

BELEIDSNOTITIE

Strategisch Voorraadbeleid Noordwijkse Woningstichting 2010 - 2015

Vastgesteld november 2010

Externe versie d.d. 24 december 2010

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Doelen en uitgangspunten	4
Doelen	4
Knoppen in beeld	4
Uitgangspunten	4
Analyse huidige situatie	6
Vraag op de woningmarkt	6
De woningvoorraad van de NWS	7
Visie 10	
Lokaal georiënteerd, voor minder vermogende huishoudens.....	10
Wooncarrière mogelijk maken en scheefwonen niet subsidiëren.....	10
Duurzame investeringen: kwaliteit en milieu	11
Extra middelen voor investeringen nodig	12
Knoppen om extra inkomsten te genereren	
13	
Huur verhogen.....	13
Liberaliseren: verhuur op de vrije markt	15
Verkoop van sociale huurwoningen.....	15
Commerciële nieuwbouw	16
Bijlage: Overzicht gebruikte afkortingen	17

Inleiding

De Noordwijkse Woningstichting heeft in 2008 samen met haar huurdersorganisatie besloten diverse strategische elementen van haar beleid in samenhang met elkaar brengen. Het gaat daarbij om zaken als het investeringsbeleid (waar wordt in geïnvesteerd?), het huurbeleid (wat is een wenselijke huurhoogte en waarom?), het onderhoudsbeleid (welk onderhoudsniveau wordt nagestreefd voor welke woningen) en het verkoopbeleid (is er reden om woningen te verkopen en zo ja welke?). Maar ook om vragen als: “op welke doelgroep(en) richt je je als organisatie?” en “hoe kijkt de NWS tegen de Noordwijkse woningmarkt en haar eigen rol daarop aan?”.

In deze notitie wordt het beleid van de NWS op deze en andere onderwerpen verwoord. De basis daarvoor vormen een analyse van het huidige woningbezit, de Noordwijkse en de regionale woningmarkt en de rol en mogelijkheden van de NWS om hierin te opereren.

Aan de totstandkoming van deze notitie is een drietal discussiebijeenkomsten tussen de directie van de NWS en de SHN (Stichting Huurdersbelangen Noordwijk) vooraf gegaan. Op grond van de aldaar gevoerde discussies heeft de NWS eerst haar bezit nader geanalyseerd en vervolgens diverse onderwerpen nader uitgewerkt. Daarbij is nadrukkelijk ook de input uit de organisatie meegenomen bij de beoordeling van het woningbezit op diverse kenmerken. Voorafgaand aan nadere besluitvorming is wederom overleg gevoerd met de SHN.

Doelen en uitgangspunten

Doelen

Onderstaand worden de belangrijkste doelen weergegeven die de NWS wil bereiken met het formuleren van haar strategisch voorraadbeleid.

Analyse huidige situatie en blik vooruit bij ongewijzigd beleid

Het eerste doel is om een goede analyse te maken van de bestaande voorraad van de NWS. Hoe is deze voorraad opgebouwd, hoe staat ze ervoor en hoe zal dat over 10 jaar zijn bij ongewijzigd beleid?

Visievorming: waar naartoe?

Het tweede doel is om een visie te vormen. Waar wil de NWS de komende jaren naar toe werken? Voor welke doelgroep(en) wil zij er zijn en waarom? Welke aspecten verdienen dan in het bijzonder aandacht?

In haar Beleidsvisie 2007-2012 heeft de NWS de term 'ontwikkelen corporation' geïntroduceerd. Die ontwikkeling kan in een verbetering van de bestaande voorraad zitten, in nieuwbouw en in differentiatie van de producten (andere dan wonen, bijvoorbeeld op het gebied van sport, onderwijs, welzijn of zorg). De visievraag betreft dus ook: wat betekent het voor de NWS om ontwikkelende corporation te zijn?

Knoppen in beeld

Het derde doel is om zicht te krijgen op de belangrijkste knoppen waar aan gedraaid kan worden. Wat is het effect van aanpassingen in het huurbeleid, aan- en verkoopbeleid of het mutatiebeleid? Waarin kan de NWS investeren en waarin (dan) niet? Er is dus een belangrijke koppeling met het financiële beleid van de NWS, maar ook met het duurzaamheids- en kwaliteitsbeleid.

Evenwichtige keuzen

Het uiteindelijke doel is om te komen tot evenwichtige keuzen. Door de consequenties van bepaalde keuzen te doordenken, kunnen er evenwichtige keuzen gemaakt worden. Daarmee wordt de koers voor de komende jaren op verschillende aspecten en in samenhang duidelijk. De koers van de organisatie als geheel wordt ook concreet vertaald naar de koers per complex.

Uitgangspunten

In deze paragraaf worden de belangrijkste uitgangspunten op een rij gezet, die bij het opstellen van het strategisch voorraadbeleid gelden.

Kaders van buitenaf

De NWS moet zich, zoals elke woningcorporatie, houden aan landelijke, regionale en lokale wet- en regelgeving. Belangrijk zijn:

- het BBSH, waarin financiële continuïteit een belangrijke rol inneemt, naast verschillende prestatievelden. Op het gebied van financiën zijn daarom de regels van het WSW en CFV kaderstellend.
- het woningwaarderingssysteem (dat de maximaal redelijke huur bepaalt) en de regulering van de huurprijsstijgingen (de minister van VROM bepaalt jaarlijks de maximale huurstijging, het huidige kabinet houdt hiervoor de inflatie als bovengrens aan)
- de Huurtoeslag (dat de betaalbaarheidsgrenzen voor huurders uit de doelgroep bepaalt)
- het woonruimteverdelingsysteem van de regio Holland Rijnland
- de woonvisie van de gemeente Noordwijk en de met haar overeengekomen Prestatieafspraken

Deze kaders vormen het uitgangspunt voor het strategisch voorraadbeleid.

Het eigen vermogen inzetten voor (maximaal) maatschappelijk rendement - binnen de grenzen van het stelsel

In haar Beleidsvisie 2007-2012 heeft de NWS aangegeven het haar toevertrouwde vermogen te willen inzetten om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Dat betekent maximale 'productie': nieuwbouw, renovatie of verwerving van vastgoed.

De financiële positie van de NWS is in principe goed te noemen. Zij streeft er op de lange termijn naar de overmaat aan eigen vermogen, aan te wenden ten behoeve van de financiering van betaalbare huisvesting. De mogelijkheden om het eigen vermogen in te zetten, worden echter beperkt door de grenzen die het WSW en CFV daaraan stellen¹. Deze organisaties kijken naar:

- het **weerstandsvermogen**: dit is momenteel ruimschoots voldoende voor het doen van investeringen
- de **kasstroom die de woningvoorraad genereert**: de inkomsten moeten de financiering kunnen dekken. Hiermee is de investeringsruimte sterk ingeperkt, omdat er niet meer naar het vermogen wordt gekeken. Er wordt gekeken naar de lasten (financieringsverplichtingen, een normatief aflossingspercentage) en deze worden afgezet tegen de baten van de huur en eventuele woningverkoop
- de **prijs van een nieuwe woning**: momenteel geldt een bovengrens van € 240.000. Voor woningen die duurder zijn geldt dat zij *in hun geheel* niet tegen de gunstige condities van het WSW kunnen worden gefinancierd.

Het WSW heeft aan de NWS aangegeven dat zij de huidige huurhoogte aan de lage kant vindt. Zij ziet daar in een toekomstig risico, omdat er daarmee geen reserves zijn voor extra investeringen als die nodig zijn.

¹ Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verzorgt de leningen aan de woningcorporaties. Doordat zij zich garant stelt, kunnen corporaties tegen gunstiger condities leningen afsluiten. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) adviseert jaarlijks de Minister van VROM over de financiële positie van elke corporatie.

Analyse huidige situatie

Vraag op de woningmarkt

Lokale en regionale woningmarkt

In de Noordwijkse woonvisie "Wonen op Maat" is een analyse gegeven van de woningmarkt. In Noordwijk zijn er drie segmenten die gescheiden van elkaar fungeren, met elk eigen financiële en toewijzingsregels (net als overigens in de regio Holland Rijnland en grote delen van Nederland). Deze segmenten zijn de sociale huurmarkt (waar huurtoeslag mogelijk is), de vrije huurmarkt (waar geen inkomensondersteuning is) en de koopmarkt (waar inkomensondersteuning door middel van hypotheekrenteaftrek plaatsvindt). De woonvisie constateert een gat tussen huur en koop, dat door huishoudens moeilijk wordt overbrugd doordat het prijsniveau van de koopmarkt hoog ligt en omdat het aanbod aan betaalbare koopwoningen klein is. Mede door de verschillende financiële behandeling van huishoudens is het in veel gevallen niet aantrekkelijk om te verhuizen van het ene naar het andere segment op de woningmarkt. Ook is er weinig aanbod dat aansluit bij de vraag uit een ander segment. De huishoudens in de sociale huursector zijn min of meer gevangen binnen dit segment, de doorstroming is zeer gering.

De woonvisie geeft ook een indicatie van het aantal nieuwbouwwoningen dat de markt kan absorberen in de periode 2005-2015. Dit is gemiddeld ruim 160 per jaar, waarvan 1/3 sociaal. Dit betekent in tien jaar tijd ongeveer 480 sociale woningen. Dit komt redelijk overeen met de productie van de afgelopen tien jaar, die circa 40 woningen per jaar bedroeg.

Als de Noordwijkse woningmarkt in regionaal perspectief wordt beschouwd, is het een zeer gewilde plaats om te wonen. De prijzen op de koopmarkt liggen hoog en de prijzen zijn de afgelopen jaren harder gestegen dan in omliggende gemeenten. Als de regio Holland Rijnland als een stad zou worden beschouwd, zou Noordwijk een rijke wijk zijn met daarin enige sociale woningbouw. Tegelijkertijd is Noordwijk ook een dorp op zichzelf, met eigen sociale en institutionele netwerken die sterk op elkaar gericht zijn en maar beperkt over de gemeentegrenzen heen gaan.

Aard van de vraag, nu en in de toekomst

Op de woningmarkt is de laatste jaren de vraag van starters steeds manifester geworden. Uit allerlei signalen blijkt dat zij steeds moeilijker een geschikte woning kunnen vinden. Als echter beter wordt gekeken naar de aard van de vraag, dan blijkt dat de woningen die starters zoeken er wel staan, maar dat er onvoldoende doorstroming plaatsvindt om deze woningen beschikbaar te krijgen. Uit landelijk onderzoek, dat ook is toegesneden op de regio Holland Rijnland, blijkt dat de woningvraag zich met name kenmerkt door de wens naar meer kwaliteit (een grotere woning, een beter uitrustingsniveau, meer groen) en dat woningzoekenden ook bereid zijn een prijs te betalen die daarmee overeenkomt. Dit geldt zowel op de koopmarkt, de vrije huurmarkt als de sociale huurmarkt.

Deze kwaliteitsvraag komt mede voort uit een trend die al decennia gaande is. Per bewoner van een woning wordt er steeds meer ruimte geconsumeerd. In een woning waar 30 jaar geleden een gezin met 3 kinderen zonder problemen woonde, woont nu vaak een tweepersoonshuishouden dat zich afvraagt of er bij de komst van een kind niet verhuisd moet worden.

De NWS heeft zich de vraag gesteld of deze trend zich zal voortzetten, of wellicht juist een tegengestelde ontwikkeling in de vraag naar kwaliteit zal optreden. Noordwijk vergrijst de komende decennia immers sterk, wat een sterke groei van het aantal 1-persoonshuishoudens tot gevolg heeft. Het aandeel 3- en meerpersoonshuishoudens zal juist dalen. De NWS verwacht dat de kwaliteitsvraag echter toch zal doorzetten. In de huidige markt blijken starters tenminste twee-kamerappartementen te zoeken en senioren alleen hun woning te willen verlaten als daar een kwalitatief goed appartement tegenover staat. De kwaliteitsvraag houdt dus naar de inschatting van de NWS aan.

De woningvoorraad van de NWS

Positie in Noordwijk en doelgroep

De NWS heeft medio 2009 met 2.166 woningen een aandeel van 20% op de Noordwijkse woningmarkt. Deze voorraad is bedoeld voor het huisvesten van minder vermogende huishoudens. Enerzijds wordt deze groep gevormd door de in financieel opzicht structureel allerzwakste huishoudens, die bijvoorbeeld langdurig aangewezen zijn op bijstand of een uitkering. Voor hen zijn goedkope woningen, desnoods van beperkte kwaliteit, van groot belang. Anderzijds wordt de groep minder vermogende huishoudens gevormd door huishoudens die in de loop van de tijd wel een inkomensontwikkeling doormaken. Bij hen leeft de wens om (op termijn) een kwalitatief betere woning te kunnen bewonen en daar ook een hogere huur voor te betalen.

Analyse huidige voorraad

De NWS heeft medio 2009 2.166 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 1.219 (56%) eengezinswoningen en 947 (44%) appartementen. Slechts 90 woningen (4%) in de woningvoorraad hebben 1 ster in het regionaal en lokaal afgesproken meetsysteem² voor levensloopgeschiktheid.

Om de toekomstwaarde van het bezit te beoordelen is ten eerste gekeken naar de woninggrootte en de prijsstelling. Woninggrootte is sterk bepalend voor de vraag voor welk type huishouden een woning in algemene zin geschikt is of kan zijn. De prijsstelling geeft een indruk van de betaalbaarheid voor minder vermogende huishoudens. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat huishoudens met een laag inkomen financiële ondersteuning van het Rijk kunnen krijgen via de Huurtoeslag.

In de volgende tabel is de woningvoorraad ingedeeld naar woninggrootte en huidige huurprijs. Voor de woninggrootte is daarbij het vloeroppervlak genomen dat in het Woningwaarderingssysteem (WWS)³ wordt gebruikt.

² In dit systeem van 0 tot 5 sterren hebben 5 sterrenwoningen het hoogste uitrustingsniveau (het hele complex is rolstoel toe- en doorgankelijk en toegankelijk met een brancard). Lokaal en regionaal is afgesproken dat waar mogelijk zoveel mogelijk gestreefd wordt naar 2 sterrenniveau in de bestaande bouw en 3 sterren bij nieuwbouw.

³ Dit landelijke systeem van het ministerie van VROM bepaalt aan de hand van een puntentelling de maximaal redelijke huur. Onderdeel is de woningoppervlakte, waarbij de oppervlakte van de gebruikruimten (de kamers) wordt gemeten.

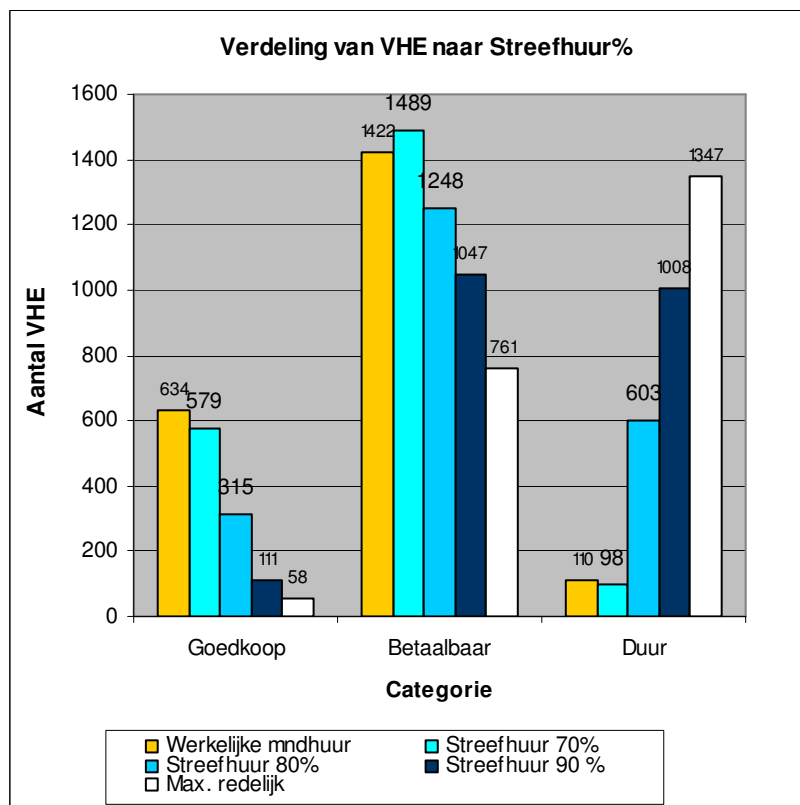
	Goedkoop < € 357	Betaalbaar < € 548	Duur > € 548	Totaal
< 60 m ²				
60-72 m ²				
> 72 m ²				
Totaal				

Tabel: woningvoorraad NWS naar prijsklasse en woningoppervlak.

Bij nadere beschouwing van dit overzicht vallen de volgende zaken op:

- De NWS heeft veel kleine woningen, 78% van de woningen heeft een vloeroppervlak kleiner dan 72 m²
- De NWS heeft vooral betaalbare (66%) en goedkope (29%) woningen
- Hoe duurder de woning, hoe groter het woningoppervlak

De NWS is nagegaan wat de gevolgen zouden zijn van wijzigingen in het huurbeleid. Hoe zou dit overzicht er uit zien als het huidige huurbeleid om voor alle woningen 70% van de Maximaal Redelijke huur (MR) te vragen geëffectueerd zou worden? Ook is nagegaan wat het effect zou zijn als er ingezet wordt op 80, 90 en 100% MR-huur. Op dit moment bedraagt het gemiddelde percentage 68% van de MR.



Figuur: Verdeling woningvoorraad over prijsklassen bij verschillende percentages Maximaal Redelijke huur.

Naast de bovenstaande analyse heeft de NWS haar bezit ook beoordeeld op de mogelijkheden om de woningen te vergroten, de toekomstwaarde en de energetische waarde.

Conclusies ten aanzien van de woningvoorraad van de NWS

1. Het merendeel van het bezit van de NWS is geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens. De afgelopen decennia is het ruimtegebruik per bewoners structureel gegroeid en de verwachting is dat deze ontwikkeling zich doorzet. In de loop van de tijd zal de geschiktheid voor meerpersoonshuishoudens (verder) afnemen.
2. Het is gewenst te streven naar een verschuiving in de woningvoorraad richting de bovenkant van de sociale huurmarkt: grotere appartementen en eengezinswoningen met bijbehorende prijsstelling. De voorraad van de NWS geeft aanleiding tot deze gedachte, maar ook de woningvraag, zoals is weergegeven in de woonvisie van de gemeente Noordwijk.

Visie

De NWS heeft zich beraden op een aantal wezensvragen omtrent haar bestaan. Onderstaand worden de conclusies daarvan weergegeven en onderbouwd. In het hierop volgende hoofdstuk worden de beleidskeuzes die voortvloeien uit deze visie behandeld.

Lokaal georiënteerd, voor minder vermogende huishoudens

De NWS heeft zich afgevraagd welke rol zij op de woningmarkt wil en kan vervullen. De vraag daarbij is of zij een lokale of een regionale speler wil zijn. Dit heeft tot de conclusie geleid dat de NWS zich, gezien haar geschiedenis én gezien haar financiële mogelijkheden, primair wil richten op Noordwijk. Het woningbezit van de NWS wordt dan ook beschouwd in het lokale perspectief, waarbij er uiteraard ook gekeken wordt naar de regionale ontwikkelingen.

Voor de structureel minst vermogende huishoudens wil de NWS een vangnet zijn en blijven. In de woonvisie is aangegeven dat de omvang van deze groep ongeveer 13% is, het landelijk gemiddelde ligt op 10%⁴. Uitgaande van 13% dient in de woningvoorraad van de NWS (die immers slechts 1/5 van de Noordwijkse woningvoorraad uitmaakt) tenminste 65% van de woningen voor hen te worden behouden. Mede in het licht van het huurtoeslagbeleid, dient de huurprijs van deze woningen onder de betaalbaarheidsgrens⁵ te blijven. Op dit moment is 95% van de voorraad betaalbaar.

Wooncarrière mogelijk maken en scheefwonen niet subsidiëren

De NWS wil het huishoudens mogelijk maken om op de Noordwijkse woningmarkt een wooncarrière te doorlopen. Daarmee wordt bedoeld dat ontwikkelingen in hun gezins- en inkomenssituatie vertaald moeten kunnen worden in de woonsituatie. De NWS rekent het tot haar taak om daarbij de huishoudens met een kleinere portemonnee te ondersteunen. Dat betekent ten eerste dat zij woningen wil realiseren die mogelijkheden bieden voor starters, gezinnen en senioren met huren die binnen de huurtoeslaggrenzen vallen. Het betekent ten tweede, gezien de grote spanning op de Noordwijkse en regionale woningmarkt, dat de NWS nadrukkelijk kijkt naar woningvoorraad tussen sociale huur en koop in. Dat kunnen geliberaliseerde huurwoningen of MGE-woningen⁶ zijn.

Veel huurders betalen (veel) minder huur dan hun inkomenssituatie toelaat. Hiermee houden zij goedkope woningen bezet waar huishoudens met een kleinere portemonnee eigenlijk voor in aanmerking zouden komen. Dit wordt in vakjargon scheefwonen genoemd.

⁴ In de woonvisie zijn cijfers van het RIO 2005 gebruikt. Er is gekeken naar netto jaarinkomens kleiner dan € 12.700,-. Daarbij blijkt de invloed van instellingen als Groot Hoogwaak, Willem v/d Bergh en St. Jeroen op de cijfers groot te zijn. Als die niet worden meegerekend, is de groep minima minder dan 10%, worden ze wél meegeteld, dan is de groep ongeveer 13%. Meer informatie: woonvisie p. 24.

⁵ thans voor 1 of 2 persoonshuishoudens € 511,50 en voor 3 of meerpersoonshuishoudens € 548,18

⁶ MGE staat voor Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Hierbij worden woningen verkocht met een bepaald percentage korting ten opzichte van de getaxeerde waarde onder een aantal voorwaarden. Die zijn onder andere dat de woning weer terug wordt verkocht aan de NWS en dat de waardestijging of –daling naar rato van het kortingspercentage over NWS en koper wordt verdeeld. De voorwaarden kunnen ook betrekking hebben op het (deelnemen aan) onderhoud en beperking van de ruimte om te investeren in de woning.

Bovendien genieten deze huishoudens ook van de voordelen van een lage streefhuur⁷. De NWS kijkt daarom met grote belangstelling naar het landelijke experiment Huren-op-Maat van de SEV. In dit experiment wordt gekeken hoe de standaardhuur kan worden verhoogd, zonder de laagste inkomens te treffen of het huurtoeslaggebruik sterk te verhogen. De eerste evaluatieresultaten worden in het voorjaar van 2010 verwacht.

De NWS wil de druk op de sociale huurmarkt verminderen door huishoudens te steunen bij de overstap van de huur- naar de koopmarkt. Dit is in het belang van deze huishoudens zelf, maar ook van nieuwe toetreders tot de markt (starters) en van huishoudens die willen doorstromen binnen de sociale huurmarkt.

Duurzame investeringen: kwaliteit en milieu

De NWS wil zich als maatschappelijk ondernemer opstellen door duurzaam te investeren. Ze wil actief uitvoering geven aan het landelijke convenant tussen Aedes, het ministerie van VROM en de Woonbond over energiebesparing. Ook streeft de NWS er naar zich aan de regionale afspraken op het gebied van duurzaam bouwen te houden. De NWS hanteert als uitgangspunt dat bij de afweging of investeringen worden gedaan gekeken wordt naar het *netto* rendement ervan. Daarmee wordt bedoeld dat de investering wordt afgewogen tegen de verwachte opbrengsten voor de verhuurder én de (woonlasten van de) huurder. Als dit saldo positief of tenminste neutraal is, wordt de investering in principe gedaan. Dit is vertaald in de volgende doelstellingen:

- *Investeren in kwaliteit van de woningen*
Dit betekent voor de bestaande voorraad investeren in de kwaliteit van de woningen, bijvoorbeeld door voorzieningen als sanitair, keuken, isolatie, etc. op peil te houden. Voor de nieuwbouw betekent dit in ieder geval investeren in woninggrootte en afwerkingniveau.
- *Investeren in minder milieubelasting bij productie en gebruik van de woning*
Dit betekent voor de bestaande woningvoorraad investeren in energie- en andere milieubesparende maatregelen en aandacht voor het milieu bij het uitvoeren van het planmatig en meerjaren onderhoud. Voor de nieuwbouw betekent dit dat er minder milieubelastende materialen worden gebruikt en dat er gestreefd wordt naar energiezuinige woningen.
- *Investeren in duurzame wijken*
De NWS investeert jaarlijks maximaal € 100.000 onrendabel in Noordwijk. Hierbij kunnen experimenten worden ondernomen met technieken die nu nog verlies maken, maar waarvan op termijn wordt verwacht dat dat niet meer het geval zal zijn, bijvoorbeeld ten gevolge van stijgende energieprijzen.

⁷ De streefhuur is de beleidsmatige nagestreefde huur voor een woning. De NWS hanteert ten tijde van het opstellen van deze nota als streefhuur 70% van de maximaal redelijke huur op grond van de WWS-puntentelling.

Extra middelen voor investeringen nodig

De NWS heeft verschillende overwegingen die leiden tot de conclusie dat zij haar inkomstenstroom op middellange en lange termijn wil verhogen ten opzichte van het huidige niveau.

De eerste overweging is dat de ruimte om te investeren is verkleind als gevolg van diverse ontwikkelingen. Dat zijn de invoering van de kasstroombenadering van het WSW, de heffing van de Vennootschapsbelasting, de heffing voor de Vogelaarwijken (beide heffingen betekenen een structurele afdracht van 6 ton per jaar) en de inperking van de maximale huurstijging. Het CFV concludeert mede in het licht hiervan dat zij de volkshuisvestelijke ambities van de NWS op gespannen voet vindt staan met de financiële ontwikkeling van de NWS.

De tweede overweging heeft betrekking op de woningmarkt, zowel lokaal als regionaal. In de sociale huurmarkt van de regio is de gemiddelde huur 72% MR, de NWS zit eind 2008 op 68,9% MR. Hierdoor zijn de woningen relatief goedkoper, wat de aantrekkingskracht versterkt (de aantrekkingskracht is met de ligging in Noordwijk op zich al groot, zo blijkt). Op de lokale woningmarkt is de sociale woningvoorraad met 20% relatief klein en de gemeente heeft de ambitie uitgesproken dit percentage te laten stijgen. Hiermee is het ongewenst om woningen te verkopen om investeringen te kunnen doen.

De derde overweging is dat zich bij projectontwikkeling financiële risico's voordoen, die de NWS op dit moment alleen uit het eigen vermogen kan dekken. Door meer ruimte te hebben binnen de kasstroom kan dit op andere wijze worden gedekt. Dit maakt de financierbaarheid van investeringen eenvoudiger, zodat er beter op de volkshuisvestelijke doelen kan worden gestuurd.

De vierde en laatste overweging is dat de NWS extra financiële middelen wil genereren om meer te kunnen investeren in het bestaande bezit en in de wijken. Een deel van de woningverbeteringen vertalen zich vanzelf in meer WWS-punten en daarmee een hogere huur. Deze verdienen zichzelf in de loop van de tijd terug. Een deel van de investeringen in de woningen verdient zich echter niet terug in de huurprijs. Ditzelfde geldt ook voor de investeringen in de wijken.

Het volgende hoofdstuk gaat in de op knoppen waar aan gedraaid kan worden om extra financiële middelen te krijgen.

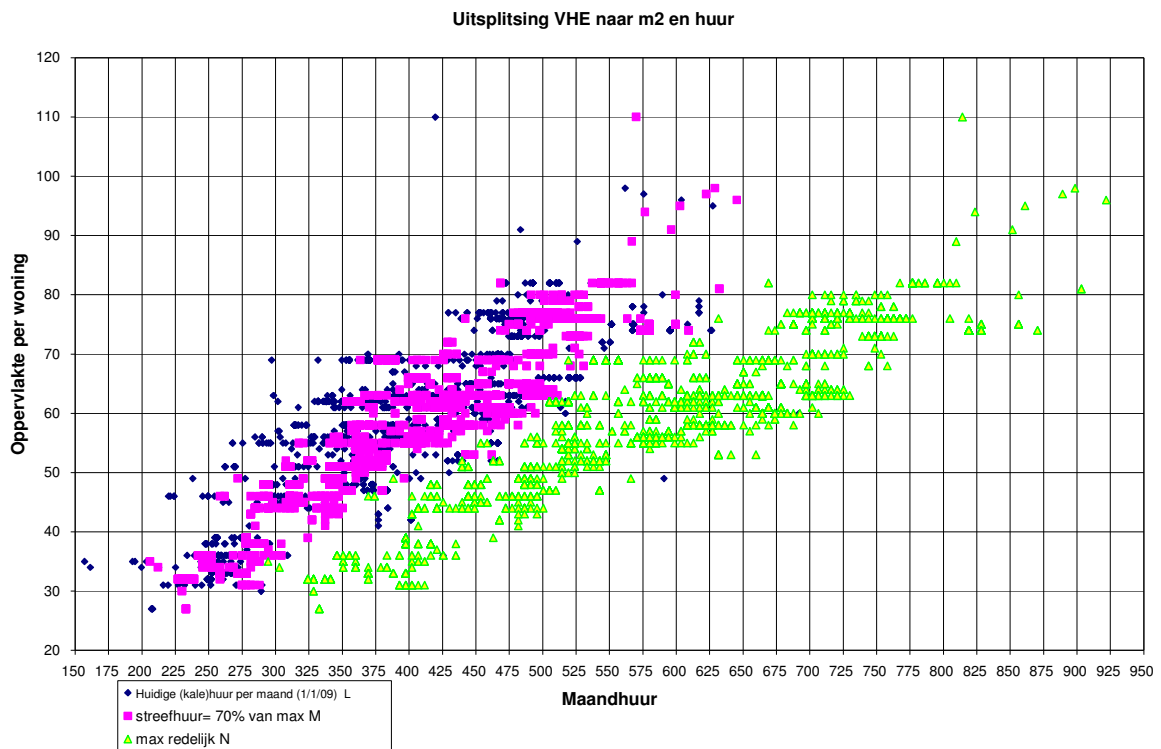
Knoppen om extra inkomsten te genereren

Zoals bij de doelstellingen aangegeven wilde de NWS ook de 'knoppen' in beeld brengen waar zij aan kan draaien om haar doelstellingen te realiseren. De concrete vraag is: op welke manieren kan de NWS inkomsten genereren die haar in staat stellen (meer) te investeren om haar visie te realiseren?

Onderstaand zijn de belangrijkste knoppen in beeld gebracht en is aangegeven wat hun impact is. Daarmee wordt ook duidelijk hoe hard aan een bepaalde knop gedraaid moet worden om een bepaald effect te bereiken. Tevens zijn bij elk punt ook de beleidsmatige overwegingen van de NWS aangegeven.

Huur verhogen

Een van de manieren om extra inkomsten te genereren is het verhogen van de huur. Dat kan bijvoorbeeld door het in bepaalde complexen waarderen van de extra kwaliteit (bijvoorbeeld de bijzonder goede locatie) en gekoppeld daaraan de huren extra te verhogen. Het risico hiervan is dat er discussie ontstaat over de waardering en weging van bepaalde elementen uit het WWS. Het meest gangbaar is daarom om de huur over de hele breedte van het bezit te verhogen naar een ander percentage van maximaal redelijk. In onderstaande figuur is aangegeven wat de effecten zijn van een verhoging van het percentage MR met stappen van 10% tot uiteindelijk 100%.



Figuur: effecten verschillende percentages maximaal redelijk (70-80-90%).

Als het percentage MR over de hele lijn met 10% wordt verhoogd (van 70% nu naar 80%) kan dat een kasstroom van maximaal € 150.000 extra per jaar opleveren. In het licht van de kasstroombenadering van het WSW, kan dit bedrag actief worden ingezet voor het investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad en nieuwe woningen.

Het is hierbij overigens goed op te merken dat het effectueren van een hogere streefhuur vele jaren vergt, omdat het alleen kan gelden voor nieuwe huurcontracten. Een lage mutatiegraad zorgt er dus voor dat de effecten van het verhogen van de streefhuren pas op lange termijn merkbaar zijn. De afgelopen jaren bedroeg de mutatiegraad ongeveer 5% per jaar. In 2003 is de huidige 70% MR ingezet. Dat heeft ertoe geleid dat in een periode van 5 jaar de huren zijn gestegen van 62% MR tot 69% anno 2008.

Mede gezien de opstelling van het CFV en WSW vindt de NWS het redelijk dat nieuwe huurders meebetalen voor nieuwe investeringen. Zittende huurders blijven hun huidige contracten behouden en worden alleen met de jaarlijkse huurverhoging geconfronteerd. Een andere overweging die ook al in 2.2.3 is genoemd is dat het percentage van 70% MR in regionaal perspectief aan de lage kant is. De NWS-huurders zitten voor relatief weinig geld in een van de meest geliefde gemeenten van de regio. Dit biedt in de ogen van de NWS een extra argument om verhoging van het percentage van de streefhuur na te streven.

Liberaliseren: verhuur op de vrije markt

Woningen met meer dan 142 punten in het Woningwaarderingssysteem (WWS) kunnen in principe op de vrije huurmarkt verhuurd worden. Dat wil zeggen dat zij niet meer onder de huurregulering vallen. Op de vrije huurmarkt ligt het prijsniveau een stuk hoger dan op de sociale markt, waar het maximum wordt gevormd door de huurtoeslaggrens van € 651. Op basis van de woningmarktanalyse uit de woonvisie is er in Noordwijk behoefte aan woningen in dit segment. Het aantal woningen van de NWS dat in aanmerking komt voor liberalisatie is 872 (ruim 40% van de voorraad van de NWS). Op basis van het WWS zouden hier huren gevraagd kunnen worden die € 50 - € 200 per maand hoger liggen. Hier ligt dus een stevige verdien capaciteit. Een belangrijke overweging van de NWS om voorzichtig te zijn met het liberaliseren van sociale huurwoningen is dat hiermee de in Noordwijk toch al kleine voorraad sociale huurwoningen krimpt.

Verkoop van sociale huurwoningen

Het verkopen van huurwoningen levert direct middelen op. Er zijn twee manieren om woningen te verkopen. Enerzijds vrij op de markt, anderzijds onder voorwaarden, ook wel aangeduid als maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). MGE wordt ingezet om voor woningzoekenden middeldure koopwoningen te realiseren, doordat zij een korting op de koopprijs krijgen. MGE is een manier om twee doelen te realiseren. Ten eerste worden op korte termijn inkomsten gegenereerd waarmee investeringen kunnen worden gedaan. Ten tweede worden woningen aangeboden in een extra segment tussen sociale huur en koop. De NWS deelt mee in de winst of het verlies en kan eisen stellen aan het onderhoud. Zo blijft er dus 'grip' op de kwaliteit, terwijl er geld wordt vrijgespeeld om te investeren in woningen.

Verkoop op de vrije koopmarkt

Bij verkoop van bijvoorbeeld 10 gemiddelde woningen van de NWS op de vrije markt, levert dat een bedrag van ca. € 2,0 mln op. De NWS meent echter dat het generiek 'vrij' verkopen van woningen geen goede strategie is, omdat hierdoor de sociale woningvoorraad krimpt en de verkochte woningen worden toegevoegd aan de vrije koopvoorraad, een segment dat in

Noordwijk juist al groot is. Voor enkele woningen wordt een uitzondering gemaakt, omdat deze verspreid liggende woningen onevenredige beheerlasten met zich zouden meebrengen als de in het verleden reeds ingezette strategie hiervoor zou worden gewijzigd.

Verkoop in MGE

Als dezelfde 10 gemiddelde woningen in MGE zouden worden verkocht, levert dat, afhankelijk van het kortingspercentage (25-50%), € 1,5 à 1,0 mln op. Los van de inkomsten, is de NWS van mening dat het in MGE verkopen van woningen een belangrijke toevoeging aan het woningaanbod in Noordwijk is. Het zorgt ervoor dat er middeldure koopwoningen in de markt komen en dat - met de juiste juridische afspraken - prijsstijgingen beperkt kunnen blijven. De NWS ziet het verkopen van MGE-woningen als een instrument dat gekoppeld moet worden aan de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Door deze koppeling aan te brengen krimpt de sociale huurvoorraad niet (er worden tegelijkertijd woningen toegevoegd) en neemt zij zelfs tegelijkertijd in technische kwaliteit toe (het zijn immers nieuwbouwwoningen). Ook vanuit de financiële kant is er een logisch verband: het verkopen van MGE-woningen levert extra kasstroom op, waarmee de onrendabele nieuwbouw (mede) kan worden gefinancierd.

Met betrekking tot de MGE-verkopen kiest de NWS er verder voor om daarvoor woningen te selecteren die voldoen aan de criteria:

- groot aandeel binnen de voorraad van de NWS
- homogene groep woningen, waarbinnen geen duidelijke verschillen zijn
- als het eengezinswoningen betreft, moet 'uitbreiding' mogelijk zijn (aanbouw, opbouw), als het appartementen betreft moet de NWS in de Vereniging van Eigenaren een meerderheidsbelang krijgen

De NWS overweegt een groep woningen te selecteren die groter is dan de te verwachten verkoopstroom in de komende jaren en vervolgens - als dit aan de orde is - een tender uit te schrijven, waarbij een vooraf vastgesteld aantal woningen in MGE wordt verkocht. Als dit aantal is bereikt, sluit de tender. Bij een volgend nieuwbouwproject komt dan een nieuwe tranche in aanmerking.

Commerciële nieuwbouw

Door commerciële nieuwbouw te realiseren kan winst worden gemaakt die kan worden aangewend voor investeringen in sociale huurwoningen. De mogelijkheden hiertoe zijn de laatste jaren wel ingeperkt, onder meer doordat er door overheden steeds minder mogelijkheden toe worden geboden en omdat dit fiscaal anders wordt behandeld. Verder is het de vraag of een sociale ontwikkelaar als de NWS zich op de commerciële markt moet begeven, met alle bijbehorende risico's van dien. Recente schandalen in de corporatiesector wijzen op de grote afbreukrisico's hiervan en bovendien op het risico van het ontbreken van politieke steun. De NWS kiest daarom bewust niet voor een dergelijk spoor.

Bijlage: Overzicht gebruikte afkortingen

CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2 ^e lijns toezichthouder op woningcorp
MGE	Maatschappelijk Gebonden Eigendom
MR	Maximaal Redelijk, de maximale huur die op basis van het WWS gevrae worden
SEV	Stichting Experimenten Volkshuisvesting
SHN	Stichting Huurdersbelangen Noordwijk
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw, staat (onder voorwaarden) borg v die door corporaties worden aangegaan
WWS	Woningwaarderingstelsel van het ministerie van VROM