



John Hendriks  
Medemblik  
15 oktober 2015

# Woningwet

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

- Sinds 1901, eerste wet omtrent volkshuisvesting
- Maakt inmenging overheid mogelijk
- Bevorderen bouw goede woningen
  - Door bouwvoorschriften (Woningwetwoningen)
  - Door financiële steun erkende corporaties
- Herziening
- in maart 2015 Eerste Kamer
- N.a.v. Novelle Blok en resultaten enquetecie.

# Nieuwe verhoudingen

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG 

DE WOONSHAKEL  
WESTFRIESLAND 

woon  Compagnie

- Een nieuwe  **WONINGWET**, met strakke regels
- Volkshuisvesting is en blijft ons vak
- Aanwezig in de buurt, presteren op lokaal niveau, investeren in de regio
- Opvattingen van gemeenten geven richting

# Werkdomein corporaties

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG 

DE WOONSHAKEL  
WESTFRIESLAND 

woon  Compagnie

- Beperking kerntaken corporaties
- Bouw, verhuur, beheer sociale huurwoningen (DAEB) en (beperkt) maatschappelijk vastgoed / leefbaarheid
- Splitsing DAEB en niet-DAEB (juridisch of admin.)
- Niet-DAEB investeringen alleen:
  - wanneer ten dienste van DAEB en in DAEB gebied
  - Als marktpartijen niet kunnen/willen investeren
  - Na rendementstoets en akkoord minister
  - Met externe financiering

# Verhuur DAEB

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie



- Onder € 34.911
- 80/10/10:  
10 % middeninkomens, 10% huishoudens met beperking
- Huurtoeslaggerechtigden passend toewijzen:
  - 95 % < € 577 of € 618
  - Invoering 2016 (geen overgangsregeling)
- Bevriezen liberalisatiegrens voor 3 jaar op € 710

# Leefbaarh. en maatsch. vastgoed

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



DE WOONSHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie

## Leefbaarheid

- i.o.m. gemeente vaststellen
- Beperkte lijst
- Alleen voor eigen huurders / directe omgeving



## Maatschappelijk vastgoed

- Limitatieve lijst die tot DAEB mag behoren
- Alleen in wijk met corporatie bezit en indien maatschappelijk en economisch verantwoord

# Transparante prestatieafspraken

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie

- “Naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid”
- Legitimering van keuzes, invloed voor gemeenten en huurders
- Indicatieve investeringscapaciteit
- Inzet middelen: waarvoor en waar



# Rol gemeente

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG 

DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND 

WoonCompagnie 

- Indien Woonvisie: prestatieafspraken verplicht
- Bij onenigheid: geschillencie door minister
- Gemeente recht op méér info corpo
- Jaarlijks vóór 1 juli: meerjarig activiteiten plan



# Rol huurders

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG 

DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND 

WoonCompagnie

- Volwaardige rol bij prestatie afspraken
- Deelname in geschillencie
- Instemmingsrecht fusies
- 1/3 van de RVC mogen zij benoemen
- Recht op huurdersraadplegingen

# De juiste schaal

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie

- “Schaal in overeenstemming met de schaal van de regionale woningmarkt”
- Gemeenten kunnen voorstel tot regionaal werkgebied doen
- Buiten kerngebied geen uitbereiding voorraad
- Eerste helft 2016 (hopelijk) duidelijkheid



# Sociale verhuur: de kern van de zaak

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG

DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie

- Diensten van Algemeen Economisch Belang en andere activiteiten
- Corporaties kiezen voor het sociale segment
- Gematigde huren, geen inkomensherverdeling
- Splitsingsvoorstel, zienswijze gemeente (2016)

Sociale portefeuille (DAEB)

Commerciële portefeuille (niet DAEB)



# Woningvoorraad Medemblik



goedkoop	huur < € 403	260	385	46	691	16%
betaalbaar 1	€ 403 < huur < € 576	1185	1455	286	2926	68%
betaalbaar 2	€ 576 < huur < € 618	72	359	63	494	11%
betaalbaar 2	€ 618 < huur < € 710	40	80	57	177	4%
duur	huur > € 710	0	19	0	19	1%
					4307	100%
huurverhoging			inflatie	inflatie	inflatie	

# Financiële huishoudboekje

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG 

DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND 

woonCompagnie



## Vastgoed

Exploiteren



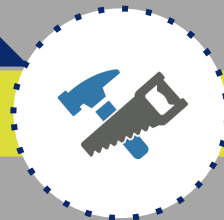
Operationele  
kasstroom

Verkopen



Verkoop  
kasstroom

Investeren



Investerings-  
kasstroom

Waarderen



Leningen



# Financiële huishoudboekje

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG

DE WOONSHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie



## Vastgoed

Exploiteren

€ 13 mln

WoonCompagnie

per woning    totaal  
x € 1,-    x € 1 mln

Huuropbrengsten:	5.820	79
<i>af:</i>		
Bedrijfslasten	1.100	15
Onderhoudslasten	1.250	17
Rentelasten	1.400	19
Verhuurdersheffing	800	11
VPB	320	4
Operationele kasstroom	953	13

eren



# Financiële huishoudboekje

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG

DE WOONCHAKEL

Woon Compagnie



## Vastgoed

Exploiteren

Verkopen

€ 13 mln

€ 7 mln

Investerings-  
kasstroom

Verkopen

Gemiddeld in aantallen

25 verkopen aan huurders

30 verkopen aan derden

55 verkopen totaal

Leningen

€



# Duurzaam businessmodel

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG

DE WONSCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie



## Vastgoed

Exploiteren



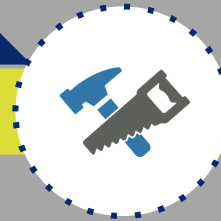
€ 13 mln

Verkopen



€ 7 mln

Investeren



€ 25 mln

Waarderen



Maximaal  
25% o.b.v. bdw



Maximaal 25% financieren

Leningen





# Duurzaam businessmodel

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG

DE WONSCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie

## Vastgoed

### Inzet onderpand WSW per 31-12-2014

Gemeente	Totaal WOZ	WOZ geen onderpand	WOZ onderpand	Schuldrest. Len.	achtervang % onderpand
BEEMSTER	134.115.790	2.592.000	131.523.790	6.982.239	5%
EDAM-VOLENDAM	158.576.320	7.776.000	150.800.320	31.974.002	21%
HOLLANDS KROON	379.335.261	31.814.832	347.520.429	78.370.442	23%
HOORN	2.696.000		2.696.000		
LANDSMEER	621.000	621.000			
LANGEDIJK	1.585.000		1.585.000		
MEDEMBLIK	70.996.440	-	70.996.440	31.270.458	44%
OOSTZAAN	3.612.000		3.612.000		
OPMEER	3.477.000		3.477.000		
PURMEREND	587.573.907	46.648.436	540.925.471	195.747.615	36%
SCHAGEN	638.245.670	17.760.206	620.485.464	88.044.136	14%
SCHERMER	54.528.315		54.528.315	14.427.213	26%
WATERLAND	108.048.000	9.990.000	98.058.000	6.215.000	6%
ZEEVANG	76.874.389		76.874.389	4.952.669	6%
<b>Eindtotaal</b>	<b>2.220.285.092</b>	<b>117.202.474</b>	<b>2.103.082.618</b>	<b>457.983.775</b>	<b>22%</b>

Waarderen



Maximaal  
15% o.b.v. bdw

Leningen



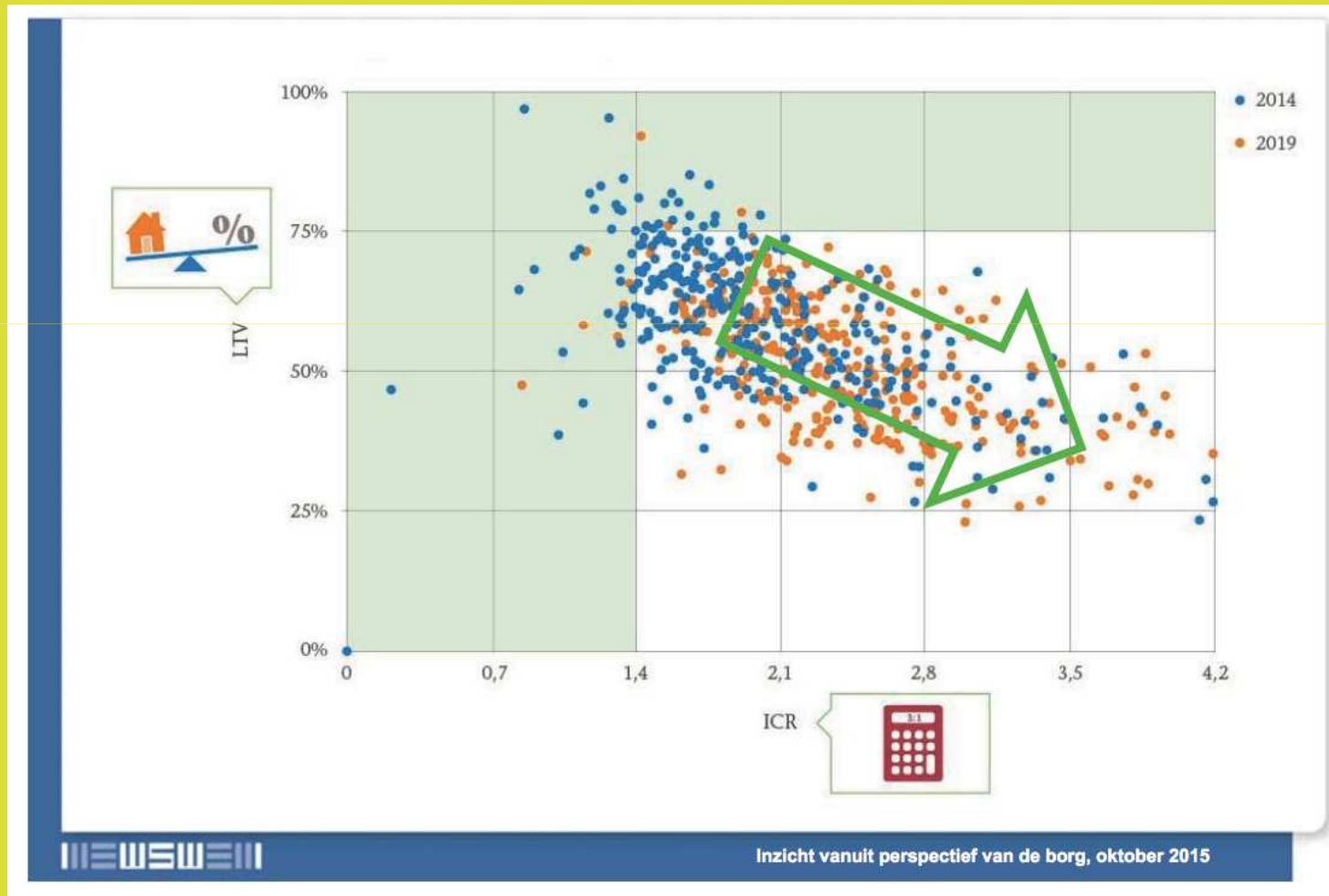
Maximaal 25% financieren

# Sectorbreed beeld

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG

DE WOONSHAKEL  
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



# Draaien aan knoppen

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie



Betaalbaarheid



Beschikbaarheid



Kwaliteit

# Betaalbaarheid



## Conclusies woonlasten

WOONBOND  
KENNIS- EN ADVIESCENTRUM

Er is een flink probleem met armoede onder de huurders: 20 procent (bij de Vijfhoek) à 27 procent (bij de Huurderskoepel Schagen en omstreken) van de huurders leeft nu al in armoede.

De kans op armoede is het grootst bij de huurders tussen de 35 en 65 jaar, huurders met een korte woonduur (tot 5 jaar), huurders met kinderen en huurders met een bijstandsuitkering.

De in omvang grootste groepen die in armoede leven zijn mensen in loondienst en uitkeringsgerechtigden.

Het grootste deel van de armen behoort tot de primaire doelgroep.

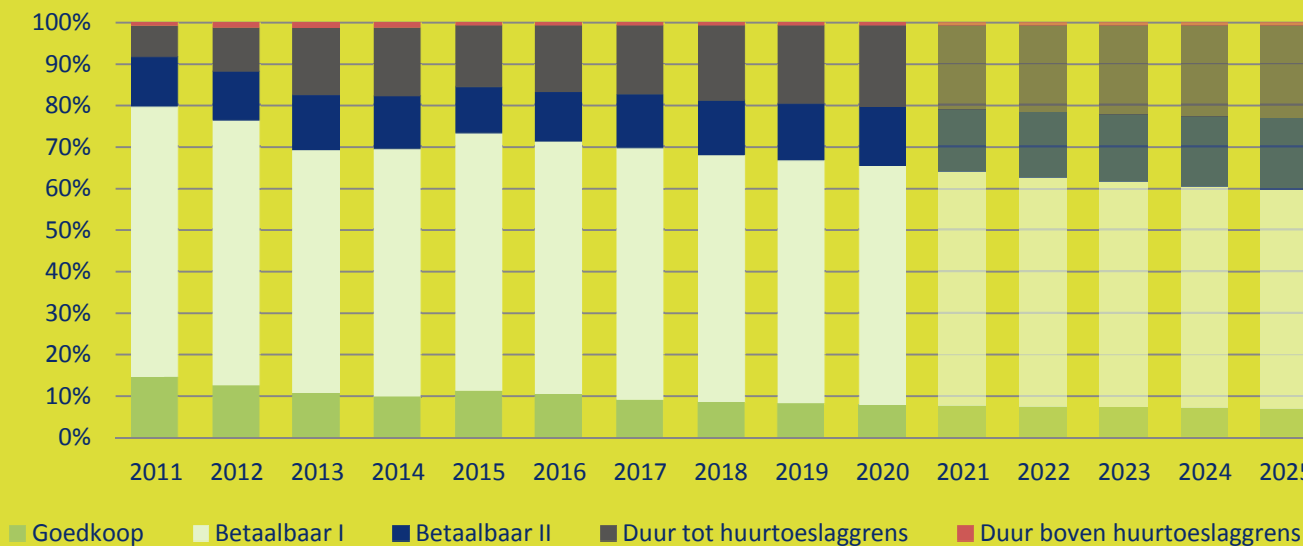
## Armoede naar woonduur

WOONBOND  
KENNIS- EN ADVIESCENTRUM

Vijfhoek	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
Korter dan 5 jaar	33	67
5 tot 10 jaar	27	73
10 jaar of langer	11	89
Totaal	20	80

Conclusie: onder huurders met een kortere woonduur is vaker armoede dan onder huurders met een langere woonduur.

## Woningen per huurklasse (in percentage)



# Ontwikkeling inkomensgroepen

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



DE WONSCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie

	regio Purmerend			regio Schagen			West-Friesland		
	2010	2020	2030	2010	2020	2030	2010	2020	2030
< € 33.614	33%	39%	41%	39%	45%	47%	42%	46%	49%
€ 33.614 tot € 43.000	19%	19%	19%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
> € 43.000	48%	42%	40%	40%	34%	32%	37%	32%	30%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N =	68.650	73.800	77.030	35.350	38.530	40.550	46.720	51.060	53.930

- Bij negatief koopkrachtscenario verontrustend beeld
- Hoger aandeel lagere inkomens
- Dalend aandeel hogere inkomens
- Gelijkblijvend aandeel middeninkomens
- Wezenlijk ander beeld dan tot dusver verondersteld

# Beschikbaarheid

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



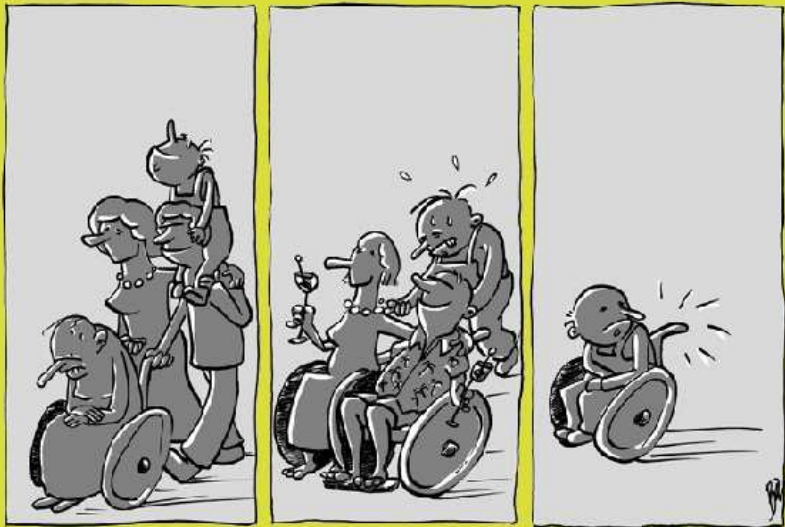
DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie



"Het woningaanbod neemt af door extra belastingmaatregelen, terwijl de vraag naar huurhuizen toeneemt. We waarschuwen de minister van Wonen al langer."

Vereniging van woningcorporaties Aedes over lange wachttijden.



Demografie



# Kwaliteit

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG

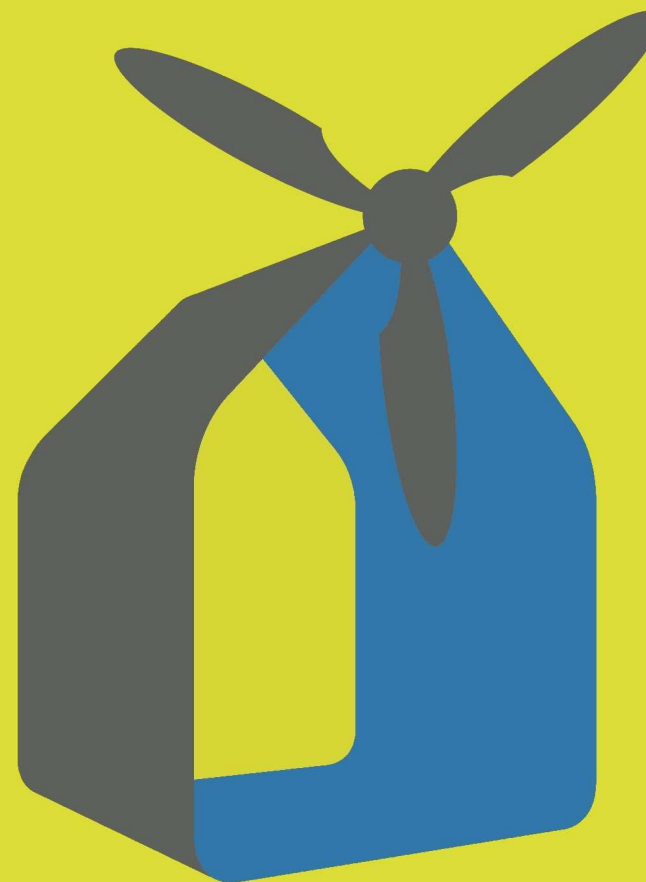


DE WOONSHAKEL  
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



Duurzaamheidsbeleid 2014-2020	EI (-)	EI Δ
Stand van zaken 2014	1,67	
Nulscenario (regulier onderhoud)	1,55	0,12
Energetisch opwaarderen (investeren)	1,44	0,11
Energetisch verbeteren (investeren)	1,38	0,06
Zonnepanelen	1,34	0,04
Maatwerkbeleid	1,25	0,09
Ambitie 2020	1,25	



# Vinden van de juiste mix

WONINGSTICHTING  
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL  
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



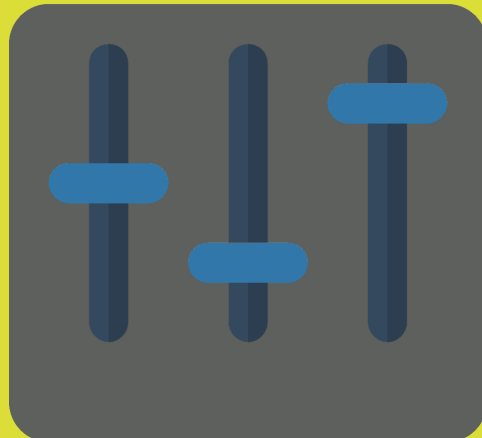
Betalbaarheid



Beschikbaarheid



Kwaliteit



Input voor de juiste mix:

- Aantal reacties per woning?
- Demografische ontwikkelingen?
- Betaalbaarheid?
- Achtervangpositie?
- ...



Dank voor uw aandacht!