er 85 een huurprijs tussen de € 700 en € 800 hebben, 38 met een huurprijs tussen de € 800 en € 900 en 28 met een huurprijs boven de € 900. Tevens krijgen scheefwoners een inkomensafhankelijke huurverhoging, waardoor hun huur de liberalisatiegrens in sommige gevallen overschrijdt. Deze woningen zijn dan, op basis van de huurprijs, vrije sector huurwoningen. Wanneer de huurder vertrekt, wordt de woning weer verhuurd voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De woning blijft daarom wel gelabeld als sociale huurwoning.

In het vorige hoofdstuk zijn de verschillen tussen de sociale en vrije huursector in kaart gebracht. Hieruit is gebleken dat er een aantal voordelen zijn wanneer het huidige beleid gehandhaafd wordt. Een voordeel van het behouden van het huidige beleid is dat 3B Wonen bij haar kerntaak blijft. Een groot nadeel is dat de doorstroom stagneert omdat lage middeninkomens geen andere huisvesting kunnen vinden. Ook moet verhuurderheffing betaald worden over het DAEB bezit, terwijl dit voor niet-DAEB bezit niet het geval is.

In bijlage I zijn de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht van de huidige situatie terug te vinden. In hoofdstuk 8 worden de belangrijkste onderdelen van de tabellen inzichtelijk gemaakt en vergeleken met scenario 2.

7.2 Scenario 2: overhevelen DAEB naar niet-DAEB

Een andere optie voor 3B Wonen is het overhevelen van een aantal bestaande DAEB woningen naar de niet-DAEB voorraad. De overgehevelde woningen behoren dan tot de vrije sector en kunnen vervolgens vrij worden toegewezen aan lage middeninkomens. Een positief effect van dit scenario is dat hiermee de doorstroming meer op gang komt en dat er geen verhuurderheffing over deze woningen

betaald hoeft te worden. Risico's hierbij zijn dat wet- en regelgeving nogmaals kan veranderen en dat de sociale voorraad te klein wordt. Deze risico's zijn echter minimaal, doordat de overheveling op kleine schaal plaatsvindt en bij mutatie weer kan worden teruggedraaid.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sociale voorraad begin jaar	4.178	4.217	4.226	4.234	4.219	4.204	4.189
Nieuwbouw 3B Wonen		29	23				
Nieuwbouw derden	59						
Verkoop	-20	-20	-15	-15	-15	-15	-15
Sociale voorraad eind jaar	4.217	4.226	4.234	4.219	4.204	4.189	4.174
Afspraak gemeente	4.122	4.122	4.122	4.122	4.122	4.122	4.122
Ruimte daeb / niet-daeb	95	104	112	97	82	67	52

Figuur 7a: Sociale woningvoorraad Lansingerland tot 2020 (prognose)

De gemeente Lansingerland heeft aangegeven de sociale voorraad in Lansingerland minimaal op 4.122 te willen houden. In tabel 7a is de sociale voorraad in Lansingerland tot 2020 af te lezen, gebaseerd op de huidige prognoses van 3B Wonen. Hieruit blijkt dat de sociale voorraad de komende jaren boven het minimum zal blijven. Tot 2020 is er ruimte om 52 woningen over te hevelen. Momenteel staat er nog een nieuwbouwproject van circa 60 huurwoningen op de planning. Omdat deze plannen nog niet definitief zijn, zijn deze nog niet in de prognose meegenomen. In de loop van de jaren kan (afhankelijk van de behoefte) nog besloten worden meer woningen naar de niet-DAEB tak over te hevelen. Het scenario gaat er vanuit dat maximaal 10% van de vrijgekomen woningen per jaar overgeheveld wordt naar de vrije sector, wat neerkomt op 24 woningen in 2013, 23 woningen in 2014 en de resterende 5 woningen in 2015. Zo komen er nog voldoende woningen vrij beschikbaar voor de sociale doelgroep.

Bij het overhevelen van DAEB woningen naar de niet-DAEB tak, moet een keuze gemaakt worden welke woningen overgeheveld zullen worden. De verhuurderheffing wordt betaald over de WOZ-waarde. Omdat een hoge WOZ-waarde betekent dat de verhuurderheffing voor de woning ook hoog is, zal bij het overhevelen van deze woningen naar de niet-DAEB tak het grootste financiële voordeel behaald kunnen worden. Ook hebben woningen met een hoge WOZ-waarde een hoge kwaliteit, waardoor de woningen zullen voldoen aan de wensen van de lage middeninkomens.

Simulatie in FMP

De overheveling zal plaats vinden bij mutatie. In het simulatieprogramma FMP (Financiële Meerjaren Prognose) is daarom een 'huurdump' gedraaid over de huidige vastgoedvoorraad voor de periode 2014-2016. Hierbij worden op basis van mutatiegraad (gebaseerd op historische informatie en toekomstverwachting) een aantal woningen geselecteerd die in het jaar 2014, 2015 of 2016 zullen muteren en daarbij een nieuwe huurprijs zullen krijgen. Per jaar worden de muterende woningen met de hoogste WOZ-waarde gekozen om naar de vrije sector te worden overgeheveld. Omdat de marktwaarde onbetaalbaar is voor lage middeninkomens, is de nieuwe huurprijs bepaald op 85% van de marktwaarde, met een minimum van € 700 en een maximum van € 850. De nieuwe gegevens zijn vervolgens ingelezen in FMP. Naast de verhoging van de huurprijzen, is ook de verhuurderheffing aangepast. De som van de WOZ-waarden van de over te hevelen woningen wordt daarom afgetrokken van de totale WOZ-waarde voor de berekening van de verhuurderheffing in FMP.

Globale haalbaarheid

In de huidige situatie zouden de huurprijzen van de geselecteerde woningen bij mutatie stijgen tot aan de huurprijsgrens van € 699,48. In het nieuwe scenario zal de nieuwe huurprijs gemiddeld € 778 worden. Dit betekent een toename van de huurinkomsten met € 48.672 per jaar. Daarnaast zullen de uitgaven afnemen doordat de verhuurderheffing minder wordt. Dit zou ongeveer € 55,5 duizend per



jaar schelen ten opzichte van de huidige situatie. De gemiddelde WOZ-waarde van de over te hevelen woningen is namelijk € 215.730. Omdat het een simulatie betreft, kunnen de daadwerkelijk over te hevelen woningen anders zijn dan in de simulatie. De WOZ-waarde en huurprijzen kunnen daarom ook afwijken. De verhuurderheffing zal dus in de jaren 2014-2016 geleidelijk afnemen naarmate er meer woningen worden overgeheveld naar de vrije sector. In hoofdstuk 8 zal berekend worden wat de daadwerkelijke financiële gevolgen van dit scenario zullen zijn.

7.3 Scenario 3: nieuwbouw niet-DAEB

Een laatste optie voor 3B Wonen is de nieuwbouw van woningen in de vrije sector. Hiermee kan ingespeeld worden op de woningbehoefte van de lage middeninkomens, zonder de sociale voorraad aan te tasten. In het vorige hoofdstuk is echter naar voren gekomen dat hier een aantal (juridische) beperkingen aan vast zitten. Bij administratieve scheiding mogen corporaties geen nieuwe niet-DAEB activiteiten opstarten als er geen directe relatie is met DAEB activiteiten. Voor nieuwbouw in de vrije sector zal dus niet alleen administratieve, maar ook juridische scheiding plaats moeten vinden. Financiering van deze nieuwbouwactiviteiten zal op commerciële basis plaats moeten vinden.

Niet-DEAB activiteiten zijn bij de voorgenomen regelgeving alleen toegestaan wanneer de gemeente dat noodzakelijk acht. De noodzakelijke activiteiten mogen echter alleen worden opgepakt door woningcorporaties indien commerciële partijen niet in staat of bereid zijn deze uit te voeren. De minister moet instemmen met de door de corporatie te verrichten niet-DAEB activiteiten. Het WSW brengt daarbij een zienswijze uit over de financiële prestaties van de niet-DAEB voornemens. In het document ‘Samenwerkingsafspraken subregio Noord’ (Stadsregio Rotterdam, 2014) is al aangegeven dat de gemeente Lansingerland de activiteit noodzakelijk acht. Er wordt vanuit gegaan dat commerciële partijen niet in staat of bereid zijn de activiteit uit te voeren, gezien zij zich vanuit rendementsoverwegingen tot nu toe hebben gericht op het realiseren van woningen met een huurprijs vanaf € 850. Of dit scenario financieel haalbaar is en goedgekeurd kan worden door het WSW, zal in hoofdstuk 8 behandeld worden.

Bij de nieuwbouw van vrije sector woningen kan 3B Wonen exacter inspelen op de woonwensen van de mensen met een laag middeninkomen. Zowel de oppervlakte als het aantal kamers kan daarmee afgestemd worden op de wensen en eisen van de doelgroep.

Onderstaand zijn de uitgangspunten van het scenario kort samengevat. De motivatie van deze uitgangspunten is te vinden in bijlage J.

- Er zullen 40 eengezinswoningen en 40 appartementen gebouwd worden.
- Eengezinswoningen zullen vier kamers en een oppervlakte van 115 vierkante meter hebben.
- Appartementen zullen minimaal drie kamers en een oppervlakte van 80 vierkante meter hebben.
- De huurprijzen van de eengezinswoningen zullen rond € 800 liggen.
- De huurprijzen van de appartementen zullen rond € 750 liggen.
- In de woningen zal een keuken geplaatst worden met inbouwapparatuur als koelkast, oven en (gas)kookplaat.
- Financiering zal op commerciële basis plaatsvinden. Het verschil in rente met geborgde leningen is 1,5%. Er is daarom gewerkt met een risico-opslag van 1,5%.

Globale haalbaarheid

Omdat nieuwbouw veel kosten met zich meebrengt, is eerst een globale financiële analyse uitgevoerd. De berekeningen hiervoor zijn te vinden in bijlage J. De totale stichtingskosten van het nieuwbouwproject van 40 vrije sector eengezinswoningen en 40 vrije sector appartementen zijn geraamd op € 15.5 miljoen inclusief BTW. Bouwkosten zijn gebaseerd op kencijfers uit het boek 'Kengetallenkompas Bouwkosten 2013' (IGG Bointon de Groot, 2013). De grondprijzen zijn opgevraagd bij de gemeente Lansingerland.

De netto contante waarde (NCW) is berekend door de invoering van de uitgangspunten uit hoofdstuk 7 in het programma FMP. De NCW voor dit scenario bedraagt € 9.1 miljoen, wat lager is dan de totale stichtingskosten. Het totale verlies op de investering bedraagt € 6.4 miljoen. Het project is daarom onrendabel en dit is (vooral in de vrije sector) niet te financieren. Op basis van deze uitkomsten kan geconcludeerd worden dat nieuwbouw van vrije sector huurwoningen door 3B Wonen niet haalbaar is. Een verdere financiële analyse van dit scenario is daarom overbodig.

7.4 Conclusie

3B Wonen heeft drie verschillende opties voor haar voorraadbeleid. De eerste optie is om het huidige voorraadbeleid te behouden en daarmee de voorraad vrije sector woningen niet uit te breiden. Voordelen hiervan zijn de staatssteun en het blijven bij de kerntaak. Er is wel een risico aanwezig dat de doorstroming (nog meer) stagneert en dat verhuurderheffing betaald moet worden over de sociale voorraad. Deze verhuurderheffing zorgt voor een hoge kostenpost.

De tweede optie voor 3B Wonen is het overhevelen van bestaande sociale woningen naar de vrije sector. Voordelen van deze optie zijn het inspelen op de behoefte van lage middeninkomens, het verlagen van de verhuurderheffing en het verbeteren van de doorstroming. Een risico is dat wet- en regelgeving nogmaals kan veranderen. Dit risico is echter minimaal, doordat de overheveling bij mutatie teruggedraaid kan worden. Ook moet rekening gehouden worden met de afgesproken minimale voorraad sociale huurwoningen, zodat de primaire doelgroep niet achtergesteld wordt. In deze optie zouden 52 woningen kunnen worden overgeheveld naar de vrije sector. Het grootste financiële voordeel kan bij deze optie behaald worden wanneer sociale huurwoning met een hoge WOZ-waarde worden overgeheveld naar de niet-DAEB tak. De woningen met een hoge WOZ-waarde hebben tevens voldoende oppervlakte en kamers om aan de wensen van de doelgroep te voldoen.

Een laatste optie is de nieuwbouw van woningen in de vrije sector. Voordelen hierbij zijn wederom het inspelen op de behoefte van de lage middeninkomens en het verbeteren van de doorstroming. Nadelen zijn de verplichte juridische scheiding en voorwaarden, het niet in aanmerking komen voor staatssteun, financiering op commerciële basis, noodzakelijke instemming van de gemeente en de hogere eisen aan de woningen. Uit een globale financiële analyse is naar voren gekomen dat de totale stichtingskosten van het nieuw te bouwen complex niet terug te verdienen zijn met de verhuur van de woningen binnen de huurprijsklasse die de doelgroep wenst. Het totale verlies op de investering zou € 6.4 miljoen bedragen. Het project zou daarom onrendabel zijn en dit is (vooral in de vrije sector) niet te financieren. Op basis van deze uitkomsten kan geconcludeerd worden dat nieuwbouw van vrije sector huurwoningen door 3B Wonen niet haalbaar en niet wenselijk is. Een verdere financiële analyse van dit scenario is daarom overbodig.



8. Financiële analyse

Een cruciaal punt bij de keuze tussen de opties uit voorgaand hoofdstuk, is de financiële haalbaarheid. In dit hoofdstuk zullen daarom de financiële gevolgen van de verschillende opties worden onderzocht. Hierbij wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: *Wat zullen de financiële gevolgen zijn van de alternatieven voor het voorraadbeleid?* Bij het beantwoorden van deze deelvraag zal worden gekeken naar de gevolgen voor de kosten, opbrengsten en/of investeringen. Hiermee kan beoordeeld worden of 3B Wonen na het doorvoeren van een beleid nog voldoet aan de eisen van het WSW.

8.1 Financiële verschillen scenario 1 en 2

Om een beeld te krijgen wat het financiële effect is van het overhevelen van DAEB woningen naar de niet-DAEB tak (scenario 2) ten opzichte van het huidige beleid (scenario 1), zijn de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht van beide scenario's met elkaar vergeleken. Hiervoor zijn eerst de gegevens opgevraagd uit het programma FMP, het programma waar 3B Wonen gebruik van maakt voor haar financiële analyses.

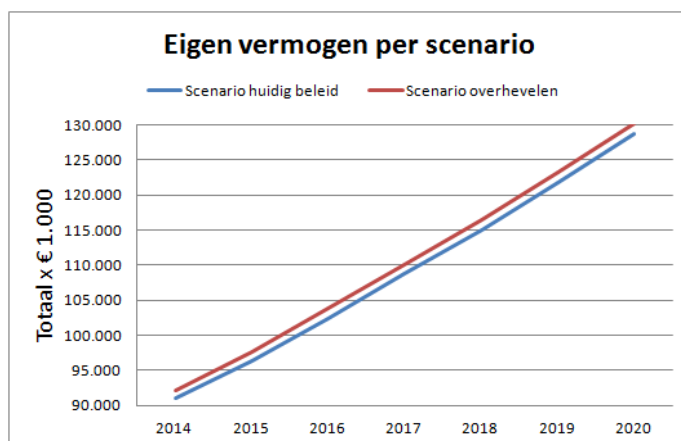
Voor de financiële analyse van het huidige beleid is de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht opgevraagd uit het programma zonder aanpassingen te doen. Deze overzichten zijn terug te vinden in bijlage H.

In paragraaf 7.2 is besproken welke aanpassingen gedaan dienen te worden voor scenario 2. Deze aanpassingen zijn verwerkt in FMP. Na deze aanpassingen zijn de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht opgevraagd uit het programma. Deze overzichten zijn terug te vinden in bijlage I.

De balans

In figuur 8a is het eigen vermogen bij beide scenario's weergegeven voor de periode van 2014 tot en met 2020. Hieruit valt op te maken dat het eigen vermogen bij overheveling ieder jaar hoger uitvalt dan het eigen vermogen van het huidige beleid. Dit verschil is te verklaren door de hogere huurprijzen van de over te hevelen woningen, waardoor de bedrijfswaarde toeneemt. Het eigen vermogen neemt in de

periode 2014 tot en met 2020 jaarlijks toe met ongeveer € 6,5 miljoen.



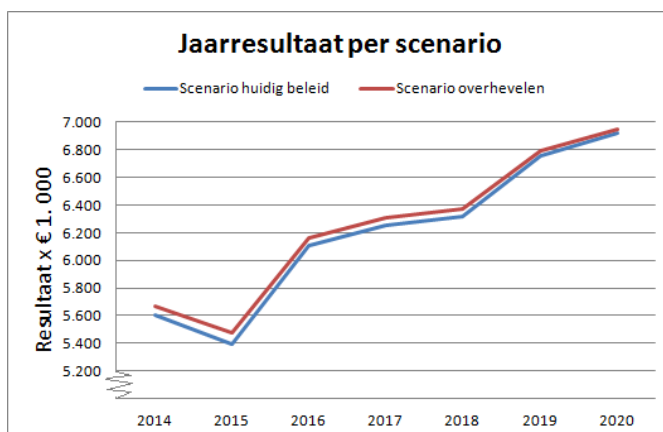
Figuur 8a: Eigen vermogen per scenario op basis van uitkomsten uit FMP.

De resultatenrekening

In figuur 8b is het jaarresultaat van beide scenario's weergegeven voor de periode 2014 tot en met 2020. Uit dit figuur valt te concluderen dat ook het jaarresultaat bij overheveling hoger zal zijn dan bij het huidige beleid.

Het verschil tussen deze twee scenario's is wederom te verklaren door de hogere huurprijzen, die het gevolg zijn van de overheveling. Ook zorgt de overheveling voor vermindering van de verhuurderheffing, waardoor de totale uitgaven afnemen. Door verdere huurharmonisatie bij mutatie wordt het verschil in de loop van de jaren steeds minder, omdat de huurprijzen van de sociale huurwoningen

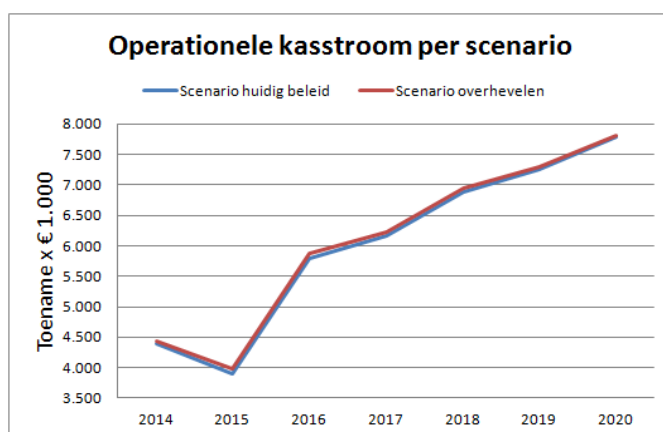
bij mutatie worden aangepast naar de (hogere) streefhuur. De streefhuur van de vrije sector huurwoningen is bij de mutatie in de eerste drie jaar al ingegaan en zal in de jaren erna niet veranderen.



Figuur 8b: Jaarresultaat per scenario op basis van uitkomsten uit FMP

Kasstromenoverzicht

In figuur 8c is de operationele kasstroom van beide scenario's weergegeven voor de periode 2014 tot en met 2020. Uit dit figuur kan geconcludeerd worden dat ook de kasstromen toenemen bij het overhevelen van DAEB woningen naar de niet-DAEB tak. Dit verschil is tevens te verklaren door de toename van de huurinkomsten en de afname van de uitgaven aan verhuurderheffing. De daling in 2015 is te wijten aan hogere onderhoudsuitgaven en rentelasten in dat jaar.



Figuur 8c: Operationele kasstroom per scenario op basis van uitkomsten uit FMP

8.2 Financiële ratio's

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt aan de hand van een aantal ratio's of een corporatie kredietwaardig is of niet. 3B Wonen streeft ernaar dat de ratio's voldoen aan de eisen van het WSW. In deze paragraaf worden de ratio's van scenario 1 en 2 met elkaar en met de eisen van het WSW vergeleken. Voor de berekeningen is het bestand 'Werkbladen berekeningen financiële ratio's WSW' gebruikt (WSW, 2013). Hierbij is voor beide scenario's het invulblad ingevuld aan de hand van de balans en het kasstromenoverzicht. Het invulblad en de uitkomsten van scenario 1 zijn te vinden in bijlage K. Het invulsheet en de uitkomsten van scenario 2 zijn te vinden in bijlage L.

Ratio	WSW eis	Scenario 1	Scenario 2	Omschrijving
Interest coverage ratio (ICR)	minimaal 1,40	1,66	1,67	Geeft aan hoeverre een corporatie in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen.
Debt service coverage ratio (DSCR)	minimaal 1,00	1,03	1,04	Geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing.
Loan to value (LTV)	maximaal 75%	69%	69%	Geeft de verhouding tussen bedrijfswaarde en lening aan.
Solvabiliteit	minimaal 20%	35%	35%	Geeft de verhouding tussen eigen vermogen en totaal vermogen aan.
Dekkingsratio	maximaal 50%	24%	24%	Geeft de verhouding tussen waarde van het onderpand en WSW lening aan.

Figuur 8d: Ratio eisen WSW en gewogen gemiddelde ratio's per scenario (5 jaar) (WSW, 2013)



In figuur 8d zijn de uitkomsten van de ratioberekeningen te zien. Hierbij is het gewogen gemiddelde van de ratio's van de komende vijf jaar berekend. Uit dit figuur valt op te maken dat 3B Wonen zowel bij het huidige beleid (scenario 1) als bij het overhevelen van DAEB woningen naar de niet-DAEB tak (scenario 2) nog aan de eisen van het WSW zal voldoen. In het geval van de ICR en de DSCR kan zelfs gesteld worden dat het overhevelen van DAEB woningen naar de niet-DAEB tak zal zorgen voor een verbetering van de ratio's.

8.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is een financiële analyse uitgevoerd van het scenario overhevelen en de huidige situatie. Hiervoor is het kasstromenoverzicht, de resultatenrekening en de balans van de huidige situatie opgevraagd uit het programma FMP. Vervolgens zijn de aanpassingen die in hoofdstuk 7 besproken zijn, doorgevoerd in het programma, waarna ook het kasstromenoverzicht, de resultatenrekening en de balans van het scenario bij overheveling is opgevraagd. De uitkomsten zijn vervolgens met elkaar vergeleken. Uit de analyse blijkt dat bij overheveling zowel het bedrijfsresultaat als de balans en de kasstromen zullen verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Deze verschillen zijn te verklaren door de verminderde kosten in de vorm van verhuurderheffing bij overheveling. Ook zullen de inkomsten toenemen doordat de overgehevelde woningen meer huurinkomsten zullen genereren dan in de huidige situatie. De combinatie van beide voordelen zal tevens zorgen voor een hogere bedrijfswaarde van het vastgoed.

Het is belangrijk dat 3B Wonen voldoet aan de eisen van het WSW. Het WSW heeft hiervoor enkele ratio's die berekend kunnen worden op basis van gegevens uit het kasstromenoverzicht, de resultatenrekening en de balans. Uit de berekening van deze ratio's voor zowel de huidige situatie als de situatie bij overheveling, blijkt dat 3B Wonen in beide scenario's nog steeds aan de eisen van het WSW voldoet. Het overhevelen van een aantal DAEB woningen naar de niet-DAEB tak is dus in de ogen van zowel 3B Wonen als het WSW financieel acceptabel.

9. Conclusies en aanbevelingen

In de vorige hoofdstukken zijn de deelvragen beantwoord. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de laatste deelvraag: *Wat is de conclusie en welke aanbevelingen worden aan 3B Wonen gegeven?* Met het antwoord op deze vraag is tevens de hoofdvraag beantwoord. De hoofdvraag was: *Welke aanpassingen kan 3B Wonen in haar beleid doorvoeren om haar huidige woningvoorraad, naast het aanbod voor de primaire doelgroepen, ook af te stemmen op de woningbehoefte van de secundaire doelgroep, de lage middeninkomens?* Hiervoor is tevens een implementatieplan opgesteld.

9.1 Conclusie

Uit de missie van 3B Wonen wordt duidelijk dat het hoofddoel het huisvesten van mensen met een beperkt budget is. In de visie wordt aangegeven dat 3B Wonen zich ook wil richten op de lage middeninkomens. Uit het onderzoek is gebleken dat er weinig woonruimte beschikbaar is voor de lage middeninkomens, terwijl hier wel behoefte aan blijkt te zijn. Ongeveer 11% van de huishoudens van Lansingerland en subregio Noord behoort tot de groep lage middeninkomens. Dit zijn juist vaak de jonge doelgroepen, welke tot de generatie van de toekomst behoren. Het is daarom van belang dat deze groep in de woningbehoefte wordt voorzien, zodat zij in de gemeente woonachtig blijven.

De huisvesting van deze doelgroep zal moeten gebeuren in de vrije huursector, omdat zowel de sociale huursector als de koopsector voor mensen met een laag middeninkomen grotendeels onbereikbaar is. Momenteel behoort maar 1% van de woningvoorraad van Lansingerland tot de vrije huursector. Uit de afgenomen enquête is gebleken dat de doelgroep interesse heeft in een vrije sector huurwoning net boven de liberalisatiegrens. De woning zou dan minimaal drie kamers, een oppervlakte tussen de 75 en 100 vierkante meter en een buitenruimte moeten hebben. De meeste woningen van 3B Wonen die geschikt zijn voor overheveling, voldoen aan deze eis.

Uit het onderzoek is gebleken dat 3B Wonen haar woningvoorraad kan afstemmen op de lage middeninkomens door een deel van de sociale voorraad over te hevelen naar de vrije sector. Deze beleidsoptie is zowel financieel als markttechnisch interessanter voor 3B Wonen dan nieuwbouw in de vrije sector of het behouden van het huidige beleid. Nieuwbouw in de vrije sector zou zelfs resulteren in een verslechterde financiële positie van 3B Wonen.

Wanneer een aantal sociale huurwoningen van 3B Wonen overgeheveld wordt naar de vrije sector, kan een financieel voordeel behaald worden ten opzichte van het huidige beleid. Dit financiële voordeel is vooral te danken aan het wegvallen van de verhuurderheffing, welke alleen betaald moet worden voor sociale huurwoningen. Daarnaast zullen de huurinkomsten toenemen doordat in de vrije sector meer huur voor de woning gevraagd kan worden. Inkomsten zullen daardoor toenemen en uitgaven zullen afnemen. Ook markttechnisch gezien is overhevelen interessant, omdat de doorstroming hiermee weer op gang kan komen. Na de overheveling van sociale huurwoningen naar de vrije sector voldoet 3B Wonen nog steeds aan de eisen die het WSW stelt aan de kredietwaardigheid van woningcorporaties.



9.2 Aanbevelingen

Uit de conclusie is gebleken dat het verstandig is voor 3B Wonen om een deel van de sociale huurvoorraad over te hevelen naar de vrije sector. Om maximaal voordeel uit deze aanpassing van de voorraad te halen, worden een aantal zaken aanbevolen.

Aantal over te hevelen huurwoningen

Tot 2020 kunnen maximaal 52 sociale huurwoningen bij mutatie worden overgeheveld naar de vrije sector, zonder dat de sociale voorraad onder het afgesproken aantal komt. Bij nieuwe nieuwbouwplannen kan bepaald worden of meer vrije sector huurwoningen gewenst zijn. Als blijkt dat de vraag naar de woningen terugneemt of leegstand ontstaat, kunnen woningen bij mutatie weer teruggeplaatst worden naar de DAEB tak.

Selectie over te hevelen woningen

Het grootste financiële voordeel kan behaald worden wanneer woningen met een hoge WOZ-waarde overgeheveld worden naar de vrije sector. Een hoge WOZ-waarde betekent namelijk een hoge verhuurderheffing in de DAEB tak, welke wegvalt wanneer de woning in de niet-DAEB tak valt. Een hoge WOZ-waarde betekent daarnaast ook nog dat de kwaliteit van de woning hoog ligt. De woningen zijn daarom geschikt voor de vrije sector.

Voorrang bij achterlaten sociale huurwoning

Om de doorstroming vanuit sociale huurwoningen te verbeteren, kan voorrang gegeven worden aan lage middeninkomens die een sociale huurwoning achterlaten. Zo hebben deze scheefwoners meer kans op een vrije sector huurwoning en komen sociale huurwoningen weer vrij voor de beoogde doelgroep.

Samenwerking met beleggers

Uit de analyse van de vraag en het aanbod van vrije sector huurwoningen is gebleken dat er ook vraag naar huurwoningen in de prijsklassen boven de € 850 is. Deze huurwoningen zijn eigendom van beleggers als Syntrus Achmea, MVGM en Verwey Vastgoed. Om ervoor te zorgen dat de doorstroming vanuit sociale huurwoningen van 3B Wonen bevorderd wordt, kunnen afspraken gemaakt worden met deze beleggers. Zo kan afgesproken worden dat scheefwoners in de woningen van 3B Wonen voorrang krijgen op woningen van de beleggers, indien zij zich bij 3B Wonen als goed huurder hebben gedragen.

9.3 Implementatieplan

In het implementatieplan wordt inzichtelijk gemaakt welke activiteiten moeten worden ondernomen om het geadviseerde uit te voeren. Hierbij is een omschrijving van de activiteit weergegeven en is tevens af te lezen wanneer en door wie de uitvoering plaats dient te vinden. De tijdsplanning is globaal en is afhankelijk van wanneer een besluit door het MT genomen wordt. De controle zal vanaf het moment van uitvoering plaats moeten vinden en kan als gevolg hebben dat de uitvoering afwijkt van de originele planning.

Stap	Activiteit	Uitvoering	Start
1: Onderzoek	Marktonderzoek en onderzoek naar wat 3B Wonen kan doen om op de marktwensen in te spelen.	Laura Bes (afstudeerstagiaire)	februari 2014
2: Advies	Het advies aan 3B Wonen is om jaarlijks maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen te verhuren in de vrije sector. Dit zal alleen gebeuren met woningen die een WOZ-waarde hoger dan € 195.000 hebben.	Laura Bes (afstudeerstagiaire)	april 2014
3: Goedkeuring	Het advies zal eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan Frans Schwiebbe. Vervolgens zal het middels een memo worden voorgelegd voor de vergadering van het MT.	Frans Schwiebbe (manager Wonen) MT	mei 2014
4: Uitvoering	Maximaal 10% ($\pm$ 24) van de muterende sociale huurwoningen overhevelen naar de vrije sector.	Medewerker afdeling woonbeheer	medio 2014
	Maximaal 10% ($\pm$ 23) van de muterende sociale huurwoningen overhevelen naar de vrije sector.	Medewerker afdeling woonbeheer	januari 2015
	Maximaal 10% ($\pm$ 5) van de muterende sociale huurwoningen overhevelen naar de vrije sector.	Medewerker afdeling woonbeheer	januari 2016
5: Controle	Monitoren of woningen gemakkelijk verhuurd worden. Wanneer dit niet het geval is de overheveling (tijdelijk) stopzetten.	Medewerker afdeling woonbeheer	Continu
	Monitoren of nog wordt voldaan aan de eis van de gemeente betreft het minimale aantal sociale huurwoningen in Lansingerland. Wanneer dit niet het geval is de overheveling (tijdelijk) stopzetten.	Medewerker afdeling woonbeheer	Continu



Bronvermelding

- 3B Wonen. (2013, mei). *Jaarverslag 2012*. Opgehaald van <http://www.3bwonen.nl/uploads/files/1/3B%20Wonen%20-%20Jaarverslag%202012%20-%20def%281%29.pdf>
- 3B Wonen. (2013). *Ondernemingsplan 2013-2015*. Opgehaald van <http://www.3bwonen.nl/uploads/files/1/DEF-3B008-3B%20Wonen-Ondernemingsplan%202013-2015.pdf>
- Aedes. (2012, juli). *Vormen van staatssteun aan woningcorporaties*. Opgehaald van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/corporatiestelsel/staatssteun/vormen-van-staatssteun-aan-woningcorporaties.xml>
- Aedes. (2013, november). *Geef ook middeninkomens zicht op sociale huurwoning*. Opgehaald van Tijdschrift voor de volkshuisvesting: <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/geef-ook-middeninkomens-zicht-op-sociale-huurwoning.xml>
- Aedes. (2013, november). *Inkomens- en huurgrens: regels per 2014*. Opgehaald van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/corporatiestelsel/staatssteun/Inkomens--en-huurgrens-per-2014.xml>
- Atrivé. (2012, december). *Scheefwoners uitroken of overhevelen*. Opgehaald van <http://www.atrive.nl/kennis-en-advies/publicaties/~media/Atrive/Files/dossier%20woningwet%20daeb%20en%20regeerakkoord/Artikel%20Scheefwoners%20uitroken%20of%20overhevelen%20-%20dec%202012%20versie%203.ashx>
- Binnenlands Bestuur. (2014, april). *PvdA wil maximale huurgrens vastleggen*. Opgehaald van <http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/pvda-wil-maximale-huurgrens-vastleggen.9272668.lynkx>
- Bureau Stedelijke Planning. (2008, augustus). Opgehaald van <http://www.lansingerland.nl/document.php?fileid=11857&m=1&f=88fb9485625296ef97463cb5291e2692&attachment=&a=78>
- Centraal Bureau voor Statistiek / CBS. (2013). *CBS Statline*. Opgehaald van <http://statline.cbs.nl/StatWeb/selection/default.aspx?DM=SLNL&PA=70072NED&VW=T>
- Centraal Fonds Volkshuisvesting / CFV. (2012, december). *Regiorapportage regio Rijnmond*. Opgehaald van http://www.cfv.nl/media_dirs/11003/media_files_data/regiorapportage_versie_december_2012_rg31.xls
- Centraal Fonds Volkshuisvesting / CFV. (2013). *Corporatie in perspectief: Analyse 3B Wonen 2013*. Opgehaald van http://www.cfv.nl/media_dirs/17290/media_files_data/11215_analyse_cip_2013.pdf
- Centrum voor Onderzoek en Statistiek / COS. (2012, februari). *De woonsituatie van inkomensgroepen in de stadsregio Rotterdam*. Opgehaald van <http://www.rotterdam.nl/COS/publicaties/Vanaf%202005/12-3561.Monitor%20woonsituatie%20inkomensgroepen%20srr.pdf>

- Centrum voor Onderzoek en Statistiek / COS. (2012, juni). *Monitor woningmarktpositie middeninkomens stadsregio Rotterdam*. Opgehaald van <http://www.rotterdam.nl/middeninkomens>
- Companen. (2012, oktober). Kansen voor middeninkomens sterk regionaal bepaald. *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*. Opgehaald van http://www.companen.nl/sites/all/files/documenten/adviseurs/artikel_tvv_-_kansen_middeninkomens.pdf
- Deloitte. (2012, november). *Kickstart voor de middeldure huur markt. Oplossingsrichtingen om in een maatschappelijke behoefte te voorzien*. Opgehaald van <http://actueel.deloitte.nl/media/96769/Planning%20Vision%20document%20Real%20Estate.pdf>
- Finance Ideas. (2014, januari). *Samenvatting concept novelle*. Opgehaald van <http://www.herzienewoningwet.nl/afb/Samenvatting%20Novelle.pdf>
- Gemeente Lansingerland. (2009, februari). *Toekomstvisie Lansingerland*. Opgehaald van http://www.lansingerland.nl/internet/missie-visie_3128/item/toekomstvisie-lansingerland-op-weg-naar-2040_16289.html
- Gemeente Lansingerland. (2011). *Economische visie Lansingerland 2011-2016*. Opgehaald van <http://www.lansingerland.nl/document.php?fileid=63279&f=171e9b5caa46978381debe9f0c52864b&attachment=1&c=36519>
- Gemeente Lansingerland. (2013, januari). *Bevolkingsprognose Lansingerland 2013*. Opgehaald van http://www.lansingerland.nl/internet/in-cijfers_42813/item/bevolkingsprognose-lansingerland-2013_46355.html
- GGD Rotterdam-Rijnmond. (2014, januari). *Gezondheid in kaart 2014*. Opgehaald van <http://www.ggdrotterdamrijnmond.nl/onderzoek/gezondheid-in-kaart.html>
- Huurcommissie. (2013, juli). *Maximale huurprijzen zelfstandige woninge per 1 juli 2013*. Opgehaald van http://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Maximale_huurprijzen_zelfstandige_woningen_per_1_juli_2013.pdf
- IGG Bointon de Groot. (2013). *Kengetallenkompas Bouwkosten*. Wassenaar: Calcsoft bv.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / BZK. (2012). *Systeem Woningvoorraad 2012*. Opgehaald van http://vois.datawonen.nl/quickstep/QSReportAdvanced.aspx?report=cow13_101&geolevel=nederland&geoitem=1&period=most_recent_period
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / BZK. (2013, maart). *WoON 2012*. Opgehaald van <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/documenten-en-publicaties/rapporten/2013/03/01/wonen-in-ongewone-tijden.html>
- NOS. (2013, november). *Toch sociale huur voor bescheiden middeninkomens*. Opgehaald van http://www.joop.nl/economie/detail/artikel/24012_toch_sociale_huur_voor_bescheiden_middeninkomens/
- Onderzoek en Business Intelligence / OBI. (2013, mei). *Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2012*. Opgehaald van http://www.rotterdam.nl/Clusters/RSO/Document%202013/OBI/Publicaties/12-3569.Monitor%20woonruimteverdeling%20SRR%20jaar%202012_versie%2003052013.pdf
- Onderzoek en Business Intelligence / OBI. (2014, maart). *Monitor woonruimteverdeling 2013*. Opgehaald van http://www.rotterdam.nl/Clusters/RSO/Document%202014/OBI/Publicaties/13-A-0079%20Monitor%20woonruimteverdeling%20srr%202013_26022014_lagere%20kwaliteit.pdf



- Pararius. (2014, januari). *Pararius signaleert huurprijsparadox*. Opgehaald van http://www.pararius.nl/nederlands/nieuws.php?name=Pararius_signaleert_huurprijsparadox
- Planbureau voor de Leefomgeving / PBL. (2012). *Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt*. Opgehaald van http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/site/PBL/Effecten_staatssteunregeling_middeninkomens_bevindingen.pdf
- Platform31. (2014, februari). *Middeninkomens: een nieuw huursegment in wording*. Opgehaald van http://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/20/25/TvdV-nr-1-2014-Eric-Harms-1393509167.pdf
- Reaflex. (2013, november). *Visitatierapport 3B Wonen 2009-2012*. Opgehaald van <http://www.3bwonen.nl/uploads/files/1/Visitatierapport%203B%20Wonen.pdf>
- RIGO. (2011, mei). *Leefbaarheid in Lansingerland*. Opgehaald van http://www.rigo.nl/nl-NL/Publicaties/Publicatie/_p/itemID/2458/Lemon-Lansingerland-2011.aspxedownload%3Dtrue&ei=WhACU_zJOKr80QXvxYHIDw&usg=AFQjCNEGIN23XIY6tZp4w3z
- Rijksoverheid. (2013, december). *Woonakkoord*. Opgehaald van <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/woonakkoord>
- Rijksoverheid. (2014, januari). *Huurprijnsbeleid voor de periode 1 juli 2014 t/m 30 juni 2015*. Opgehaald van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/circulaires/2014/01/22/huurprijnsbeleid-voor-de-periode-1-juli-2014-tot-en-met-30-juni-2015.html>
- Rijksoverheid. (2014, april). *Kabinet vult hervormingen huursector in*. Opgehaald van <http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2014/04/11/kabinet-vult-hervormingen-huursector-in.html>
- Stadsregio Rotterdam. (2014, januari). *Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio noord 2014-2020*. Opgehaald van <http://www.lansingerland.nl/document.php?m=1&fileid=126699&f=9e65efc1a2ba07d1b36648fa36c78b16&attachment=0&a=1545>
- Syntrus Achmea Real Estate & Finance. (2014, maart). *De Nederlandse huurwoningenmarkt - outlook 2014-2015*. Opgehaald van <http://www.achmeavastgoed.nl/documents/nieuws/12143%20Nederlandse%20huurwoningenmarkt%20V04.pdf>
- Verbraeken, H., & Rooijers, E. (2014, februari). *Middeldure huurwoningen in trek bij beleggers*. Opgehaald van Financieel Dagblad: <http://fd.nl/economie-politiek/219649-1402/middeldure-huurwoningen-in-trek-bij-beleggers>
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten / VNG. (2014, maart). *Brief kabinet reactie VNG op novelle bij herzieningswet*. Opgehaald van http://www.vng.nl/files/vng/brieven/2014/20140303_brief-kabinet_reactie-vng-op-novelle-bij-herzieningswet.pdf
- Woningmarktcijfers.nl. (2013, februari). *Woningmarktcijfers gemeente Lansingerland 2012*. Opgehaald van <http://www.woningmarktcijfers.nl/huizenmarkt/lansingerland.htm>
- Woonbond. (2014, maart). *Reactie op concept novelle herziene woningwet*. Opgehaald van Aedes: <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/woningwet/novelle/20140306-reactie-woonbond-op-concept-novelle-herzi.pdf>
- WSW. (2013, november). *Werkbladen berekening financiële ratio's WSW*. Opgehaald van http://www.wsw.nl/uploads/_media/_595_131115%20Werkbladen%20berekening%20financiële%20ratios%20WSW%20-%20Finaal.xls

Begrippenlijst

Begrip	Omschrijving
Actief woningzoekende	Woningzoekenden die in de betreffende periode op via de media (internet) aangeboden woningen hebben gereageerd.
Aedes	Landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.
BBSH	Het Besluit Beheer Sociale Huursector >>> de leidraad voor het werk van woningcorporaties. De herziene Woningwet zal het BBSH uiteindelijk vervangen.
BSC	De Balanced Scorecard (BSC) is een model waarmee de prestaties van de organisatie op een evenwichtige manier kunnen worden beoordeeld. Meten staat hierbij centraal. De BSC helpt bij het weergeven van financiële en niet-financiële kerngegevens. Deze kerngegevens zijn verdeeld over vier perspectieven namelijk, financieel, klant, interne processen en leren en groeien.
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CFV	Het Centraal Fonds Volkshuisvesting ondersteunt en houdt toezicht op de corporatiesector.
DAEB(-bezit)	Dienst Algemeen Economisch Belang >>> deel van woningvoorraad voor de EU-doelgroep.
DESTEP-analyse	Analyse van demografische, economische, sociaal-maatschappelijke, technologische, ecologische en politieke factoren.
Eengezinswoning	Een eengezinswoning is een woning (meestal met twee verdiepingen) met de voordeur op de begane grond, doorgaans in een rij naast elkaar, vaak met tuin en zonder bovenburen.
Energielabel	Het energielabel geeft weer hoe goed een woning is aangepast aan het besparen van energie, bijvoorbeeld door isolatie of dubbel glas. Klasse A betekent dat de woning energiezuinig is. Klasse G betekent dat de woning weinig mogelijkheden geeft om energie te besparen.
EU-doelgroep	Doelgroep met inkomen onder de sociale grens van € 34.085.
Laag middeninkomen	Jaarinkomen van € 34.085 tot € 43.602.
Meergezinswoning	Appartement of flat >>> Een gelijkvloerse woning in een groter gebouw.
MG-circulaire	De MG-circulaire betreft het huurprijsbeleid per 1 juli 2014. Hierin staan onder andere de maximale huurprijzen die bij een bepaald aantal WWS-punten horen.
Middeldure huurwoningen	Zie begrip middensegment.
Middensegment	In dit rapport worden vrije sector huurwoningen met een huurprijs tussen de € 699,48 (liberalisatiegrens per 1 januari 2014) en € 850 bedoeld. De grenzen hiervan worden in verschillende rapporten op andere bedragen aangegeven.
Mutatiegraad	Percentage nieuwe verhuringen ten opzichte van de totale voorraad
Nibud	Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting >>> kenniscentrum op het gebied van de huishoudfinanciën.
Novelle	Een novelle is een in Nederland gebruikte term voor een wetsvoorstel dat moet leiden tot een tweede wet die samenhangt met een wetsvoorstel dat aanhangig is bij de Nederlandse Eerste Kamer. Deze samenhang komt er meestal op neer dat de novelle de eerste wet wijzigt
PBL	Planbureau voor de Leefomgeving
Sociale huur	Huurwoningen met een huurprijs t/m de liberalisatiegrens van € 699,48.



Subregio Noord	Cluster van noordelijke (deel)gemeentes binnen regio Rotterdam, bestaande uit Lansingerland, Hillegersberg-Schiebroek en Overschie.
SWOT-analyse	Analyse van sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van een project.
Verhuisgeneigd	De wens om binnen vijf jaar te verhuizen.
Vrije sector huur	Huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 699,48.
WOZ-(waarde)	Wet Waardering Onroerende Zaken >>> de WOZ-waarde wordt vastgesteld door de gemeente en hier zijn belastingen en heffingen op gebaseerd.
WWS	Woningwaarderingssysteem >>> puntensysteem waarmee de (maximale) huur van een sociale huurwoning wordt vastgesteld.

Bijlagen



Bijlage A: Plan van aanpak



Plan van aanpak | Laura Bes | 3 maart 2014



Inhoudsopgave

Inleiding	52
1. De organisatie	53
2. Projectopdracht	54
3. Projectactiviteiten	59
4. Producten	61
5. Projectgrenzen en randvoorwaarden.....	63
6. Kwaliteitsbewaking	64
7. Projectorganisatie	65
8. Planning	66
9. Kosten en baten.....	67
10. Risico's.....	68
11. Akkoord	69



Inleiding

Ieder onderzoek heeft een leidraad nodig, waarin alle aspecten die bij het onderzoek van toepassing zijn, vooraf worden bekeken. Dit plan van aanpak dient als leidraad voor het afstudeeronderzoek voor woningcorporatie 3B Wonen, waarin onderzoek wordt gedaan naar de markt van de sociale en vrije sector huurwoningen in Lansingerland.

Het plan van aanpak is als volgt opgebouwd. In het eerste hoofdstuk zal er een omschrijving van de organisatie gegeven worden. In het tweede hoofdstuk zal de projectopdracht worden beschreven. In het derde hoofdstuk staan de projectactiviteiten centraal en in het vierde hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de producten. Vervolgens worden in hoofdstuk vijf de projectgrenzen besproken, gevolgd door een hoofdstuk over de kwaliteitsbewaking. In het zevende hoofdstuk wordt de projectorganisatie uitgebreid beschreven en in hoofdstuk acht zal er een globale planning gemaakt worden. In hoofdstuk negen zullen de kosten en baten worden belicht. Ten slotte zullen in het laatste hoofdstuk de risico's in kaart worden gebracht.

1. De organisatie

In dit hoofdstuk zal informatie gegeven worden van de organisaties die betrokken zijn bij het onderzoek. Het gaat hierbij om 3B Wonen als directe opdrachtgever en de Hogeschool Rotterdam als indirecte opdrachtgever.

1.1 Directe opdrachtgever

Naam	3B Wonen
Bezoekadres	Boterdorpseweg 20 2661 AC Bergschenhoek
Postadres	Postbus 108 2660 AC Bergschenhoek
Website	www.3bwonen.nl
Begeleider	Dhr. F.J.M. Schwiebbe
E-mailadres	f.schwiebbe@3bwonen.nl
Telefoonnummer	010 - 519 14 91



1.2 Indirecte opdrachtgever

Naam	Hogeschool Rotterdam
Instituut	Instituut voor de Gebouwde Omgeving (IGO)
Opleiding	Vastgoed & Makelaardij
Bezoekadres	G.J. de Jonghweg 4-6 3015 GG Rotterdam
Postadres	Museumpark 40 3015 CX Rotterdam
Website	www.hogeschoolrotterdam.nl
Begeleidende docent	Drs. G. Schenk RA
E-mailadres	g.schenk@hr.nl
Telefoonnummer	010 - 794 48 01



2. Projectopdracht

In dit hoofdstuk zal aandacht besteed worden aan de projectopdracht. Hierbij wordt gekeken naar de aanleiding, doelstelling, probleemstelling en deelvragen van het onderzoek. Daarnaast wordt gekeken naar het theoretisch kader, het type onderzoek, de methoden en technieken, relevante literatuur en de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek.

2.1 Aanleiding van de opdracht

De woningmarkt zit op slot. Sinds de nieuwe Europese beschikking, welke in 2011 is ingevoerd, is het voor mensen met lage middeninkomens van € 34.678 tot € 43.602 nauwelijks meer mogelijk om een sociale huurwoning te krijgen. Deze mensen zijn daarom aangewezen op de vrije sector huurwoningen, maar deze zijn bijna niet te vinden in een prijsklasse tussen € 700 en € 850. Ook kunnen mensen die zijn begonnen in een sociale huurwoning, moeilijk doorstromen naar een duurdere huurwoning of een koopwoning wanneer het inkomen is gestegen. Het wonen in een sociale huurwoning terwijl iemand op basis van inkomen een duurdere woning zou kunnen betalen, wordt scheefwonen genoemd.

Ruim 30% van de huurders van woningen in Lansingerland woont scheef. Deze scheefwoners hebben weinig mogelijkheden om door te stromen naar een duurdere huurwoning. In Lansingerland is het aanbod van betaalbare huurwoningen boven de liberalisatiegrens namelijk minimaal. De sociale huurwoningen hebben een huurprijs tot € 699,48 en zijn in het bezit van 3B Wonen. De geliberaliseerde huurwoningen zijn vooral te vinden met een huurprijs vanaf € 850 en zijn eigendom van beleggers of particuliere woningeigenaren. Om het gat tussen de woninghuren te dichten, denkt 3B Wonen eraan om een bepaald deel van haar bezit te bestemmen voor de lage middeninkomens. (3B Wonen, 2013)

Relevantie van het onderzoek

Doordat er weinig ruimte is voor doorstromers en starters in Lansingerland, hebben deze geen andere keuze dan woonruimte te zoeken in andere gemeentes. Zo wordt het aantal starters in Lansingerland steeds kleiner, terwijl dit de bewoners van de toekomst zijn. Het is daarom belangrijk dat starters meer kans krijgen in Lansingerland, zodat zij binnen de gemeente woonachtig blijven. Dit onderzoek is daarom relevant voor zowel woningcorporatie 3B Wonen als voor de gemeente Lansingerland.

2.2 De doelstelling

Het doel van het onderzoek is het leveren van een adviesrapport aan 3B Wonen waarin de omvang en woningbehoefte van de groep lage middeninkomens in Lansingerland in kaart wordt gebracht en waarin een advies wordt gegeven betreft de mogelijkheden voor 3B Wonen om deze markt te bedienen.

2.3 Probleemstelling en deelvragen

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: ‘Welke aanpassingen kan 3B Wonen in haar beleid doorvoeren om haar huidige woningvoorraad, naast het aanbod voor de primaire doelgroepen, ook af te stemmen op de woningbehoefte van de secundaire doelgroep, de lage middeninkomens?’

Deelvragen

Om een antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag, zullen de volgende deelvragen onderzocht en beantwoord worden:

1. Wat zijn de missie, visie en strategie van 3B Wonen en hoe is dit geformuleerd voor de huisvesting van huishoudens met lage middeninkomens?
2. Wat zijn de kenmerken van de omgeving waarin 3B Wonen opereert en welke ontwikkelingen zijn in de toekomst te verwachten?
3. Welke doelgroepen zijn te benoemen op de huurwoningenmarkt in Lansingerland, wat zijn hun kenmerken en hoe zullen deze groepen zich de komende jaren ontwikkelen?
4. Hoe ziet de totale woningvoorraad in Lansingerland eruit en hoe is de woningportefeuille van 3B Wonen opgebouwd?
5. Met welke verschillen op het gebied van doelgroepen en bijbehorende woningmarkt moet 3B Wonen rekening houden?
6. Welke alternatieven voor het huidige voorraadbeleid heeft 3B Wonen bij het afstemmen van de woningportefeuille op de lage middeninkomens en hoe kunnen deze geïmplementeerd worden?
7. Wat zullen de financiële gevolgen zijn van de alternatieven voor het voorraadbeleid?
8. Wat is de conclusie en welke aanbevelingen worden aan 3B Wonen gegeven?

2.4 Theoretisch kader

Het onderzoek vindt plaats als afstudeeronderzoek voor de opleiding Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam. Het onderzoek vindt plaats doordat er zowel vanuit 3B Wonen als de inwoners van Lansingerland een probleem is geconstateerd met betrekking tot de woningvoorraad voor de lage middeninkomens.

Het onderzoek sluit aan bij de theoretische kennis die reeds tijdens de opleiding is opgedaan bij de vakken huisvestingsmanagement, stedelijk beleid vastgoed, bedrijfskunde, financial auditing, beleggen in vastgoed en procesadvisering. Tevens is er aansluiting met verschillende projecten als het project ‘vastgoedbelegging (portfoliomanagement)’ en het project ‘de eindgebruiker centraal’. Hierbij is kennis opgedaan met betrekking tot strategische beslissingen, maar ook met de economische aspecten die bij de bedrijfsvoering komen kijken. Tevens is er in de minor Real Estate & Facility Management gestuurd op het besteden van aandacht aan de eindgebruiker.

2.5 Type onderzoek

Bij het beantwoorden van de deelvragen zal gebruik gemaakt worden van een combinatie van desk- en field research. Er is veel informatie over het onderwerp te verkrijgen via literatuuronderzoek. Tevens zal ook praktijkonderzoek nodig zijn om een beeld te krijgen van de huidige situatie in Lansingerland. Omdat er geen specifieke informatie over de vraag naar vrije sector huurwoningen in Lansingerland uit literatuur naar voren komt, zal dit met field research onderzocht worden. Dit zal gebeuren in de vorm van enquêtes en eventueel aangevuld worden met interviews.

2.6 Methoden en technieken

De methoden en technieken bij dit onderzoek zullen zowel kwalitatief als kwantitatief van aard zijn. Bij het kwalitatieve onderzoek wordt het onderwerp verkend door middel van literatuuronderzoek en



waar nodig aangevuld met open interviews. Het kwantitatieve onderzoek zal in de vorm van enquêtes gedaan worden, zodat er een grote doelgroep bereikt kan worden en de cijfers in kaart gebracht kunnen worden. Tevens zal de haalbaarheid en de effecten van de aanbeveling getest worden, waarvoor zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek nodig is.

Werkwijze

Voor het beantwoorden van de eerste deelvraag, zal het ondernemingsplan van 3B Wonen bestudeerd worden. De visie, missie en strategie van 3B Wonen zijn belangrijk voor het onderzoek, gezien de aanbevelingen hierbij moeten passen. Het tevens belangrijk te onderzoeken welke toekomstplannen 3B Wonen heeft voor de huurders en de huurvoorraad, vooral op het gebied van de groep lage middeninkomens en het woningaanbod voor deze groep. Dit zal door middel van literatuuronderzoek naar voren komen.

De tweede deelvraag zal beantwoord worden door middel van een DESTEP-analyse van de gemeente Lansingerland. Hierbij zullen de demografische, economische, sociaal-maatschappelijke, technologische, ecologische en politieke aspecten belicht worden. Tevens zal van de genoemde aspecten een toekomstvisie worden gegeven. Deze informatie zal onder anderen verstrekt worden via de website van het CBS en de gemeente Lansingerland. Naast de lokale aspecten, zal ook onderzocht worden met welke landelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. Landelijke ontwikkelingen op het gebied van woningcorporaties zullen te vinden zijn op de website van brancheorganisatie Aedes en ook op de website van de rijksoverheid zullen relevante onderwerpen besproken worden.

Bij het beantwoorden van deelvraag drie zullen de segmenten aangehouden worden zoals 3B Wonen deze reeds in kaart heeft gebracht in het ondernemingsplan 2013-2015. Van deze doelgroepen zal een korte omschrijving worden gegeven en vervolgens zal er dieper ingegaan worden op de beoogde doelgroep; de lage middeninkomens. Deze doelgroep zal onder anderen in kaart worden gebracht met behulp van cijfers uit onderzoeken van de regio Rotterdam. Voor de kenmerken, wensen en eisen van de doelgroepen zal een enquête afgenomen worden. Deze zal worden uitgezet onder alle woningzoekenden uit subregio Noord die bij Woonnet Rijnmond staan ingeschreven. Hierbij zal vooral gestuurd worden op de woningvraag.

De vierde deelvraag zal worden beantwoord door middel van desk research en field research. De opbouw van de woningportefeuille van 3B Wonen is zeer waarschijnlijk te vinden in de database van de corporatie. Voor informatie over de totale woningvoorraad zullen bronnen van zowel 3B Wonen als de gemeente Lansingerland worden geraadpleegd. Tevens zal door middel van interviews met lokale makelaars een duidelijker beeld geschept worden van de vastgoedmarkt in Lansingerland.

Deelvraag vijf zal beantwoord worden door middel van literatuuronderzoek en door analyse van de reeds afgenomen enquêtes. Het antwoord zal uitgewerkt worden in een SWOT-analyse, waarin de kansen, bedreigingen, sterktes en zwaktes van de beide sectoren belicht zullen worden. Deze informatie kan tevens aangevuld worden door middel van interviews.

De zesde deelvraag zal beantwoord worden door te kijken naar de alternatieven voor het huidige voorraadbeleid. Hierbij wordt gekeken welke mogelijkheden 3B Wonen heeft bij het afstemmen van de portefeuille op de behoefte van de lage middeninkomens. Vervolgens zal besproken worden hoe deze implementatie plaats zou moeten vinden. Ter beantwoording van de zevende deelvraag wordt gekeken wat de financiële gevolgen van het alternatief zullen zijn. Hiervoor zal de voorgestelde aanpassing financieel worden doorberekend en zal gekeken worden of dit nog voldoet aan de richtlijnen van 3B Wonen.

Bij het beantwoorden van de laatste deelvraag wordt in principe de conclusie van het gehele onderzoek gegeven. Vervolgens zullen er aanbevelingen gegeven worden op basis van de conclusie.

2.7 Voorlopige literatuurlijst

Bij het uitvoeren van het onderzoek zullen er verschillende bronnen worden geraadpleegd. Enkele bronnen die voor betrouwbare en bruikbare literatuur zullen zorgen bij dit onderzoek, zijn als volgt:

- Aedes → voor relevante informatie met betrekking tot woningcorporaties
- DTZ Zadelhoff/NVM Business/Jones Lang Lasalle → voor relevante informatie over de woningmarkt
- 3B Wonen → voor informatie met betrekking tot de missie en strategie van de corporatie
- Rijksoverheid → voor informatie betreft relevante wet- en regelgeving voor woningcorporaties
- Gemeente Lansingerland → voor relevante informatie betreft de omgeving waarin 3B Wonen opereert.
- Vastgoedjournaal en Financieel Dagblad → voor nieuws en artikelen over de woningmarkt
- WSW.nl en CFV.nl → voor eisen die worden gesteld aan woningcorporaties
- COS → voor uitkomsten van eerdere onderzoeken binnen de regio Rotterdam
- Rotterdam.nl → voor feiten en cijfers over de regio Rotterdam

2.8 Toelichting validiteit

Validiteit, ook wel geldigheid genoemd, heeft betrekking op de vraag of het onderzoek door systematische fouten verstoord wordt. Wat de validiteit van de waarneming betreft gaat het dan om de vraag of het onderzoek meet wat het beoogt te meten. De interne validiteit zal nodig zijn om de juiste conclusies te trekken uit de gevonden informatie. De externe validiteit zal blijk geven of de conclusies die getrokken worden, ook een juiste afspiegeling zijn van de werkelijkheid.

Bij dit onderzoek is het van belang dat de uitkomst van het onderzoek ook werkelijk de probleemstelling beantwoordt. De relevante literatuur zal zorgvuldig worden behandeld, zodat interpretatiefouten voorkomen worden. Tevens zal bij het enquêteren een grote doelgroep benaderd worden, zodat eventuele toevalligheden de uitkomst minimaal beïnvloeden.

2.9 Toelichting betrouwbaarheid

Bij de betrouwbaarheid van een onderzoek is het van belang dat, wanneer het onderzoek herhaald wordt, dezelfde uitslag naar voren komt. Ook is de betrouwbaarheid afhankelijk van de betrouwbaarheid van de bronnen. Bij het gebruik van bronnen zal daarom eerst beoordeeld moeten worden of de bron te vertrouwen is.



De betrouwbaarheid van dit onderzoek wordt gewaarborgd door gebruik te maken van professionele en betrouwbare bronnen. Tevens zal zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van meerdere bronnen. De informatie is daarmee betrouwbaarder dan wanneer het van een enkele bron afkomstig is. Door bij het enquêteren een grote doelgroep te benaderen, zullen de antwoorden bij reproductie op dezelfde lijn liggen.

3. Projectactiviteiten

In dit hoofdstuk worden de activiteiten besproken die uitgevoerd worden voor het positief afronden van het onderzoek. De activiteiten zijn onderverdeeld in de onderdelen voorbereiding, uitvoering en afhandeling.

3.1 Voorbereiding

De eerste fase van het onderzoek is de voorbereidingsfase. Deze bestaat uit de volgende activiteiten:

- Opstellen onderzoeksvoorstel
- Opstellen plan van aanpak
- Vaststellen onderzoeksmethode
- Start literatuurstudie

Tijdens de voorbereidingsfase zal nog niet gewerkt worden aan het eindverslag in de vorm van een scriptie. In deze fase is als eerste een onderzoeksvoorstel opgesteld ter goedkeuring van de afstudeercoördinatoren vanuit de Hogeschool Rotterdam. In het onderzoeksvoorstel is kort beschreven welk onderzoek uitgevoerd zal worden en voor welke partij dit gedaan wordt.

Na goedkeuring van het onderzoeksvoorstel, dient een plan van aanpak opgesteld te worden. In dit document zal het onderzoek uitgebreider beschreven worden en zal tevens beschreven worden hoe het onderzoek uitgevoerd zal worden. Hierin is de onderzoeksmethode van groot belang.

Nadat het plan van aanpak is opgesteld, is het van belang dat er voldoende wordt gelezen over het onderwerp. Dit kan door middel van vooronderzoek in de vorm van literatuurstudie. Hierbij is het van belang dat ook het ondernemingsplan – en daarmee vooral de visie en missie – van de afstudeerorganisatie goed bestudeerd wordt.

3.2 Uitvoering

De volgende fase is uiteraard de uitvoeringsfase. Deze is opgedeeld in de volgende mijlpalen:

- Tussentijds verslag
- Tussentijdse voordracht
- Concept eindverslag

Het tussentijds verslag dient begin april te worden ingeleverd bij de begeleider. In dit verslag wordt duidelijk wat tot nu toe is onderzocht en wat de uitkomsten hiervan zijn. Halverwege april zal dit verslag worden toegelicht tijdens een tussentijdse voordracht aan de betrokkenen, namelijk de afstudeerbegeleider en de organisatie.

Het concept eindverslag dient halverwege mei ingeleverd te worden en zal een weerspiegeling zijn van de uiteindelijke scriptie. Dit verslag dient ingeleverd te worden bij de begeleider.



3.3 Afhandeling

De laatste fase van de afstudeerperiode bestaat uit de volgende activiteiten:

- Scriptie vormgeven
- Presentatie voorbereiden
- Presentatie geven en verdediging voeren

In de laatste fase staat het vormgeven en afronden van de scriptie centraal. Het is van belang dat bij het afronden van de scriptie antwoord is gegeven op de hoofdvraag. Ten slotte dient de scriptie nog gecontroleerd te worden op eventuele taal- en/of spelfouten en dient het verslag klaargemaakt te worden om in te leveren. De scriptie wordt uiterlijk 10 juni in drievoud ingeleverd bij het afstudeerbureau op de Hogeschool Rotterdam.

De periode na het inleveren van de scriptie draait om het voorbereiden van de presentatie en verdediging ervan. Uiteindelijk dient de scriptie in de week van 23 tot en met 27 juni gepresenteerd en verdedigd te worden.

4. Producten

Om tot een duidelijk en goed te begrijpen eindproduct te komen, wordt de komende periode een aantal deelproducten afgeleverd. In dit hoofdstuk worden die deelproducten kort beschreven. Het begrip product moet ruim gezien worden, het hoeft namelijk niet iets tastbaars te zijn.

De producten die gerealiseerd moeten worden bij het doorlopen van de afstudeerperiode, zijn:

- Plan van aanpak
- Presentatie plan van aanpak
- Tussentijds verslag
- Scriptie
- Verdediging scriptie

In de volgende paragrafen zal een beschrijving van de producten worden gegeven.

4.1 Plan van aanpak

Het plan van aanpak wordt opgesteld door de afstudeerder en is een document waarin de aanpak van het onderzoek omschreven wordt. Het plan van aanpak is in feite de handleiding bij de uitvoering van het project. Het plan van aanpak is de basis voor de beoordeling, door de stagebegeleider vanuit de Hogeschool Rotterdam, om een go/no go voor het vervolg van de afstudeeropdracht te geven.

4.2 Tussentijds verslag

Het tussentijds verslag wordt gemaakt om halverwege de afstudeerperiode te kijken naar de stand van zaken. Het verslag is een voortgangsrapportage inclusief een toelichting over de reeds behaalde mijlpalen zoals zijn opgenomen in het plan van aanpak.

4.3 Scriptie

De scriptie, ook wel het eindproduct, van dit onderzoek wordt opgebouwd vanuit verschillende hoofdstukken. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de te verwachten hoofdstukken, het uiteindelijke rapport kan uiteraard hiervan verschillen.

Hoofdstuk 1: Onderzoeksopzet

Hoofdstuk 2: Woningcorporatie 3B Wonen

Hoofdstuk 3: Omgevingsanalyse

Hoofdstuk 5: Doelgroepenanalyse

Hoofdstuk 4: Vastgoedanalyse

Hoofdstuk 6: SWOT-analyse

Hoofdstuk 7: Scenario's

Hoofdstuk 8: Implementatie

Hoofdstuk 9: Financiële haalbaarheid

Hoofdstuk 10: Conclusie en aanbevelingen



4.4 Verdediging

Naar aanleiding van het inleveren van de scriptie vindt een afstudeerzetting plaats voor het verdedigen van de scriptie. Tijdens de verdediging wordt de scriptie toegelicht in een presentatie van maximaal 10 minuten. Na de presentatie krijgen de examencommissie en de docentbegeleider maximaal 30 minuten de gelegenheid tot het stellen van vragen.

5. Projectgrenzen en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk zullen de projectgrenzen en randvoorwaarden van het onderzoek belicht worden. Hierbij wordt gekeken naar de projectduur, de projectgrenzen en de mijlpalen.

5.1 Projectduur

De afstudeerstage start op 10 februari 2014 en zal in totaal twintig weken duren. De einddatum van de stage is vastgesteld op 27 juni 2014. De conceptversie van de scriptie dient uiterlijk halverwege mei in te worden geleverd bij de docentbegeleider. De definitieve scriptie dient uiterlijk 10 juni in te worden geleverd bij het Bureau Externe Betrekkingen(BEB).

5.2 Projectgrenzen

In de scriptie zal antwoord gegeven worden op de opgestelde onderzoeksvraag en de hieraan verbonden deelvragen. De scriptie zal alleen onderdelen bevatten die relevant zijn voor het beantwoorden van deze vragen.

Het uiteindelijke advies is specifiek opgesteld voor woningcorporatie 3B Wonen. De uitkomsten van het onderzoek zullen ook relevant zijn voor de gemeente Lansingerland en andere woningcorporaties, maar hier wordt niet op gestuurd.

Het onderzoek zal uitgevoerd worden binnen een periode van twintig weken. Het aantal uren dat eraan besteed zullen worden, zal 672 uur bedragen. Indien de deadline niet gehaald kan worden, kan uitstel plaatsvinden.

Voor het uitvoeren van het onderzoek is geen budget beschikbaar gesteld. Indien er kosten gemaakt moeten worden, zal dit door de onderzoeker besproken worden met de organisatie.

5.3 Randvoorwaarden

Een randvoorwaarde van het onderzoek is dat de onderzoeker voldoende informatie van de opdrachtgever ontvangt. De onderzoeker zal toegang moeten krijgen tot de database van de corporatie.

5.4 De mijlpalen kort samengevat

De mijlpalen die in het onderzoek centraal staan, zijn:

- Plan van aanpak
- Presentatie plan van aanpak
- Tussentijds verslag
- Scriptie
- Verdediging scriptie



6. Kwaliteitsbewaking

Om tot een goed eindresultaat te komen moet de kwaliteit van alle onderdelen worden gewaarborgd. Om te kunnen voldoen aan de gestelde kwaliteit zullen de geschreven onderdelen tweemaal worden gecontroleerd door stagebegeleider, docentbegeleider en eventueel een medestudent of familielid. Op basis van eventuele feedback zullen waar nodig aanpassingen worden gedaan.

De informatie die voor het onderzoek zal worden gebruikt, zal goed onderbouwd moeten zijn. Hierbij is het van belang dat de informatie van een betrouwbare bron afkomstig is en dat deze bron tevens vermeld wordt. De bron dient vermeld te worden door middel van een voetnoot en komt tevens terug in de bibliografie.

Er wordt naar gestreefd de rapportages ruim binnen de gestelde deadlines af te ronden. Hiermee wordt voorkomen dat er geen speling in de planning zit en dat het rapport onzorgvuldig wordt afgerond. Tevens is het van belang dat het rapport goed is opgebouwd en duidelijk leesbaar is. De lay-out van het rapport dient overzichtelijk en goed verzorgd te zijn.

Voor het schrijven en presenteren van het onderzoek wordt gebruik gemaakt van verschillende programmatuur, te weten Microsoft Word, PowerPoint en Excel.

7. Projectorganisatie

In dit hoofdstuk zullen belangrijke punten met betrekking tot de projectorganisatie worden weergegeven. De projectorganisatie bestaat in dit geval uit de onderzoeker en de begeleiders vanuit de organisatie en vanuit school.

7.1 Projectdossier

Tijdens het onderzoek zal er de gehele tijd gewerkt worden in een opzet van het eindrapport. Naarmate het onderzoek vordert zullen minder relevante stukken verplaats worden naar het bijlagenrapport. Het is van belang dat bij alle stukken de bron direct wordt geregistreerd met behulp van de daarvoor bestemde functie in Microsoft Word. De gemaakte stukken worden te allen tijde opgeslagen op zowel een interne als externe opslag op de computer. Tevens wordt regelmatig een online back-up van de stukken gemaakt op Google Drive.

7.2 Communicatie opdrachtgever

Omdat het onderzoek uitgevoerd wordt voor een partij, dient regelmatig communicatie plaats te vinden. De onderzoeker zal het onderzoek uitvoeren binnen het kantoor van 3B Wonen en op de betreffende afdeling. Communicatie tussen de onderzoeker en afdeling zal daarmee regelmatig plaatsvinden. Tevens zal er eenmaal per week een kort overleg plaatsvinden met de bedrijfsbegeleider, de heer Schwiebbe.

Naast contact met de bedrijfsbegeleider, zal ook contact met de docentbegeleider plaatsvinden. Deze zal een of meerdere malen een bezoek brengen aan de stageplek om zaken door te spreken. Daarnaast zal via e-mail regelmatig contact plaatsvinden bij vragen.

7.3 Vergaderfrequentie

Er zal tijdens dit onderzoek geen vaste vergaderfrequentie van toepassing zijn. Wel wordt ernaar gestreefd om eenmaal per week de voortgang kort te bespreken met de bedrijfsbegeleider.

7.4 Urenverantwoording

Het aantal studiepunten dat behaald kan worden met de afstudeerstage bedraagt 23 ECTS. Gezien één ECTS voor 28 studie-uren staat, komt dit overeen met 644 uren. Om aan deze punteneis te voldoen zal er twintig weken lang 32 uur per week aan het onderzoek gewerkt worden. Van deze uren zal 28 uur per week binnen het bedrijf gevuld worden en zal de overige vier uur per week thuisgewerkt worden. Daarnaast zal ongeveer vier uur aan contactmomenten zijn met de begeleiding vanuit school. Hieronder valt ook de presentatie en verdediging van de scriptie.



8. Planning

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de deadlines en planning. Het is van belang dat dit duidelijk wordt weergegeven en dat tijdens het onderzoek volgens de planning wordt gewerkt.

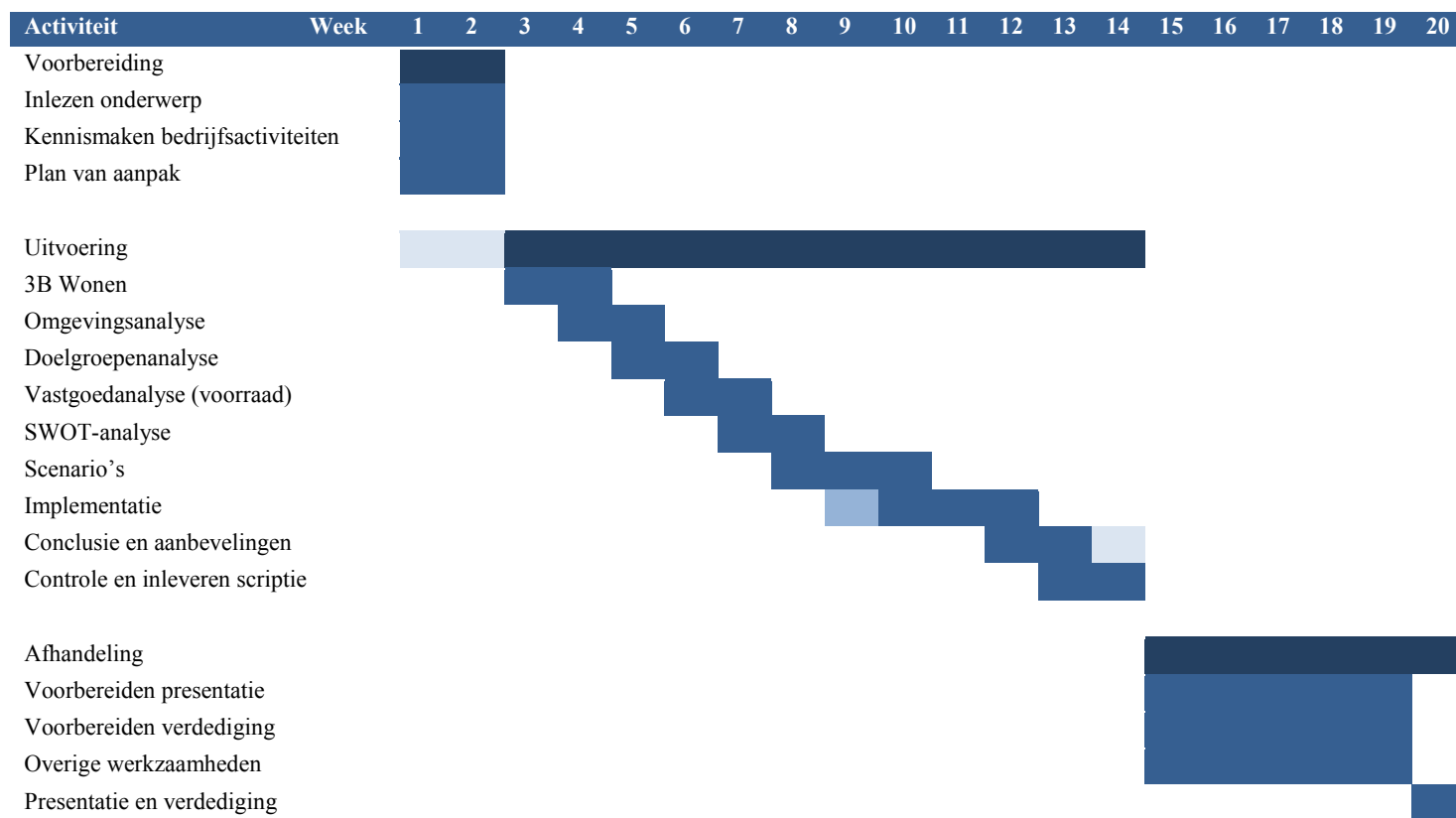
8.1 Deadlines

In onderstaand schema zijn de relevante deadlines af te lezen. Sommige deadlines zijn niet definitief. Er wordt naar gestreefd om stukken ruim voor de deadline in te leveren.

Aanvang afstudeerperiode	10 februari 2014
Inleveren plan van aanpak	23 februari 2014
Inleveren tussenverslag	1 april 2014
Tussentijdse voordracht	14 april 2014
Inleveren concept scriptie	12 mei 2014
Inleveren definitieve scriptie	13 juni 2014
Verdediging scriptie	23-27 juni 2014

8.2 Planning

In onderstaand schema is de volledige planning gegeven, verdeeld over twintig weken. Er wordt naar gestreefd om voor te blijven lopen op deze planning. Achterlopen moet worden vermeden.



9. Kosten en baten

In dit hoofdstuk zullen de kosten en baten van het onderzoek belicht worden.

9.1 Kosten

Voor het onderzoek zijn geen bijzondere kosten te verwachten. Naast de standaard kosten voor het printen en inbinden van de scriptie, is aan het begin van het onderzoek nog geen planning van activiteiten die kosten met zich zouden kunnen meedragen. De scriptie zal in drievoud geprint moeten worden bij een bedrijf dat hierin gespecialiseerd is. Zo wordt het rapport in goede kwaliteit aangeleverd.

Naast de financiële vorm van kosten, zal ook sprake zijn van tijds- en inspanningskosten. Deze kosten zijn deel van de stage en worden vergoed door middel van een stagevergoeding.

9.2 Baten

Zowel de onderzoeker als het bedrijf heeft baten bij het onderzoek, maar ook de doelgroep van het onderzoek kan er baat bij hebben.

De persoonlijke baten van de onderzoeker zijn onder andere het opdoen van ervaring in de vastgoedwereld en natuurlijk het behalen van het diploma bij een voldoende voor de scriptie.

Voor het bedrijf waarvoor het onderzoek wordt uitgevoerd, zijn andere baten te benoemen. De organisatie heeft er baat bij dat een actueel onderwerp wordt onderzocht en dat dit zou kunnen leiden tot een aanpassing van het beleid van de corporatie.

De doelgroep van het onderzoek, de groep woningzoekenden met een laag middeninkomen, zal baat hebben bij het onderzoek wanneer het uiteindelijke advies wordt opgevolgd.



10. Risico's

De risico's van het onderzoek zijn factoren waardoor het onderzoek zou kunnen mislukken. Deze risico's kunnen worden opgesplitst in interne en externe risico's. Per aangegeven risico zal een manier gegeven worden waarop het risico kan worden beheerst.

10.1 Interne risico's

Interne risico's zijn risico's die afhankelijk zijn van het onderzoeksteam.

- **Tijd:** voor het onderzoek is een bepaalde looptijd vastgesteld, namelijk vijf maanden. Tevens is een deadline opgesteld die aangeeft wanneer het onderzoek afgerond moet zijn. Om dit risico te beheersen dient een duidelijke planning gemaakt te worden en zal gestreefd worden het onderzoek ruim voor de deadline af te ronden.
- **Kennis en ervaring:** de onderzoeker heeft reeds ervaring met de woningmarkt van Lansingerland. Echter is er nog weinig ervaring met de wereld van de woningcorporaties en de sociale huursector. Het risico van onervarenheid kan worden ingeperkt door vooraf goed in te lezen en door voldoende begeleiding door iemand met voldoende ervaring in de sector.
- **Begeleiding:** om ervoor te zorgen dat de onderzoeker voldoende begeleiding heeft en vragen kan stellen, zijn er twee aanspreekpunten binnen de organisatie. Zo kan wordt het vermeden dat de onderzoeker vastloopt op bepaalde zaken omdat er onduidelijkheden zijn.

10.2 Externe risico's

De externe risico's van het onderzoek komen van buitenaf en zijn niet afhankelijk van de onderzoeker.

- **Informatie:** een belangrijk risico bij het uitvoeren van het onderzoek, is de beschikbaarheid van informatie. Om dit risico zo veel mogelijk in te perken is vooraf aan het onderzoek al informatie verzameld door de organisatie en de onderzoeker.
- **Wet- en regelgeving:** omdat de wereld van de woningcorporaties aan diverse veranderingen onderhevig is, is er een risico dat de wet- en regelgeving tijdens het onderzoek verandert. Dit risico kan niet volledig beheerst worden, maar deze factor zal wel in de gaten gehouden worden door de website van Aedes regelmatig te bezoeken.

11. Akkoord

Het plan van aanpak vormt de basis voor de beoordeling voor de GO/NO GO voor de rest van het onderzoek. Als er een GO wordt gegeven, mag het onderzoek voort gezet worden. Bij een NO GO moet het onderzoek stopgezet worden.

Hieronder dienen de deelnemende studenten akkoord te tekenen voor het Plan van Aanpak en de docentbegeleider zet tevens zijn handtekening voor de GO voor de rest van het onderzoek.

		Datum	Handtekening
Student	Mevrouw L.M. Bes		
Bedrijfsbegeleider	De heer F. Schwiebbe		
Docentbegeleider	De heer G. Schenk		



Bijlage B: Strategiekaart 3B Wonen

Onderstaande strategiekaart is afkomstig uit het ondernemingsplan van 3B Wonen. (3B Wonen, 2013)

Perspectief	Strategische doelstelling	Strategische prestatie-indicator	Streefwaarden			Speerpunten/focus
			2013	2014	2015	
Financieel	- Financiële continuïteit waarborgen	Buffer liquiditeitssaldo	€ 5 mln	€ 6 mln	€ 7,5 mln	- Cashflow verbeteren door bestaand bezit verkopen, aanpassen huurprijzen en kostenstructuur verbeteren
		ICR	>1,3	>1,3	>1,3	
		Solvabiliteit	35%	35%	35%	
		Loan to value	75%	75%	75%	
	- Kostenniveau verlagen	Uitgaven onderhoud (exclusief asbestsanering)	€ 1.320 woning/jaar	€ 1.320 woning/jaar	€ 1.320 woning/jaar	- Kostenniveau van belangrijkste uitgaven op benchmarkniveau brengen
		Uitgaven leefbaarheid	€ 100 woning/jaar	€ 100 woning/jaar	€ 100 woning/jaar	
		Beïnvloedbare overige bedrijfslasten	€ 1150 woning/jaar	€ 1150 woning/jaar	€ 1150 woning/jaar	
	- Inkomsten verhogen	Omzet verkoop bestaand bezit	€ 3,2 mln	€ 3,2 mln	€ 3,2 mln	- Opbrengsten optimaliseren
		Omzet huren	€ 24,6 mln	€ 25,9 mln	€ 27,7 mln	
Klanten en belanghouders	- Teverden klanten behouden - Maatschappelijke verankering behouden - Woondiensten en prijs afstemmen op doelgroepen - Oog hebben voor betaalbaarheid primaire doelgroep	Meting klanttevredenheid	>7	>7	>7	- Behoud van tevredenheid van klanten via gerichte inzet woondiensten en woningen
		Huurachterstand	0,70%	0,80%	0,80%	
		Mutatiegraad	5%	6%	6,5%	- Inspelen op lokale ontwikkelingen en/of schaarse marktkansen
		Verhuurleegstand	10 dagen	10 dagen	10 dagen	
		Tevredenheid belanghouders	>7	>7	>7	- Op basis van onderzoek verder uitwerken
		Projectinitiatief in elke kern	1	1	1	
		Toewijzen aan primaire doelgroep	90%	90%	90%	
		Toewijzen o.b.v. verantwoorde woonquote	PM	PM	PM	
Processen	Werken volgens hoofdproces vastgoedsturing (ISVB) en actuele processen	Integrale uitvoeringsprogramma's in uitvoering	2	3 (5)	4 (9)	- Ontwikkelen naar procesgerichte organisatie door gebiedsgericht en integraal te werken - Actuele werkprocessen conform ISVB - Inkoopbeleid en proces verbeteren
		Resultaat periodieke audits			>7	
Leer & Groei	- Leiderschap ontwikkelen - Competenties klantgedrevenheid en samenwerken verder ontwikkelen - Kostenbewustzijn en rendementsgerichtheid ontwikkelen	INK-meting leiderschap	>7	>7	>7	- Leiderschap ontwikkelen
		INK-meting organisatieontwikkeling	>7	>7	>7	- Competenties klantgedrevenheid en samenwerken verbeteren
		Meting competenties bij functiebeoordeling	>90% 'n/g	>90% 'n/g'	> 90% 'n/g'	- Kosten- en rendementsgerichtheid ontwikkelen

Bijlage C: DESTEP-analyse

Om een beter beeld van de omgeving van 3B Wonen te weergeven, zal een DESTEP-analyse van de gemeente Lansingerland worden gedaan. Hierin wordt aandacht besteed aan de demografische, economische, sociaal-culturele, technologische, ecologische en politieke ontwikkelingen in Lansingerland. Tevens zullen de verwachte toekomstige ontwikkelingen besproken worden.

Demografische ontwikkelingen

Zoals in de vorige paragraaf al is genoemd, had Lansingerland begin 2013 ruim zesenvijftigduizend inwoners. In alle drie de dorpskernen is de bevolking toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar.

Uit gegevens van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek / CBS, 2013) blijkt dat het aantal inwoners met een leeftijd tussen de twintig en dertig jaar relatief laag is. Het is opvallend dat het aantal mensen met een leeftijd tussen de veertig en vijfenvijftig jaar juist relatief hoog is. Deze laatste inkomensgroep is ook zeer goed vertegenwoordigd in het aantal nieuwkomers in de gemeente. De dip in de leeftijd van twintig tot dertig jaar is te verklaren door het hoge aantal verhuizingen van jongeren naar de stad in verband met studies of werkgelegenheid. Deze groepen kunnen als starters op de woningmarkt minder makkelijk terugkomen naar de gemeente door het gebrek aan betaalbare woonruimte.

Uit gegevens van het CBS blijkt tevens dat de sterfte tot een leeftijd van vijfenvijftig jaar gering is in Lansingerland. Wanneer wordt gekeken naar de verdeling tussen mannen en vrouwen in de gemeente, is het aantal mannen en vrouwen ongeveer gelijk tot de leeftijd van zeventig jaar. Naarmate de leeftijd verder boven de zeventig komt, valt het op dat het percentage vrouwen hoger wordt dan het percentage mannen. De gemiddelde huishoudenomvang ligt op ongeveer 2,6 personen per woning.

Als wordt gekeken naar de bevolking op basis van herkomst, is van de cijfers van het CBS af te lezen dat in 2013 bijna vijfentachtig procent van de inwoners autochtoon was in Lansingerland. Van het aantal allochtonen was iets minder dan de helft westers. Van de niet-westerse allochtonen was het grootste deel van Marokkaanse, Surinaamse en Turkse afkomst.

Uit de 'Bevolkingsprognose Lansingerland' (Gemeente Lansingerland, 2013) blijkt dat de bevolking van Lansingerland de komende jaren zal blijven toenemen. In 2013 waren er nog 56.512 inwoners in Lansingerland, maar in 2020 zullen dit er ongeveer 62.000 zijn. Net als in de rest van Nederland zal ook het aantal senioren gaan toenemen, wat tot vergrijzing van de bevolking leidt.

Economische ontwikkelingen

In het rapport 'Economische visie Lansingerland' (Gemeente Lansingerland, 2011) worden belangrijke punten van de economie van Lansingerland besproken. In dit rapport wordt genoemd dat de glastuinbouw en aanverwante bedrijvigheid het hart van de gemeentelijke economie vormen. Lansingerland speelt met zijn moderne en innovatieve glastuinbouwbedrijven een belangrijke rol in de Greenport Westland-Oostland en Greenport Nederland. Tevens wordt in het rapport gesproken over het aantrekken van kantoorfuncties in de gemeente.



In het rapport ‘Gezondheid in kaart’ (GGD Rotterdam-Rijnmond, 2014) is aandacht besteed aan onder anderen de sociaaleconomische status van Lansingerland. Uit het onderzoek is gebleken dat alle drie de kernen in Lansingerland hoog scoren op sociaaleconomische status. De financiële situatie van een groot deel van de inwoners is gunstiger dan in de rest van de regio en Nederland. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van de inwoners van Lansingerland ligt hoger dan gemiddeld in Nederland en tevens is het opleidingsniveau hoger dan gemiddeld in de regio. Uiteraard zijn er in Lansingerland ook huishoudens met een inkomen rond of onder het sociaal minimum.

In de toekomst zal de glastuinbouw een essentiële motor blijven voor de economie van Lansingerland, hiervan wordt gesproken in de ‘Toekomstvisie Lansingerland’ (Gemeente Lansingerland, 2009). In het noorden van de gemeente ontstaat een modern glastuinbouwgebied van circa duizend hectare. Voor de ontwikkeling van de glastuinbouw wordt de Agro-Innovation Campus ontwikkeld. De oriëntatie van de overige bedrijvigheid is zeer divers; de bedrijven op Oudeland en Spoorhaven hebben een internationale oriëntatie. Om de economie de ruimte te geven wordt er geïnvesteerd in verkeer en vervoer. Er komt een verkeersring door de gemeente, die de ruggengraat vormt voor de ontsluiting van de woon- en werkgebieden. De Lansingerland ring krijgt vijf aansluitingen op het rijkswegennet. Voor het personenvervoer in de toekomst wordt sterk ingezet op het openbaar vervoer.

Sociaal-culturele ontwikkelingen

In mei 2011 is het rapport ‘Leefbaarheid in Lansingerland’ (RIGO, 2011) uitgebracht, waarin onderzoek is gedaan naar de leefbaarheid van de gemeente. De bewoners is gevraagd een algemeen rapportcijfer te geven voor de wijk waarin zij wonen. Gemiddeld krijgen de wijken in gemeente Lansingerland een 7,5 van de bewoners.

Op het gebied van gezondheid is te concluderen dat de inwoners van Lansingerland er beter voorstaan dan in de rest van de regio. Het indexcijfer op de gezondheidsbarometer ligt op 104. In Lansingerland is de levensverwachting voor mannen 79,9 jaar en voor vrouwen 83,3 jaar. Tevens hebben inwoners van Lansingerland minder vaak overgewicht dan gemiddeld in de regio.

Ondanks dat eenzaamheid in Lansingerland minder vaak voorkomt dan gemiddeld in de regio en Nederland, is het ook in deze gemeente een probleem. Ruim dertig procent van de volwassenen en bijna veertig procent van de ouderen geeft aan matig tot ernstig eenzaam te zijn.

Typerend voor de drie dorpskernen van Lansingerland is hun sociale samenhang. Er wordt op gestuurd om deze samenhang in de toekomst te blijven waarborgen. Ontmoeting is daarbij een kernbegrip welke wordt genoemd in de ‘Toekomstvisie Lansingerland’ (Gemeente Lansingerland, 2009). De gemeente wil hiervoor zogenaamde community centers ontwikkelen. In deze centra worden allerlei diensten en voorzieningen, zoals voorzieningen voor kinderen, zorg, overheidsdiensten, cultuur, muziek en sport. De community centers zijn ook een antwoord op de toenemende zorgvraag, welke wordt veroorzaakt door de sterke vergrijzing van de gemeente en de inkrimping van de tijd die gezinnen aan zorg kunnen besteden. Deze inkrimping is gevolg van de hogere arbeidsparticipatie en langere werktijden van de beroepsbevolking.

Technologische ontwikkelingen

In de 'Toekomstvisie 2040' (Gemeente Lansingerland, 2009) wordt gesproken van een sterk ontwikkelende informatie- en communicatietechnologie. Computers worden steeds krachtiger en netwerkverbindingen worden sneller. De generatie inwoners die niet met een computer heeft gewerkt, wordt steeds kleiner. Computervaardigheden van de bevolking stijgen hiermee. Het gevolg hiervan is dat steeds meer tijd wordt besteed aan de computer en het netwerk. Dit komt ook naar voren in nieuwe vormen van werken, zoals thuiswerken en flexibel werken. Ook gaat de informatievoorziening steeds sneller, waardoor de afstand tussen werelddelen kleiner lijkt. Tegenover deze mondialisering ontstaat de behoefte aan kleinschaligheid en het verlangen naar een eigen, overzichtelijke leefwereld.

Ook technologische mogelijkheden voor het onderwijs groeien de laatste jaren. Steeds vaker worden elektronische (leer)boeken gebruikt en gaan trainingen en lessen via de computer. Om zowel de kwaliteit als het aanbod van het onderwijs te laten groeien, zijn in Lansingerland twee scholen voor het voortgezet onderwijs ontwikkeld en wordt er tevens gewerkt aan verbetering van de basisscholen.

Ecologische ontwikkelingen

In het rapport 'Economische visie Lansingerland' (Gemeente Lansingerland, 2011) wordt tevens aandacht besteed aan duurzaamheid binnen de gemeente. Volgens de gemeente Lansingerland is duurzaamheid een belangrijke aandachtspunt bij economische ontwikkeling. De gemeente heeft de bedoeling om in 2025 CO² neutraal te zijn. Dit zal gestimuleerd worden door het ondersteunen van duurzame ontwikkelingen bij ondernemers, zoals bij het gebruik van aardwarmte.

In de gemeente is momenteel volop aandacht voor de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit en afval. Vuile grond wordt gesaneerd, er is geluidbeleid in ontwikkeling, de luchtkwaliteit voldoet aan de normen en afvalverwerking verloopt zonder problemen. Het energievraagstuk krijg momenteel de meeste aandacht, zowel mondiaal als nationaal en lokaal. Ook in Lansingerland wordt steeds meer energie verbruikt. Er wordt dan ook gewerkt aan de verduurzaming van de energiehuishouding.

De ontwikkeling en verbetering van groenvoorziening in Lansingerland wordt besproken in de 'Toekomstvisie 2040' (Gemeente Lansingerland, 2009). Bij de ontwikkeling van de recreatiegebieden wordt veel aandacht besteed aan het afstemmen van de gebieden en hun omgeving. De recreatiegebieden hebben elk hun eigen karakter dat voortkomt uit het landschap en hun geschiedenis. Kwaliteit staat bovenaan bij de ontwikkeling van de groengebieden én bij het onderhoud.

De groengebieden worden tot 2025 verder ontwikkeld. Deze gebieden bieden recreatiemogelijkheden aan inwoners van het zuidelijke deel van de Randstad. Het Annie M.G. Schmidtpark ligt centraal in de gemeente. Dit park biedt speel- en ontspanningsmogelijkheden voor inwoners van de gemeente. Het park wordt vanaf de noordkant op termijn in oostelijke richting uitgebreid, zodat het gaat aansluiten op het groen- en recreatiegebied langs de Rotte. Naast groenvoorziening in parken, wordt ook ingespeeld op het vergroenen van de woonwijken in Lansingerland. Er komt meer openbaar groen en onbestemde groene ruimte in de wijken. Inwoners krijgen een wijkgebonden budget waarmee zij meer invloed kunnen uitoefenen op de inrichting en het beheer van hun buurt.

Politieke ontwikkelingen



In de 'Toekomstvisie 2040' (Gemeente Lansingerland, 2009) wordt gesproken over een voortschrijdende verstedelijking van Lansingerland. Hierdoor zijn de belangen van de gemeente steeds meer verbonden met de belangen van de omgeving. Lansingerland en haar buurgemeenten, de omringende grote steden en andere overheden stemmen hun beleid en activiteiten op elkaar af. De gemeente Lansingerland werkt samen met Stadsregio Rotterdam en maakt tevens afspraken met subregio Noord.

Het belang van intensieve samenwerking met de omgeving neemt de komende decennia verder toe door de complexiteit van de samenleving en de beperkte beschikbare ruimte in de zuidelijke Randstad. De gemeente Lansingerland heeft in het document 'Samenwerkingsafspraken subregio Noord' (Stadsregio Rotterdam, 2014) enkele afspraken gemaakt met betrekking tot de woningmarkt.

Bijlage D: Verdeling inkomensgroepen per gebied

Tabel 1.1 Aantal huishoudens en uitsplitsing inkomensklassen per gemeente, de stadsregio Rotterdam en Nederland, stand 1-1-2010

	totaal aantal huishoudens	sociale doelgroep (tot € 33.000)	lagere middeninkomens (€ 33.000 tot € 43.000)	hogere middeninkomens (€ 43.000 tot € 62.000)	hoge inkomens (vanaf € 62.000)
Rotterdam	275.020	145.790	35.670	43.900	49.660
Schiedam	34.220	15.950	4.810	6.240	7.220
Vlaardingen	32.560	14.490	4.860	6.190	7.020
Maassluis	13.660	5.190	1.810	2.900	3.760
Capelle a/d IJssel	28.770	11.280	3.740	5.410	8.340
Hellevoetsluis	16.920	5.450	2.190	3.670	5.610
Spijkensisse	31.300	11.400	4.140	6.950	8.810
Rozenburg	5.520	1.930	810	1.420	1.360
Ridderkerk	19.650	7.610	2.950	4.050	5.040
Krimpen a/d IJssel	11.620	3.930	1.580	2.530	3.580
Albrandswaard	9.370	2.310	950	1.910	4.200
Barendrecht	18.140	4.670	1.980	3.620	7.870
Lansingerland	19.720	4.920	2.110	3.710	8.980
Brielle	6.740	1.950	850	1.420	2.520
Bernisse	5.120	1.520	670	1.130	1.800
Westvoorne	6.000	1.810	670	1.020	2.500
totaal SRR	534.330	240.200	69.790	96.070	128.270
Nederland	7.017.660	2.844.460	955.740	1.409.920	1.807.540

Bron: RIO2009 CBS, bewerking COS.

Tabel 1.3 Verdeling inkomensklassen per gemeente, de stadsregio Rotterdam en Nederland, stand 1-1-2010 (rij-%)

	sociale doelgroep (tot € 33.000)	lagere middeninkomens (€ 33.000 tot € 43.000)	hogere middeninkomens (€ 43.000 tot € 62.000)	hoge inkomens (vanaf € 62.000)
Rotterdam	53	13	16	18
Schiedam	47	14	18	21
Vlaardingen	45	15	19	22
Maassluis	38	13	21	28
Capelle a/d IJssel	39	13	19	29
Hellevoetsluis	32	13	22	33
Spijkensisse	36	13	22	28
Rozenburg	35	15	26	25
Ridderkerk	39	15	21	26
Krimpen a/d IJssel	34	14	22	31
Albrandswaard	25	10	20	45
Barendrecht	26	11	20	43
Lansingerland	25	11	19	46
Brielle	29	13	21	37
Bernisse	30	13	22	35
Westvoorne	30	11	17	42
totaal SRR	45	13	18	24
Nederland	41	14	20	26

Bron: RIO2009 CBS, bewerking COS.



Tabel 1.8 Omvang verhuisgerechtigde middeninkomens per gemeente

	lagere middeninkomens	hogere middeninkomens	totaal
Rotterdam	10.000	12.300	22.300
Schiedam	1.550	2.100	3.650
Vlaardingen	1.400	1.850	3.250
Maassluis	550	850	1.400
Capelle a/d IJssel	400	950	1.350
Hellevoetsluis	250	650	900
Spijkenisse	450	1.250	1.700
Rozenburg	100	250	350
Ridderkerk	300	750	1.050
Krimpen a/d IJssel	150	450	600
Albrandswaard	100	350	450
Barendrecht	200	650	850
Lansingerland	250	650	900
Brielle	100	250	350
Bemisse	50	200	250
Westvoorne	50	200	250
totaal SRR	15.900	23.700	39.600

(Centrum voor Onderzoek en Statistiek / COS, 2012)

Onderstaande tabellen zijn opgesteld op basis van bovenstaande gegevens.

Gebied	totaal aantal huishoudens	sociale doelgroep (tot € 33.000)	lagere middeninkomens (€ 33.000 tot € 43.000)	hogere middeninkomens (€ 43.000 tot € 62.000)	hoge inkomens (vanaf € 62.000)
Lansingerland	19.720	4.920	2.110	3.710	8.980
Hillegersberg-Schiebroek	19.250	7.880	2.150	2.910	6310
Overschie	7.240	3.830	880	1.260	1.270
Totaal subregio Noord	46.210	16.630	5.140	7.880	16.560
Totaal stadsregio Rotterdam	534.330	240.200	69.790	96.070	128.270

Gebied	totaal aantal huishoudens	sociale doelgroep (tot € 33.000)	lagere middeninkomens (€ 33.000 tot € 43.000)	hogere middeninkomens (€ 43.000 tot € 62.000)	hoge inkomens (vanaf € 62.000)
Lansingerland	100%	25%	11%	19%	46%
Hillegersberg-Schiebroek	100%	41%	11%	15%	33%
Overschie	100%	53%	12%	17%	18%
Totaal subregio Noord	100%	36%	11%	17%	36%
Totaal stadsregio Rotterdam	100%	45%	13%	18%	24%

Bijlage E: Visie marktpartijen

Betrokkenen bij recente projecten

Verwey Vastgoed

Hoeveel mensen hebben er gereageerd op jullie nieuwbouwproject van vrije sector huurwoningen in Lansingerland?

Nieuwbouw is voor ons alweer circa 2 jaar geleden. Bij het laatste project van 48 woningen hebben in totaal circa 600 mensen gereageerd.

Is er bij de verhuur van de vrije sector huurwoningen een minimum inkomen gesteld voor de toewijzing? Zo ja, wat was het minimum?

Minimaal 4 maal de kale huurprijs moet bruto verdiend worden.

Hebben jullie veel mensen moeten afwijzen voor een van jullie woningen op basis van het inkomen?

Ja

Hebben jullie veel mensen moeten afwijzen omdat er geen woningen meer beschikbaar waren? Zo ja, welke stappen onderneemt Verwey Vastgoed voor deze mensen? Hanteren jullie hiervoor een wachtlijst?

Wij hanteren inderdaad een wachtlijst na verhuur van een nieuwbouwcomplex.

Is Verwey Vastgoed van plan om ook vrije sector huurwoningen in de prijsklasse van € 700 t/m € 850 per maand te realiseren? Zo ja, wat zijn de plannen? Zo nee, waarom niet?

Nee, wij zijn afhankelijk van de investeringen in vastgoed van onze opdrachtgevers. Wij hebben geen eigen bezit.

MVGM Vastgoedmanagement

Hoeveel mensen hebben er gereageerd op jullie nieuwbouwproject van vrije sector huurwoningen in Lansingerland?

Wij hebben deze statistieken niet bijgehouden en kunnen deze dan ook helaas niet aan je kenbaar maken.

Is er bij de verhuur van de vrije sector huurwoningen een minimum inkomen gesteld voor de toewijzing? Zo ja, wat was het minimum?

Wanneer men een woning bij ons wilde huren moest men minimaal 4x de kale huurprijs verdienen.

Hebben jullie veel mensen moeten afwijzen voor een van jullie woningen op basis van het inkomen?

Volgens de makelaar was dat ongeveer 5 a 10 personen.



Hebben jullie veel mensen moeten afwijzen omdat er geen woningen meer beschikbaar waren? Zo ja, welke stappen onderneemt MVGM voor deze mensen? Hanteren jullie hiervoor een wachtlijst?

Wij hanteren een wachtlijst voor deze woningen maar is zeer beperkt. Wij hebben altijd mutatie leegstand van ongeveer 1,5 maand. Voor onze procedure verwijst ik u graag naar www.ikwilhuren.nu.

Is MVGM van plan om ook vrije sector huurwoningen in de prijsklasse van € 700 t/m € 850 per maand te realiseren? Zo ja, wat zijn de plannen? Zo nee, waarom niet?

Is nog niet bekend, wij krijgen in een laat stadium van onze opdrachtgevers door wanneer wij voor hun mogen gaan beheren/verhuren.

Van 't Hof Rijnland namens Syntrus Achmea Vastgoed

Hoeveel mensen hebben er gereageerd op jullie nieuwbouwproject van vrije sector huurwoningen in Lansingerland?

Circa 150 personen hebben zich aangemeld voor dit project en/of hebben de modelwoning bezocht

Is er bij de verhuur van de vrije sector huurwoningen een minimum inkomen gesteld voor de toewijzing? Zo ja, wat was het minimum?

De inkomenseis voor dit project was minimaal bruto maandinkomen van 4x de maandhuurprijs. Bij twee inkomens telt het tweede inkomen voor 50% mee. Gepensioneerden: minimaal bruto maandinkomen van 3,5 x de huurprijs per maand. Zelfstandig ondernemer: neem contact met ons op voor een antwoord op maat.

Hebben jullie veel mensen moeten afwijzen voor een van jullie woningen op basis van het inkomen?

Wij hebben 2 kandidaten moeten afwijzen i.v.m. het inkomen

Hebben jullie veel mensen moeten afwijzen omdat er geen woningen meer beschikbaar waren? Zo ja, welke stappen onderneemt Syntrus Achmea voor deze mensen? Hanteren jullie hiervoor een wachtlijst?

Wij hebben 22 personen als reserve kandidaat genoteerd. Indien belangstellenden in aanmerking willen komen voor dit project kunnen zij zich op de reguliere wijze inschrijven

Lokale makelaars

Lagerweij & Fonk

Is er vraag naar huurwoningen met een huurprijs tussen de € 700 en € 850 in Lansingerland? Zo ja, hoe vaak komt dit voor?

Ja, dit komt veelvuldig voor.

Is er naar uw mening voldoende aanbod in deze prijsklasse en sluit dit aanbod aan op de vraag?

Nee, beide niet.

Indien jullie woonruimte in deze prijsklasse beschikbaar krijgen, hoe snel is dit dan weer verhuurd?

Vrij snel, meestal binnen 1-3 maanden.

Welke kenmerken moet een woning in deze prijsklasse hebben? Denk aan soort object, aantal kamers, woonoppervlakte, afwerkingniveau en buitenruimte.

Eengezinswoningen met 3 slaapkamers op de 1e verdieping en 1 slaapkamer op de 2e verdieping, woonoppervlakte ca. 120/125 m², nette keuken en sanitair en een berging/schuurtje in de achtertuin.

Makelaarskantoor Schaeffer

Is er vraag naar huurwoningen met een huurprijs tussen de € 700 en € 850 in Lansingerland? Zo ja, hoe vaak komt dit voor?

Ja, komt niet al te vaak via makelaardij voor, beleggers verhuren ook zelf.

Is er naar uw mening voldoende aanbod in deze prijsklasse en sluit dit aanbod aan op de vraag?
Dit kan beter.

Indien jullie woonruimte in deze prijsklasse beschikbaar krijgen, hoe snel is dit dan weer verhuurd?

Meestal binnen enkele maanden. Safety first, we zoeken goede huurders.

Welke kenmerken moet een woning in deze prijsklasse hebben? Denk aan soort object, aantal kamers, woonoppervlakte, afwerkingniveau en buitenruimte.

Eengezinswoning met tuin (kindvriendelijk), min. 3 maar beter 4 slaapkamers, goede isolatie, min. 110 a 120 m² woonopp., goede keuken en sanitair. Ligging in woonwijk.

Immobilia Real Estate

Is er vraag naar huurwoningen met een huurprijs tussen de € 700 en € 850 in Lansingerland? Zo ja, hoe vaak komt dit voor?

Zeer regelmatig, gemiddeld een paar keer per week

Is er naar uw mening voldoende aanbod in deze prijsklasse en sluit dit aanbod aan op de vraag?
Nee er is een vreselijk te kort.

Indien jullie woonruimte in deze prijsklasse beschikbaar krijgen, hoe snel is dit dan weer verhuurd?

Binnen max. 1 week.

Welke kenmerken moet een woning in deze prijsklasse hebben? Denk aan soort object, aantal kamers, woonoppervlakte, afwerkingniveau en buitenruimte.

Liefste minimaal een 3 kamer woning. Rest is niet van belang, behalve prijsstelling.



Peter Veldkamp Makelaardij

Is er vraag naar huurwoningen met een huurprijs tussen de € 700 en € 850 in Lansingerland? Zo ja, hoe vaak komt dit voor?

Er is een grote vraag. Dit komt bij ons wekelijks voor. ± 2 x per week.

Is er naar uw mening voldoende aanbod in deze prijsklasse en sluit dit aanbod aan op de vraag?

Er is onvoldoende aanbod en het geringe aanbod sluit niet aan. Noem het schaarste. Ik zou graag zelf ± 10 van deze woningen beheren om relaties te helpen voor 'kortstondige' verhuur.

Indien jullie woonruimte in deze prijsklasse beschikbaar krijgen, hoe snel is dit dan weer verhuurd?

Heel snel.

Welke kenmerken moet een woning in deze prijsklasse hebben? Denk aan soort object, aantal kamers, woonoppervlakte, afwerkingniveau en buitenruimte.

Woonkamer, drie slaapkamers, w.o. 100-120 m². Afwerkingniveau simpel maar netjes en schoon. Buitenruimte, klein tuintje of terrasje.

Bijlage F: Opzet enquêtes

Methode

Het praktijkonderzoek wordt uitgevoerd in de vorm van enquêtes.

Doelgroep

De enquêtes worden afgenomen onder de inwoners van subregio Noord (Lansingerland, Hillegersberg-Schiebroek en Overschie). Er zal verder geen onderscheid gemaakt worden binnen deze doelgroep. Onderscheid kan eventueel door middel van filters gemaakt worden bij het analyseren van de resultaten

Middel

De enquête zal opgesteld worden middels het programma SurveyMonkey

Bereiken van de doelgroep

De enquêtes zullen per mail uitgezet worden naar de e-mailadressen waarmee bij Woonnet Rijnmond is ingeschreven. Dit komt neer op 10.805 e-mailadressen van bewoners van subregio Noord. Daarnaast zullen er meer mensen bereikt worden door een oproep via Facebook en Twitter te doen, bijvoorbeeld via de social media van 3B Wonen en de gemeente Lansingerland. Ook een advertentie in de Heraut is een optie.

- Website 3B Wonen
- Facebookpagina 'Gemeente Lansingerland'
- Facebookpagina 'Lansingerland Berkel Bergschenhoek Bleiswijk'
- Facebookpagina '3B Wonen'
- Twitter 'Gemeente Lansingerland'
- Twitter '3B Wonen'
- Advertentie Heraut
- E-mailbestand Woonnet Rijnmond → Alle ingeschreven woningzoekenden subregio Noord

Gewenste respons

Er zal worden gestreefd naar een responspercentage van minimaal 20%.

Incentive

Om ervoor te zorgen dat het aantrekkelijk wordt voor de doelgroep om de enquête in te vullen, zal een iPad Air verloot worden onder de deelnemers.

Help mee aan dit onderzoek voor 3B Wonen en maak kans op een iPad Air!

Mijn naam is Laura Bes en ik ben bezig met mijn afstudeerscriptie voor de opleiding Vastgoed & Makelaardij. Deze scriptie schrijf ik voor 3B Wonen, waar ik momenteel stage loop.

Met deze enquête wil ik de woningbehoefte van de inwoners van (deel)gemeentes Lansingerland, Hillegersberg-Schiebroek en Overschie inzichtelijk maken. Op basis van de onderzoeksresultaten zal ik 3B Wonen adviseren hoe op de woningbehoefte ingespeeld kan worden.

De antwoorden op de enquêtevragen zullen anoniem worden verwerkt en als dank voor uw medewerking wordt er een iPad Air onder de deelnemers verloot! De winnaar van de iPad wordt eind april persoonlijk op de hoogte gesteld.

Mocht u naar aanleiding van het onderzoek vragen hebben, dan kunt u altijd contact opnemen via l.bes@3bwonen.nl

Namens 3B Wonen en mijzelf wil ik u bij voorbaat bedanken voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

Laura Bes

Enquêtevragen

1. Wat is uw leeftijd?

- ☐ Jonger dan 18 jaar
- ☐ 18 t/m 34 jaar
- ☐ 35 t/m 54 jaar
- ☐ 55 t/m 74 jaar
- ☐ 75 jaar of ouder

2. Wat is de samenstelling van uw huishouden waarmee u uw volgende woning zou betrekken?

- ☐ Samenwonend met kinderen
- ☐ Samenwonend zonder kinderen
- ☐ Eenoudergezin
- ☐ Alleenstaand

3. Hoeveel personen (incl. kinderen) telt uw huishouden waarmee u uw volgende woning zou betrekken?

- ☐ 1 persoon
- ☐ 2 personen
- ☐ 3 personen
- ☐ 4 personen
- ☐ Meer dan 4 personen

4. Wat is het totale bruto jaarinkomen van uw huishouden?

- ☐ Lager dan € 34.678
- ☐ Tussen € 34.678 en € 43.602
- ☐ Tussen € 43.603 en € 62.000
- ☐ Hoger dan € 62.000

5. Wat is uw huidige woonsituatie?

- ☐ Sociale huur (kale huur onder €700)
- ☐ Vrije sector huur (kale huur €700 of hoger)
- ☐ Koop
- ☐ Inwonend bij ouders
- ☐ Elders inwonend



6. In welke (deel)gemeente woont u momenteel?

- ☐ Lansingerland
- ☐ Hillegersberg-Schiebroek
- ☐ Overschie
- ☐ Andere (deel)gemeente binnen regio Rotterdam
- ☐ Gemeente buiten regio Rotterdam

7. Bent u van plan binnenkort te verhuizen? Zo ja, op welke termijn?

- ☐ Ja, binnen 2 jaar
- ☐ Ja, over 2 tot 5 jaar
- ☐ Ja, over 5 tot 10 jaar
- ☐ Nee

8. Sinds de verandering van de wetgeving komen huishoudens met een inkomen hoger dan €34.678 bijna niet meer in aanmerking voor sociale huur. Zou u interesse hebben in het huren in de vrije sector (huurprijzen vanaf € 700)?

- ☐ Ja, maar met een maximum huurprijs van € 750
- ☐ Ja, maar met een maximum huurprijs van € 800
- ☐ Ja, maar met een maximum huurprijs van € 850
- ☐ Ja, maar met een maximum huurprijs van € 900
- ☐ Ja, maar met een maximum huurprijs van € 1.000
- ☐ Ja, ik heb geen maximum huurprijs
- ☐ Nee, ik wil een sociale huurwoning (tot € 700)
- ☐ Nee, ik wil kopen

9. Waarom kiest u voor een huurwoning?

- ☐ Flexibiliteit, ik wil snel kunnen verhuizen
- ☐ Mijn inkomen in de toekomst is onzeker
- ☐ Ik kom niet in aanmerking voor de (gewenste) hypotheek
- ☐ Anders, namelijk:

10. Ik welk prijssegment zou u willen kopen? (Houd er rekening mee dat uw hypotheek maximaal vier maal uw jaarinkomen kan zijn.)

- ☐ Goedkoper dan € 140.000
- ☐ Tussen € 140.000 en € 180.000
- ☐ Tussen € 180.000 en € 200.000
- ☐ Tussen € 200.000 en € 250.000
- ☐ Tussen € 250.000 en € 350.000
- ☐ Duurder dan € 350.000

11. Op welke manier zoekt u naar woningen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Via internet, op Woonnet Rijnmond
- ☐ Via internet, op www.funda.nl
- ☐ Via internet, op www.pararius.nl
- ☐ Via een makelaar
- ☐ Ik ben niet actief op zoek
- ☐ Anders, namelijk:

12. Welke dorpskern heeft uw voorkeur om in te wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Berkel en Rodenrijs
- ☐ Bergschenhoek
- ☐ Bleiswijk
- ☐ Andere (deel)gemeente binnen regio Rotterdam
- ☐ Gemeente buiten regio Rotterdam

13. In wat voor soort woning zou u willen wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Appartement met lift
- ☐ Appartement zonder lift
- ☐ Eengezinswoning (rijtjeswoning, vrijstaande woning, etc.)
- ☐ Seniorenwoning

14. Welk type woning wenst u?

- ☐ Een bestaande woning
- ☐ Een nieuwbouwwoning
- ☐ Geen voorkeur



15. Hoeveel kamers zou u minimaal nodig hebben in een nieuwe woning?

- ☐ 1 kamer (1 woon/slaapkamer)
- ☐ 2 kamers (1 slaapkamer)
- ☐ 3 kamers (2 slaapkamers)
- ☐ 4 kamers (3 slaapkamers)
- ☐ 5 kamers (4 slaapkamers)
- ☐ Meer dan 5 kamers

16. Welk woonoppervlak wenst u minimaal te hebben?

- ☐ Tot 50 m²
- ☐ Tussen 50 – 75 m²
- ☐ Tussen 75 – 100 m²
- ☐ Tussen 100 – 150 m²
- ☐ Meer dan 150 m²

17. Welk soort buitenruimte zou aanwezig moeten zijn bij uw eventuele nieuwe woning?

- ☐ Balkon
- ☐ Tuin
- ☐ Balkon en tuin
- ☐ Niet vereist

Bijlage G: Enquêteresultaten

De enquête is ingevuld door 2.144 respondenten. Van de totale respons waren er 209 kandidaten waarvan de antwoorden voor het onderzoek gebruikt konden worden. De overige resultaten zijn tevens bruikbaar voor zowel 3B Wonen als de gemeente Lansingerland.

Bij het filteren van de bruikbare resultaten, zijn de volgende filters toegepast:

- Respondent afkomstig uit Lansingerland, Overschie of Hillegersberg-Schiebroek.
- Respondent wenst binnen 2 jaar of over 2 tot 5 jaar te verhuizen.
- Respondent heeft interesse in een woning in Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs of Bleiswijk.
- Respondent heeft interesse in een vrije sector huurwoning met een maximum huurprijs van € 850 per maand.

Vervolgens zijn de antwoorden van de volgende twee doelgroepen vergeleken:

- Lage inkomens → zouden in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning, maar hebben toch interesse in een vrije sector woning. Dit is bijvoorbeeld te verklaren door een verwachte inkomensstijging of een samenvoeging van twee huishoudens. Hierdoor verwachten ze binnenkort onder de lage middeninkomens te vallen en aangewezen te zijn op de vrije sector.
- Lage middeninkomens → dit is de officiële doelgroep. Deze mensen komen bijna niet in aanmerking voor een sociale huurwoning of het huidige aanbod in de vrije sector.

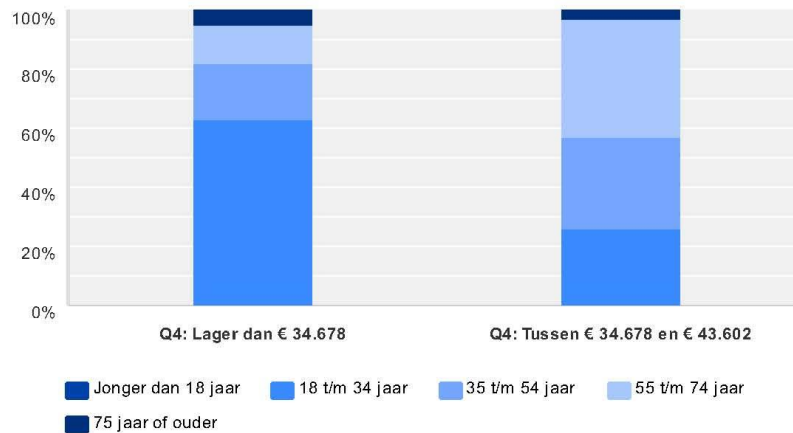
✓	VERGELIJKEN: V4: Lager dan € 34.678, Tussen € 34.678 en € 43.602
✓	FILTEREN: V12: Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs +1
✓	FILTEREN: V8: Ja, maar met een maximum huurprijs van € 750, Ja, maar met een maximum huurprijs van € 800 +1
✓	FILTEREN: V7: Ja, over 2 tot 5 jaar, Ja, binnen 2 jaar
✓	FILTEREN: V6: Lansingerland, Overschie +1



Enquête woningbehoefte

Q1 Wat is uw leeftijd?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	Jonger dan 18 jaar	18 t/m 34 jaar	35 t/m 54 jaar	55 t/m 74 jaar	75 jaar of ouder	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	0,00% 0	63,19% 91	18,75% 27	13,19% 19	4,86% 7	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	0,00% 0	26,15% 17	30,77% 20	40,00% 26	3,08% 2	65
Totale aantal respondenten	0	108	47	45	9	209

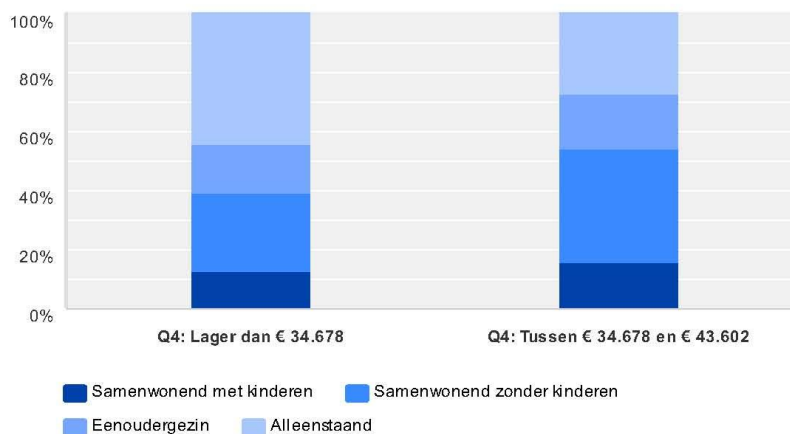
Wanneer wordt gekeken naar de verdeling over de leeftijdsklassen, valt op dat een groot deel van de respondenten met een laag inkomen een leeftijd tussen de 18 en 34 jaar heeft. Deze mensen staan aan het begin van hun carrière en een toekomstige inkomensstijging is niet uitgesloten. De overige leeftijdsklassen zullen zeer waarschijnlijk ook hun redenen hebben om voor een vrije sector huurwoning te kiezen, bijvoorbeeld een verwachte inkomensstijging, verandering van de samenstelling van het huishouden, tijdelijke werkeloosheid met uitzicht op een baan of voorkeur voor de kwaliteit van een vrije sector woning.

Bij de lage middeninkomens is de verdeling over de inkomensklassen juist omgekeerd; de hogere leeftijden komen vaker voor dan de lagere leeftijden. Deze mensen vallen allemaal binnen de doelgroep.

Enquête woningbehoefte

Q2 Wat is de samenstelling van uw huishouden waarmee u uw volgende woning zou betrekken?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	Samenwonend met kinderen	Samenwonend zonder kinderen	Eenoudergezin	Alleenstaand	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	12,50% 18	26,39% 38	16,67% 24	44,44% 64	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	15,38% 10	38,46% 25	18,46% 12	27,69% 18	65
Totale aantal respondenten	28	63	36	82	209

Wanneer wordt gekeken naar de toekomstige samenstelling van het huishouden, valt op dat bij beide inkomensklassen de respondenten niet van plan zijn te gaan samenwonen met kinderen. De meeste respondenten geven aan dat zij alleen of samen met een partner de woning zullen betrekken.

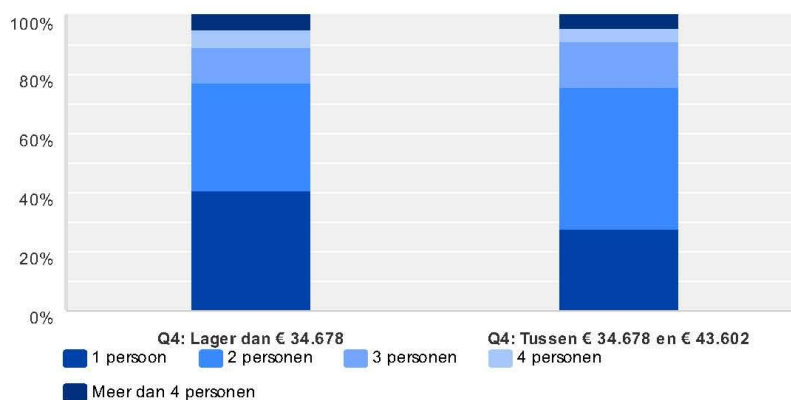
Daarnaast geeft tussen de 16 en 18% van de respondenten aan dat zij als alleenstaand ouder de woning zullen betrekken. Dit is een lastige doelgroep, omdat deze mensen zowel zichzelf als hun kind moeten onderhouden en sneller kans hebben op financiële problemen.



Enquête woningbehoefte

Q3 Hoeveel personen (incl. kinderen) telt uw huishouden waarmee u uw volgende woning zou betrekken?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	Meer dan 4 personen	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	40,28% 58	36,81% 53	11,81% 17	6,25% 9	4,86% 7	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	27,69% 18	47,69% 31	15,38% 10	4,62% 3	4,62% 3	65
Totale aantal respondenten	76	84	27	12	10	209

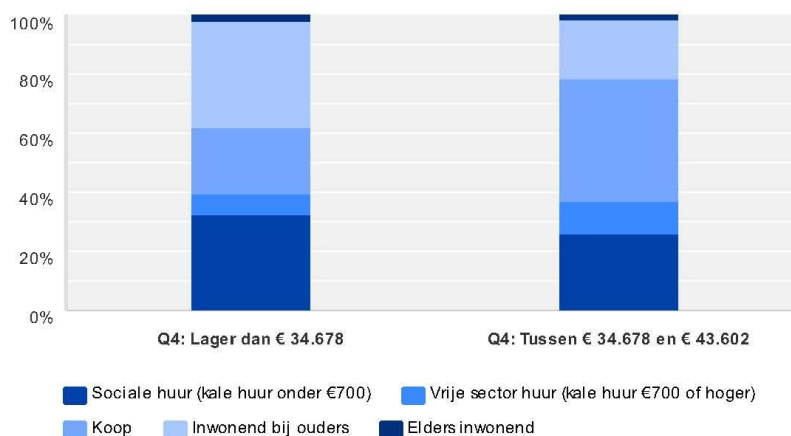
De meeste respondenten met een laag inkomen geven aan de volgende woning alleen of samen met iemand te willen betrekken. Het percentage mensen dat de volgende woning alleen wil betrekken is bij de lage middeninkomens een stuk lager. Deze mensen hebben, doordat er twee inkomens gecombineerd worden, ook sneller een hoger inkomen dan de lage inkomensgroep.

Het aandeel mensen dat de volgende woning met drie of zelf meer personen wil betrekken, is relatief laag. Dit hangt samen met het lage percentage mensen dat gaat samenwonen met kinderen, wat uit de vorige vraag is gebleken.

Enquête woningbehoefte

Q5 Wat is uw huidige woonsituatie?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	Sociale huur (kale huur onder €700)	Vrije sector huur (kale huur €700 of hoger)	Koop	Inwonend bij ouders	Elders inwonend	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	32,64% 47	6,94% 10	22,22% 32	36,11% 52	2,08% 3	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	26,15% 17	10,77% 7	41,54% 27	20,00% 13	1,54% 1	65
Totale aantal respondenten	64	17	59	65	4	209

Onder de lage inkomens is er een groot deel dat momenteel in een sociale huurwoning woont of nog bij de ouders inwoont. Dit zelfde geldt voor de lage middeninkomens, maar hierbij woont wel 41,5% momenteel in een koopwoning. Slechts een klein deel woont momenteel in een vrije sector huurwoning.

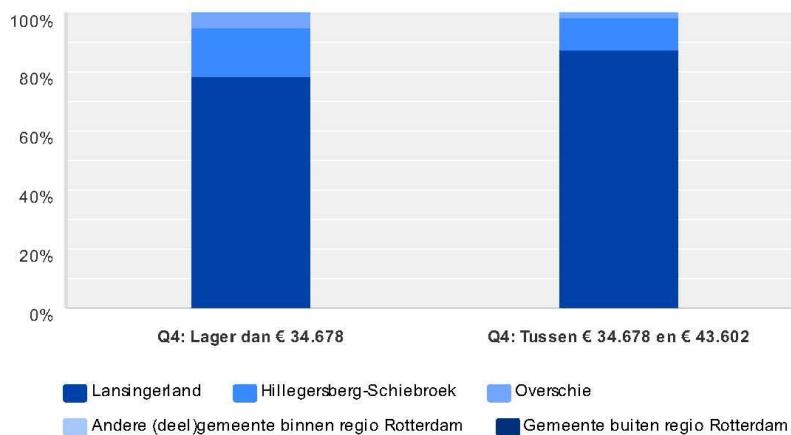
Het valt op dat 59 mensen momenteel in een koopwoning wonen. Deze mensen geven aan dat zij nu voor een huurwoning gaan in verband met een scheiding, een ongunstige koopsector, het niet in aanmerking komen voor een nieuwe hypotheek, schulden en ouderdom.



Enquête woningbehoefte

Q6 In welke (deel)gemeente woont u momenteel?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



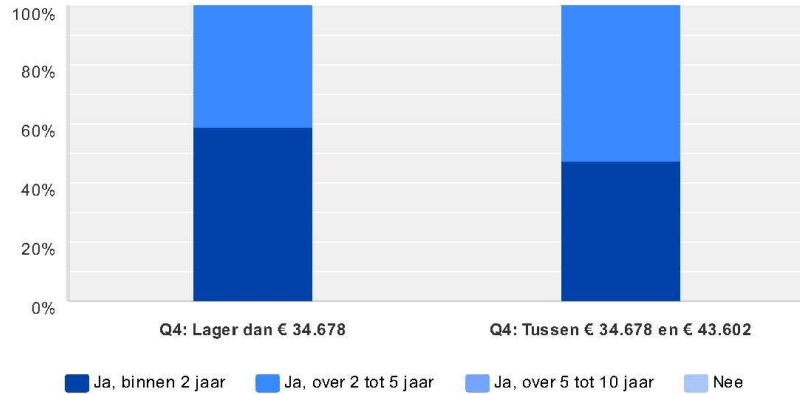
	Lansingerland	Hillegersberg-Schiebroek	Overschie	Andere (deel)gemeente binnen regio Rotterdam	Gemeente buiten regio Rotterdam	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	78,47% 113	16,67% 24	4,86% 7	0,00% 0	0,00% 0	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	87,69% 57	10,77% 7	1,54% 1	0,00% 0	0,00% 0	65
Totale aantal respondenten	170	31	8	0	0	209

Van de respondenten kwam een zeer groot deel uit de gemeente Lansingerland. Dit is te verklaren door het feit dat 3B Wonen, waar de enquête vanuit verstuurd is, meer bekendheid heeft onder deze mensen. Daarnaast is bij het filteren van de doelgroep nog een groot deel afgevallen omdat een groot deel van de mensen uit andere (deel)gemeentes niet in Lansingerland zou willen wonen. Toch zijn er uit Hillegersberg-Schiebroek 31 mensen die onder de doelgroep vallen en in Overschie zijn dit er 8.

Enquête woningbehoefte

Q7 Bent u van plan binnenkort te verhuizen? Zo ja, op welke termijn?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	Ja, binnen 2 jaar	Ja, over 2 tot 5 jaar	Ja, over 5 tot 10 jaar	Nee	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	59,03% 85	40,97% 59	0,00% 0	0,00% 0	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	47,69% 31	52,31% 34	0,00% 0	0,00% 0	65
Totale aantal respondenten	116	93	0	0	209

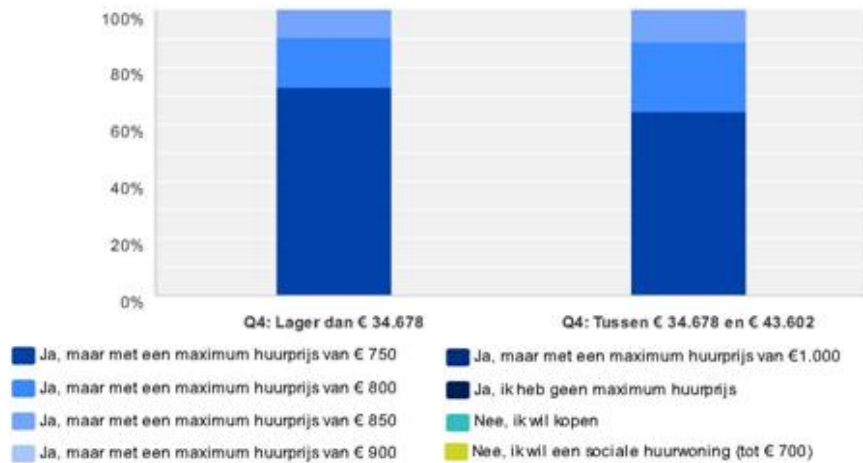
Van de doelgroep wenst het grootste deel binnen 2 jaar te verhuizen. Onder de lagere inkomensgroep wil 59% binnen 2 jaar verhuizen en 41% over 2 tot 5 jaar. Bij de lage middeninkomens is het percentage mensen dat binnen 2 jaar wil verhuizen lager, namelijk 48%. 52% wil dus pas over 2 tot 5 jaar verhuizen.



Enquête woningbehoefte

Q8 Sinds de verandering van de wetgeving komen huishoudens met een inkomen hoger dan €34.678 bijna niet meer in aanmerking voor sociale huur. Zou u interesse hebben in het huren in de vrije sector (huurprijzen vanaf € 700)?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	Ja, maar met een maximum huurprijs van € 750	Ja, maar met een maximum huurprijs van € 800	Ja, maar met een maximum huurprijs van € 850	Ja, maar met een maximum huurprijs van € 900	Ja, maar met een maximum huurprijs van € 1.000	Ja, ik heb geen maximum huurprijs	Nee, ik wil een sociale huurwoning (tot € 700)	Nee, ik wil kopen	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	72,92% 105	17,36% 25	9,72% 14	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	64,62% 42	24,62% 16	10,77% 7	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	65
Totale aantal respondenten	147	41	21	0	0	0	0	0	209

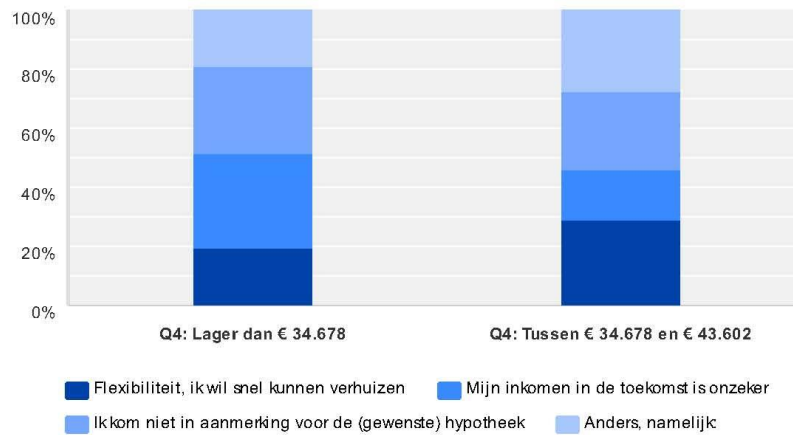
Wanneer wordt gekeken naar de gewenste huurprijzen, wordt het duidelijk dat de grootste voorkeur uitgaat naar een woning met een huurprijs tot € 750. 73% van de lage inkomens en 65% van de lage middeninkomens geeft dit namelijk als maximum op. Dit is te verklaren door de betaalbaarheid van de huurprijzen voor deze inkomensklassen.

Toch zijn er ook nog een aantal mensen waarvan de maximum huurprijs hoger ligt. Van de lage inkomens heeft 17% interesse in een huurprijs tot € 800 en 10% in een huurprijs tot € 850. Van de lage middeninkomens heeft 25% interesse in een huurprijs tot € 800 en 11% in een huurprijs tot € 850.

Enquête woningbehoefte

Q9 Waarom kiest u voor een huurwoning?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	Flexibiliteit, ik wil snel kunnen verhuizen	Mijn inkomen in de toekomst is onzeker	Ik kom niet in aanmerking voor de (gewenste) hypotheek	Anders, namelijk:	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	19,44% 28	31,94% 46	29,86% 43	18,75% 27	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	29,23% 19	16,92% 11	26,15% 17	27,69% 18	65
Totale aantal respondenten	47	57	60	45	209

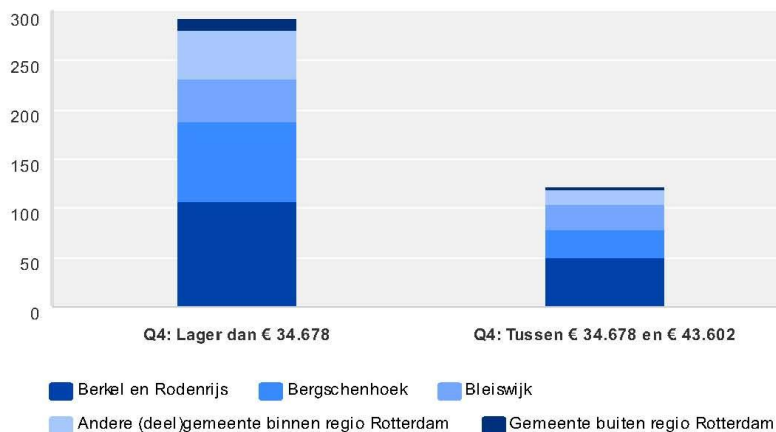
Waarom de doelgroepen niet voor een koopwoning kiezen, is met deze vraag in kaart gebracht. Veel genoemde redenen waren een onzeker toekomstig inkomen, flexibiliteit of het niet in aanmerking komen voor de gewenste hypotheek. Daarnaast gaven respondenten nog andere redenen op, zoals ouderdom, hoge hypotheekschulden, geen verantwoordelijkheden voor o.a. onderhoud of het vrijmaken van geld.



Enquête woningbehoefte

Q12 Welke dorpskern heeft uw voorkeur om in te wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



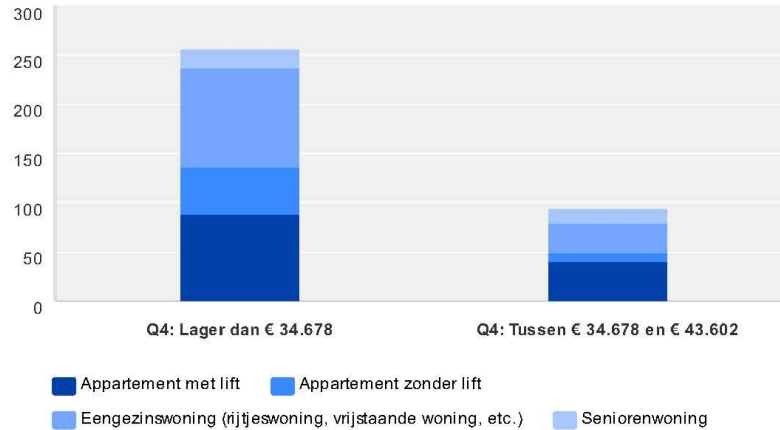
	Berkel en Rodenrijs	Bergschenhoek	Bleiswijk	Andere (deel)gemeente binnen regio Rotterdam	Gemeente buiten regio Rotterdam	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	74,31% 107	56,25% 81	29,86% 43	34,03% 49	8,33% 12	292
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	75,38% 49	44,62% 29	38,46% 25	24,62% 16	4,62% 3	122
Totale aantal respondenten	156	110	68	65	15	209

Als het gaat om de voorkeur voor een dorpskern waar de toekomstige woning zich zou moeten bevinden, heeft Berkel en Rodenrijs duidelijk de voorkeur. Naast Berkel en Rodenrijs, is er ook een redelijk grote voorkeur voor Bergschenhoek. Het valt wel op dat de voorkeur voor Bergschenhoek bij de lage inkomens groter is dan bij de lage middeninkomens. De voorkeur voor Bleiswijk is juist bij de lage middeninkomens weer groter. Tevens geeft een deel aan naast een dorpskern in Lansingerland ook een andere (deel)gemeente als optie te zien.

Enquête woningbehoefte

Q13 In wat voor soort woning zou u willen wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning (rijtjeswoning, vrijstaande woning, etc.)	Seniorenwoning	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	61,81% 89	32,64% 47	70,14% 101	13,19% 19	256
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	61,54% 40	15,38% 10	46,15% 30	23,08% 15	95
Totale aantal respondenten	129	57	131	34	209

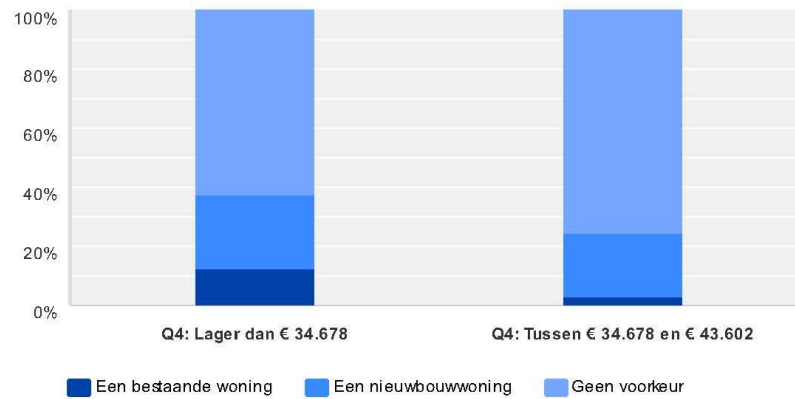
Als wordt gekeken naar het type woning waar de respondenten zouden willen wonen, valt op dat een appartement met lift en een eengezinswoning ongeveer even populair zijn. Bij nadere analyse van de voorkeur per leeftijdsgroepen, is op te merken dat een eengezinswoning populairder is bij leeftijdsgroepen tot 54 jaar. De leeftijdsgroepen ouder dan 55 jaar hebben een grote voorkeur voor een appartement met lift of een seniorenwoning. Naarmate de leeftijd stijgt, wordt de interesse in een appartementencomplex zonder lift steeds kleiner.



Enquête woningbehoefte

Q14 Welk type woning wenst u?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



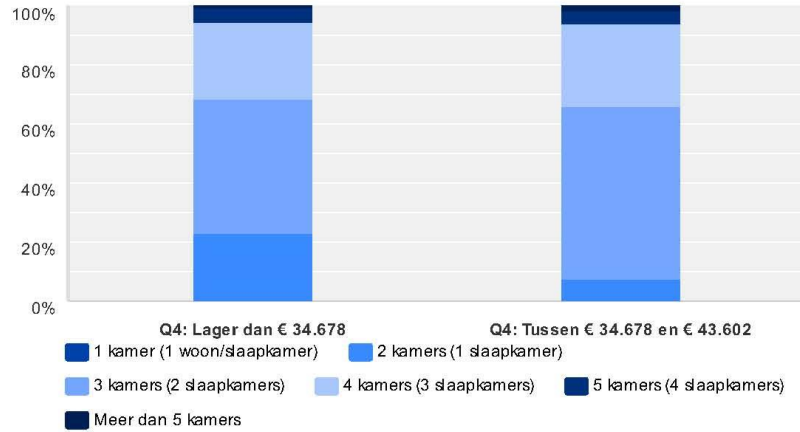
	Een bestaande woning	Een nieuwbouwwoning	Geen voorkeur	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	12,50% 18	25,00% 36	62,50% 90	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	3,08% 2	21,54% 14	75,38% 49	65
Totale aantal respondenten	20	50	139	209

Wanneer het gaat om de keuze tussen een bestaande woning en een nieuwbouwwoning, heeft een groot deel van de respondenten geen voorkeur. Wanneer een respondent wel een voorkeur aangaf, was dit vaak voor een nieuwbouwwoning. Slechts een klein deel van de respondenten gaf een voorkeur voor een bestaande woning op.

Enquête woningbehoefte

Q15 Hoeveel kamers zou u minimaal nodig hebben in een nieuwe woning?

Beantwoord: 209 Overgeslagen: 0



	1 kamer (1 woon/slaapkamer)	2 kamers (1 slaapkamer)	3 kamers (2 slaapkamers)	4 kamers (3 slaapkamers)	5 kamers (4 slaapkamers)	Meer dan 5 kamers	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	0,69% 1	22,22% 32	45,83% 66	25,69% 37	4,86% 7	0,69% 1	144
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	0,00% 0	7,69% 5	58,46% 38	27,69% 18	4,62% 3	1,54% 1	65
Totale aantal respondenten	1	37	104	55	10	2	209

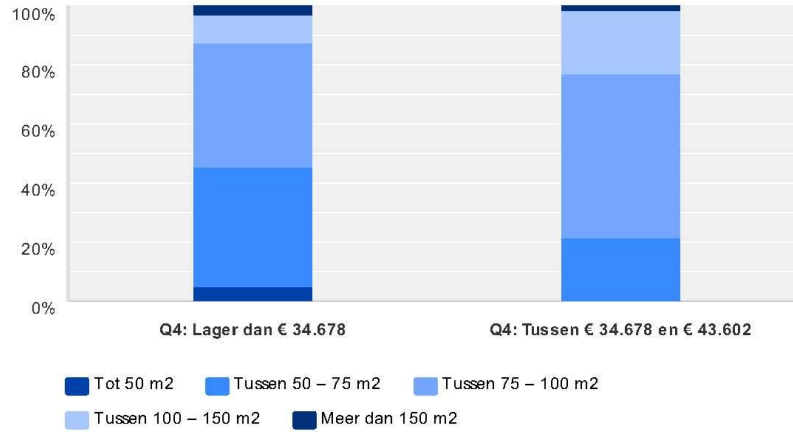
Uit de antwoorden op de vraag hoeveel kamers de respondenten nodig zouden hebben, valt al gauw te concluderen dat een woning met slechts één kamer geen optie is. Ook blijkt dat slechts twee kamers vaak ook als te weinig wordt ervaren. De meeste voorkeur van de respondenten ging uit naar een woning met drie kamers. Daarnaast kreeg een woning met vier kamers de voorkeur van ruim een kwart van de respondenten. Meer dan vier kamers was maar voor weinig mensen een eis.



Enquête woningbehoefte

Q16 Welk woonoppervlak wenst u minimaal te hebben?

Beantwoord: 208 Overgeslagen: 1

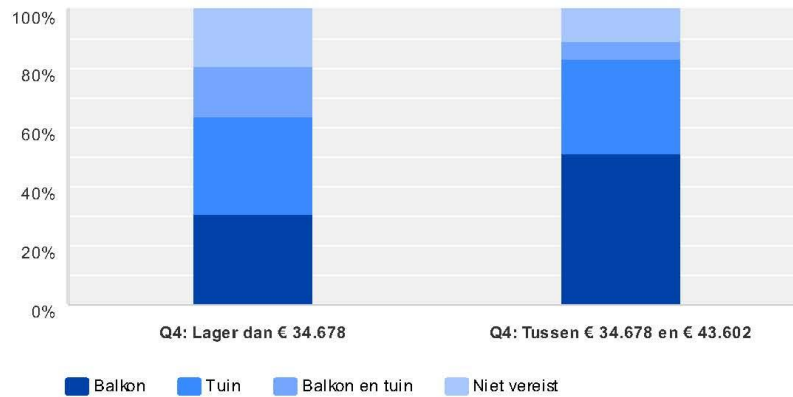


	Tot 50 m2	Tussen 50 – 75 m2	Tussen 75 – 100 m2	Tussen 100 – 150 m2	Meer dan 150 m2	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	4,90% 7	40,56% 58	41,96% 60	9,79% 14	2,80% 4	143
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	0,00% 0	21,54% 14	55,38% 36	21,54% 14	1,54% 1	65
Totale aantal respondenten	7	72	96	28	5	208

Op het gebied van woonoppervlakte was een derde van de respondenten al tevreden met een oppervlakte tussen de 50 en 75 vierkante meters. Bijna de helft van de respondenten gaf echter aan een oppervlakte tussen de 75 en 100 vierkante meter nodig te hebben. Maar een klein deel van de respondenten wenste een oppervlakte minder dan 50 vierkante meter of meer dan 100 vierkante meter.

Q17 Welk soort buitenruimte zou aanwezig moeten zijn bij uw eventuele nieuwe woning?

Beantwoord: 207 Overgeslagen: 2



	Balkon	Tuin	Balkon en tuin	Niet vereist	Totaal
Q4: Lager dan € 34.678	30,28% 43	33,10% 47	16,90% 24	19,72% 28	142
Q4: Tussen € 34.678 en € 43.602	50,77% 33	32,31% 21	6,15% 4	10,77% 7	65
Totale aantal respondenten	76	68	28	35	207

Binnen de doelgroep is er maar een klein deel dat geen behoefte heeft aan een buitenruimte. De meeste voorkeur gaat naar een balkon, namelijk 37% van de doelgroep. Verder wil 33% een tuin en wenst 14% zowel een balkon als tuin. Bijna 17% van de doelgroep hoeft helemaal geen buitenruimte bij de woning.



Bijlage H: Financiële analyse scenario 1

Activa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sociaal vastgoed in exploitatie	219.988	220.244	220.529	221.214	220.672	219.087	219.125	218.704
Commercieel vastgoed in exploitatie	28.027	27.720	27.612	27.293	27.050	26.763	26.795	26.825
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vaste activa	248.015	247.964	248.141	248.507	247.722	245.851	245.920	245.529
Liquide middelen	0	13.751	2.837	4.431	5.988	7.631	9.000	15.252
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vlottende activa	0	13.751	2.837	4.431	5.988	7.631	9.000	15.252
Totaal activa	248.015	261.715	250.978	252.938	253.710	253.481	254.920	260.781
Passiva	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Overige reserves	85.338	90.946	96.339	102.447	108.703	115.021	121.775	128.695
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Eigen vermogen	85.338	90.946	96.339	102.447	108.703	115.021	121.775	128.695
Leningen o/g nominaal	176.169	183.042	165.700	160.394	153.990	146.714	140.818	139.279
Rentabiliteitswaardecorrectie leningen o/g	-13.492	-12.273	-11.062	-9.903	-8.984	-8.253	-7.673	-7.193
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Langlopende schulden	162.676	170.769	154.639	150.491	145.007	138.461	133.145	132.086
Totaal passiva	248.015	261.715	250.978	252.938	253.710	253.481	254.920	260.781

Resultatenrekening scenario 1	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huuropbrengsten	26.039	27.132	28.106	29.070	29.864	30.553	31.291
Opbrengsten servicecontracten	1.030	1.048	1.066	1.085	1.104	1.136	1.171
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	196	226	230	233	237	244	251
Bedrijfsopbrengsten	27.266	28.407	29.403	30.388	31.205	31.934	32.712
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-7.251	-7.452	-7.601	-7.839	-7.769	-7.760	-8.026
Personeelslasten	-3.711	-3.660	-3.717	-3.777	-3.839	-3.947	-4.065
Onderhoudskosten	-3.391	-4.532	-4.648	-4.770	-4.895	-5.032	-5.183
Bedrijfskosten	-2.638	-2.600	-2.641	-2.684	-2.727	-2.804	-2.888
Belastingen	-1.062	-1.078	-1.095	-1.113	-1.131	-1.162	-1.197
Verzekeringen	-60	-61	-62	-63	-64	-66	-68
Heffing huurtoeslag	-2.404	-2.724	-2.982	-3.250	-3.292	-3.340	-3.407
Overige bedrijfslasten	-2.299	-2.476	-1.783	-1.829	-1.877	-1.930	-1.988
Bedrijfslasten	-22.816	-24.584	-24.528	-25.325	-25.594	-26.042	-26.823
Bedrijfsresultaat	4.449	3.823	4.874	5.063	5.611	5.892	5.890
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.679	10.151	9.066	8.845	7.924	7.830	7.634
Rentebaten	138	249	109	156	204	249	364
Rentelasten	-7.390	-7.577	-6.759	-6.868	-6.683	-6.628	-6.489
Mutatie R/WC leningen o/g	-1.220	-1.211	-1.158	-920	-731	-580	-479
Saldo financiële baten en lasten	-8.472	-8.539	-7.808	-7.631	-7.209	-6.959	-6.604
Overige buitengewone lasten	-48	-41	-24	-21	-8	-8	0
Buitengewone baten en lasten	-48	-41	-24	-21	-8	-8	0
Resultaat voor belasting	5.608	5.393	6.108	6.256	6.318	6.754	6.920
Jaarresultaat	5.608	5.393	6.108	6.256	6.318	6.754	6.920



Kasstroom scenario 1	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cashflow operationele activiteiten	4.399	3.906	5.801	6.170	6.893	7.265	7.791
Ontvangsten	27.403	28.656	29.512	30.544	31.410	32.183	33.076
Huur	26.039	27.132	28.106	29.070	29.864	30.553	31.291
Opbrengsten servicecontracten	1.030	1.048	1.066	1.085	1.104	1.136	1.171
Overige bedrijfsopbrengsten	196	226	230	233	237	244	251
Rentebaten	138	249	109	156	204	249	364
Uitgaven	-23.004	-24.749	-23.711	-24.374	-24.516	-24.918	-25.285
Personeelskosten	-3.711	-3.660	-3.717	-3.777	-3.839	-3.947	-4.065
Lasten onderhoud	-3.391	-4.532	-4.648	-4.770	-4.895	-5.032	-5.183
Bedrijfskosten	-2.638	-2.600	-2.641	-2.684	-2.727	-2.804	-2.888
Belastingen	-1.062	-1.078	-1.095	-1.113	-1.131	-1.162	-1.197
Verzekeringen	-60	-61	-62	-63	-64	-66	-68
Heffing huurtoeslag	-2.404	-2.724	-2.982	-3.250	-3.292	-3.340	-3.407
Overige bedrijfskosten	-2.299	-2.476	-1.783	-1.829	-1.877	-1.930	-1.988
Rentelasten	-7.390	-7.577	-6.759	-6.868	-6.683	-6.628	-6.489
Overige buitengewone lasten	-48	-41	-24	-21	-8	-8	0
Cashflow (des)investeringen	2.478	2.521	1.099	1.790	2.027	0	0
Verkoop	3.294	3.222	2.421	2.490	2.508	0	0
Verbetering bestaand bezit	-816	-700	-1.322	-700	-482	0	0
Cashflow financieringsactiviteiten	6.873	-17.342	-5.306	-6.403	-7.277	-5.896	-1.539
Nieuwe leningen o/g	0	393	15.589	16.825	17.186	5.600	0
Stortingen leningen o/g	25.000	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-18.127	-17.735	-20.896	-23.229	-24.462	-11.496	-1.539
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Toename geldmiddelen scenario 1	13.751	-10.914	1.594	1.557	1.643	1.370	6.252

Bijlage I: Financiële analyse scenario 2

De aanpassingen voor scenario 2 zijn in FMP doorgevoerd. Als eerste zijn in het VHE-bestand de streefhuurprijzen van de over te hevelen woningen verhoogd naar huurprijzen tussen de € 750 en € 850. Daarnaast is zowel de huurgroep als de huurverhogingsgroep van deze woningen veranderd naar 'vrije sector'. Vervolgens is de kolom 'verhuurderheffing' voor deze woningen op 'nee' gezet. Als laatste is ook het bedrag van de verhuurderheffing aangepast in het programma, door verhuurderheffing over de totale WOZ-waarde van de over te hevelen woningen van de huidige verhuurderheffing af te trekken.

Activa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sociaal vastgoed in exploitatie	214.883	215.062	215.269	215.915	215.379	213.814	213.876	213.485
Commercieel vastgoed in exploitatie	34.244	34.041	33.992	33.698	33.457	33.158	33.173	33.179
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vaste activa	249.127	249.103	249.261	249.613	248.836	246.972	247.049	246.664
Liquide middelen	0	13.782	3.333	5.248	7.162	9.185	10.951	17.231
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Viottende activa	0	13.782	3.333	5.248	7.162	9.185	10.951	17.231
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal activa	249.127	262.885	252.594	254.861	255.997	256.157	258.000	263.895
Passiva	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Overige reserves	86.451	92.116	97.596	103.761	110.072	116.440	123.238	130.191
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Eigen vermogen	86.451	92.116	97.596	103.761	110.072	116.440	123.238	130.191
Leningen o/g nominaal	176.169	183.042	166.080	161.022	154.926	147.986	142.447	140.909
Rentabiliteitswaardecorrectie leningen o/g	-13.492	-12.273	-11.083	-9.923	-9.001	-8.269	-7.686	-7.205
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Langlopende schulden	162.676	170.769	154.998	151.100	145.925	139.717	134.761	133.704
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal passiva	249.127	262.885	252.594	254.861	255.997	256.157	258.000	263.895



Resultatenrekening scenario 2	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huuropbrengsten	26.050	27.164	28.151	29.116	29.909	30.599	31.338
Opbrengsten servicecontracten	1.030	1.048	1.066	1.085	1.104	1.136	1.171
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	196	226	230	233	237	244	251
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Bedrijfsopbrengsten	27.277	28.439	29.447	30.434	31.251	31.980	32.760
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-7.268	-7.470	-7.618	-7.856	-7.787	-7.778	-8.045
Personeelslasten	-3.711	-3.660	-3.717	-3.777	-3.839	-3.947	-4.065
Onderhoudskosten	-3.391	-4.532	-4.648	-4.770	-4.895	-5.032	-5.183
Bedrijfskosten	-2.638	-2.600	-2.641	-2.684	-2.727	-2.804	-2.888
Belastingen	-1.062	-1.078	-1.095	-1.113	-1.131	-1.162	-1.197
Verzekeringen	-60	-61	-62	-63	-64	-66	-68
Heffing huurtoeslag	-2.385	-2.680	-2.956	-3.246	-3.288	-3.336	-3.403
Overige bedrijfslasten	-2.299	-2.476	-1.783	-1.829	-1.877	-1.930	-1.988
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Bedrijfslasten	-22.814	-24.557	-24.519	-25.338	-25.608	-26.056	-26.837
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Bedrijfsresultaat	4.463	3.882	4.928	5.096	5.643	5.924	5.922
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.723	10.149	9.069	8.869	7.950	7.855	7.660
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Rentebaten	138	257	129	186	245	302	423
Rentelasten	-7.390	-7.577	-6.776	-6.898	-6.729	-6.692	-6.571
Mutatie R/WC leningen o/g	-1.220	-1.190	-1.160	-921	-732	-582	-481
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo financiële baten en lasten	-8.472	-8.510	-7.808	-7.633	-7.217	-6.973	-6.630
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Overige buitengewone lasten	-48	-41	-24	-21	-8	-8	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Buitengewone baten en lasten	-48	-41	-24	-21	-8	-8	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Resultaat voor belasting	5.665	5.480	6.165	6.311	6.368	6.798	6.952
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Jaarresultaat	5.665	5.480	6.165	6.311	6.368	6.798	6.952

Kasstroom scenario 2	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cashflow operationele activiteiten	4.431	3.991	5.874	6.220	6.937	7.304	7.819
Ontvangsten	27.415	28.695	29.576	30.620	31.496	32.282	33.182
Huur	26.050	27.164	28.151	29.116	29.909	30.599	31.338
Opbrengsten servicecontracten	1.030	1.048	1.066	1.085	1.104	1.136	1.171
Overige bedrijfsopbrengsten	196	226	230	233	237	244	251
Rentebaten	138	257	129	186	245	302	423
Uitgaven	-22.984	-24.705	-23.702	-24.400	-24.559	-24.978	-25.364
Personeelskosten	-3.711	-3.660	-3.717	-3.777	-3.839	-3.947	-4.065
Lasten onderhoud	-3.391	-4.532	-4.648	-4.770	-4.895	-5.032	-5.183
Bedrijfskosten	-2.638	-2.600	-2.641	-2.684	-2.727	-2.804	-2.888
Belastingen	-1.062	-1.078	-1.095	-1.113	-1.131	-1.162	-1.197
Verzekeringen	-60	-61	-62	-63	-64	-66	-68
Heffing huurtoeslag	-2.385	-2.680	-2.956	-3.246	-3.288	-3.336	-3.403
Overige bedrijfskosten	-2.299	-2.476	-1.783	-1.829	-1.877	-1.930	-1.988
Rentelasten	-7.390	-7.577	-6.776	-6.898	-6.729	-6.692	-6.571
Overige buitengewone lasten	-48	-41	-24	-21	-8	-8	0
Cashflow (des)investeringen	2.478	2.521	1.099	1.790	2.027	0	0
Verkoop	3.294	3.222	2.421	2.490	2.508	0	0
Verbetering bestaand bezit	-816	-700	-1.322	-700	-482	0	0
Cashflow financieringsactiviteiten	6.873	-16.962	-5.058	-6.096	-6.941	-5.538	-1.539
Nieuwe leningen o/g	0	773	15.838	17.132	17.522	5.958	0
Stortingen leningen o/g	25.000	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-18.127	-17.735	-20.896	-23.229	-24.462	-11.496	-1.539
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Toename geldmiddelen scenario 2	13.782	-10.450	1.915	1.913	2.023	1.766	6.280



Bijlage J: Financiële analyse scenario 3

- Er zullen 40 eengezinswoningen en 40 appartementen gebouwd worden. Er is gekozen voor een gelijke verdeling, omdat voorkeur van de doelgroep ongeveer gelijk was.
- Eengezinswoningen zullen vier kamers en een oppervlakte van 115 vierkante meter hebben. Dit voldoet aan de wensen van de doelgroep die uit de enquête zijn gebleken. Het is gebaseerd op het aanbod op Funda.nl. Tevens heeft Bert Haanappel van de afdeling Vastgoed bevestigd dat dit gangbaar is.
- Appartementen zullen minimaal drie kamers en een oppervlakte van 80 vierkante meter hebben. Dit voldoet aan de wensen van de doelgroep die uit de enquête zijn gebleken. Het is gebaseerd op het aanbod op Funda.nl. Tevens heeft Bert Haanappel van de afdeling Vastgoed bevestigd dat dit gangbaar is.
- De huurprijzen van de eengezinswoningen zullen rond € 800 liggen. Dit voldoet aan de wensen van de doelgroep die uit de enquête zijn gebleken.
- De huurprijzen van de appartementen zullen rond € 750 liggen. Dit voldoet aan de wensen van de doelgroep die uit de enquête zijn gebleken.
- In de woningen zal een keuken geplaatst worden met inbouwapparatuur als koelkast, oven en (gas)kookplaat. Dit voldoet aan de wensen van de doelgroep die uit de enquête zijn gebleken.
- Financiering zal op commerciële basis plaatsvinden. Het verschil in rente met geborgde leningen is 1,5%. Er is daarom gewerkt met een risico-opslag van 1,5%.

Getallen zijn afkomstig uit het boekje 'kengetallenkompas bouwkosten 2013' (IGG Bointon de Groot, 2013). Voor de bouwkosten is het gemiddelde van de bouwkosten basis en bouwkosten gemiddeld gekozen, omdat het niet om luxe woningen gaat, maar ook niet om simpele woningen. De grondprijzen zijn opgevraagd bij de gemeente Lansingerland en gelden per woning.

Algemeen	
Aantal eengezinswoningen	40 eenheden
Aantal appartementen	40 eenheden
Aantal parkeerplaatsen (VSH)	2 per woning
Prijs parkeerplaatsen	€ 5.000,00 per parkeerplaats
Vormfactor GBO-BVO appartement	1,36
Vormfactor GBO-BVO eengezinswoning	1,14
Bijkomende kosten	13% van bouwkosten
BTW	21% van stichtingskosten

Kosten eengezinswoningen vrije sector	
Aantal m2 GBO	115 m2
Aantal m2 BVO	131,1 m2
Grondprijs	€ 25.000,00 per woning
Bouwkosten (basis)	€ 733,00 per m2 BVO
Bouwkosten (hoog)	€ 911,00 per m2 BVO
Bouwkosten (gemiddeld)	€ 822,00 per m2 BVO

Kosten appartementen vrije sector	
Aantal m2 GBO	80 m2
Aantal m2 BVO	108,8 m2
Grondprijs	€ 22.500,00 per woning
Bouwkosten (basis)	€ 968,00 per m2 BVO
Bouwkosten (hoog)	€ 1.162,00 per m2 BVO
Bouwkosten (gemiddeld)	€ 1.065,00 per m2 BVO

Stichtingskosten 30 eengezinswoningen en 50 appartementen (vrije sector)							
	Bouwkosten	Grondprijs	Parkeer- plaatsen	Bijkomende kosten	Totale stichtingskosten	BTW	Totale stichtings- kosten incl. BTW
Eengezinswoning	€ 4.310.568,00	€ 1.000.000,00	€ 400.000,00	€ 560.373,84	€ 6.270.941,84	€ 1.316.897,79	€ 7.587.839,63
Appartement	€ 4.634.880,00	€ 900.000,00	€ 400.000,00	€ 602.534,40	€ 6.537.414,40	€ 1.372.857,02	€ 7.910.271,42
Totaal	€ 8.945.448,00	€ 1.900.000,00	€ 800.000,00	€ 1.162.908,24	€ 12.808.356,24	€ 2.689.754,81	€ 15.498.111,05

Eengezinswoning	Kosten per eenheid	€ 159.445,99	Grondprijs per eenheid	€ 30.250,00	Totaal per eenh	€ 189.695,99
Appartement	Kosten per eenheid	€ 170.531,79	Grondprijs per eenheid	€ 27.225,00	Totaal per eenh	€ 197.756,79

Bedrijfswaardeberekening eengezinswoningen

Versie: FMP 6.12.1

Nieuwbouw project Vrije sector woningen, economisch scenario 1

Primo simulatiejaar 2014

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prijsinflatie	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwindex	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Onderhoudsindex	0,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Marktindex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
		2014	2015	2016	2017	2018
Disconteringsvoet		6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
Huurderving (A)		0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Geïndexeerde Bedragen						
	NCW	2014	2015	2016	2017	2018
Maandhuur per 1-1 (B)	624.558	32.000	32.640	33.293	33.959	34.638
Maandhuur per 1-7 (C)	637.049	32.640	33.293	33.959	34.638	35.331
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Huurinkomsten (D=6*B+6*C)	7.569.646	387.840	395.597	403.509	411.579	419.810
Huurderving (A*D)	-45.418	2.327	2.374	2.421	2.469	2.519
Planmatig onderhoud	-1.198.647	54.384	56.016	57.696	59.427	61.210
Belastingen	-263.931	11.914	12.152	12.395	12.643	12.896
Verzekeringen	-9.039	408	416	424	433	442
Salarissen	-520.727	23.788	23.962	24.441	24.930	25.429
Sociale lasten	-90.179	4.071	4.152	4.235	4.320	4.406
Pensioenlasten	-99.453	4.489	4.579	4.671	4.764	4.859
Uitzendkrachten	-11.635	1.224	503	513	523	534
Overige personeelskosten	-52.262	2.359	2.406	2.454	2.503	2.554
Huisvestingskosten	-36.119	1.630	1.663	1.696	1.730	1.765
Kosten bestuur - RvT	-14.055	634	647	660	673	687
Algemene kosten	-180.785	8.868	8.291	8.457	8.626	8.798
Overige directe exploitatielasten	-174.863	7.893	8.051	8.212	8.376	8.544
Contributies - bijdragen	-9.617	434	443	452	461	470
Leefbaarheid	-33.070	4.105	4.187	4.271	4.357	4.444
Af te rekenen servicekosten	-43.720	1.973	2.013	2.053	2.094	2.136
Restwaardeopbrengsten (ultimo)	20.542	0	0	0	0	0
Bedrijfswaarde	4.806.668					
Stichtingskosten	7.587.000					
Onrendabel	-2.780.332					



Bedrijfswaardeberekening appartementen

Versie: FMP 6.12.1						
Nieuwbouw project Vrije sector woningen, economisch scenario 1						
Primo simulatiejaar 2014						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prijsinflatie	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwindex	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Onderhoudsindex	0,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Marktindex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
		2014	2015	2016	2017	2018
Disconteringsvoet		6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
Huurderving (A)		0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Geïndexeerde Bedragen						
	NCW	2014	2015	2016	2017	2018
Maandhuur per 1-1 (B)	585.523	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473
Maandhuur per 1-7 (C)	597.234	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Huurinkomsten (D=6*B+6*C)	7.096.543	363.600	370.872	378.289	385.855	393.572
Huurderving (A*D)	-42.579	2.182	2.225	2.270	2.315	2.361
Planmatig onderhoud	-1.198.647	54.384	56.016	57.696	59.427	61.210
Belastingen	-263.931	11.914	12.152	12.395	12.643	12.896
Verzekeringen	-9.039	408	416	424	433	442
Salarissen	-520.727	23.788	23.962	24.441	24.930	25.429
Sociale lasten	-90.179	4.071	4.152	4.235	4.320	4.406
Pensioenlasten	-99.453	4.489	4.579	4.671	4.764	4.859
Uitzendkrachten	-11.635	1.224	503	513	523	534
Overige personeelskosten	-52.262	2.359	2.406	2.454	2.503	2.554
Huisvestingskosten	-36.119	1.630	1.663	1.696	1.730	1.765
Kosten bestuur - RvT	-14.055	634	647	660	673	687
Algemene kosten	-180.785	8.868	8.291	8.457	8.626	8.798
Overige directe exploitatielasten	-174.863	7.893	8.051	8.212	8.376	8.544
Contributies - bijdragen	-9.617	434	443	452	461	470
Leefbaarheid	-33.070	4.105	4.187	4.271	4.357	4.444
Af te rekenen servicekosten	-43.720	1.973	2.013	2.053	2.094	2.136
Restwaardeopbrengsten (ultimo)	20.542	0	0	0	0	0
Bedrijfswaarde	4.336.403					
Stichtingskosten	8.096.000					
Onrendabel	-3.759.597					

Bijlage K: Berekeningen ratio's WSW scenario 1

Onderstaande afbeeldingen zijn screenshots uit het standaard rekenblad van het WSW, ingevuld met de gegevens van het scenario die in bijlage H terug te vinden zijn. (WSW, 2013)

Invoerblad gegevens t.o.v. berekening financiële ratio's (alle bedragen x € 1.000)												
Kasstroomeengevens (o.b.v. Kasstroommodel dpl / d/v)			Regel		Realisatie		Prognose					
			Verslagjaar T-2		Verslagjaar T-1		1e prognosejaar		2e prognosejaar		3e prognosejaar	
			Saldo		6.066		4.399		3.906		5.801	
Kasstroom uit operationele activiteiten			€ 3.639		€ 6.220		€ 4.399		€ 3.906		€ 5.801	
Renteontvangsten			15		131		138		249		109	
Renteuitgaven			1.10		6.884		7.390		7.577		6.759	
Onderhouds uitgaven			18		6.813		3.391		4.532		4.648	
Toegerekende renteuitgaven aan investeringen			3.2.1a		17		-		-		-	
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf			3.2.1b		134		-		-		-	
Verkoopopbrengsten												
Verkoopopbrengsten bestaande bezit - NVA ingaande kasstroom			2.1.A		2.729		3.294		3.222		2.421	
Verkoopopbrengsten bestaande huur, woon- en nietwoongelegenheden			2.1.B		1.451		-		-		-	
Verkoopopbrengsten grond			2.4.A		-		-		-		-	
Verkoopopbrengsten grond			2.4.B		-		-		-		-	
(Des) investeringsontvangsten Overig			2.5.A		-		-		-		-	
(Des) investeringsontvangsten Overig			2.5.B		-		-		-		-	
Externe kosten bij verkoop			2.15.A		32		-		-		-	
Externe kosten bij verkoop			2.15.B		14		-		-		-	
Vermogensgegevens (o.b.v. Geconsolideerde Balans en Bedrijfswaarde d/v)			Regel									
					Balans ultimo		Voorlopige					
					Verslagjaar T		balans ultimo					
							lopend boekjaar					
							(dpl)					
Langlopende schulden			3.1.2A2 - F.1		-		-		-		-	
Schuldenleningen overheid			3.1.2A2 - F.2		176.319		170.789		-		-	
Schuldenleningen kredietinstellingen			3.1.2A2 - F.3		-		-		-		-	
Schulden aan groepsmaatschappijen			3.1.2A2 - F.4		-		-		-		-	
Schulden aan maatschappijen waarna wordt deelgenomen												
Kortlopende schulden			3.1.2A2 - G.1		-		-		-		-	
Schuldenleningen kredietinstellingen			3.1.2A2 - G.3		-		-		-		-	
Schulden aan groepsmaatschappijen			3.1.2A2 - G.4		-		-		-		-	
Schulden aan maatschappijen waarna wordt deelgenomen												
Eigen vermogen / Groepsvermogen			3.1.2A2 - Totaal Eigen Vermogen		79.814		90.946		-		-	
Totaal activa			3.1.2A1 - Totaal Activa		265.338		261.715		-		-	
Sociaal vastgoed in exploitatie			3.1.2A1 - All.1		217.691		220.244		-		-	
Commercieel vastgoed in exploitatie			3.1.2A1 - All.1		24.829		27.720		-		-	
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbeleging			3.1.2A1 - All.2		-		-		-		-	
Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie			4.1.5		242.520		247.964		-		-	
Aantal VHE (Woonervarienten) aan het begin van de prognoseperiode			4.1.5		4.159.0		24.0		-		-	
Gemiddelde restant levensduur van de portefeuille aan het begin van de prognoseperiode												
Schuldrestant WSW geborgde leningen					173.241		-		-		-	
WOZ waarde van bij WSW ingezet onderpand (DAEB + Niet-DAEB)			4.3		720.933		-		-		-	
Opmerkingen												
De genoemde balansposten zijn ontleend aan de geconsolideerde balans uit het "Modelrapport Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningcorporaties", versie 20 januari 2013 (beschikbaar op www.woonet.nl).												
- WSW daat voor de bepaling van de ratios LTV en solvabiliteit uit van de geconsolideerde balans wordt gepubliceert, dan wordt de enkelvoudige balans gehanteerd.												
- Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie betreft zowel het commercieel vastgoed als sociaal vastgoed ongeacht of dit vastgoed is geassocieerd als bedrijfsmiddel of als belegging.												
- Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ontleend aan de toelichting op de jaarrekening.												

Werkblad Berekening DSCR (alle bedragen x € 1.000)										
Bepaling kasstromen t.b.v. DSCR berekening	Realisatie				Prognose					
	Verslagjaar T-2	Verslagjaar T-1	Verslagjaar T		1e prognosejaar	2e prognosejaar	3e prognosejaar	4e prognosejaar	5e prognosejaar	
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.639	€ 6.066	€ 6.220		€ 4.399	€ 3.906	€ 5.801	€ 6.170	€ 6.893	
Af. Renteontvangsten	€ 131	€ 109	€ 66		€ 138	€ 249	€ 109	€ 156	€ 204	
Bij. Renteuitgaven	€ 6.884	€ 6.996	€ 6.980		€ 7.390	€ 7.577	€ 6.769	€ 6.868	€ 6.683	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven	€ 10.392	€ 12.953	€ 13.134		€ 11.651	€ 11.234	€ 12.451	€ 12.882	€ 13.372	
Aantal VHE (Woonequivalenten) aan het begin van de prognoseperiode				4159						
Bij. Werkelijke onderhouds uitgaven	€ 6.813	€ 4.075	€ 4.597		€ 3.391	€ 4.532	€ 4.648	€ 4.770	€ 4.895	
Af. Normatieve minimale onderhouds uitgaven à € 700 per VHE (Woonequivalent)	€ 2.911	€ 2.911	€ 2.911		€ 2.911	€ 2.911	€ 2.911	€ 2.911	€ 2.911	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven op basis van "minimaal onderhoud"	€ 14.294	€ 14.117	€ 14.820		€ 12.131	€ 12.855	€ 14.188	€ 14.741	€ 15.356	
Bij. Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	€ 134	€ 58	€ 67		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Kasstroom t.b.v. de DSCR bepaling	€ 14.428	€ 14.175	€ 14.887		€ 12.131	€ 12.855	€ 14.188	€ 14.741	€ 15.356	
Wegingsfactor	1	1	1		5	4	3	2	1	
Gewogen kasstroom t.b.v. DSCR bepaling	A	€ 14.496					€ 13.298			
Bepaling netto renteuitgaven t.b.v. DSCR berekening										
Renteuitgaven	€ 6.884	€ 6.996	€ 6.980		€ 7.390	€ 7.577	€ 6.769	€ 6.868	€ 6.683	
Af. Renteontvangsten	€ 131	€ 109	€ 66		€ 138	€ 249	€ 109	€ 156	€ 204	
Af. Toegerekende renteuitgaven aan projecten	€ 17	€ 115	€ 142		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Renteuitgaven t.b.v. de DSCR bepaling	€ 6.736	€ 6.772	€ 6.772		€ 7.252	€ 7.328	€ 6.650	€ 6.712	€ 6.479	
Wegingsfactor	1	1	1		5	4	3	2	1	
Gewogen renteuitgaven t.b.v. DSCR bepaling	B	€ 6.760					€ 7.028			
Bepaling theoretische aflossing per jaar t.b.v. DSCR berekening										
Verkoopopbrengsten										
Verkoopopbrengsten bestaande bezit - MVA ingaande kasstroom										
Verkoopopbrengsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden (2.1 A)	€ 2.729	€ 2.467	€ 3.349		€ 3.294	€ 3.222	€ 2.421	€ 2.490	€ 2.508	
Verkoopopbrengsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden (2.1 B)	€ 1.451	€ 1.297	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Verkoopopbrengsten grond (2.4 A)	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Verkoopopbrengsten grond (2.4 B)	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
(Dis)investeringsovergang Overig (2.5 A)	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
(Dis)investeringsovergang Overig (2.5 B)	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
-/- Externe kosten bij verkoop (2.15 A)	€ 32	€ -	€ 104		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
-/- Externe kosten bij verkoop (2.15 B)	€ 14	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Totaal verkoopopbrengsten	€ 4.134	€ 3.764	€ 3.245		€ 3.294	€ 3.222	€ 2.421	€ 2.490	€ 2.508	
Wegingsfactor	1	1	1		5	4	3	2	1	
Cumulative verkoopopbrengsten over vijf jaren	C	€ 18.572					€ 14.703			
Restwaarde portefeuille à € 5.000 per VHE	D	€ 20.795					€ 20.795			
Balans ultimo jaar T										
Langlopende schulden										
- Schuldenleningen overheid	€ -									
- Schuldenleningen kredietinstellingen	€ 176.319									
- Schulden aan groepsmaatschappijen	€ -									
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -									
Kortlopende schulden										
- Schuldenleningen kredietinstellingen	€ -									
- Schulden aan groepsmaatschappijen	€ -									
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -									
	+									
Totaal vreemd vermogen gerelateerd aan vastgoed in exploitatie	E	€ 176.319								
Gemiddelde restant levensduur van de portefeuille	F	24	jaar							
Theoretisch aflossingsniveau gerealiseerd resp. geprognosticeerd	G = (E - C - D) / F	€ 5.706					€ 5.868			
Gemiddeld gerealiseerde DSCR	H = A / (B + G)	1,16								
Gewogen gemiddeld geprognosticeerde DSCR	I	1,03								
DSCR t.b.v. WSW Risico Score Model	Laagste van H en I	1,03	Voldoet aan WSW norm							
WSW norm		1,00								
Opmerkingen										
- DSCR wordt bepaald op basis van het WSW kasstroomoverzicht uit de dVi (realisatie) resp. dPi (prognose)										
- De genoemde balansposten zijn ontleend aan de geconsolideerde balans uit het "Modelrapport Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningcorporaties", versie 20 januari 2013 (beschikbaar op www.wconet.nl)										
- WSW gaat voor de bepaling van de DSCR uit van de geconsolideerde balans. Indien geen geconsolideerde balans wordt gepubliceerd, dan wordt de enkelvoudige balans gehanteerd.										
- DSCR houdt wel rekening met geactiveerde rente- en kosten voor projectontwikkeling in eigen beheer										

Werkblad Berekening Loan to Value (alle bedragen x € 1.000)				
		Balans ultimo jaar T		Voorlopige balans ultimo lopend boekjaar
Langlopende schulden				
- Schulden/leningen overheid		€ -		€ -
- Schulden/leningen kredietinstellingen		€ 176.319		€ 170.769
- Schulden aan groepsmaatschappijen		€ -		€ -
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		€ -		€ -
Kortlopende schulden				
- Schulden/leningen kredietinstellingen		€ -		€ -
- Schulden aan groepsmaatschappijen		€ -		€ -
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		€ -		€ -
		+		+
Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV	A	€ 176.319		€ 170.769
Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie	B	€ 242.520		€ 247.964
Loan to Value	C = A / B	73%	D	69%
LTV t.b.v. WSW Risico Score Model		Hoogste van C en D	73%	Voldoet aan WSW norm
WSW norm			75%	
Opmerkingen				
- De genoemde balansposten zijn ontleend aan de geconsolideerde balans uit het "Modelrapport Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningcorporaties", versie 20 januari 2013 (beschikbaar op www.woconet.nl).				
- WSW gaat voor de bepaling van de Loan to Value uit van de geconsolideerde balans. Indien geen geconsolideerde balans wordt gepubliceerd, dan wordt de enkelvoudige balans gehanteerd.				
- In de toekomst zal WSW ook de geprognosticeerde Loan to Value beoordelen op basis van een opvraag van de geprognosticeerde balans en geprognosticeerde bedrijfswaarde				
- Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie betreft zowel het commercieel vastgoed als sociaal vastgoed ongeacht of dit vastgoed is geclassificeerd als bedrijfsmiddel of als belegging				

Werkblad Berekening ICR (alle bedragen x € 1.000)									
		Realisatie			Prognose				
		Verslagjaar T-2	Verslagjaar T-1	Verslagjaar T	1e prognosejaar	2e prognosejaar	3e prognosejaar	4e prognosejaar	5e prognosejaar
Kasstroom uit operationele activiteiten		€ 3.639	€ 6.066	€ 6.220	€ 4.399	€ 3.905	€ 5.801	€ 6.170	€ 6.883
Af. Renteontvangsten		€ 131	€ 109	€ 66	€ 138	€ 249	€ 109	€ 156	€ 204
Bij. Renteuitgaven		€ 6.884	€ 6.996	€ 6.980	€ 7.390	€ 7.577	€ 6.759	€ 6.868	€ 6.883
		+	+	+	+	+	+	+	+
Kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven		€ 10.392	€ 12.953	€ 13.134	€ 11.651	€ 11.234	€ 12.451	€ 12.882	€ 13.372
Wegingsfactor		1	1	1	5	4	3	2	1
Gewogen kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven	A		€ 12.160				€ 11.979		
Gewogen renteuitgaven	B		€ 6.953				€ 7.197		
Gemiddeld gerealiseerde ICR	A / B	C	1,75						
Gewogen gemiddeld geprognosticeerde ICR		D	1,66						
ICR t.b.v. WSW Risico Score Model		Laagste van C en D	1,66	Voldoet aan WSW norm					
WSW norm			1,40						
Opmerkingen									
- ICR wordt bepaald op basis van het WSW kasstroomoverzicht uit de dVi (realisatie) resp. dPi (prognose)									
- ICR houdt geen rekening met geactiveerde rente- en kosten voor projectontwikkeling in eigen beheer									



Werkblad Berekening Solvabiliteit (alle bedragen x € 1.000)				
		Balans ultimo jaar T		Voorlopige balans ultimo lopend boekjaar
Eigen vermogen / Groepsvermogen		€ 79.814		€ 90.946
Af. Sociaal vastgoed in exploitatie		€ 217.691		€ 220.244
Af. Commercieel vastgoed in exploitatie		€ 24.829		€ 27.720
Af. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		€ -		€ -
Bij. Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie		€ 242.520		€ 247.964
		+		+
Eigen vermogen / Groepsvermogen o.b.v. Bedrijfswaarde	A	€ 79.814		€ 90.946
Totaal activa		€ 265.338		€ 261.715
Af. Sociaal vastgoed in exploitatie		€ 217.691		€ 220.244
Af. Commercieel vastgoed in exploitatie		€ 24.829		€ 27.720
Af. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		€ -		€ -
Bij. Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie		€ 242.520		€ 247.964
		+		+
Totaal activa o.b.v. Bedrijfswaarde	B	€ 265.338		€ 261.715
Solvabiliteitsratio	C = A / B	30%		35%
Solvabiliteit t.b.v. WSW Risico Score Model			30%	Voldoet aan WSW norm
WSW norm			20%	
Opmerkingen				
- De genoemde balansposten zijn ontleend aan de geconsolideerde balans uit het "Modelrapport Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningcorporaties", versie 20 januari 2013 (beschikbaar op www.woconet.nl).				
- WSW gaat voor de bepaling van de Solvabiliteit uit van de geconsolideerde balans. Indien geen geconsolideerde balans wordt gepubliceert, dan wordt de enkelvoudige balans gehanteerd.				
- In de toekomst zal WSW ook de geprognosticeerde Solvabiliteit beoordelen op basis van een opvraag van de geprognosticeerde balans en geprognosticeerde				
- Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie betreft zowel het commercieel vastgoed als sociaal vastgoed ongeacht of dit vastgoed is geclassificeerd als bedrijfsmiddel of als belegging.				
- Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ontleend aan de toelichting op de jaarrekening				

Werkblad Berekening Dekkingsratio (alle bedragen x € 1.000)				
Schuldrestant WSW geborgde leningen	A	€ 173.241		
WOZ waarde van bij WSW ingezet onderpand (DAEB + Niet-DAEB)	B	€ 720.933		
Dekkingsratio	A / B	24%		Voldoet aan WSW norm
WSW norm		50%		
Opmerkingen				

Bijlage L: Berekeningen ratio's WSW scenario 2

Onderstaande afbeeldingen zijn screenshots uit het standaard rekenblad van het WSW, ingevuld met de gegevens van het scenario die in bijlage I terug te vinden zijn. (WSW, 2013)

Invoerblad gegevens t.b.v. berekening financiële ratio's (alle bedragen x € 1.000)												
Kasstroomeengevens (o.b.v. kasstrooommodel dpl / dv)	Regel	Verlagjaar T-2	Verlagjaar T-1	Verlagjaar T	1e prognosejaar	2e prognosejaar	3e prognosejaar	4e prognosejaar	5e prognosejaar	6e prognosejaar	7e prognosejaar	8e prognosejaar
Kasstroom uit operationele activiteiten	Saldo	€ 3.639	€ 6.066	€ 6.220	€ 4.431	€ 3.991	€ 5.874	€ 6.220	€ 6.937	€ 6.937	€ 6.937	€ 6.937
Renteontvangsten	15	€ 131	€ 109	€ 66	€ 138	€ 257	€ 129	€ 186	€ 245	€ 245	€ 245	€ 245
Renteuitgaven	1.10	€ 6.884	€ 6.996	€ 6.980	€ 7.290	€ 7.577	€ 6.776	€ 6.898	€ 6.729	€ 6.729	€ 6.729	€ 6.729
Onderhouds uitgaven	18	€ 6.813	€ 4.075	€ 4.587	€ 3.591	€ 4.532	€ 4.648	€ 4.770	€ 4.895	€ 4.895	€ 4.895	€ 4.895
Toegerekende renteuitgaven aan investeringen	3.2.1a	€ 17	€ 115	€ 142	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	3.2.1b	€ 134	€ 58	€ 67	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopopbrengsten												
Verkoopopbrengsten bestaande bezit - MVA ingaande kasstroom	2.1.A	€ 2.729	€ 2.467	€ 3.349	€ 3.294	€ 3.222	€ 2.421	€ 2.490	€ 2.508	€ 2.508	€ 2.508	€ 2.508
Verkoopopbrengsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.1.B	€ 1.451	€ 1.297	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopopbrengsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.1.A	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopopbrengsten grond	2.4.B	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopopbrengsten grond	2.4.B	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
(Des)investeringsovergang Overig	2.5.A	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
(Des)investeringsovergang Overig	2.5.B	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Externe kosten bij verkoop	2.15.A	€ 32	€ -	€ 104	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Externe kosten bij verkoop	2.15.B	€ 14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vermogensgegevens (o.b.v. Geconsolideerde Balans en Bedrijfswaarde dv)	Regel											
Langlopende schulden					Balans ultimo	Voorlopige						
- Schuldenleningen overheid	3.1.2A2 - F.1	€ -	€ -	€ -	Verlagjaar T	balans ultimo						
- Schuldenleningen kredietinstellingen	3.1.2A2 - F.2	€ 176.319	€ 170.769	€ -		lopend boekjaar						
- Schulden aan groepsmaatschappijen	3.1.2A2 - F.3	€ -	€ -	€ -		(dpl)						
- Schulden aan maatschappijen waartoe deelgenomen	3.1.2A2 - F.4	€ -	€ -	€ -								
Kortlopende schulden												
- Schuldenleningen kredietinstellingen	3.1.2A2 - G.1	€ -	€ -	€ -								
- Schulden aan groepsmaatschappijen	3.1.2A2 - G.3	€ -	€ -	€ -								
- Schulden aan maatschappijen waartoe deelgenomen	3.1.2A2 - G.4	€ -	€ -	€ -								
Eigen vermogen / Groepsvermogen	3.1.2A2 - Total Eigen Vermogen	€ 79.814	€ 92.116	€ -								
Totaal activa	3.1.2A1 - Totaal Activa	€ 265.338	€ 262.895	€ -								
Sociaal vastgoed in exploitatie	3.1.2A1 - All.1	€ 217.691	€ 215.062	€ -								
Commercieel vastgoed in exploitatie	3.1.2A1 - All.1	€ 24.829	€ 34.041	€ -								
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.1.2A1 - All.2	€ -	€ -	€ -								
Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie	4.1.5	€ 242.520	€ 249.103	€ -								
Aantal VHE (Woonrechten) aan het begin van de periode	4.1.5		4.159.0									
Gemiddelde restant levensduur van de portefeuille aan het begin van de periode	4.1.5		24.0									
Schuldentent WSW gebroedte leningen		€ 173.241										
WOZ waarde van bij WSW ingezet onderpand (DAEB + Nief-DAEB)	4.3	€ 720.933										
Opmerkingen												
- De genoemde balansposten zijn ontleend aan de geconsolideerde balans uit het "Modelrapport Richtlijn 645 Toegelaten instellingen voor schuldsanering Woningcorporaties", versie 20 januari 2013 (beschikbaar op www.woconet.nl).												
- WSW jaart voor de bepaling van de ratio's LTV en Solvabiliteit uit van de geconsolideerde balans wordt gepubliceerd, dan wordt de enkelvoudige balans geteerd.												
- Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ontleend aan de toelichting op de jaarrekening.												



Werkblad Berekening DSCR (alle bedragen x € 1.000)										
Bepaling kasstromen t.b.v. DSCR berekening	Realisatie				Prognose					
	Verslagjaar T-2	Verslagjaar T-1	Verslagjaar T		1e prognosejaar	2e prognosejaar	3e prognosejaar	4e prognosejaar	5e prognosejaar	
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.639	€ 6.066	€ 6.220		€ 4.431	€ 3.991	€ 5.874	€ 6.220	€ 6.937	
Af. Renteontvangsten	€ 131	€ 109	€ 66		€ 138	€ 257	€ 129	€ 186	€ 245	
Bij. Renteuitgaven	€ 6.884	€ 6.996	€ 6.980		€ 7.390	€ 7.577	€ 6.776	€ 6.899	€ 6.729	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven	€ 10.392	€ 12.953	€ 13.134		€ 11.683	€ 11.311	€ 12.521	€ 12.932	€ 13.421	
Aantal VHE (Woonequivalenten) aan het begin van de prognoseperiode				4159						
Bij. Werkelijke onderhouds uitgaven	€ 6.813	€ 4.075	€ 4.597		€ 3.391	€ 4.532	€ 4.648	€ 4.770	€ 4.895	
Af. Normatieve minimale onderhouds uitgaven à € 700 per VHE (Woonequivalent)	€ 2.911	€ 2.911	€ 2.911		€ 2.911	€ 2.911	€ 2.911	€ 2.911	€ 2.911	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven op basis van "minimaal onderhoud"	€ 14.294	€ 14.117	€ 14.820		€ 12.163	€ 12.932	€ 14.268	€ 14.791	€ 15.405	
Bij. Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	€ 134	€ 58	€ 67		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Kasstroom t.b.v. de DSCR bepaling	€ 14.428	€ 14.175	€ 14.887		€ 12.163	€ 12.932	€ 14.268	€ 14.791	€ 15.405	
Wegingsfactor	1	1	1		5	4	3	2	1	
Gewogen kasstroom t.b.v. DSCR bepaling	A	€ 14.496					€ 13.363			
Bepaling netto renteuitgaven t.b.v. DSCR berekening										
Renteuitgaven	€ 6.884	€ 6.996	€ 6.980		€ 7.390	€ 7.577	€ 6.776	€ 6.899	€ 6.729	
Af. Renteontvangsten	€ 131	€ 109	€ 66		€ 138	€ 257	€ 129	€ 186	€ 245	
Af. Toegerekende renteuitgaven aan projecten	€ 17	€ 115	€ 142		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Renteuitgaven t.b.v. de DSCR bepaling	€ 6.736	€ 6.772	€ 6.772		€ 7.252	€ 7.320	€ 6.647	€ 6.712	€ 6.484	
Wegingsfactor	1	1	1		5	4	3	2	1	
Gewogen renteuitgaven t.b.v. DSCR bepaling	B	€ 6.760					€ 7.026			
Bepaling theoretische aflossing per jaar t.b.v. DSCR berekening										
Verkoopopbrengsten										
Verkoopopbrengsten bestaande bezit - MVA ingaande kasstroom										
Verkoopopbrengsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden (2.1 A)	€ 2.729	€ 2.467	€ 3.349		€ 3.294	€ 3.222	€ 2.421	€ 2.490	€ 2.508	
Verkoopopbrengsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden (2.1 B)	€ 1.451	€ 1.297	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Verkoopopbrengsten grond (2.4 A)	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Verkoopopbrengsten grond (2.4 B)	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
(Dis)investeringsovergang Overig (2.5 A)	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
(Dis)investeringsovergang Overig (2.5 B)	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
-/- Externe kosten bij verkoop (2.15 A)	€ 32	€ -	€ 104		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
-/- Externe kosten bij verkoop (2.15 B)	€ 14	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	+	+	+		+	+	+	+	+	
Totaal verkoopopbrengsten	€ 4.134	€ 3.764	€ 3.245		€ 3.294	€ 3.222	€ 2.421	€ 2.490	€ 2.508	
Wegingsfactor	1	1	1		5	4	3	2	1	
Cumulative verkoopopbrengsten over vijf jaren	C	€ 18.572					€ 14.703			
Restwaarde portefeuille à € 5.000 per VHE	D	€ 20.795					€ 20.795			
Balans ultimo jaar T										
Langlopende schulden										
- Schuldenleningen overheid	€ -									
- Schuldenleningen kredietinstellingen	€ 176.319									
- Schulden aan groepsmaatschappijen	€ -									
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -									
Kortlopende schulden										
- Schuldenleningen kredietinstellingen	€ -									
- Schulden aan groepsmaatschappijen	€ -									
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -									
	+									
Totaal vreemd vermogen gerelateerd aan vastgoed in exploitatie	E	€ 176.319								
Gemiddelde restant levensduur van de portefeuille	F	24	jaar							
Theoretisch aflossingsniveau gerealiseerd resp. geprognosticeerd	G = (E - C - D) / F	€ 5.706					€ 5.868			
Gemiddeld gerealiseerde DSCR	H = A / (B + G)	1,16								
Gewogen gemiddeld geprognosticeerde DSCR	I	1,04								
DSCR t.b.v. WSW Risico Score Model	Laagste van H en I	1,04	Voldoet aan WSW norm							
WSW norm		1,00								
Opmerkingen										
- DSCR wordt bepaald op basis van het WSW kasstroomoverzicht uit de dVi (realisatie) resp. dPi (prognose)										
- De genoemde balansposten zijn ontleend aan de geconsolideerde balans uit het "Modelrapport Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningcorporaties", versie 20 januari 2013 (beschikbaar op www.wconet.nl)										
- WSW gaat voor de bepaling van de DSCR uit van de geconsolideerde balans. Indien geen geconsolideerde balans wordt gepubliceerd, dan wordt de enkelvoudige balans gehanteerd.										
- DSCR houdt wel rekening met geactiveerde rente- en kosten voor projectontwikkeling in eigen beheer										

Werkblad Berekening ICR (alle bedragen x € 1.000)									
	Realisatie			Prognose					
	Verslagjaar T-2	Verslagjaar T-1	Verslagjaar T	1e prognosejaar	2e prognosejaar	3e prognosejaar	4e prognosejaar	5e prognosejaar	
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.639	€ 6.066	€ 6.220	€ 4.431	€ 3.991	€ 5.674	€ 6.220	€ 6.837	
Af. Renteontvangsten	€ 131	€ 109	€ 66	€ 138	€ 257	€ 129	€ 186	€ 245	
Bij. Renteuitgaven	€ 6.884	€ 6.996	€ 6.980	€ 7.390	€ 7.577	€ 6.776	€ 6.898	€ 6.729	
	+	+	+	+	+	+	+	+	
Kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven	€ 10.392	€ 12.953	€ 13.134	€ 11.683	€ 11.311	€ 12.621	€ 12.932	€ 13.421	
Wegingsfactor	1	1	1	5	4	3	2	1	
Gewogen kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven	A	€ 12.160				€ 12.034			
Gewogen renteuitgaven	B	€ 6.953				€ 7.207			
Gemiddeld gerealiseerde ICR	A / B	C	1,75						
Gewogen gemiddeld geprognosticeerde ICR		D	1,67						
ICR t.b.v. WSW Risico Score Model		Laagste van C en D	1,67	Voldoet aan WSW norm					
WSW norm			1,40						
Opmerkingen									
- ICR wordt bepaald op basis van het WSW kasstroomoverzicht uit de dVi (realisatie) resp. dPi (prognose)									
- ICR houdt geen rekening met geactiveerde rente- en kosten voor projectontwikkeling in eigen beheer									

Werkblad Berekening Loan to Value (alle bedragen x € 1.000)				
		Balans ultimo jaar T		Voorlopige balans ultimo lopend boekjaar
Langlopende schulden				
- Schulden/leningen overheid		€ -		€ -
- Schulden/leningen kredietinstellingen		€ 176.319		€ 170.769
- Schulden aan groepsmaatschappijen		€ -		€ -
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		€ -		€ -
Kortlopende schulden				
- Schulden/leningen kredietinstellingen		€ -		€ -
- Schulden aan groepsmaatschappijen		€ -		€ -
- Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		€ -		€ -
		+		+
Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV	A	€ 176.319		€ 170.769
Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie	B	€ 242.520		€ 249.103
Loan to Value	C = A / B	73%	D	69%
LTV t.b.v. WSW Risico Score Model		Hoogste van C en D	73%	Voldoet aan WSW norm
WSW norm			75%	
Opmerkingen				
- De genoemde balansposten zijn ontleend aan de geconsolideerde balans uit het "Modelrapport Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningcorporaties", versie 20 januari 2013 (beschikbaar op www.woconet.nl).				
- WSW gaat voor de bepaling van de Loan to Value uit van de geconsolideerde balans. Indien geen geconsolideerde balans wordt gepubliceerd, dan wordt de enkelvoudige balans gehanteerd.				
- In de toekomst zal WSW ook de geprognosticeerde Loan to Value beoordelen op basis van een opvraag van de geprognosticeerde balans en geprognosticeerde bedrijfswaarde				
- Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie betreft zowel het commercieel vastgoed als sociaal vastgoed ongeacht of dit vastgoed is geclassificeerd als bedrijfsmiddel of als belegging				



Werkblad Berekening Solvabiliteit (alle bedragen x € 1.000)				
		Balans ultimo jaar T		Voorlopige balans ultimo lopend boekjaar
Eigen vermogen / Groepsvermogen		€ 79.814		€ 92.116
Af. Sociaal vastgoed in exploitatie		€ 217.691		€ 215.062
Af. Commercieel vastgoed in exploitatie		€ 24.829		€ 34.041
Af. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		€ -		€ -
Bij. Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie		€ 242.520		€ 249.103
		+		+
Eigen vermogen / Groepsvermogen o.b.v. Bedrijfswaarde	A	€ 79.814		€ 92.116
Totaal activa		€ 265.338		€ 262.885
Af. Sociaal vastgoed in exploitatie		€ 217.691		€ 215.062
Af. Commercieel vastgoed in exploitatie		€ 24.829		€ 34.041
Af. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		€ -		€ -
Bij. Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie		€ 242.520		€ 249.103
		+		+
Totaal activa o.b.v. Bedrijfswaarde	B	€ 265.338		€ 262.885
Solvabiliteitsratio	C = A / B	30%		35%
Solvabiliteit t.b.v. WSW Risico Score Model			30%	Voldoet aan WSW norm
WSW norm			20%	
Opmerkingen				
- De genoemde balansposten zijn ontleend aan de geconsolideerde balans uit het "Modelrapport Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningcorporaties", versie 20 januari 2013 (beschikbaar op www.woconet.nl). - WSW gaat voor de bepaling van de Solvabiliteit uit van de geconsolideerde balans. Indien geen geconsolideerde balans wordt gepubliceerd, dan wordt de enkelvoudige balans gehanteerd. - In de toekomst zal WSW ook de geprognosticeerde Solvabiliteit beoordelen op basis van een opvraag van de geprognosticeerde balans en geprognosticeerde - Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie betreft zowel het commercieel vastgoed als sociaal vastgoed ongeacht of dit vastgoed is geclassificeerd als bedrijfsmiddel of als belegging. - Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ontleend aan de toelichting op de jaarrekening				

Werkblad Berekening Dekkingsratio (alle bedragen x € 1.000)				
Schuldrestant WSW geborgde leningen	A	€ 173.241		
WOZ waarde van bij WSW ingezet onderpand (DAEB + Niet-DAEB)	B	€ 720.933		
Dekkingsratio	A / B	24%		Voldoet aan WSW norm
WSW norm		50%		
Opmerkingen				