



PORTEFEUILLESTRATEGIE 2023-2035

1 november 2022

Vastgesteld 1 november 2022 door bestuur & RvT



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Managementsamenvatting	1
Hoofdstuk 2 Inleiding	4
2.1 Aanleiding tot opstellen portefeuillestrategie	4
2.2 Doelstelling portefeuillestrategie	4
2.3 Proces totstandkomen portefeuillestrategie	4
2.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 3 Omgevingsanalyse	6
3.1 Landelijke context	6
3.1.1 Druk op de woningmarkt	6
3.1.2 Wijzigingen Woningwet	6
3.1.3 Duurzaamheid als expliciete taakstelling	6
3.1.4 Nationale Prestatieafspraken	6
3.2 Lokale context	7
3.2.1 Prestatieafspraken gemeente Stichtse Vecht en Wuta	7
3.2.2 Transitievisie warmte	8
3.3 Omgevingsanalyse en opgave	8
Hoofdstuk 4 Ons werkgebied	9
4.1 Nigtevecht	9
4.2 Bewoners en woningen	10
4.2.1 Bewoners en huishoudens	10
4.2.2 Sociale doelgroep	10
4.2.3 Woningen	10
4.3 De kracht van het dorp	12
4.4 Kansen uitbreiding aantal woningen	12
4.5 Het werkgebied en opgave	13
Hoofdstuk 5 Woningmarkt en demografie	14
5.1 Huishoudensontwikkeling	14
5.2 Sociale doelgroep	14
5.3 Woningzoekenden	15
5.4 Onze huurders	16
5.5 Huishoudens en opgave	18

Hoofdstuk 6 Ons vastgoed	20
6.1 Vastgoed naar typologie	20
6.1.1 Nadere typologieduiding	21
6.1.2 Consequentie grote woningen	21
6.2 Kwaliteit van ons vastgoed	22
6.2.1 Enquêteresultaten	22
6.2.2 Conditiemeting	22
6.2.3 Specialistisch onderzoek op thema's	23
6.2.4 Resultaat conditiemeting naar bouwjaar	23
6.3 Vastgoed en duurzaamheid	24
6.3.1 Energetische prestatie	24
6.3.2 Klimaatadaptatie en natuurinclusief	26
6.3.3 Circulariteit	26
6.4 Huurstelling in ons vastgoed	26
6.4.1 Inkomens en effect op de huurhoogte	28
6.5 Vastgoed en opgave	29
Hoofdstuk 7 Wensportefeuille	30
7.1 Kwantitatieve veranderopgave	30
7.2 Kwalitatieve opgave	30
7.2.1 Aantrekkelijk blijven voor de toekomstige doelgroep	30
7.2.2 Inzet op de kwaliteit van ons bezit	31
7.3 Mogelijke transitie om beter in te spelen op vraag en aanbod	32
7.3.1 Transitiegedachte 1 Vraaggericht: Het vastgoed dat past bij de huurder	32
7.3.2 Transitiegedachte 2 Aanbodgericht: De huurder die past bij ons vastgoed	33
7.3.3 Transitiegedachte 3 Uitbreiden van de klantgroep	33
7.4 Voorlopige conclusie transitierichtingen	33
Hoofdstuk 8 Financiële, organisatorische haalbaarheid	35
8.1 Financiële berekening scenario's	35
8.2 Financiële impact	36
8.3 Conclusie financiële berekening	42
8.4 Organisatorische impact	42
Hoofdstuk 9 Finale strategische keuzes	43
Bijlage 1 Parameters WALs	44

Hoofdstuk 1

MANAGEMENTSAMENVATTING

Voor u ligt de Portefeuillestrategie 2023-2035 van Wuta. De portefeuillestrategie is in lijn met de lopende prestatieafspraken en actuele woningmarktonderzoeken. Deze strategie is opgesteld door het bestuur van Wuta met ondersteuning van Atrivé. Bij het tot stand komen van de portefeuillestrategie zijn de huurdersvertegenwoordiging en de raad van toezicht betrokken.

Om te komen tot een portefeuillestrategie zijn de ontwikkelingen in ons werkgebied, Nigtevecht, besproken. We hebben gekeken naar de demografische prognoses en de toekomstige ontwikkeling van de huishoudensgroepen. Een vraag/aanbodanalyse geeft inzicht in de vraagdruk en andere spanningen in de woningmarkt. We zien een belangrijke opgave vanuit de komende warmtetransitie op ons afkomen. We hebben gekeken hoe we met onze huidige vastgoedportefeuille aan de opgaven kunnen bijdragen. Om invulling aan de opgave te kunnen geven en keuzes te kunnen maken zijn denklijnen van transitie opgesteld. Op basis daarvan zijn scenario's gemaakt die financieel zijn doorgerekend en getoetst aan onze stuur- en early warning-parameters. Op grond van deze gehele analyse maken we keuzes voor de toekomst.

Ons werkgebied, de woningmarkt en opgave

1. In ons werkgebied, de plaats Nigtevecht, constateren we dat woningzoekenden minder snel een woning vinden, waardoor de actuele vraagdruk neemt toe. We krijgen meer reacties op onze vrijkomende woningen van mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Ook huishoudens met een midden of hoger inkomen komen in de knel vanwege onvoldoende aanbod in het lagere koopsegment. De gemiddelde koopprijs is te hoog voor deze groep. Zij zijn daarom steeds meer aangewezen op de huursector.
2. De autonome demografische ontwikkeling laat zien dat de groep senioren toeneemt, ook in ons werkgebied. We hebben dit uitgedrukt in een vraagpotentieel naar seniorenwoningen van circa 10 aanvullend op onze portefeuille. Ook is te verwachten dat de vraag naar langer thuis wonen in geschikte woningen voor deze groep zal toenemen.
3. Op sociaal gebied is ons dorp veerkrachtig, er is geen sprake van actuele problematiek die voor ons consequenties heeft.

Vastgoed en opgave

1. De gemeente Stichtse Vecht heeft haar transitievisie warmte opgesteld. Hieruit blijkt dat de transitie om van het aardgas af te gaan niet voorzien is voor 2030. De beoogde transitie is gericht op individuele installatieoplossingen, all-electric lage temperatuur. Ons vastgoed zullen we daarop moeten afstemmen door te verduurzamen en onze installaties te vervangen.
 - o In de recent vastgelegde nationale afspraken tussen het ministerie en de corporatiesector zijn doelstellingen geformuleerd op het gebied van duurzaamheid. Dit heeft impact op de isolatievereisten van onze woningen en de toegepaste installaties. Een deel van ons bezit zullen we al voor 2030 moeten aanpassen naar deze vereisten. In ons duurzaamheidsbeleid is dit nader uitgewerkt. Als we de Nationale Prestatieafspraken omrekenen naar ons bezit betekent dat voor ons:

- 30 woningen aardgasvrij en 50 woningen toekomstklaar te maken (dat wil zeggen minimaal “Standaard”-niveau). En verder cv-ketels bij einde levensduur vervangen door (hybride) warmtepomp of andere duurzame oplossing, dit betekent circa 76 stuks tot 2030 te vervangen. De nationale prestatieafspraken worden in 2022 omgezet naar lokale afspraken.
2. De kwaliteit van ons bezit is in het algemeen goed. Dat blijkt uit de technische inspectie voor het gehele areaal in 2022. Structurele gebreken zijn niet aanwezig (wel incidentele) zo blijkt uit de conditiemeting. Via het regulier onderhoud kunnen we de kwaliteit van ons bezit op peil houden.
 3. De huurprijs van ons vastgoed is nog ruim onder ons streefhuurbeleid. Het aanwezige huurpotentieel zouden we kunnen inzetten voor onze opgaven. Op basis van de kwaliteit in punten en de bijbehorende maximale huur hebben we woningen die we kunnen inzetten voor de vraag van de middeninkomens. De komst van de nationale prestatieafspraken vraagt ook een herijking van ons huurbeleid. Daarbij moeten we bezien wat de impact is van een mogelijke huurverlaging voor de in de prestatieafspraken genoemde doelgroep.

Onze reactie op de opgaven

We hebben bovenstaande opgaven uitgewerkt in de vorm van mogelijke denklijnen van transitie.

- Het vastgoed aanpassen aan de vraag door:
 - Een deel van ons bezit te verbouwen door van eengezinswoningen seniorenwoningen en maisonnettes te maken, hiermee breiden we onze voorraad uit voor seniorenvraag.
 - Woningen aan te passen zodat er goede complete sanitaire voorzieningen zijn op de verdieping van onze eengezinswoningen en mogelijk de toegankelijkheid naar de verdieping te verbeteren. Hiermee maken we onze woningen meer geschikt voor het langer thuis wonen voor de seniore doelgroep.
 - Woningen toe te voegen indien de kans zich voordoet: dit vraagt wel ruimte van de gemeente.
- De huurder te zoeken die bij ons vastgoed past door:
 - Ons meer te focussen op de doelgroep (aankomende) gezinnen. Met onze eengezinswoningen hebben wij immers aantrekkelijk aanbod voor deze groep.
- Inspelen op andere klantgroepen
 - We zien dat de lage middeninkomens volgens de Woningwet een doelgroep van beleid zijn voor ons. We hebben bezit naar potentiële huurprijs om voor deze groep aanbod te creëren.

Uitwerking in scenario's, financiële consequenties

Bovenstaande denklijnen van transitie zijn uitgewerkt in scenario's. Daarbij is voor elk scenario de basis hetzelfde: we blijven ons bezit goed onderhouden en de verduurzamingsopgave gaan we oppakken. Bij de aanpak van de verduurzaming willen we voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken: hoe realiseerbaar die zijn volgt uit onze Duurzaamheidsaanpak. De aanvullende scenario's betreffen dan het verbouwen van ons vastgoed en/of toevoegen van woningen en/of het inspelen op nieuwe klantgroepen.

De financiële impact van deze scenario's is berekend op basis van voorlopig geraamde gegevens. We actualiseren deze en waar nodig stellen we conclusies bij. Hierbij hebben we rekening gehouden met de vrijval van de verhuurdersheffing. We berekenen daarbij de effecten op onze financiële stuurparameters en de ratiogrenzen voor een gezonde financiële continuïteit zoals die door de Autoriteit woningcorporaties en het WSW worden aangegeven.

Onze keuze

Op grond van de voorgaande beschouwingen, mogelijke transitie denklijnen en de voorlopige doorrekening van de financiële impact gaan wij voor:

- *Kwaliteit van ons vastgoed*
 - Het onderhouden van ons bezit waarbij de conditiemeting leidraad is voor de werkzaamheden.

- *Duurzaamheid*
 - Het verduurzamen van ons bezit, waarbij we in ons duurzaamheidsbeleid meer in detail beschrijven welk niveau gewenst is en welke uitvoeringstrategieën mogelijk zijn, bijvoorbeeld om quickwins te halen. Daarbij spelen we ook in op de nationale afspraken met betrekking tot verduurzaming die in 2022 zijn vastgesteld. Het gaat dan om 30 woningen aardgasvrij en 50 woningen toekomstklaar te maken. En het aanbrengen van zonnepanelen voor onze huurders.
- *Betaalbaarheid*
 - We handhaven vooralsnog ons huidige huurbeleid. Wel zullen we de Nationale Prestatieafspraken op dit gebied volgen.
 - Door het aanbrengen van zonnepanelen (PV) komt de opbrengst van elektrische energie ten goede aan de huurders. Door het zwaarder isoleren van onze woningen neemt de warmtevraag af. Beide maatregelen leiden tot een verlaging van de woonlasten.
- *Beschikbaarheid*
 - Om ons vastgoed uit te breiden of te veranderen zijn we mede afhankelijk van derden. Kansrijke richtingen willen we nader bezien:
 - Zoals het beter geschikt maken van onze woningen voor langer thuis wonen en/of in te spelen op de vraag van onze huurders. Waar en in welke mate vraagt nadere uitwerking met de huurdersvertegenwoordiging.
 - We willen serieus nadenken om voor de lage middeninkomens aanbod te creëren maar beseffen tevens dat dit ten koste gaat van de huidige sociale huursector. Hieromtrent is overleg met de gemeente nodig.
 - We zouden graag woningen aan de voorraad toevoegen echter zijn we daar sterk afhankelijk van de gemeente voor het verkrijgen van locaties.
 - We willen inspelen op de vraag van stellen in de pre-gezinsfase. Daarvoor moeten we in overleg met de gemeente treden om de om de toewijzingsregels aan te passen zodanig dat deze huurders meer kans maken.

We gaan voortvarend aan de slag en daarbij zullen we de actuele ontwikkelingen blijven volgen. Waar nodig stellen we bij en herijken wij onze portefeuillestrategie.

Hoofdstuk 2

INLEIDING

2.1 Aanleiding tot opstellen portefeuillestrategie

Wuta is werkzaam in Nigtevecht. Dit dorp is onderdeel van gemeente Stichtse Vecht. Wij zijn een kleine woningcorporatie met 177 woningverhuureenheden, een winkelruimte en ons kantoor. In 2021 hebben we een verkenning positiebepaling uitgevoerd en in 2022 willen we komen tot een keuze voor een duurzaam bedrijfsmodel. Hiervoor is inzicht vereist in de opgaven in het werkgebied. De wijze waarop wij op die opgaves willen en kunnen inspelen vormen de basis van de eisen die we aan onze organisatie stellen. Een tweede aanleiding is om op strategisch niveau voldoende richting vast te stellen voor onze vastgoedontwikkelingen om investeringen te kunnen doen in bijvoorbeeld verduurzaming, nieuwbouw, of renovatie.

2.2 Doelstelling portefeuillestrategie

Doelstelling van de portefeuillestrategie is inzicht verschaffen in de middellangetermijndoelstellingen. Het geeft aan hoe wij invulling geven aan de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het vastgoed waarbij de middelen adequaat worden ingezet. Het beschrijft een koers waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijft en waarbij een proces gevoerd wordt met betrokkenheid van stakeholders. Wij hebben een proces van monitoring en herijking ingericht. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als toezichthouders in de sector hebben een gezamenlijk beoordelingskader waarop zij hun oordeel over het presteren van de corporaties baseren. Eén van deze onderwerpen binnen het domein "Bedrijfsmodel" is het hebben van de portefeuillestrategie. Met dit document geven we invulling aan die doelstelling en de vereiste een portefeuillestrategie te hebben.

2.3 Proces totstandkomen portefeuillestrategie

Gezamenlijk met onze huurdersvertegenwoordiging en de raad van toezicht hebben we de voor de portefeuillestrategie onderliggende thema's besproken en input en accenten voor keuzes opgehaald. Met de huurdersvertegenwoordiging hebben we ook een aparte bijeenkomst over het thema Duurzaamheid gehouden. We laten ons daarbij ondersteunen door een extern adviesbureau gespecialiseerd in dit soort vraagstukken. In dit rapport is de opgehaalde input verwerkt. Parallel is gewerkt aan een meerjarenonderhoudsplan en een verduurzamingsaanpak. Hiervoor zijn aparte documenten opgesteld. Uiteraard zijn die documenten allemaal aan elkaar gerelateerd: ze verschillen echter in de breedte van het onderwerp dat ze behandelen.

2.4 Leeswijzer

De portefeuillestrategie is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 3 gaat in op de actuele ontwikkelingen en recente afspraken waar we mee te maken hebben. Hoofdstuk 4 gaat over het werkgebied. In Hoofdstuk 5 zoomen we nader in op de woningmarkt en de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen. Hoofdstuk 6

presenteert de huidige vastgoedportefeuille. Deze hoofdstukken zijn meer duidend van karakter en ronden we af met een korte beschouwing op onze opgave op dat thema. Hoofdstuk 7 gaat in op de wensportefeuille en de daarbij behorende kwantitatieve en kwalitatieve veranderopgave en de opgave voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. In Hoofdstuk 8 toetsen we de financiële haalbaarheid. In Hoofdstuk 9 volgt tot slot een samenvatting van de portefeuille strategische keuzes die wij maken.

Hoofdstuk 3

OMGEVINGSANALYSE

3.1 Landelijke context

3.1.1 Druk op de woningmarkt

Als woningcorporatie met focus op onze kerntaak, het huisvesten van de sociale doelgroep, zien we dat er steeds meer huurders en kopers niet zomaar slagen op de woningmarkt. We zien dat:

- De vraagdruk op de woningmarkt toe neemt en het aanbod achterblijft bij de vraag.
- We geconfronteerd worden met nieuwe toetreders zoals mensen uit de zorg of beschermd wonen die zelfstandig moeten wonen.
- Nieuwkomers die voor gezinshereniging, studie of werk naar Nederland komen ook een (andere) woning willen.
- Er een toenemend aantal urgenten is vanwege persoonlijk urgente situatie (scheiding, huiselijk geweld, beperking e.d.).
- Er vluchtelingen komen die na procedure mogelijk statushouders worden. Gemeenten en in het verlengde daarvan de woningcorporaties hebben een taak in de huisvesting van deze groep te voorzien.

3.1.2 Wijzigingen Woningwet

De nieuwe Woningwet geeft de ruimte meer mensen met een hoger inkomen te huisvesten in de sociale huursector. We krijgen mogelijkheden maatschappelijk vastgoed te realiseren en exploiteren. En kunnen bijdragen aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Voor ons handelen maken we prestatieafspraken met de gemeenten. Een gemeentelijke woonvisie is daarvoor de basis.

3.1.3 Duurzaamheid als explicite taakstelling

Woningcorporaties zijn samen met de gemeente belangrijke aanjagers voor de realisatie van de warmtetransitie om van de fossiele brandstoffen af te zijn en duurzame CO₂-arme alternatieven te hebben gerealiseerd. Gemeenten hebben hiervoor een transitievisie warmte opgesteld. Corporaties krijgen meer investeringsruimte omdat de verhuurdersheffing vervalt mits corporaties zorgdragen voor het verduurzamen van het bezit (EFG-labels in 2028 verdwenen). Inmiddels is dit vervat in de Nationale Prestatieafspraken.

3.1.4 Nationale Prestatieafspraken

Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeengekomen. Het zijn afspraken over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Corporaties krijgen meer investeringsruimte door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023. Aan corporaties is gevraagd hun investeringen en

maatregelen te versnellen. Enkele voor ons van belang zijnde afspraken hebben vooral betrekking op de verduurzaming en betaalbaarheid en zijn:

- Bijdragen aan de totale opgave om uiterlijk in 2030 bestaande woningen aardgasvrij te maken (totaal sector 450.000).
- Bijdragen aan de totale opgave om uiterlijk in 2030 bestaande woningen toekomstklaar te isoleren (totaal sector 675.000).
- Het aanbrengen van hybride warmtepompen vanaf 2026 als huidige cv-ketels vervangen worden.
- Het voeren van gedegen overleg met de huurders en komen tot een redelijk planvoorstel.
- Komende 3 jaar huurmatiging. De stijging van de huursom is gelijk aan de cao-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt.
- Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huur boven € 550,- (prijsspeil 2020) krijgen een directe huurverlaging tot € 550,- per maand.
- Isolatiemaatregelen zijn voor de huurders gratis.

3.2 Lokale context

3.2.1 Prestatieafspraken gemeente Stichtse Vecht en Wuta

We hebben prestatieafspraken voor de periode 2022-2024 afgesloten met de gemeente Stichtse Vecht. Om in te spelen op betere beschikbaarheid en betaalbaarheid hebben we de volgende afspraken gemaakt:

- We hebben de mogelijkheid om voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen (€ 40.024,- - € 51.199,-) bij toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs van € 678,0 - € 752,-. De wettelijke ruimte hiervoor is 15%. Voordeel is dat het inkomen en de huurprijs beter matchen. Nadeel is dat de schaarste in het sociale segment alleen maar toeneemt. Dit is een ‘kan bepaling’, dus het college moet nog zelf beslissen of zij deze regelruimte ook wil gebruiken.
 - o Als Wuta hebben we ervoor gekozen geen inkomensafhankelijke huur in te zetten.
- We hebben de mogelijkheid om met voorrang de primaire doelgroep (lage inkomens) in te zetten bij verhuringen om eenpersoonshuishoudens meer kansen te bieden op de woningmarkt. Dit mag alleen toegepast worden als in onze gemeente méér dan 70% van de vrijkomende woningen naar de primaire doelgroep gaat. Het is een maatwerkoplossing waar het college altijd nog toestemming voor moet geven aan de corporaties.
- We borgen het aandeel sociale huur op 100% en we wijzen passend toe (aantal en huurstelling 75% max. redelijk).
- We verkopen geen bezit en zijn werkzaam in het DAEB-segment en ons woningbezit bestaat voor 100% uit sociale huurwoningen. In Nigtevecht zijn geen bouwplannen waar sociale woningbouw gerealiseerd wordt. Wel onderkennen partijen de behoefte om fors meer nieuwbouw te realiseren in de gemeente Stichtse Vecht.
- Onze huurverhoging is inflatievolgend huurbeleid met maximaal 1% plus.
- De huursprong bij van groot naar beter (het achterlaten van een grote woning i.r.t. de huishoudensomvang en betrekken passende woning naar aantal kamers) bedraagt € 50,-.
- Onze taakstelling voor het huisvesten van vergunningshouders is 3% van de totale gemeentelijke taakstelling.
- We herijken onze energielabels en werken een duurzaamheidsplan uit.
- We maken afspraken over het groen onderhoud van gemeenschappelijke borders.
- We zijn financieel gezond.

3.2.2 Transitievisie warmte

De gemeente Stichtse Vecht heeft in haar transitievisie warmte aangegeven dat de veranderstrategie zich richt op individuele en kleinschalige warmtepompoplossingen. Daarbij is aangegeven dat deze transitie in Nigtevecht niet voor 2030 is te verwachten.

3.3 Omgevingsanalyse en opgave

Onze opgave concentreert zich vooral op de verduurzaming van ons bezit en mogelijke versnelling conform de Nationale Prestatieafspraken om een deel van de woningen aardgasvrij te maken en een deel van de woningen te isoleren naar een hoger op de toekomst afgestemd niveau. Daarnaast willen we het aandeel sociale huurwoningen (momenteel 27 %) in Nigtevecht minimaal behouden. We willen ons aandeel leveren door nieuwe verhuur aan de meer bijzondere doelgroepen te verhuren, zoals statushouders. Dat ligt ook vast in de prestatieafpraak met de gemeente. Wel zien we ook dat door de wat geïsoleerde ligging van Nigtevecht deze locatie niet direct aantrekkelijk is voor deze groep.

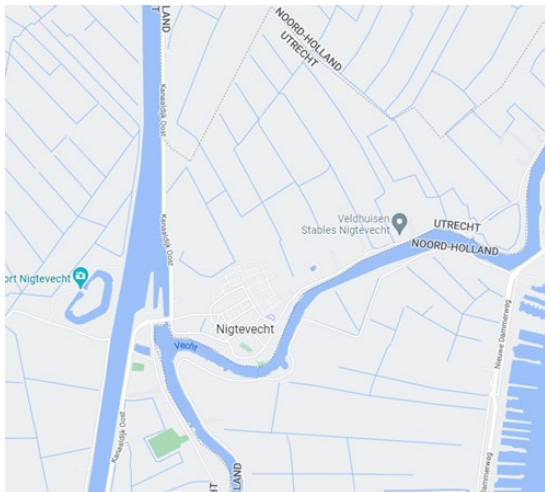
De nationale afspraken zullen via provincie en gemeenten op lokaal niveau worden uitgewerkt. Dit zal leiden tot een aanpassing van de prestatieafspraken.

Hoofdstuk 4

ONS WERKGEBIED

4.1 Nigtevecht

Ons primaire werkgebied is van oudsher het dorp Nigtevecht. Nigtevecht is uiterst Noordwest gelegen in de provincie Utrecht. Het kenmerkt zich doordat het in de oksel van het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht ligt. De verbindingen zijn vanwege het water en een enkele weg beperkt. De oriëntatie op voorzieningen is eerder richting Amsterdam of Weesp dan richting het Utrechtse.



In de omgevingsvisie maakt Nigtevecht onderdeel uit van “De Langzame Vecht”. Het is één van de rivierdorpen waar geen grote uitbreidingen of infrastructurele ontwikkelingen zijn voorzien. Men zoekt het in kleinschaligheid door inbreiden, verdichten of optoppen¹ en hecht belang aan (behoud van) historische context.

Ons dorp wordt dan ook gekarakteriseerd als “idyllisch wonen en leven aan de Vecht”. Het dorp kent enkele basisvoorzieningen zoals een basisschool, een supermarkt, dorps huis, eetcafé, kinderopvang, jachthaven en sportvoorzieningen. Het openbaar vervoer is beperkt. Van diverse basisvoorzieningen staat de toekomstzekerheid onder druk. Als we vooruitkijken naar de prognose demografische ontwikkeling (zie Hoofdstuk 5) is een risico dat een dorp ontstaat met vooral oudere huishoudens. Verenigingsleven, basisschool en andere voorzieningen hebben juist ook baat bij jongere huishoudens.

Toch is Nigtevecht aantrekkelijk, maar vooral voor de Nigtevechter zelf of de nieuwkomers die zelfstandig in mobiliteit en eigen leven kunnen voorzien.

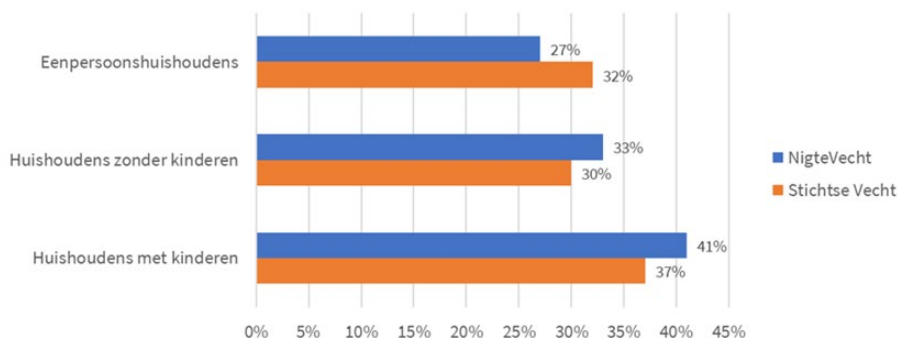
¹ Inbreiden wil zeggen bebouwen van open ruimte tussen de huidige bebouwing. Via slopen en meer nieuw terugbouwen verdichten we de locatie met meer woningen. Optoppen wil zeggen op bestaande bouwbllokken bouwlagen toevoegen.

4.2 Bewoners en woningen

4.2.1 Bewoners en huishoudens

Nigtevecht heeft ongeveer 1.575 inwoners, waarvan 1.300 in Nigtevecht-dorp. Totaal zijn er circa. 650 huishoudens. Daarvan heeft 41% kinderen en 59% betreft een huishouden zonder kind (33%) of is alleenstaand (27%). Van de inwoners is 40% gehuwd. In Nigtevecht wonen (> 90%) vooral autochtone mensen.

Huishoudens Nigtevecht/Stichtse Vecht

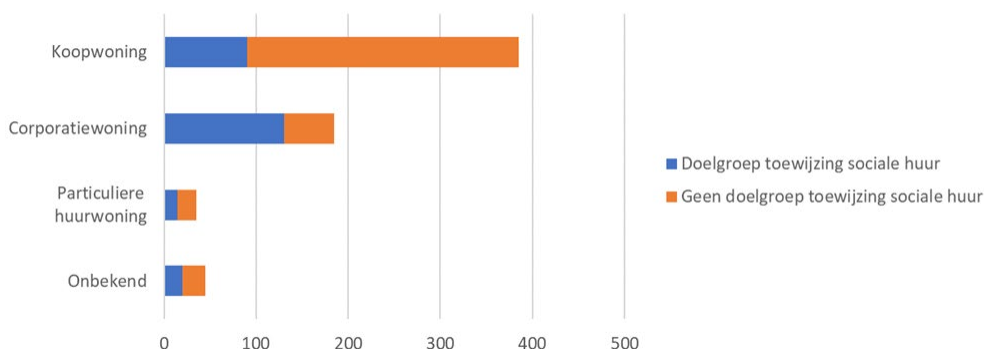


4.2.2 Sociale doelgroep

39% van de huishoudens behoort tot de sociale doelgroep. Ter vergelijking: in Stichtse Vecht is dit 42% en in Nederland 52% (bron CBS-statline 2021). Het aandeel dat behoort tot de sociale doelgroep is dus in vergelijking met het gemiddelde in de hele gemeente en Nederland lager. We zien dat de groep die qua inkomen tot de sociale doelgroep kan behoren ook in koopwoningen wonen.

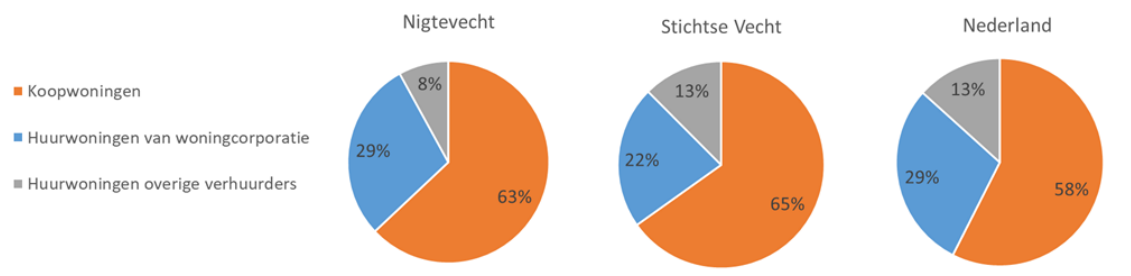
De sociale huurwoningen in Nigtevecht worden door circa 70% bewoond door huishoudens behorende tot de sociale doelgroep. In Nederland ligt dit percentage op 80%. Er is dus sprake van relatief veel 'goedkope scheefheid'. Van de sociale doelgroep woont bijna 50% in een sociale huurwoning. De andere helft woont in een koopwoning of in particuliere huur.

Onderstaande grafiek geeft de verdeling van de doelgroep behorend qua inkomen tot de sociale doelgroep en niet tot de sociale huur in Nigtevecht naar aantallen huishoudens.



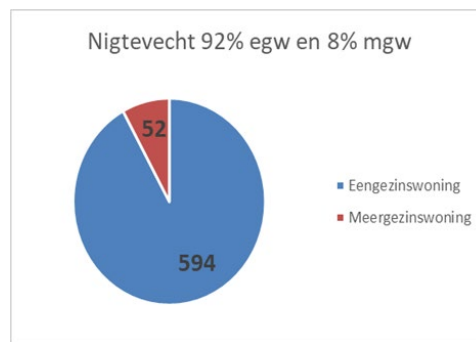
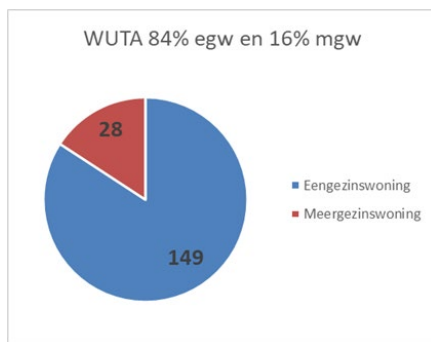
4.2.3 Woningen

Nigtevecht is een dorp met voornamelijk eengezinswoningen (92%). Meergezinswoningen vormen 8% van de voorraad. Het aandeel koopwoningen is groter dan landelijk gemiddeld.

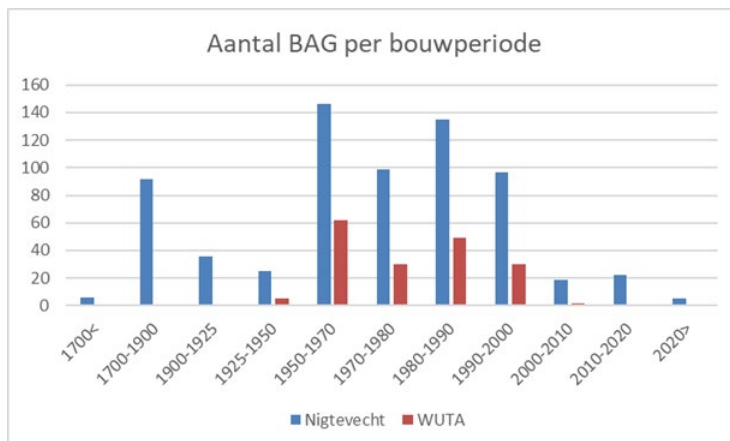


Het merendeel van de huurwoningen van woningcorporaties is in ons bezit. Collega-corporatie Vecht en Omstreken bezit 10 kleine eengezinshuurwoningen (3 kamers) uit de jongste bouwperiode. De huurwoningen van overige verhuurders zijn particuliere verhuurders.

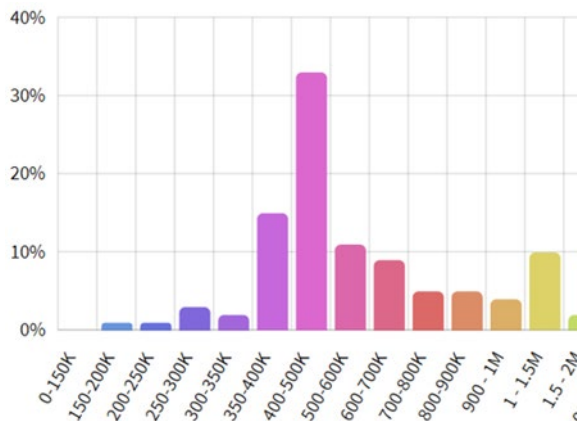
Onze woningvoorraad bestaat ook uit eengezinswoningen (84%) en meergezinswoningen (16%). Wij bezitten meer dan de helft van alle meergezinswoningen in Nigtevecht.



Nigtevecht kende een groeispurt tussen 1950 en 2000. In deze zelfde periode hebben wij ook gebouwd. Na 2000 zijn er maar beperkt woningen in Nigtevecht toegevoegd waarvan een enkele huurwoningen voor ons.



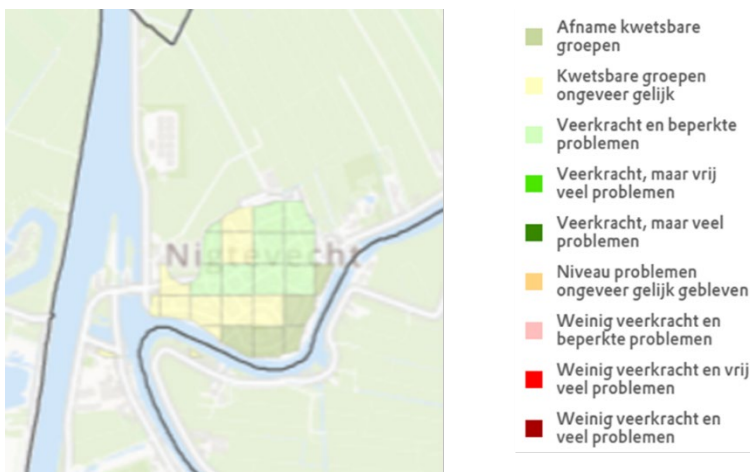
Nigtevecht is een dorp met nauwelijks starters- en middensegmentwoningen. Het hogere segment vormt het merendeel. Onze woningen zitten qua WOZ-waarde wel in het starters en middensegment en beperkt in het lagere deel van het hoge segment.



4.3 De kracht van het dorp

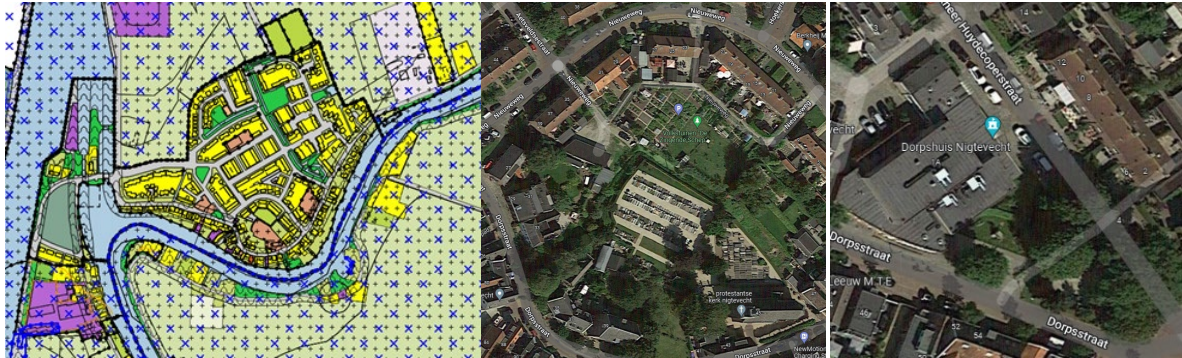
Nigtevecht kan gekarakteriseerd worden als een dorp waar bewoners zowel zelfredzaam als samen redzaam zijn. Men weet goed om te gaan met een mogelijke toename van kwetsbare bewoners en men voorkomt dat problemen groter worden. Aedes-veerkrachtkaarten geven dit weer.

We zien deels een afname of gelijk blijven van kwetsbare groepen en dat in het algemeen het gebied veerkrachtig is en beperkte problemen kent. Wij herkennen dit en zien ook geen opgave of inspanning op dit thema voor ons.



4.4 Kansen uitbreiding aantal woningen

Nigtevecht maakt onderdeel uit van het nationaal landschap het Groene Hart. De provincie heeft in het streekplan contouren opgenomen voor bebouwing. Hierin is te zien dat het niet te verwachten is dat er aan Nigtevecht een uitbreidingslocatie wordt geprojecteerd waardoor sterke groei mogelijk is. Ook als wij naar Nigtevecht kijken zien we niet direct te bebouwen locaties waarop wij kunnen inzetten. Wel kan de gemeente bezien of enkele inbreidings- of verdichtingslocaties interessant zijn om op in te zetten. Deze liggen mogelijk midden in ons dorp. Er zijn bijvoorbeeld de locaties naast het dorps huis of samen met het dorps huis of het gebied in het midden van de ronde Nieuweweg en Dorpstraat deels achter ons eigen bezit waar nu volkstuinen en bergingen/garages zijn. Het is echter niet aan ons maar aan de gemeente hierop visie te ontwikkelen, het is immers een politieke keuze en niet aan ons.



4.5 Het werkgebied en opgave

Door de beperking aan bouw mogelijkheden is er geen directe uitbreidings nieuwbouw opgave. Voor inbreidingslocaties zijn we naar verwachting sterk afhankelijk van de gemeente. Op sociaal/leefbaarheidsgebied is het dorp zelfredzaam en veerkrachtig. We blijven alert op kansen voor inbreiding of uitbreiding en gaan op uitnodiging van de gemeente het gesprek daarover aan.

Hoofdstuk 5

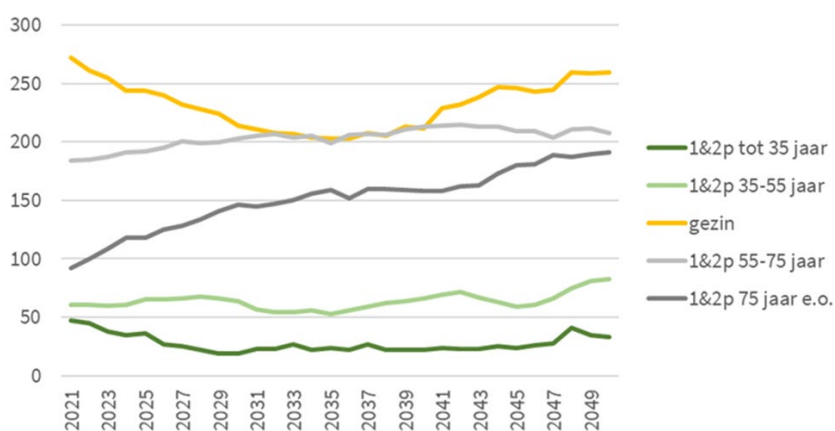
WONINGMARKT EN DEMOGRAFIE

5.1 Huishoudensontwikkeling

Uit onderzoek (ABF-research 2021) naar de prognose van de huishoudensgroei blijkt dat deze groei de komende 15 jaar niet aanwezig is in ons werkgebied. Het aantal huishoudens blijft de komende 15 jaar ongeveer gelijk, er is immers geen plancapaciteit.

Wel wordt een verschuiving in huishoudenssamenstelling veronderstelt. We zien vergrijzing en ontgroening. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder neemt tot 2035 toe met 67 huishoudens (+73%). Tot 2050 neemt het aantal toe met 99 huishoudens (+108%).

Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar neemt juist af. Tot 2035 is er een afname van 23 huishoudens (-49%). Na 2035 blijft het aantal redelijk gelijk en stijgt na 2047 licht.



(Note: Uit bovenstaande grafiek zou blijken dat er na 2037 wel sprake is van groei maar dit komt door een gelijkmatige verdeling over de kernen van de gehele groei in de gemeente Stichtse Vecht. En dus ook een verdeling naar Nigtevecht.)

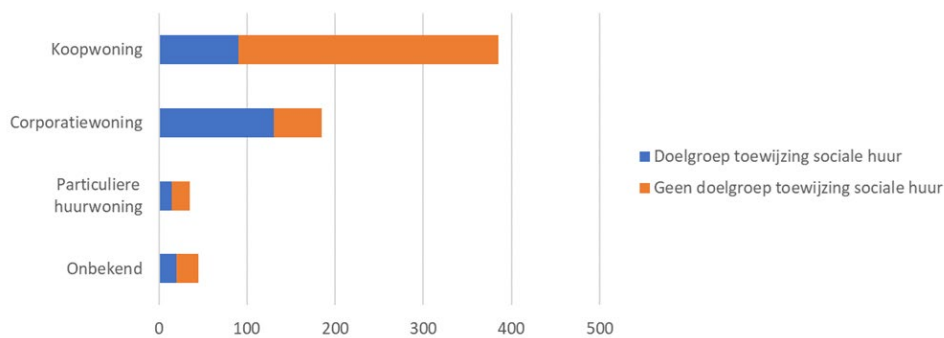
5.2 Sociale doelgroep

Naast de totale huishoudensprognose en verschuiving van huishoudenssamenstelling is voor ons als woningcorporatie vooral de ontwikkeling van de sociale doelgroep relevant (gedefinieerd met een inkomen tot de toewijzingsgrens sociale huur). Echter hebben we hier te maken met een zeer kleine populatie. En met het gegeven dat de sociale doelgroep zowel in huur- als koopsegment aanwezig is maakt dat het op basis van de demografische ontwikkeling ramen van de toekomstige omvang van de sociale doelgroep voor specifiek het sociale huursegment niet betrouwbaar mogelijk is.

De sociale doelgroep is niet alleen bij ons gehuisvest maar vinden we ook in de andere segmenten van de woningmarkt terug. In de koopwoningsector gaat het om huishoudens die daar al langer wonen en is niet te veronderstellen dat het hier toetreders tot de woningmarkt betreffen. Indien deze groep niet verhuisgeneigd is, is dit niet automatisch de doelgroep voor Wuta.

Ook zien we dat een deel van onze eigen huurders qua inkomen niet behoort tot de doelgroep sociale huur. Dit is een normaal verschijnsel omdat ook onze huurders in de loop der jaren inkomensontwikkeling doormaken. Deze zogenaamde middeninkomenhuishoudens huisvesten wij dus van oudsher wel. Door de stringenter toewijzingsregels zal deze groep mogelijk op termijn minder worden. Het percentuele aandeel van de doelgroep sociale huur zal naar verwachting in de toekomst toenemen. De totale omvang van alle huurders zal bij uitblijven plancapaciteit niet wijzigen.

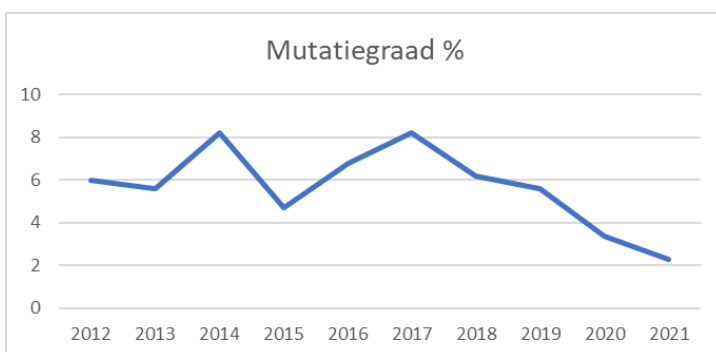
De groep middeninkomens is wel de groep die via inkomensafhankelijke huur een hogere huur zou kunnen krijgen. De groep middeninkomens is een groep die het niet makkelijk heeft op de woningmarkt. Ook in Nigtevecht is te weinig voor deze doelgroep betaalbaar aanbod. In de prestatieafspraken is afgesproken dat wij geen specifiek beleid ontwikkelen op de middeninkomens waar dat ten koste kan gaan van het aanbod voor de doelgroep sociale huur. Omdat wij geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen ontbreekt het ons specifiek aan aantallen huishoudens die qua inkomen niet behoren tot de doelgroep sociale huur. Uit onderstaande grafiek (bron: CBS-statline 2021) kunnen we wel opmaken dat dit bijna 30% zal zijn.



5.3 Woningzoekenden

Omdat wij onderdeel uitmaken van de woningmarktregio U16 kunnen woningzoekenden uit de gehele regio reageren op onze vrijkomende woningen. Wij hebben beperkt zicht op wie onze specifieke woningzoekende is. Wel signaleren we enkele trends rond vraag en aanbod.

We zien dat de mutatiegraad na een vrij lage periode geschommeld te hebben rond de 6% daalt naar 4 tot recent 2%. Het gaat dan om een daling van circa 11 woningen naar nu 4 woningen. Er komen dus maar zeer beperkt woningen vrij voor nieuwe verhuringen.



De druk in de woningmarkt is dermate groot dat we zien dat we regelmatig meer dan 100 reacties op een woning krijgen. Hier zijn veel niet-Nigtevechters bij. Als we met deze groep in gesprek gaan en deze groep zich op de hoogte stelt van het kenmerkende van het dorp Nigtevecht zien we dat veel mensen van de reagerende groep zich terugtrekt. Zo huisvesten we circa 20% mensen vanuit de regio en eenzelfde percentage mensen die van buiten de regio komen. Woningzoekenden uit Nigtevecht kunnen bij voorrang een woning in Nigtevecht toegewezen krijgen. Dit is om in te spelen op de lokale vraag. Uiteindelijk wijzen we op basis van kernbinding bijna 60% van de woningen toe aan mensen uit Nigtevecht.

Nieuwe huurder		Totaal 2018-2021
Van	Naar	
Nigtevecht	Nigtevecht	58%
Regio Utrecht	Nigtevecht	19%
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	19%
Nog niet toegewezen		3%

Van de huurders die bij ons vertrekken blijft meer dan 20% in Nigtevecht. Bijna 20% komt te overlijden en laat een woning achter. Bijna 20% is verhuisd binnen de regio Utrecht. Een groter deel, 38%, vertrekt buiten de regio.

Vertrekkende huurder		Totaal 2018-2021
Van	Naar	
Nigtevecht	Nigtevecht	22%
Nigtevecht	Regio Utrecht	19%
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	38%
Nigtevecht	Onbekend	3%
Overleden		19%

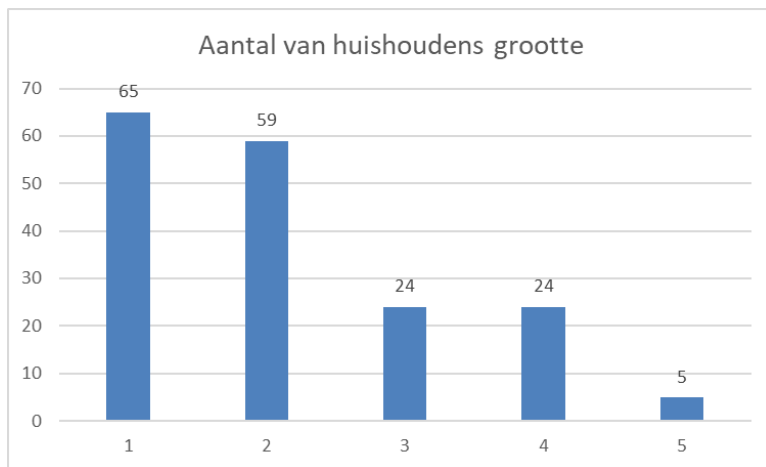
Om meer inzichten te verkrijgen wie de woningzoekenden zijn en welke huishoudensgroepen reageren op onze woningen zullen we specifiek de Woningnetgegevens in de toekomst moeten monitoren.

5.4 Onze huurders

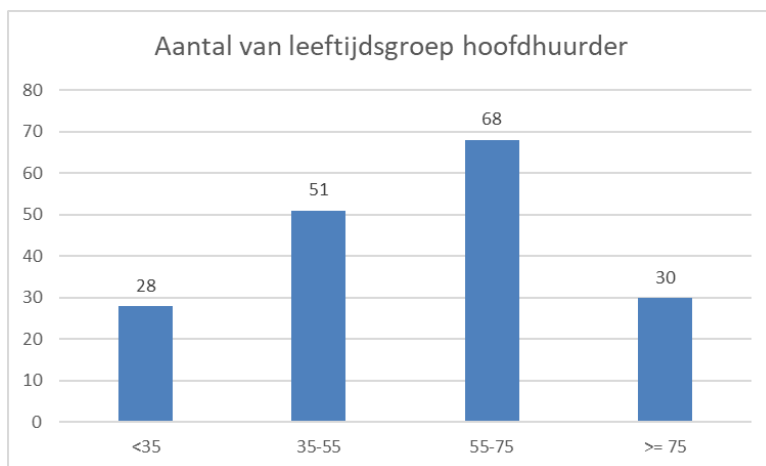
Zoals gezegd huisvesten wij 177 huishoudens. Voor zover bekend uit de data (eigen data Wuta peildatum 2022) bestaan deze huishoudens uit 376 personen. De gemiddelde leeftijd is 55 jaar zie onderstaand.

Aantal bewoners	376
Gemiddelde van Leeftijd	55
Minimum Leeftijd hoofdhuurder	23
Maximum leeftijd hoofdhuurder	94

Het merendeel van onze woningen worden bewoond door huishoudens bestaande uit 1 of 2 personen (70%).

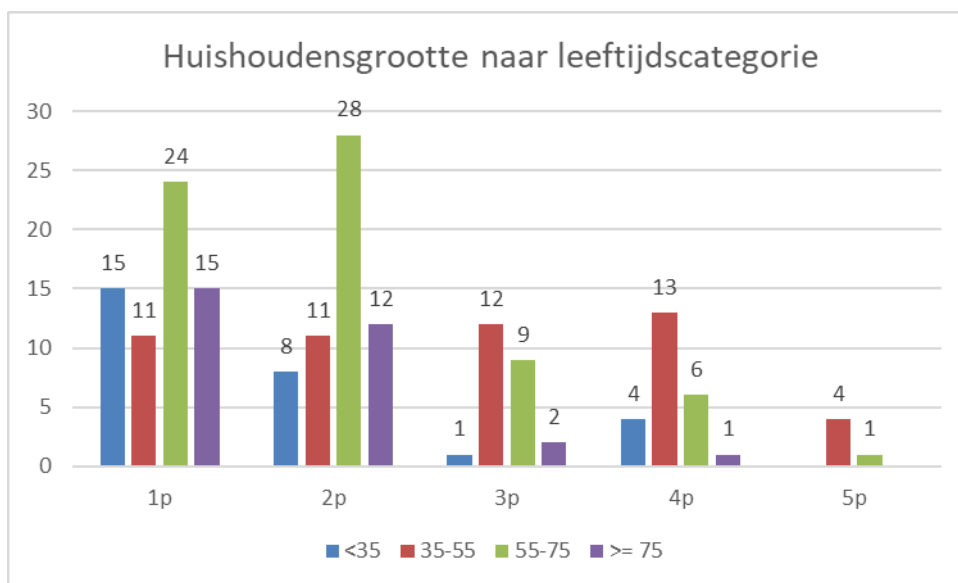


Naar leeftijdsgroep van hoofdhuurder zien we dat we op dit moment 17% 75-plus huisvesten. Een bijna gelijk aandeel kent de groep jonger dan 35 jaar, twee derde van onze huurders behoort tot de middenleeftijdscategorieën.



De verdeling van de leeftijdsgroepen hoofdhuurder naar onze typologie van wonen en het aantal vertrekken is zoals deze historisch gegroeid is en is in onderstaande grafiek en tabel opgenomen.

Meer dan 80% van de huishoudens uit de leeftijdsgroep 55-75 en 75+ bestaat uit een- tot tweepersoonshuishoudens. Deze groep woont in circa 41% van ons totaal aantal vier- tot vijfkamereengezinswoningen.



Aantal van VHE kenmerk	Aantal vertrekken	Leeftijdscategorie hoofdhruider				Eindtotaal
		<35	35-55	55-75	>= 75	
Eengezinswoning	3	1		3	1	5
Eengezinswoning	4	9	40	42	13	104
Eengezinswoning	5	3	5	7	4	19
Totaal Eengezinswoning		13	45	52	18	128
HAT-woning	1	3				3
HAT-woning	2	11	4	3		18
HAT-woning	3	1	2	1		4
Totaal HAT-woning		15	6	4		25
Seniorenwoning	2			3	2	5
Seniorenwoning	3			9	10	19
Totaal Seniorenwoning				12	12	24
Eindtotaal		28	51	68	30	177

Deze huishoudensgroepen schuiven door naar hogere leeftijdscategorieën. We kunnen verwachten dat waar de groep 75- de groep 75+ gaat vervangen en deze huidige groep 75+ een beroep doet op een seniorenwoning, we daarvoor maar beperkt aanbod hebben (12 woningen). Indien we willen inspelen op een toekomstige vraagbehoefte van de 75- groep, stel voor de helft, naar seniorenwoningen dan is het gewenst circa 10 seniorenwoningen aan ons bezit toe te voegen.

5.5 Huishoudens en opgave

We zien voor de nabije toekomst dat we maar weinig kunnen bijdragen aan de vraag naar huurwoningen. Uitbreiding van de voorraad zit er voorlopig niet in. Ondanks het flink stijgend aantal reacties op ons aanbod zien we dat het aanbod feitelijk nu terugloopt met de lagere mutatiegraad. Ook indien het weer op een gemiddeld langjarig niveau komt dan gaat het om een 10-12-tal woningen per jaar.

Onze huidige huurders hebben gezien het huuraanbod in Nigtevecht beperkt mogelijkheden te kiezen voor andere woningtypologieën als deze wens er is vanuit leeftijd en huishoudenssamenstelling. We voorzien dat er ruimte is voor 10 extra seniorenwoningen.

Wij blijven aantrekkelijk voor de woningzoekende uit Nigtevecht. Ondanks dat we zien dat er vraagpotentieel is van middeninkomens om in het middenhuursegment actief te zijn, zien we een dermate grote vraagdruk in het sociale segment dat we daarop onze focus richten.

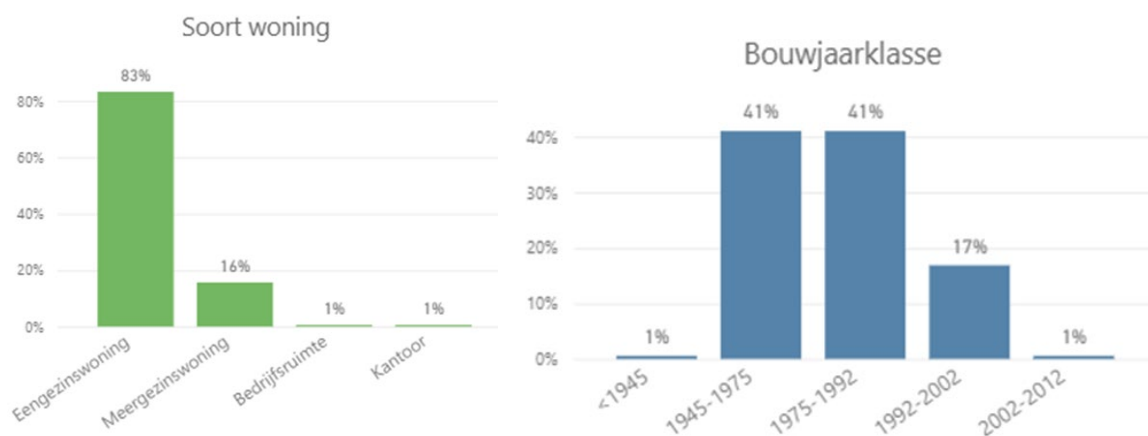
Inspelen op mogelijke vraagbehoefte in het starters- of middenprijssegment van de koopwoningmarkt zal voor ons direct ten koste gaan van het aanbod in het sociale huursegment. Zoals ook uit onze prestatieafspraken blijkt verkopen wij niet.

Hoofdstuk 6

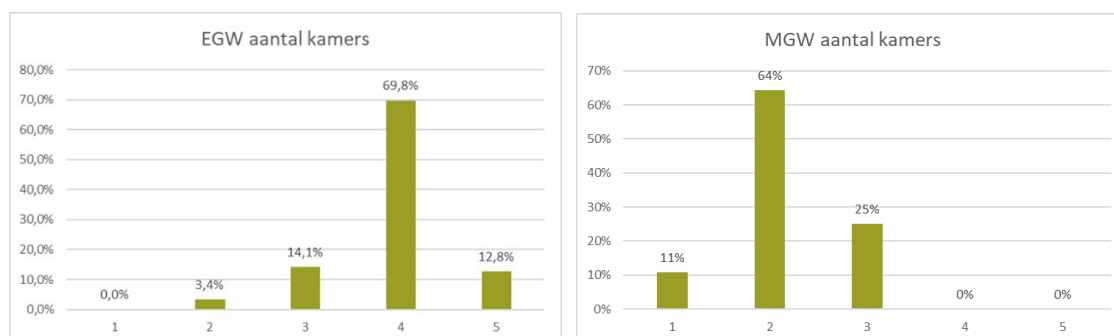
ONS VASTGOED

6.1 Vastgoed naar typologie

Ons vastgoed bestaat uit 177 woningen, 1 bedrijfsruimte (winkel) en 1 kantoor. Ofwel circa 27% van het totaal aantal woningen in Nigtevecht. Het merendeel van onze woningen bestaat uit de typologie eengezinswoning (grondgebonden zonder woning erboven), 149 woningen. Circa 16% (28 woningen) is een meergezinswoning (gestapeld). Onze meergezinswoningen vormen meer dan de helft van alle meergezinswoningen in Nigtevecht. In de bouwperiode 1945-1975 en 1975-1992 zijn de meeste van onze woningen gebouwd. Onze gemiddelde leeftijd van het ons bezit is momenteel circa 45 jaar (gemiddeld bouwjaar 1976).

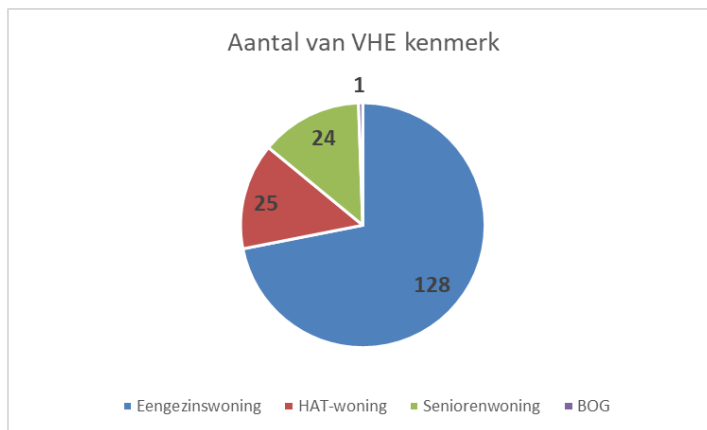


123 van onze eengezinswoningen hebben 4-5 kamers. Bijna twee derde van onze meergezinswoningen heeft 2 kamers, een kwart 3 kamers. We hebben relatief veel grote woningen.



6.1.1 Nadere typologieduiding

Verbijzonderen we bovenstaande typologie dan zien we dat we momenteel in portefeuille hebben 128 eengezinswoningen, 24 seniorenwoningen, 25 HAT-woningen en 1 bedrijfsruimte. De seniorenwoningen zijn merendeels eengezinswoningentypologie en enkele meergezinswoningentypologie maar dan de grondgebonden woningen van dat bouwblok. De HAT-woningen zijn merendeels een- tot tweekamermeergezinswoningen en enkele 3 kamer woningen.



6.1.2 Consequentie grote woningen

De gemeente hanteert bezettingsnormen, ofwel het aantal personen waaruit het huishouden moet bestaan om in aanmerking te komen voor de woning indien deze wordt aangeboden. De basis hiervoor is de grootte van de woning. Grote woningen worden daarom vanwege de bezettingsnorm met voorrang aangeboden aan grote huishoudens. In onderstaande tabel zien we hoe dit uitpakt.

Bezettingsnorm aantal personen	Eengezins woning	% egw	Meergezins woning	% mgw	Eindtotaal	% totaal
1 of 2		0%	25	89%	25	14%
2	5	3%		0%	5	3%
2 of meer	21	14%	3	11%	24	14%
3 of meer	104	70%		0%	104	59%
5 of meer	19	13%		0%	19	11%
Eindtotaal	149	100%	28	100%	177	100%

Omdat we zoals gezegd relatief veel grote woningen hebben zien we dat een- tot tweepersoonshuishoudens voornamelijk op de meergezinswoningen zijn aangewezen en de grotere huishoudens op de eengezinswoningen. Hierdoor kan een belemmering ontstaan voor die huishoudens die beginnen aan een wooncarrière (samenwonen voor de gezinsfase) om een gewenste eengezinshuurwoning te kunnen krijgen.

Als we de huishoudensprognose van ABF bezien dan valt op dat zij veronderstellen dat het aantal gezinnen daalt evenals de een tot tweepersoonshuishoudensgroep tot 35. De groep 35-55 blijft min of meer gelijk. De oudere huishoudens groep 75 en ouder stijgt flink. Het is hiervan echter de vraag of dit beeld gelijk is voor de huishoudens in het woningbezit van Wuta. En hoe zich dit verhoudt tot de groepen actief woningzoekenden die specifiek op ons bezit reageren. Wat betreft de woningzoekenden zullen we dat in de toekomst nader analyseren.

6.2 Kwaliteit van ons vastgoed

Om ons vastgoed op een gewenst kwaliteitsniveau te houden voeren we onderhoud uit aan onze woningen. We doen dit planmatig maar ook bij een reparatieverzoek. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van ons vastgoed hanteren we drie sporen.

1. We hebben een enquête onder de bewoners gehouden met de vraag wat zij vinden van de woning en woonomgeving.
2. We laten ons bezit aan de buitenzijde van onze woningen inspecteren op de feitelijke staat (conditie). Hiermee krijgen we inzicht in die staat. Dit dient tevens als basis voor onze meerjarenonderhoudsplanning en prognose.
3. Indien uit de enquête of de inspectie thema's komen die nader specialistisch onderzoek vragen, zullen we dat inzetten.

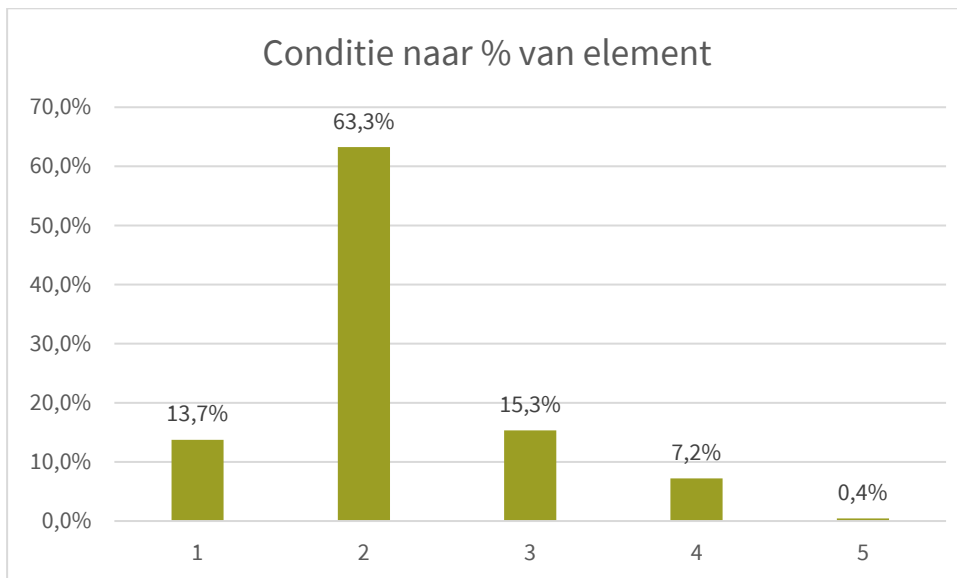
6.2.1 Enquêteresultaten

Wat de enquête (2020/2021) betreft zijn de belangrijkste resultaten:

- Het algemeen oordeel van de respondenten is dat 81% de woning van voldoende kwaliteit en 19% van onvoldoende kwaliteit vindt.
- 38% van de huurders vindt dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Aandachtspunten voor het onderhoud en verbeteren van de woningen zijn:
 - Isolatieproblemen, ventilatie- en vochtproblemen, slecht sluitende ramen en scheuren in muren en plafonds.
- Onze huurders hebben aanpassingen en wensen:
 - Herstellen van het achterstallig onderhoud.
 - Het verduurzamen van de woning in de vorm van betere isolatie en zonnepanelen.
 - Daarnaast is er in de Raadhuishof, Raadhuisstraat, Rozendaal en Veepad behoefte aan een vaste trap naar de zolder in plaats van de huidige instabiele vlizotrap.
 - Tevens is er aan de Nieuweweg en Raadhuishof behoefte aan stenen schuren met elektriciteit.

6.2.2 Conditie meting

In het eerste halfjaar van 2022 is een conditiemeting op de buitenzijde van ons bezit uitgevoerd. Deze conditiemeting vormt de basis voor onze planmatige meerjarenonderhoudsbegroting. Uit de meting op het exterieur van ons bezit blijkt dat het merendeel van de bouwdelen (92%) conditie 1, 2 of 3 kent. Dat zijn uitstekende tot goede condities. Conditie 4 en 5 (matig/onvoldoende) komt beperkt voor en zijn een gevolg van de logische kwaliteitsvervalcyclus van materialen. Uit detailanalyse blijkt dat naar aard van het gebrek, veelal gebreken aan afwerkingen, geen risico's zijn te verwachten voor het geheel functioneren van het bouwdeel. Het is wel wenselijk de gebreken op termijn op te lossen om te voorkomen dat risico's wel gaan ontstaan. Onderhoudswerkzaamheden zijn dan ook in de eerstkomende jaren gepland. Tijdens de meting zijn enkele incidentele zaken geconstateerd die geadviseerd zijn direct op te pakken in het reparatieonderhoud, bijvoorbeeld een kapotte hemelwaterafvoer. Deze punten zijn direct doorgegeven aan de aannemer ter controle/ reparatie. Onderstaand is het overzicht naar conditie weergegeven.



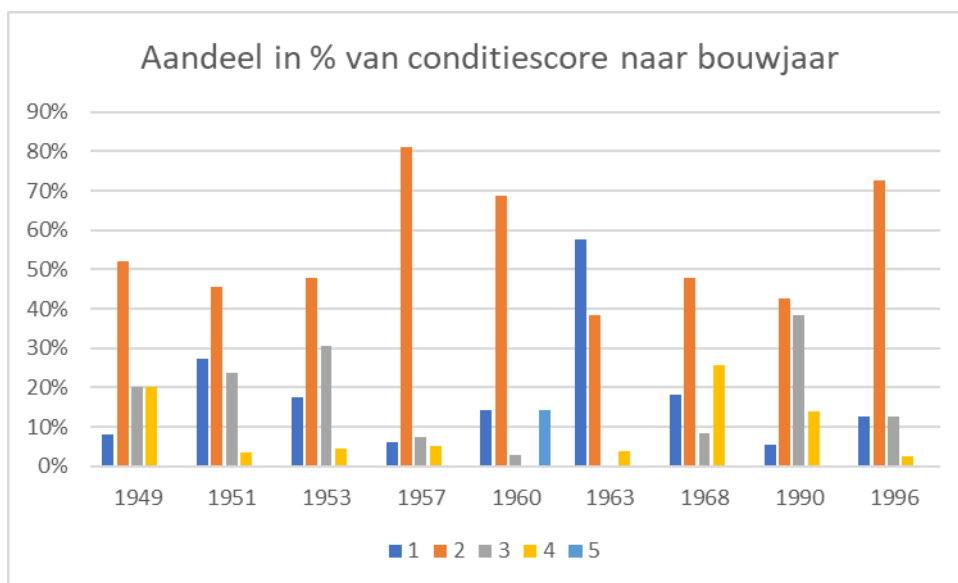
6.2.3 Specialistisch onderzoek op thema's

Wij staan voor veilig wonen voor onze huurders. Corporaties en wij ook worden hierop aangesproken waar het gaat om thema's als brandveiligheid, constructieve veiligheid, overlast door vocht, aanwezigheid asbest e.d. Uit de inspecties blijkt dat er geen gebreken zijn te herleiden naar constructieve veiligheid of brandveiligheid van vluchtwegen. Dit zal geen issue zijn.

Mochten we zaken tegenkomen bij mutatie wat betreft materiaalgebruik (asbest, zachtboard plafonds) dan verwijderen we deze materialen voor zover deze bereikbaar zijn. Indien we risicovolle toepassingen tijdens een mutatie tegenkomen waarover we moeten communiceren met de huurders van de niet-mutatiewoningen dan zullen we dat opzetten. En naar bevindt van zaken handelen. Tot op heden zijn we dergelijke situaties tijdens de mutaties nog niet tegengekomen. Ook signaleren we dat uit de enquête is gebleken dat op sommige plekken vocht in kruipruimten voorkomt. Nader onderzoek zal gewenst zijn in welke vorm en mate dit aanwezig is en wat dan passende beheeringrepen zijn. We willen dat combineren met de verduurzamingsaanpak: als we de beganegrondvloer willen isoleren zullen we zeker de kruipruimte hierop controleren.

6.2.4 Resultaat conditiemeting naar bouwjaar

Als we het resultaat van de conditiemeting presenteren naar bouwjaar van ons bezit, zie onderstaande figuur, dan zien we dat ook ons oudere bezit van voor 1968 een goede tot voldoende conditie kent. De opvallende kolommen conditie 3 of 4 uit bouwjaren 1951, 1953, 1968 en 1990 worden vooral door de kwaliteit van het schilderwerk en soms door het dakwerk veroorzaakt. Dit zijn geen structurele problemen die het functioneren van de woning aantasten.



6.3 Vastgoed en duurzaamheid

We hebben eind 2021-begin 2022 ons beleidskader duurzaamheid opgesteld. We hebben thema's energetische prestatie, klimaatadaptatie, circulariteit nader uitgewerkt. Deze zijn voor de portefeuillestrategie relevant. Daarnaast hebben we ook in het een beleidskader aangeven dat voor verduurzaming ook het gedrag aangaat zowel van onze huurders als van onze eigen organisatie (zie het beleidskader).

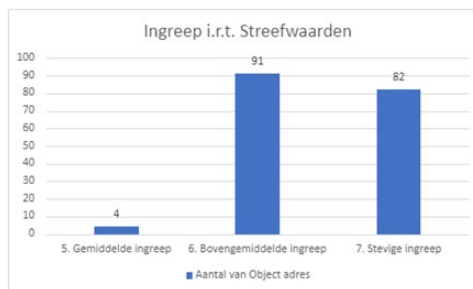
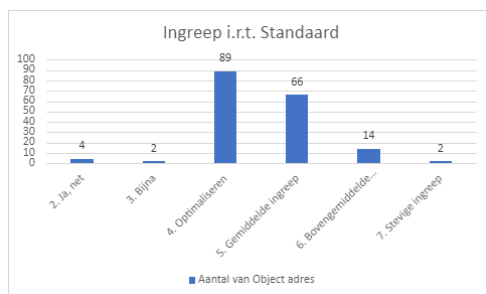
6.3.1 Energetische prestatie

Gemiddeld voldoet ons bezit aan label B zoals ook in het convenant met Aedes destijds is afgesproken. Inmiddels is er landelijk een andere kijk wat betreft de te realiseren energieprestatie. Deze prestatie is meer afgestemd op de uiteindelijke warmtetransitie om van het aardgas af te gaan en daarbij behorende installatieoplossing en te leveren temperaturen door die installatie om het in de woning behaaglijk te hebben. Uit de transitievisie van de gemeente blijkt dat het waarschijnlijk is dat individuele of kleinschalige collectieve warmtepompoplossingen worden toegepast als de buurt van het aardgas afgaat. Consequentie hiervan is dat rekening gehouden moet worden met een lagere temperatuur waar de woning mee verwarmd wordt². We spreken dan van midden- of lage temperatuurverwarming. Deze technieken kunnen goed toegepast worden mits de woning een maximale warmtevraag kent. Of anders gezegd optimaal geïsoleerd is. Er is nieuwe wetgeving in de maak die uitgaat van deze maximale warmtevraag. De zogenaamde Standaard en Streefwaarden.

Voor ons wordt het van belang of onze woningen aan deze Standaard of zelfs Streefwaarden voldoen. De Standaard zal mogelijk het wettelijk niveau worden. De Standaard past goed bij middentemperatuur oplossingen. Uitgaande van de lagetemperatuur oplossing in Nigtevecht zullen we onze woningen voor dat scenario geschikt moeten maken, dat betekent dat we qua niveau ergens tussen Standaard en Streefwaarden uit zullen komen. We hebben dit geanalyseerd. In onderstaande grafieken is weergegeven

² Traditionele centrale verwarmingsinstallatie levert zogenaamde hoogtemperatuurwarmte met een aanvoertemperatuur van 70-90 graden. Warmtepompen of collectieve systemen leren vaak maar 50 graden (midden temperatuur) of 30 graden lage temperatuur. Hoe lager de temperatuur om de woning mee te verwarmen hoe beter de woning geïsoleerd moet zijn om de warmtevraag te beperken.

welke ingreep we moeten doen om of aan de Standaard of aan de Streefwaarden te kunnen voldoen. De ingreep is gebaseerd op de mate van afstand tussen huidige warmtevraag van de woning en de maximale warmtevraag volgens Standaard of Streefwaarden. Wat deze ingreep specifiek per woning inhoudt wordt op bouwdeelniveau (gevel, dak, beglazing, ventilatie) in ons duurzaamheidsbeleid nader uitgewerkt.



Medio 2022 hebben we een integrale meerjarenonderhoudsplanung en begroting opgesteld. Aanvullend hebben we een analyse gedaan op mogelijke activiteiten aan de bouw- en installatiedelen om aan de voorgenomen regelgeving rond Standaard en Streefwaarden te voldoen. Dit geeft de indicatie van kosten en wijze waarop duurzaamheidsingrepen samenhangen met onderhoudsingrepen aan de bouwdeelen. Hierdoor is het mogelijk de planning voor de komende jaren verder uit te werken.

Actueel is dat de corporatiesector de woningen met label E, F en G gaat aanpakken zodat deze uiterlijk 2028 uit het bezit verdwenen zijn (tenzij een sloopstrategie geldt voor deze woningen, dan hoef je niet te investeren). Deze strategie is voor ons niet te verwachten dus zullen we de 2 woningen die een E-label hebben nader bekijken. We weten dat het E-label vooral voortkomt uit het feit dat de huurders eigen kachel- en warmtapwatervoorzieningen hebben. Daar hebben wij dan minder invloed op. Bouwkundig verschillen de woningen niet sterk van de omliggende woningen.

In ons duurzaamheidsbeleid hebben we de volgende ambities uitgesproken:

- We beperken de warmtevraag door de woningen te isoleren naar minimaal Standaard en zo nodig Streefwaarden om aan te sluiten op de warmtetransitie en de mogelijkheid daartoe bij vervangingsingrepen.
- Voor wat betreft onze winkel sluiten we aan bij de landelijke doelstelling voor maximaal energiegebruik.
- Voor ons kantoor realiseren we in 2023 minimaal label C of beter.
- Ons bezit is CO₂-neutraal in 2050 (behoudens het deel dat via de energiebedrijven geleverd wordt en huurdersgedrag, immers wij zijn afhankelijk van hun presteren voor volledige CO₂-neutraliteit).
- We zijn volledig los van het aardgas in 2050.
- We werken in 2022 een maximaal haalbaar plan uit met scenario's, kosten en fasering om onze bovenstaande doelstellingen te realiseren en bij te dragen aan de opgaven uit de nationale prestatieafspraken. Indien we dat naar rato vertalen gaat het om:
 - o 50 bestaande woningen tot 2030 toekomst klaar (minimaal Standaard) isoleren.
 - o 31 bestaande woningen tot 2030 aardgasvrij maken.
 - o Cv-ketels bij einde levensduur vervangen door (hybride) warmtepomp of andere duurzame oplossing, dit betekent circa 76 stuks tot 2030 te vervangen.

6.3.2 Klimaatadaptatie en natuurinclusief

De invloed van klimaatverandering op de gebouwde omgeving en ruimtelijke ordening wordt steeds groter. In steden krijgen we steeds meer te maken met hevige buien, hitte en droogte. Om de gebouwde omgeving aan deze veranderingen aan te passen, is het in ieder geval belangrijk dat we klimaatadaptatie verbinden aan andere grote opgaven, zoals de energietransitie, de woningbouwopgave of het vergroten van de biodiversiteit, en dat we daarin de samenwerking zoeken. Natuurinclusief bouwen en beheren betekent dat we de natuur integreren in het gebouw zodat we de biodiversiteit bevorderen.

In ons duurzaamheidsbeleid hebben we de volgende ambities uitgesproken:

- Wij houden bij het verduurzamen van het bezit rekening met de Wet natuurbescherming. Wij passen waar mogelijk de gedragscode soorten bescherming van Aedes bij onderhouden en renoveren toe.
- Wij wachten initiatieven van de gemeente af om te komen tot afkoppeling van het hemelwater. Wij voorzien dat dit beter in collectief verband kan waarbij meerdere woningen aangepakt worden op basis van een rioleringsproject van de gemeente dan dat wij daarvoor, gezien onze omvang van organisatie, onze huurders actief faciliteren met individuele maatregelen.
- Wij vinden het ongewenst dat de tuinen volledig bestraat worden. Wij staan afwijzend tegenover het geschikt maken van voortuinen naar een parkeerplaats. Wij ondersteunen de richtlijn om maximaal 30% van de tuinen te verharderen. En willen die richtlijn in nieuwe huurcontracten opnemen.

6.3.3 Circulariteit

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Dit betekent preventie wat betreft de hoeveelheid materiaalgebruik. Het verlengen van de levensduur indien mogelijk en recycling zodat we alle materialen kunnen hergebruiken.

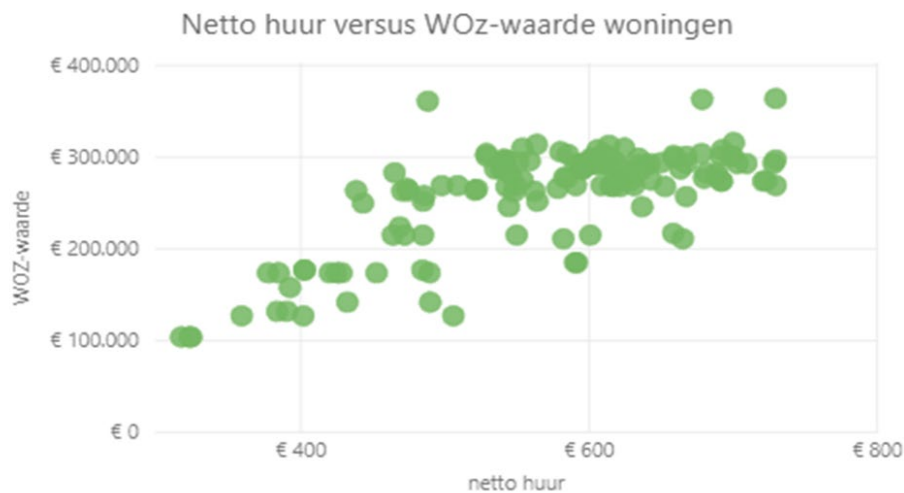
In ons duurzaamheidsbeleid hebben we de volgende ambities uitgesproken:

- We onderkennen het belang van een op termijn circulaire economie. Met onze omvang realiseren we een bescheiden bijdrage. Deze bijdrage zien we vooral op het gebied van materiaalkeuze bij onderhoud en renovatie. Dat materialen demontabel en herbruikbaar zijn.
- Met onze uitvoeringpartners maken we afspraken om vrijkomende materialen bij projecten zoveel mogelijk te hergebruiken. Dit hoeft niet in ons eigen bezit te zijn maar kan ook op andere plekken.

6.4 Huurstelling³ in ons vastgoed

De huidige huren zijn een resultante uit het verleden. In ons bezit hebben we daardoor niet een evenwichtige huur-kwaliteitverhouding. Zie onderstaande figuur. We zien een sterke spreiding in de punten wolk. Woningen die een vergelijkbare kwaliteit hebben (uitgedrukt in de WOZ-waarde) hebben huren tussen een bandbreedte van € 442,- en € 763,-.

³ 2022: Kwaliteitskortingsgrens: € 442,46, Aftoppingsgrens laag € 633,25, Aftoppingsgrens hoog € 678,66, Liberalisatiegrens: € 763,47.



Door huurverhoging en huuraanpassing bij mutatie zoals we dat in ons huidige huurbeleid hebben vastgelegd komen we tot een betere verdeling zie onderstaande figuur (er ontstaat minder spreiding en meer lineair beeld).

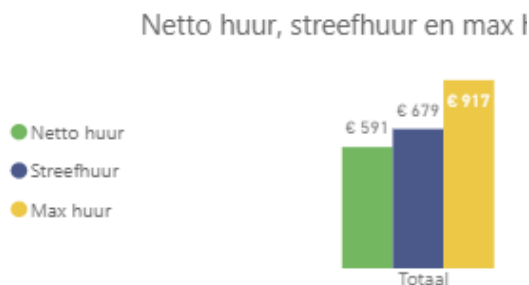


Met ons huidige streefhuurbeleid hebben we ook bij 75% maximaal redelijk op basis van WWS-punten potentie om ook voor de middeninkomens actief te zijn in een huur boven de liberalisatiegrens. We toppen echter af op deze grens omdat we ervoor kiezen onze woningen in het sociale segment te houden. Wel kunnen we onze duurere woningen tussen aftoppingsgrens hoog en liberalisatiegrens deels beschikbaar stellen voor middeninkomens binnen de vrijstellingsregels⁴.

Deze ruimte is er ook als we kijken naar de huidige verdeling van onze huren in relatie tot de beleidsmatig vastgestelde 75% van maximaal redelijk. Ons gemiddeld percentage van actuele huur versus maximaal redelijke huur is 63%. Uit onze data blijkt dat nu 10 woningen een huur hebben van 75% maximaal redelijke

⁴ In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765,- (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014,- (prijspeil 2022). 7,5% mag vrij worden toegewezen aan hogere inkomens. Eventueel mag dit percentage verdubbeld worden als daaromtrent met de gemeente afspraken zijn gemaakt.

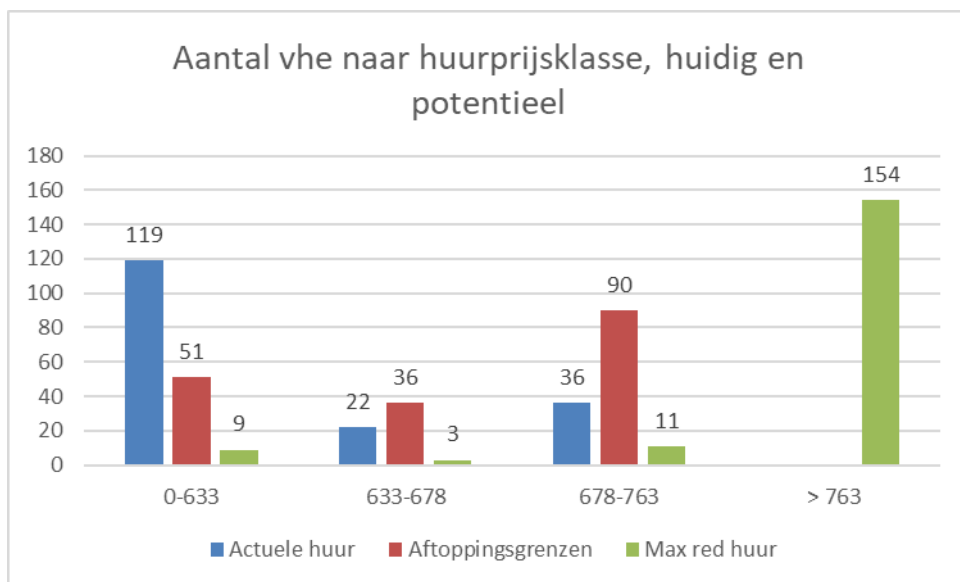
huur. Dit impliceert dat 167 woningen nog een huurruimte hebben om naar deze 75%-grens te gaan. In huur uitgedrukt hebben we het over circa € 90,- huurpotentie per maand gemiddeld per woning.



Gemiddelde huurpotentie

In ons bezit hebben we veel woningen, namelijk 154 stuks, die met de maximaal redelijke huur boven de liberalisatiegrens uitkomen. Indien we ons beleid van 75% van max. redelijke huur handhaven dan hebben we een potentieel van 35 stuks vierkamereengezinswoningen voor een huur boven de liberalisatiegrens.

Als we ons uitgangspunt van 75% huur van maximaal redelijk handhaven en 100% sociaal verhuren maar wel rekening houden met passend toewijzen zodat we huishoudensgrootte afstemmen op de woning, dan ontstaat de volgende mogelijke verdeling naar woningaantallen. We zien dan dat de verdeling van onze aantallen woningen verschuift van de eerste aftoppingsgrens naar de twee hogere aftoppingsgrenzen. Dit komt voornamelijk door ons aantal grote eengezinswoningen. Zie onderstaande figuur.



6.4.1 Inkomens en effect op de huurhoogte

Op dit moment hebben we geen inzicht in de inkomens van onze huurders. We gaan dit wel verkrijgen, immers volgens de Nationale Prestatieafspraken krijgen huurders van gereguleerde woningen met een inkomen onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550,- (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Daarnaast heeft de minister het voornemen per 1 januari 2024 genormeerde huren in te voeren in de huurtoeslag.

Wat hiervan de betekenis is voor ons huurbeleid en financiële continuïteit bepalen we na analyse van de te verkrijgen informatie.

6.5 Vastgoed en opgave

Onze opgave in het vastgoed is het op peil houden van de kwaliteit van ons vastgoed. We zien op basis van de conditiemeting, ondanks de ouderdom van ons bezit, geen directe noodzaak delen van ons bezit te slopen. De kwaliteit is in het algemeen met regulier onderhoud op peil te houden. Sommige onderdelen met incidentele gebreken vragen om een directe herstelingreep via het reparatie onderhoud. Hiermee dragen we bij aan de kwaliteit van ons vastgoed.

Onze belangrijkste opgave die tevens effect zal hebben voor de meerjarenbegroting is de verduurzaming van ons bezit. Het betreft zowel het verbeteren van de energetische prestatie als inspelen op de toekomstige warmtetransitie. Waar wij koppelkansen zien integreren we de thema's klimaatadaptatie en circulariteit in onze werkzaamheden. We werken dit uit in ons duurzaamheidsbeleid en in de integrale meerjarenonderhouds- en investeringsraming. Daarbij houden we rekening met de voor de sector verhoogde opgave tot 2030 zoals deze blijkt uit de Nationale Prestatieafspraken.

Onze huidige huurstelling bedraagt gemiddeld 63% van maximaal redelijke huur. Dit biedt nog potentieel om ons huurbeleid dat op 75% zit te realiseren. We zoeken bij de uiteindelijke keuzes de balans tussen betaalbaarheid, het huisvesten van onze doelgroepen en de noodzakelijke investeringen in ons vastgoed. Wel moeten we rekening houden met een meer op het inkomen (120% sociaal minimum) van de huurder afgestemde huurprijs. Waar nodig komen we tot een bijstelling van ons huurbeleid.

Hoofdstuk 7

WENSPORTEFEUILLE

Om te komen tot de wensportefeuille bekijken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.

7.1 Kwantitatieve veranderopgave

Bezien we de spanning op de woningmarkt dan is er ruimte om woningen aan ons bezit toe te voegen voor de verhuur. In deze paragraaf geven we inzicht welke mogelijkheden daartoe zijn.

Er zijn geen uitbreidingsbouwlocaties en de gemeente voorziet minimaal de komende 10-15 jaar niet dat locaties gecreëerd worden in Nigtevecht. In paragraaf 4.4 hebben we aangegeven dat er onzes inziens wel mogelijke inbreidings- of verdichtingslocaties zijn in Nigtevecht. Dit gaat weliswaar ten koste van openbaar groen maar gezien de ligging van deze locaties in het centrum van het dorp zou ontwikkeling ervan wel extra woonruimte voor het dorp betekenen. Als dit tot een ontwikkeling komt zullen wij zeker de kans waarnemen ook hier huurwoningen te realiseren. We volgen daarvoor actief de ontwikkelingen en voeren het gesprek hierover met de gemeente. We realiseren ons dat dit mogelijk een traject is dat lang kan duren. Een majeure uitbreidingsmogelijkheid is op korte en middellange termijn daarom niet te voorzien.

Een andere optie om woningen toe te voegen is ondanks de goede kwaliteit van ons bezit te verdichten op bestaande locaties door delen van ons bezit te slopen en op die bouwplot meer woningen terug te bouwen. Dit gaat echter met hoge kosten gepaard en omdat de mate van de verdichting ook beperkt zal zijn door de dorpse schaal achten we dit niet haalbaar.

Andere mogelijk instrumenten zoals optoppen, hoeken van woningblokken bebouwen et cetera zijn niet reëel om in te zetten; daarvoor leent de aard van ons bezit zich niet. We hebben voornamelijk woningen met een schuine kap, ook als dit gestapelde woningen betreft. Wel vinden we dat we voor de huurwoningmarkt in Nigtevecht de belangrijkste aanbieder zijn. Dat willen we zo houden. Mogelijke uitbreiding van ons bezit zou kunnen door overname van bezit van andere verhuurders, waaronder 10 recenter gebouwde kleine driekamereengezinswoningen van Vecht en Omstreken. Gezien de samenstelling van onze huidige portefeuille is dit een mooie toevoeging (jong bezit, kleinere woningen). Echter voegt het geen nieuw aanbod sociale huurwoningen toe. Tot slot is de vraag of ons enige niet-DAEB-bezit, de huidige supermarkt, commercieel haalbaar is in Nigtevecht. Wij zullen met een passende huur bijdragen aan het continueren van een dergelijke voorziening: als het niet mogelijk blijkt, ontstaat de mogelijkheid voor nieuwe sociale huisvesting op die plek.

7.2 Kwalitatieve opgave

Met de kwalitatieve opgave bedoelen we de verandering van onze vastgoedportefeuille naar een vastgoedtypologie die toekomst bestendig is.

7.2.1 Aantrekkelijk blijven voor de toekomstige doelgroep

Het gaat dan om de analyse in welke mate ons vastgoed aantrekkelijk is of blijft voor onze doelgroep. En welke mogelijkheden we daarvoor hebben.

Gezien de huidige en verwachte vraag naar huurwoningen, voorzien we geen risico op leegstand bij handhaving van de opbouw van de huidige woningtypologie naar aantallen. Wel is het beeld dat gezien de leeftijd van onze huurders en als zij de vraag hebben hun huidige eengezinswoning te verruilen voor een seniorenwoningen de behoefte aan seniorenwoningen de komende twintig jaar zal toenemen naar circa 44 t.o.v. 24 woningen nu. De vraag naar jongerenwoningen kent een wisselend beeld: eerst zien we een daling maar daarna weer een stijging naar het huidige niveau. Deze groep woningen blijft dus aantrekkelijk.

Als we kijken naar de attractiviteit van ons woonproduct dan kunnen we daarvoor onderstaande tabel opzetten. Hoe groener de inkleuring van de cellen hoe attractiever het woningtype voor de betreffende huishoudensgroep. We zien geen spanningsveld tussen de ontwikkeling van de doelgroep, het aantal van het woningtype in onze portefeuille en de attractiviteit van dat woningtype.

Woningtype (productgroep)	%	Bezit	1&2p <35	1&2p 35-54	gezin	1&2p 55-75	1&2p 75+
Benedenwoning 2k	3%	6	5	3	2	4	4
Benedenwoning 3k	2%	3	5	3	2	4	4
Bovenwoning 1-2k	8%	15	5	2	1	1	1
Bovenwoning 3k	2%	4	5	2	2	1	1
Rijwoning 3k	3%	6	4	4	5	3	3
Rijwoning 4-5k	32%	57	4	4	5	3	3
Hoekwoning 3k	2%	3	3	4	5	3	3
Hoekwoning 4-5k	18%	32	3	3	5	2	2
2 onder 1 kap woning 4k	1%	2	2	2	5	2	2
Rij semi-bungalow 3k	5%	8	4	4	3	4	4
Rij semi-bungalow 4k	12%	22	3	3	4	4	4
Hoek semi-bungalow 3k	2%	4	3	3	4	4	4
Hoek semi-bungalow 4k	6%	10	3	3	4	4	4
Bejaarden/aanleun Rij semi-bungalow 2k	2%	3	2	2	1	5	5
Bejaarden/aanleun Hoek semi-bungalow 2k	1%	2	2	2	1	5	5

Een woningtype dat we nu niet in ons bezit hebben is het appartement met lift. Deze typologie wordt vaak positief gewaardeerd door de 75+-huishoudens weten we uit ervaringen elders. Belemmerende factor in onze situatie is dat voor het beperkt houden van de exploitatiekosten wij veel grotere complexen qua woningaantallen (minimaal 24-32 vhe) moeten realiseren dan we nu voornamelijk kennen (veel complexen met gemiddeld 6 woningen). Binnen de Nigtevechtse schaal is dan het vinden van locaties hiervoor een belemmerende factor. Dit zien we daarom niet als een directe mogelijkheid.

Onze kwalitatieve verschuiving zit dan in mogelijk een andere verhouding in aantallen tussen woningen voor senioren, gezinnen en een- tot tweepersoonshuishoudens.

7.2.2 Inzet op de kwaliteit van ons bezit

De kwaliteit van het vastgoed dat we in exploitatie hebben houden we in stand door het uitvoeren van onderhoud. Op basis van de conditiemeting hebben we daarvoor een meerjarenonderhoudsplaning en begroting opgezet.

De verduurzaming van het woningbezit zoals we dat gaan inzetten heeft een grote impact op de kwaliteit van ons bezit. We brengen isolerende maatregelen aan zodat we de warmtevraag reduceren tot een niveau dat past bij de warmtetransitie om van het aardgas af te gaan. Het installatieconcept in onze woningen wordt ook daarop aangepast en we zorgen voor energieopwekking op onze woningen door het toepassen van zonnepanelen (zon-PV).

Deze beide kwaliteitsdoelen zullen we ongeacht hoe we gaan inspelen op vraag en aanbod tot uitvoering brengen. Het onderhoud omdat we de staat van ons bezit op peil willen houden. De duurzaamheid vanuit onze eigen ambitie hierop en de noodzakelijkheid de warmtetransitie te realiseren en aan de wettelijke eisen te voldoen.

7.3 Mogelijke transitie om beter in te spelen op vraag en aanbod

Onderstaand werken we enkele denkbare opties uit waarmee we beter kunnen inspelen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We kunnen bijvoorbeeld ons vastgoed aanpassen aan de (toekomstige) huurder. We kunnen ook de huurder zoeken die bij ons vastgoed past of de huidige klantgroepen uitbreiden met nieuwe klantgroepen.

7.3.1 Transitiegedachte 1 Vraaggericht: Het vastgoed dat past bij de huurder

Statistisch is het vanwege de kleine omvang in Nigtevecht als onderdeel van de gemeente Stichtse Vecht lastig om de sociale doelgroepontwikkeling specifiek te berekenen. We baseren ons op de algemene demografische gegevens. Algemeen voor Nigtevecht kunnen we constateren dat de komende 15 jaar een daling is voorzien van aantal een- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 35, een kleine daling voor de een- en tweepersoonshuishoudens 35-55 en de gezinnen. Zie ook Hoofdstuk 5. De oudere huishoudensgroepen nemen flink toe; juist ook in de particuliere sector. Indien deze huishoudens in hun latere levensfase een andere woonvorm willen met mogelijk zorg dichtbij, kunnen ze in Nigtevecht maar beperkt terecht, een en ander in tegenstelling tot Weesp en Nederhorst den Berg. Om ook in Nigtevecht aanbod te creëren zouden de potentiële inbreidingslocaties ingezet kunnen worden.

Indien de algemene demografische trend zich ook voordoet in de sociale huursector (en deels gebeurt dit ook bij onze huidige huurders) dan zou een verschuiving van klassieke grote eengezinswoningen naar een kleiner grondgebonden of gestapeld product logisch zijn. We weten uit algemene ervaring bij andere corporaties dat zij bij vergrijzing van haar huurders inzetten op een meer levensloopgeschikt woningproduct. Grote eengezinswoningen gaan dan uit de portefeuille via verkoop of verbouwing naar kleiner type. Omdat verkoop bij ons niet aan de orde is gaat het om verbouwing:

- Een optie is de grote eengezinswoningen te splitsen in kleinere eenheden die senioren geschikt gemaakt worden. Belemmerende factor is daarbij de bereikbaarheid van de etage. Onze aantallen zijn dermate klein dat liftvoorzieningen exploitatietechnisch niet reëel zijn. We voegen dan alleen de grondgebonden woning van deze (ver)nieuwbouw toe aan het segment seniorenwoning. De woningen op de verdiepingen voor eenpersoonshuishoudens van de andere leeftijdsklassen. Feitelijk betekent het dat als we 10 seniorenwoningen willen toevoegen, zoals we beredeneerd hebben, we minimaal 20 eengezinswoningen hiervoor moeten verbouwen. We realiseren dan 10 grondgebonden gelijkvloerse seniorenwoningen door samenvoeging van steeds 2 eengezinswoningen. De verdiepingen van die eengezinswoningen verbouwen we tot maisonnettes voor een- tot tweepersoonshuishoudens. We realiseren dan zogeheten 2-op-1-woningen. Omdat hiervoor de bestaande woningen bijna volledig gestript moeten worden en van casco aan opgebouwd worden vanwege de hedendaagse eisen aan de woningscheidende constructie en thermische schil, gaat dit met zeer hoge kosten gepaard.
- Om woningen geschikter te maken voor langer thuis wonen kan ook gedacht worden aan het maken van een volwaardige badkamer en toiletvoorziening op de verdieping, bijvoorbeeld op de plaats van een kleine slaapkamer. Voordeel hiervan is dat de ondersteunende hulpverlening bij het ouder worden op goede wijze kan plaatsvinden. Een dergelijke badkamer met toiletvoorziening op de slaapverdieping wordt ook juist gewaardeerd door de ouder wordende huurder, de overige een en tweepersoonshuishoudens en zelfs voor een klein gezin. Het aandeel driekamerwoningen in ons bezit zal hierdoor stijgen ten koste van de vierkamerwoningen. (Bijvoorbeeld transitie van 30 woningen, een derde van totaal vier- tot

vijfkamereengezinswoningen). Aanvullende maatregelen voor langer thuis geschikt wonen zullen door bewoners zelf geregeld moeten worden, te denken valt dan aan beugels, trapliften e.d. We zijn daarvoor afhankelijk van de gemeente tenzij wij zelf hierin voorzien.

- Onze huurders vragen regelmatig of het mogelijk is om de zolderverdieping, die nu via een vlizotrap bereikbaar is, bereikbaar te maken met een vaste trap. Hiermee kunnen we specifiek inspelen op de directe vraag.

7.3.2 Transitiegedachte 2 Aanbodgericht: De huurder die past bij ons vastgoed

We redeneren met deze transitiegedachte vanuit ons vastgoed. We zien dat er belang is onze voorzieningen in het dorp te behouden. We zien ook dat van onze (nieuwe) huurders gezien de ligging van ons dorp een behoorlijke mate van zelfstandigheid (ook in mobiliteit) gevraagd wordt. Voor diverse voorzieningen zijn we immers aangewezen op omliggende plaatsen. Waar we te maken krijgen met vergrijzing zullen we ook zien dat deze woningen op termijn leegkomen voor nieuwe verhuuring. Als we kijken naar de attractiviteit van ons woonproduct dan hebben we prima woningen voor (jonge) gezinnen. Onze woonomgeving is veilig, overzichtelijk er is een basisschool in het dorp en enkele primaire voorzieningen zoals sport, een winkel en enkele horecagelegenheden.

We kunnen ook inzetten bij nieuwe verhuuring op de bij de woning passende huurder. Onze promotie hiervoor is daarop gericht. We zullen enerzijds voor diegene die in Nigtevecht wil blijven wonen maar aangewezen is op een sociale huurwoning een aantrekkelijk woonproduct hebben, maar ook voor mensen uit de regio die zich aangetrokken voelen tot veilig, dorps wonen en in sterke mate mobiel zelfstandig zijn.

Uit ervaring weten we dat er woningvraag is van samenwonenden naar eengezinswoningen. Echter omdat er nog geen kinderen zijn is deze groep aangewezen op onze kleine meergezinswoningen want de toewijzingsregels over bezettingsnormen staan niet toe dat we eengezinswoningen toewijzen aan stellen in de pre-gezinsfase. We willen wel op deze vraag inspelen.

7.3.3 Transitiegedachte 3 Uitbreiden van de klantgroep

Er is een groeiende vraag van de doelgroep lage middeninkomens, zowel op landelijk als gemeentelijk niveau zien we deze ontwikkeling. De huidige koopwoningen zijn door de huizenprijzen niet bereikbaar voor deze doelgroep. Daarom doet deze doelgroep een groter beroep op de huursector. We zien dat corporaties ook vanuit het Rijk de mogelijkheid krijgen de lage middeninkomens tot hun doelgroep te zien. Kennende ons dorp zien we dat veelal jonge huishoudens graag in het dorp willen blijven wonen maar geen koopwoning of een huurwoning in de particuliere sector, bijvoorbeeld van een belegger, kunnen vinden. Vandaar dat zij een beroep doen op de sociale huursector. Wij hebben het potentieel aan woningen die boven de liberalisatiegrens verhuurd kunnen worden. Als we deze doelgroep "in de knel" tot onze opgave maken zullen we woningen met een huur boven de liberalisatiegrens gaan aanbieden. Belemmering is dat we afhankelijk zijn van het vrijkomende aanbod, immers alle woningen zijn verhuurd. En daarnaast zullen we onze prestatieafspraken met de gemeente om 100% sociaal, onder de liberalisatiegrens, te verhuren moeten aanpassen.

7.4 Voorlopige conclusie transitierichtingen

Er zijn diverse toekomstmogelijkheden. Als we vanuit de kracht van het karakter van het dorp en de kwaliteit van het vastgoed en de betaalbaarheid van het wonen redeneren dan voorzien we dat we zoveel mogelijk willen inspelen op de vraag: we zien dat met name de vraag naar seniorenwoningen zal toenemen, daarnaast voorzien we een vraag van jongeren en jonge gezinnen of samenwonenden in de pre-gezinsfase. Waarbij we beseffen dat daar ook een vraag vanuit de lage middeninkomensgroep is. We kunnen daar ook op inspelen door de toewijzingsregels voor deze groepen in overleg met de gemeente aan te passen.

Wuta heeft geen zorg dat er leegstand zal optreden: het woningbezit is aantrekkelijk en kwalitatief op orde en via het reguliere onderhoud ook technisch in stand te houden. We zien geen directe belemmeringen de duurzaamheidopgave technisch te realiseren.

Wij blijven zoeken naar een mogelijkheid om het gat tussen vraag en aanbod te verkleinen en om een huisvesting te kunnen bieden aan inwoners van Nigtevecht die in alle levensfasen een woning kunnen vinden in het dorp. De enige beweging die daartoe mogelijk is, is een vermindering van het aantal eengezinswoningen en groei van het aantal seniorenwoningen/jongerenwoningen. Een logische transitie om te verkopen en met de opbrengsten nieuw bezit toe te voegen is bij gebrek aan locaties geen optie. Sloop-vervangende nieuwbouw of transformatie zijn dan de oplossingen. Tenzij de gemeente in een locatie kan voorzien om een project levensloopgeschikte woningen te realiseren.

Om de impact van de transitiemogelijkheden te weten werken we in de volgende hoofdstukken mogelijkheden uit die inspelen op bovenstaande transitiemogelijkheden.

- Het onderhoud en de verduurzaming voeren we altijd uit ongeacht de verdere transitie.
- We spelen in op de vraag door het realiseren van een toilet/badkamervoorziening op de verdieping van onze eengezinswoningen, hiermee zijn deze langer geschikt voor de (mobiele) oudere doelgroep.
- De verbouwing van eengezinswoningen naar twee-onder-een-kapwoningen om extra seniorenwoningen toe te voegen achten we op basis van indicatie van stichtingskosten niet haalbaar.
- We zijn terughoudend met het bereikbaar maken van de zolder met een vaste trap. Aan (zolder)ruimten worden vanuit de wetgeving eisen gesteld om dit als gebruiksruimte te mogen betitelen. De suggestie dat hier een volwaardige kamer gerealiseerd wordt moeten we dan ook vermijden. Ook als het wel tot gebruiksruimte kan behoren zien we een aanbodverschuiving naar meer grote eengezinswoningen terwijl we deze juist al veel in ons bezit hebben. Bij specifiek inspelen op de vraag zoals we die nu zien is eerder behoefte aan meer kleinere een- tot driekamerwoningen.
- Om inzicht te krijgen in onze financiële mogelijkheid om ons aanbod te verruimen kijken we wat de impact is van het toevoegen van woningen aan onze vastgoedportefeuille.
- Ook bekijken we de financiële effecten indien we een deel van ons vastgoed willen bestemmen voor de lage middeninkomens.

Op basis deze analyses komen we tot inzichten die we meewegen om tot finale strategische keuzes te komen. In de volgende hoofdstukken wordt dit uitgewerkt.

Hoofdstuk 8

FINANCIËLE, ORGANISATORISCHE HAALBAARHEID

8.1 Financiële berekening scenario's

Door middel van het combineren van een aantal verschillende opties tot scenario's en het vervolgens doorrekenen van de financiële impact van deze scenario's op onze kengetallen, kunnen wij inzicht verkrijgen in de vraag welke opgaven wij financieel aan zouden kunnen over de gehele termijn. Met behulp van dit inzicht kunnen wij vervolgens strategische keuzes maken over de volgorde waarin zaken worden aangepakt.

Uitgaande van de in het vorige hoofdstuk opgenomen transitiegedachten hebben wij de impact van een aantal opties doorgerekend (bedragen inclusief opslag en btw, prijspeil 2022):

1. Onderhoud en verduurzaming

- Structureel onderhoud conform het meerjarenonderhoudsplan voor een bedrag van circa € 600.000,- per jaar. Dit bedrag betreft het totaal van reparatie-, mutatie-, contract-, service- en planmatig onderhoud. Het bedrag is het lange termijn (2023-2050) gemiddelde waarin de pieken van over 10 jaar zijn verwerkt. Of alle werkzaamheden die tot die piek leiden echt noodzakelijk zijn, zal nog bestudeerd worden. Veiligheidshalve is daar nu van uitgegaan.
- Effect van de Duurzaamheidsopgave geraamd op circa € 300.000,- per jaar tussen 2023 en 2050 op basis van isolatie richting de Streefwaarden (in totaal circa € 8,1 miljoen).
- Opgeteld gaat het voor deze bovenstaande posten dus om circa € 900.000,- per jaar⁵.

2a. Renovatie ten behoeve van levensloopbestendig maken van meer woningen

- 30 woningen omvormen van vier- tot vijfkamerwoningen naar driekamerwoningen met een ruime badkamer/toiletvoorziening op de 1e verdieping ad € 20.000,- per woning en een totaal van € 600.000,-

2b. Ombouwen van de winkel naar appartementen

- Ombouwen van de winkel naar circa 4 appartementen voor een totaal van circa € 600.000,-.
- Opgeteld gaat het voor deze bovenstaande 2 posten dus om in totaal circa € 1.200.000,-.

3. Nieuwbouw ten behoeve van uitbreiding portefeuille

- Nieuwbouw: stel 12 woningen gestapeld meergezinswoningen ad € 250.000,- per woning en een totaal van € 3 miljoen.

⁵ Dit bedrag is als rekenbedrag gebruikt. De exacte uitkomsten van het onderhouds- en investeringsbegrotingstraject zijn nog niet volledig bekend. Op basis daarvan kan nog een aanpassing van bedragen en berekening plaatsvinden. Inmiddels is gebleken dat dit richtbedrag correct is voor een gemiddelde langjarige doorrekening. Vanwege de opgave volgens de Nationale Prestatieafspraken zien we wel dat in de eerste 10 jaar gemiddeld € 100.000,- per jaar meer uitgaven gepland zijn dan het langjarig gemiddelde.

Alle bedragen uit bovenvermelde opties bij elkaar opgeteld betreffen een besteding van € 12,3 miljoen in 27 jaar boven op een jaarlijks onderhoud van € 600.000,- per jaar. Bij de doorrekening wordt vooralsnog het huidige huurbeleid als uitgangspunt gehanteerd.

De impact op de financiële ratio's wordt in eerste instantie bepaald op basis van bovenvermelde bedragen. Indien een optie niet haalbaar blijkt hebben we de volgende knoppen om aan te draaien: temporiseren van de werkzaamheden tot na 2050, verminderen van het programma of het aanpassen van ons huurbeleid (we hebben immers gezien dat er huurpotentieel is + de optie om aanbod te creëren voor lage middeninkomens door bij mutatie grote eengezinswoningen aan te bieden voor deze doelgroep met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Totaal potentieel voor deze laatste optie betreft 35 woningen gebaseerd op huidig woningaanbod. Daarbij is het van belang dat dit huurpotentieel via de mutaties bereikt dient te worden en dit dus erg lang duurt. We hebben immers dermate weinig mutaties dat we daar zeker 20 jaar voor nodig hebben.

8.2 Financiële impact

Op basis van bovenstaande opties zijn een aantal scenario's samengesteld en nader doorgerekend. Hierbij is naar het effect op onze stuur- en early warning-parameters gekeken zoals die ook door WSW en Aw worden gehanteerd. Het betreft de Interest Coverage Ratio (ICR), de Loan to Value (LTV) en Solvabiliteit op basis van de beleidswaarde. De resultaten zijn weergegeven in tabellen waarbij ook de grenswaarden van de stuur- en early warning-parameters zijn opgenomen.

In de berekening is uitgegaan van een basisbegroting inclusief € 600.000,- aan onderhoudskosten en de parameters conform de jaarrekening 2021. Ook is in de scenario's rekening gehouden met de vrijval van de verhuurdersheffing met ingang van 2023.

De doorgerekende scenario's betreffen:

Scenario 1: onderhoud + verduurzaming

- Het onderhoud volgens het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan 2022 en de duurzaamheidsingrepen om bij elementen bij vervanging naar de Streefwaarden te isoleren. De voorgenomen huurverhoging voor de duurzaamheidsingrepen volgens de tabel uit het woonakkoord komt te vervallen door de Nationale Prestatieafspraken. Isolatiwerkzaamheden worden immers zonder huurverhoging aangebracht.
- Financiële consequentie: + € 300.000,-/jaar aan verduurzaming.

Scenario 2: onderhoud + verduurzaming + renovatie badkamers/ombouwen winkel

- Betreft scenario 1 zijnde verduurzaming vermeerderd met de post 2a om op de verdieping woningen een gecombineerde badkamer/toiletvoorziening te realiseren + post 2b om de winkel om te bouwen naar 4 appartementen.
- Financiële consequentie: + € 300.000,-/jaar (verduurzaming) + € 600.000,- (renovatie ten behoeve van levensloopbestendig) + € 600.000,- ombouwen winkel naar appartementen.

Scenario 3: onderhoud + verduurzaming + renovatie badkamers/ombouwen winkel + de uitbreiding van ons bezit

- Betreft scenario 2 vermeerderd met de optie van de uitbreiding met circa 12 woningen zoals genoemd onder optie 3 uit paragraaf 8.1.
- Financiële consequentie: + € 300.000,-/jaar (verduurzaming) + € 600.000,- (renovatie ten behoeve van levensloopbestendig) + € 600.000,- ombouwen winkel naar appartementen + € 3.000.000,- (nieuwbouw).

In bovenstaande scenario's is ervan uitgegaan dat alle bedragen met betrekking tot onderhoud en verduurzaming worden verdeeld over een langjarig gemiddeld bedrag/jaar. De bedragen met betrekking tot

renovatie tot levensloopbestendig maken worden geïnvesteerd in de jaren 2023 t/m 2027 terwijl het ombouwen van de winkel en de nieuwbouw van 12 woning zijn ingerekend in respectievelijk 2025 en 2026. De bedragen van verduurzaming, levensloopbestendig maken, het ombouwen van de winkel en de nieuwbouw van 12 woningen worden beschouwd als investeringen en geactiveerd op de balans.

Invloed Nationale Prestatieafspraken

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken zou een versnelling van de bestedingen met betrekking tot de verduurzaming waarschijnlijk gewenst zijn (met behoud van het totaalbedrag).

De doorgerekende **versnelde scenario's** (V) betreffen dan:

Scenario 1 VERSNELD: standaard onderhoud + VERSNELDE verduurzaming

- Voor inhoud zie boven.
- Financieel jaar 2023 t/m 2036: + € 400.000,-/jaar aan verduurzaming.
- Financieel jaar 2037 t/m 2050: + € 200.000,-/jaar aan verduurzaming.

Scenario 2 VERSNELD: standaard onderhoud + VERSNELDE verduurzaming + renovatie badkamers/ombouwen winkel

- Voor inhoud zie boven.
- Financieel jaar 2023 t/m 2036: + € 400.000,-/jaar (verduurzaming) + € 600.000,- (renovatie ten behoeve van levensloopbestendig) + € 600.000,- ombouwen winkel naar appartementen.
- Financieel jaar 2037 t/m 2050: + € 200.000,-/jaar (verduurzaming) + € 600.000,- (renovatie ten behoeve van levensloopbestendig) + € 600.000,- ombouwen winkel naar appartementen.

Scenario 3 VERSNELD: standaard onderhoud + VERSNELDE verduurzaming + renovatie badkamers/ombouwen winkel + de uitbreiding van ons bezit

- Voor inhoud zie boven.
- Financieel jaar 2023 t/m 2036: + € 400.000,-/jaar (verduurzaming) + € 600.000,- (renovatie ten behoeve van levensloopbestendig) + € 600.000,- ombouwen winkel naar appartementen + € 3.000.000,- (nieuwbouw)
- Financieel jaar 2037 t/m 2050: + € 200.000,-/jaar (verduurzaming) + € 600.000,- (renovatie ten behoeve van levensloopbestendig) + € 600.000,- ombouwen winkel naar appartementen + € 3.000.000,- (nieuwbouw).

Om de berekeningen niet verder te compliceren zijn extra huurinkomsten voortvloeiend uit de scenario's nog niet meegenomen (nieuwbouw, zonnepanelen). Als blijkt dat bovenstaande scenario's niet haalbaar zijn financieel zonder deze inkomsten zullen die toegevoegd worden voor een nieuwe berekening.

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het programma WALS versie 6.26.1. Het programma indexeert zelf op basis van de economische parameters uit de Leidraad Economische Parameters dPi 2022 (versie 26-07-2022). De parameters waarmee WALS heeft gerekend in de verschillende scenario's zijn opgenomen in Bijlage 1. Met nadruk dient te worden gesteld dat de economische parameters aan verandering onderhevig zijn en dat eventuele aanpassingen de scenario's ongunstig kunnen beïnvloeden.

In onderstaande tabellen zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven naar effect op onze stuur- en early warning-parameters zoals die ook door WSW en Aw worden getoetst. Het betreft de Interest Coverage Ratio (ICR), de Loan to Value op basis van de beleidswaarde (LTV) en Solvabiliteit op basis van de beleidswaarde. Dit leidt tot de volgende inzichten.

ICR

De Interest Coverage Ratio (ICR) gaat om de vraag in hoeverre wij in staat zijn de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ratio's van WSW en Aw geven een minimale grenswaarde van 1,4 aan. Alle scenario's voldoen aan dat criterium.

ICR min 1,4	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2035	2040	2045	2050
Scenario 1	4,52	2,97	3,55	3,97	4,21	4,42	4,88	5,23	5,22	4,65	3,93
Scenario 2	4,52	2,98	3,53	3,74	3,86	3,92	3,96	3,64	3,70	3,86	3,95
Scenario 3	4,52	2,75	3,25	3,62	3,46	2,51	2,73	3,00	2,93	2,92	2,62
Scenario 1V	4,52	2,98	3,53	3,74	3,86	3,92	3,96	3,64	3,7	3,86	3,95
Scenario 2V	4,52	2,75	3,16	3,42	3,1	3,09	3,1	2,95	2,94	3,01	2,97
Scenario 3V	4,52	2,75	3,16	3,42	3,23	2,38	2,49	2,52	2,49	2,66	2,62

LTV beleidswaarde

De Loan to Value (LTV) meet in hoeverre de langetermijnverdien capaciteit van de portefeuille in vastgoed in exploitatie in verhouding staat tot de schuldpositie. De maximale grenswaarde is 85%. Alle scenario's voldoen aan dat criterium.

LTV max 85%	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2035	2040	2045	2050
Scenario 1	15	13,2	13,2	13,8	14,3	14,9	16,3	18,3	20,3	22,8	26,4
Scenario 2	15	13,3	14,5	15,8	17,0	18,4	22,1	28,6	28,5	26,8	25,4
Scenario 3	15	13,6	15,2	20,0	38,0	39,4	40,3	41,1	42,1	43,4	45,9
Scenario 1V	15	13,3	14,5	15,8	17,0	18,4	22,1	28,6	28,5	26,8	25,4
Scenario 2V	15	14,2	16,5	22,0	24,1	26,3	30,2	36,8	37,2	35,9	35,1
Scenario 3V	15	14,2	16,5	22,0	40,5	42,6	45,7	50,7	49,8	47,2	44,9

Solvabiliteit beleidswaarde

De Solvabiliteit is de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde. De solvabiliteitsratio laat zien in hoeverre men afhankelijk is van externe schuldeisers. Deze ratio moet minimaal 15% zijn. Alle scenario's voldoen aan dat criterium.

Solvabiliteitmin 15%	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2035	2040	2045	2050
Scenario 1	83,8	85,2	85,2	84,7	84,1	83,6	82,3	80,4	78,7	76,2	72,7
Scenario 2	83,8	85	83,8	82,7	81,4	80,1	76,5	70,2	70,4	72,2	73,8
Scenario 3	83,8	84,7	83,2	78,4	60,6	59,3	58,4	57,7	56,8	55,6	53,2
Scenario 1V	83,8	85	83,8	82,7	81,4	80,1	76,5	70,2	70,4	72,2	73,8
Scenario 2V	83,8	84,1	81,8	76,5	74,4	72,2	68,4	61,9	61,7	63,1	64,0
Scenario 3V	83,8	84,1	81,8	76,5	58,1	56,1	53,0	48,2	49,1	51,8	54,2

Kasstroomoverzicht Scenario 1

Versie: WALS 6.26.1							
ALM-variant: Scenario 1a.alm							
Opgeemaakt op: 20/10/2022 09:52							
DAEB en niet-DAEB gesaldeerd							
Scenario 1 Standaard tempo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Kasstroom - Geconsolideerd							
Kasstroom uit operationele activiteiten	311	164	184	210	228	241	
Ontvangsten	1.326	1.278	1.312	1.365	1.407	1.445	
Huur	1.251	1.265	1.302	1.355	1.397	1.435	
Huurinkomsten	1.267	1.281	1.319	1.372	1.414	1.454	
Huurderving	-16	-16	-16	-17	-18	-18	
Mutatie Huurdebiteuren	0	0	0	0	0	0	
Overige bedrijfsopbrengsten	74	7	7	8	8	8	
Overige exploitatiebaten	0	0	0	0	0	0	
Vermindering verhuurderheffing	67	0	0	0	0	0	
Vergoedingen	7	7	7	7	8	8	
Rentebaten	0	7	3	2	2	2	
Rentebaten liquide middelen	0	7	3	2	2	2	
Uitgaven	-1.015	-1.114	-1.128	-1.155	-1.179	-1.204	
Personeelskosten	-37	-38	-39	-40	-41	-42	
Lonen en salarissen	-29	-29	-30	-30	-31	-32	
Sociale lasten	-5	-5	-5	-5	-5	-5	
Pensioenlasten	-4	-4	-4	-4	-4	-4	
Lasten onderhoud	-275	-600	-608	-621	-634	-648	
Planmatig onderhoud	-110	-400	-406	-414	-422	-432	
Klachtenonderhoud	-55	-100	-101	-104	-106	-108	
Mutatie-onderhoud	-110	-100	-101	-104	-106	-108	
Bedrijfskosten	-330	-279	-287	-294	-299	-305	
Ov. personeelskosten	-61	-67	-69	-70	-72	-73	
Kosten RvC	-62	-63	-64	-66	-67	-68	
Huisvestingskosten	-8	-8	-8	-8	-8	-9	
Ov. Algemene kosten	-197	-140	-144	-147	-150	-153	
Overige heffingen (A.w.ed)	-2	-2	-2	-2	-2	-2	
Belastingen	-55	-55	-56	-57	-58	-59	
Verzekeringen	-12	-12	-12	-12	-13	-13	
Verhuurderheffing	-159	0	0	0	0	0	
Oblioheffing WSV	-1	-4	-3	-4	-4	-4	
Overige bedrijfskosten	-8	-8	-8	-8	-9	-9	
Servicekosten	-7	-7	-7	-7	-8	-8	
Leefbaarheid	-1	-1	-1	-1	-1	-1	
Rentelasten	-91	-80	-71	-70	-70	-70	
Rentelasten leningen o/q	-91	-80	-71	-70	-70	-70	
VPB	-47	-38	-42	-48	-52	-56	
Kasstroom uit (des)investeringen	0	-302	-306	-312	-319	-326	
Verbetering bestaand bezit	0	-302	-306	-312	-319	-326	
Kasstroom Invest. Duurzaam	0	-302	-306	-312	-319	-326	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-305	-263	43	102	91	84	
Nieuwe leningen o/q	0	0	264	324	315	280	
Stortingen leningen o/q	0	0	0	0	0	0	
Aflossingen leningen o/q	-305	-263	-220	-222	-224	-195	
Kasstroom uit mutatie (flexibel)	8	0	0	0	0	0	
Mutatie kortlopende activa en passiva	8	0	0	0	0	0	
Mutatie Vorderingen Belastingen	8	0	0	0	0	0	
Mutatie Overlopende activa en passiva	0	0	0	0	0	0	
Mutatie kortlopende passiva	0	0	0	0	0	0	
Mutatie Schulden aan leveranciers	0	0	0	0	0	0	
Mutatie Belastingen en SV	0	0	0	0	0	0	
Mutatie Overlopende passiva	0	0	0	0	0	0	
Toename geldmiddelen	15	-400	-79	0	0	0	
Saldo liquide middelen primo januari	614	629	229	150	150	150	
Saldo liquide middelen ultimo december	629	229	150	150	150	150	

Kasstroomoverzicht Scenario 2

versie: WAL5 6.26.1

ALM-variant: Scenario 2a.alm

Opge maakt op: 20/10/2022 10:02

DAEB en niet-DAEB gesaldeerd

Scenario 2 Standaard temp	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kasstromen - Geconsolideerd						
Kasstroom uit operationele activiteiten	311	145	165	202	216	227
Ontvangsten	1.326	1.255	1.289	1.357	1.415	1.454
Huur	1.252	1.242	1.279	1.347	1.405	1.444
Huurinkomsten	1.267	1.281	1.307	1.365	1.423	1.462
Huurderving	-16	-39	-28	-17	-18	-18
Mutatie Huurdebiteuren	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	74	7	7	8	8	8
Overige exploitatiebaten	0	0	0	0	0	0
Vermindering verhuurderheffing	67	0	0	0	0	0
Vergoedingen	7	7	7	7	8	8
Rentebaten	0	5	2	2	2	2
Rentebaten liquide middelen	0	5	2	2	2	2
Uitgaven	-1.015	-1.110	-1.123	-1.155	-1.199	-1.226
Personeelskosten	-37	-38	-39	-40	-41	-42
Lonen en salarissen	-29	-29	-30	-30	-31	-32
Sociale lasten	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Pensioenlasten	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Lasten onderhoud	-275	-600	-607	-619	-632	-646
Planmatig onderhoud	-110	-400	-404	-412	-421	-430
Klachtenonderhoud	-55	-100	-101	-103	-106	-108
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0
Mutatie-onderhoud	-110	-100	-101	-103	-105	-107
Bedrijfskosten	-330	-279	-287	-294	-299	-305
Ov. personeelskosten	-61	-67	-69	-70	-72	-73
Kosten RvC	-62	-63	-64	-66	-67	-68
Huisvestingskosten	-8	-8	-8	-8	-8	-9
Ov. Algemene kosten	-197	-140	-144	-147	-150	-153
Overige heffingen (A w ed)	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Belastingen	-55	-55	-56	-57	-59	-59
Verzekeringen	-12	-12	-12	-13	-13	-13
Verhuurderheffing	-159	0	0	0	0	0
Obliquoheffing w/s/w	-1	-4	-4	-4	-5	-6
Overige bedrijfskosten	-8	-8	-8	-8	-9	-9
Servicekosten	-7	-7	-7	-7	-8	-8
Leefbaarheid	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Rentelasten	-91	-80	-72	-76	-92	-95
Rentelasten leningen o/q	-91	-80	-72	-76	-92	-95
VPB	-48	-34	-37	-44	-49	-52
Kasstroom uit (des)investeringen	0	-422	-428	-1.035	-444	-453
Sloop	0	0	0	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	0	-422	-428	-435	-444	-453
Kasstroom invest. Duurzaamheid	0	-302	-306	-311	-317	-324
Kasstroom invest. Levensloopbestendig	0	-120	-122	-124	-127	-130
Nieuwbouw huur	0	0	0	-600	0	0
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	0	0	0	-600	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-305	-202	262	833	227	226
Nieuwe leningen o/q	0	60	482	1.055	452	421
Stortingen leningen o/q	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/q	-305	-263	-220	-222	-224	-195
Kasstroom uit mutatie (flexibele) balansposten	8	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende activa excl. liquide middelen	8	0	0	0	0	0
Mutatie Vorderingen Belastingen en SV (kasstroom)	8	0	0	0	0	0
Mutatie Overlopende activa (kasstroom)	0	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende passiva excl. kastekort	0	0	0	0	0	0
Mutatie Schulden aan leveranciers (kasstroom)	0	0	0	0	0	0
Mutatie Belastingen en SV verplichting (kasstroom)	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overlopende passiva (kasstroom)	0	0	0	0	0	0
Toename geldmiddelen	15	-479	0	0	0	0
Saldo liquide middelen primo jaar	614	629	150	150	150	150
Saldo liquide middelen ultimo jaar	629	150	150	150	150	150

Kasstroombegroting Scenario 3

Versie: WALS 6.26.1
 ALM-variant: Scenario 3a.alm
 Opgemaakt op: 20/10/2022 11:17
 DAEB en niet-DAEB gesaldeerd

Scenario 3 Standaard tempo	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kasstromen - Geconsolideerd						
Kasstroombegroting uit operationele activiteiten	311	145	165	202	228	242
Ontvangsten	1.326	1.255	1.289	1.357	1.423	1.551
Huur	1.252	1.242	1.279	1.347	1.413	1.541
Huurinkomsten	1.267	1.281	1.307	1.365	1.431	1.560
Huurderving	-16	-39	-28	-17	-18	-19
Mutatie Huurdebiteuren	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	74	7	7	8	8	8
Overige exploitatiebaten	0	0	0	0	0	0
Vermindering verhuurderheffing	67	0	0	0	0	0
Vergoedingen	7	7	7	7	8	8
Rentebaten	0	5	2	2	2	2
Rentebaten liquide middelen	0	5	2	2	2	2
Uitgaven	-1.015	-1.110	-1.123	-1.155	-1.195	-1.309
Personeelskosten	-37	-38	-39	-40	-41	-42
Lonen en salarissen	-29	-29	-30	-30	-31	-32
Sociale lasten	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Pensioenlasten	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Lasten onderhoud	-275	-600	-607	-619	-633	-652
Planmatig onderhoud	-110	-400	-404	-412	-421	-434
Klachtenonderhoud	-55	-100	-101	-103	-106	-111
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0
Mutatie-onderhoud	-110	-100	-101	-103	-105	-107
Bedrijfskosten	-330	-279	-287	-294	-299	-305
Ov. personeelskosten	-61	-67	-69	-70	-72	-73
Kosten RvC	-62	-63	-64	-66	-67	-68
Huisvestingskosten	-8	-8	-8	-8	-8	-9
Ov. Algemene kosten	-197	-140	-144	-147	-150	-153
Overige heffingen (Aw ed)	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Belastingen	-55	-55	-56	-57	-59	-62
Verzekeringen	-12	-12	-12	-13	-13	-14
Verhuurderheffing	-159	0	0	0	0	0
Obligheffing WSW	-1	-4	-4	-4	-5	-11
Overige bedrijfskosten	-8	-8	-8	-8	-9	-9
Servicekosten	-7	-7	-7	-7	-8	-8
Leefbaarheid	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Rentelasten	-91	-80	-72	-76	-92	-159
Rentelasten leningen o/g	-91	-80	-72	-76	-92	-159
VPB	-48	-34	-37	-44	-45	-55
Kasstroombegroting uit (des)investeringen	0	-422	-428	-1.035	-3.444	-453
Sloop	0	0	0	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	0	-422	-428	-435	-444	-453
Kasstroombegroving Invest. Duurzaamheid	0	-302	-306	-311	-317	-324
Kasstroombegroving Invest. Levensloopbestendig	0	-120	-122	-124	-127	-130
Nieuwbouw huur	0	0	0	-600	-3.000	0
Kasstroombegroving opstal nieuwbouw huur	0	0	0	-600	-3.000	0
Kasstroombegroving uit financieringsactiviteiten	-305	-202	262	833	3.216	211
Nieuwe leningen o/g	0	60	482	1.055	3.440	406
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-305	-263	-220	-222	-224	-195
Kasstroombegroving uit mutatie (flexibele) balansposten	8	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende activa excl. liquide middelen	8	0	0	0	0	0
Mutatie Vorderingen Belastingen en SV (kasstroombegroving)	8	0	0	0	0	0
Mutatie Overlopende activa (kasstroombegroving)	0	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende passiva excl. kasstekort	0	0	0	0	0	0
Mutatie Schulden aan leveranciers (kasstroombegroving)	0	0	0	0	0	0
Mutatie Belastingen en SV verplichting (kasstroombegroving)	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overlopende passiva (kasstroombegroving)	0	0	0	0	0	0
Toename geldmiddelen	15	-479	0	0	0	0
Saldo liquide middelen primo jaar	614	629	150	150	150	150
Saldo liquide middelen ultimo jaar	629	150	150	150	150	150

8.3 Conclusie financiële berekening

Uit bovenstaande berekeningen blijkt dat we bij de uitgaven conform de aangegeven scenario's overal ruim binnen de grenswaarden op de verschillende ratio's blijven.

Als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken ligt er een zwaardere opgave in de eerste 10 jaar dan het langjarig gemiddelde. De financiële impact op de kengetallen daarvan lijkt beperkt maar de organisatorische impact zullen we nader bekijken.

Wij zullen nog de impact van financiële onzekerheden zoals een renterisico, een bouwkostenrisico en dergelijke nader bekijken waarbij wij de gevoeligheid voor dergelijke onzekere factoren zullen analyseren.

Onze sturing is erop gericht binnen de ratiogrenzen onze aanpak te formuleren en beslissingen te nemen.

Tijdens de continue actualisering van de gebruikte parameters in de loop der tijd zullen wij de komende jaren steeds bezien in hoeverre eventuele interventies in de vorm van het verminderen van ambities en uitgaven, temporiseren van werkzaamheden of het sterk aanpassen van ons huurbeleid ingezet zullen moeten worden.

Voor zover wij onze indicatieve bestedingsruimte bekijken zoals deze gerapporteerd is door het ministerie van BZK, hebben we er vertrouwen in dat onze keuzes financieel haalbaar zijn.

8.4 Organisatorische impact

De organisatorische impact van onze ambities zullen we bespreken en vastleggen in een apart document op basis van onze besprekingen over een duurzaam bedrijfsmodel.

Hoofdstuk 9

FINALE STRATEGISCHE KEUZES

Op grond van de voorgaande beschouwingen, mogelijke transitie gedachtelijnen en de doorrekening van de financiële impact gaan wij de komende 2-3 jaar in ieder geval voor:

- Het onderhouden van ons bezit.
- Het verduurzamen van ons bezit, waarbij we in ons duurzaamheidsbeleid kijken welk niveau gewenst is en welke uitvoeringstrategieën mogelijk zijn, bijvoorbeeld om quickwins te halen en om de opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken waar te kunnen maken. Het gaat dan om 30 woningen aardgasvrij en 50 woningen toekomstklaar te maken. En het aanbrengen van zonnepanelen voor onze huurders.
- We passen ons huidige huurbeleid aan en volgen de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken.

Overige kansrijke richtingen willen we de komende jaren nader bezien en verder uitwerken:

- We zien kansrijke mogelijkheden om onze woningen beter geschikt te maken voor langer thuis wonen. Of in te spelen op de vraag van onze huurders. Waar en in welke mate vraagt dit nadere uitwerking met de huurdersvertegenwoordiging.
- We willen serieus nadenken om voor de lage middeninkomens aanbod te creëren maar beseffen tevens dat dit ten koste gaat van de sociale huursector. Hieromtrent is overleg met de gemeente nodig.
- We zouden graag woningen aan de voorraad toevoegen echter zijn we voor het verkrijgen van locaties daarvoor sterk afhankelijk van de gemeente.
- We willen inspelen op de vraag van stellen in de pre-gezinsfase. Daarvoor moeten we in overleg met de gemeente treden om de belemmering wat bezettingsgraad betreft volgens de toewijzingsregels op te heffen.

We gaan voortvarend aan de slag. Daarbij zullen we de actuele ontwikkelingen blijven volgen. Waar nodig stellen we bij en herijken wij onze portefeuillestrategie.

