

De woningvoorraad van de NWS

nu en in de toekomst

analyse, strategie, uitvoering

oplegger bij de notitie Strategisch Voorraadbeleid

Noordwijkse Woningstichting

2010 – 2015

Vastgesteld in het Managementteam d.d. 21 december 2010

Noordwijk, december 2010

Samenvatting strategisch Voorraadbeleid

pagina 1 van 9

Inhoudsopgaa

1.	Inleiding	3
2.	Aanleiding.....	4
2.1	Waarom een strategisch voorraadbeleid?.....	4
2.2	Twee nieuwe dimensies: Brussel en Den Haag	4
3.	Van buiten naar binnen gekeken	5
3.1	Inleiding.....	5
3.2	Groeiende kloof tussen huur en koop.....	5
3.3	Meer vraag naar kwaliteit.....	6
3.4	Beleid van gemeente en regio	6
4.	Van binnen naar buiten gekeken	6
4.1	Inleiding.....	6
4.2	De woningen van de NWS.....	7
4.3	De toekomstwaarde van het bezit	7
5.	Het strategisch voorraadbeleid van de NWS.....	8
5.1	Inleiding.....	8
5.2	Visie: lokale speler en investeerder	8
5.3	Knoppen voor extra middelen	8
5.4	Keuzes voor 2011	9
	Bijlage: Beleidsnotitie Strategisch Voorraadbeleid NWS (separaat).....	9

Inleiding

De Noordwijkse Woningstichting is in 2008 gestart met het nadenken over de toekomst van haar woningbezit. De aanleiding daarvoor lag in het feit dat we op een andere manier met dat bezit willen omgaan. Minder beredeneerd vanuit de technische staat van de woningen en meer vanuit de marktsituatie. Oftewel: hoe ontwikkelen vraag en aanbod zich op de lokale en regionale woningmarkt en hoe kunnen we daar als woningstichting zo optimaal mogelijk op inspelen. Uiteraard nog steeds met de wensen en financiële mogelijkheden van onze primaire doelgroep voorop: de mensen die in Noordwijk geen toegang hebben tot de koopmarkt, daarmee niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien en aangewezen zijn op een huurwoning.

Eind 2010 is het 'strategisch voorraadbeleid' zoals dat in vaktermen zo mooi heet vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Over de inhoud van het beleidsplan is onder meer overleg gevoerd met de belangrijkste partner van de NWS, de Stichting Huurdersbelangen Noordwijk. Die vaststelling betekent overigens niet dat we nu weer voor jaren vooruit kunnen met een nauwkeurig uitgestippeld en vastgelegd 'blauwdrukplan'. Zo zit de volkshuisvesting niet meer in elkaar. Met elke kabinetwisseling kunnen zich nieuwe ontwikkelingen in Den Haag voordoen en ook wordt onze beleidsruimte in toenemende mate bepaald door wat er in Brussel wordt uitgevaardigd. Rusten op de lauweren is er dus geenszins bij: voortdurend moet de vinger aan de pols gehouden worden om te zien hoe we ons bovengenoemd doel kunnen blijven realiseren.

De grote winst van de vaststelling van het strategisch voorraadbeleid is evenwel dat het zowel onze eigen medewerkers als de buitenwereld duidelijk maakt hoe we met ons toevertrouwde woningen in Noordwijk willen omgaan. Er is veel huiswerk verricht en de gereedschapskist is nadrukkelijk op orde gebracht. De eerste lakmoesproef heeft zich inmiddels aangediend: het opstellen van onze begroting en ons huurbeleid voor 2011. De benadering uit het strategisch voorraadbeleid is hierin verwerkt. Bovendien gebruiken we het strategisch voorraadbeleid om na te gaan denken over onze volgende beleidsvisie, met de tijdspanne 2012-2017. U ziet: het strategisch voorraadbeleid is een 'levend' document, waarmee de NWS inspeelt op de nieuwe tijd. U leest er in deze oplegger meer over.

Drs. Auke Uilkema MSRE
directeur-bestuurder Noordwijkse Woningstichting

Aanleiding

Waarom een strategisch voorraadbeleid?

In het verleden, toen de woningnood Nederland in haar greep hield, was het voor woningcorporaties vooral zaak om zoveel mogelijk te bouwen. Die ambitie heeft in een eeuw van sociale woningbouw (de Woningwet stamt uit 1901) geleid tot een woningvoorraad van ruim twee miljoen sociale huurwoningen. Een ongekende prestatie, zeker in internationaal perspectief, maar daarmee is de zaak niet klaar. Tijden veranderen, mensen veranderen, wensen veranderen. Achterom kijken is interessant om te zien waar de volkshuisvesting vandaan is gekomen en hoe er in het verleden met maatschappelijke vraagstukken is omgegaan, maar een moderne woningcorporatie richt de blik vooral naar voren. Nog niet zo lang geleden werd die blik op de toekomst vooral ingegeven door een vrij technische benadering van onze woningcomplexen, waarin het plannen van goed en tijdig onderhoud centraal stond (zowel planmatig als groot onderhoud). We zijn er, evenals vele andere corporaties, achter gekomen dat die benadering te beperkt is. In een toekomstgericht voorraadbeleid moeten meerdere dimensies samenkomen, om daarmee de juiste beslissingen te kunnen nemen. Niet alleen de bouw- en woontechnische staat van de woningen is dan belang, maar vooral ook de positie die de woningen innemen in de woningmarkt. De afgelopen twee jaar heeft de NWS deze omslag in denken gemaakt. Het resultaat is de beleidsnotitie strategisch voorraadbeleid, die in het najaar is vastgesteld door onze Raad van Commissarissen.

Twee nieuwe dimensies: Brussel en Den Haag

Nog tijdens het nadenken over het strategisch voorraadbeleid van de NWS dienden zich nieuwe ontwikkelingen aan. De minister van VROM kwam tot een akkoord met de Europese commissie inzake de vermeende 'staatssteun' van de overheid aan de woningcorporaties. Europa vindt dat er meer marktwerking in de Nederlandse volkshuisvesting noodzakelijk is en dat de corporaties zich moeten terugtrekken op hun kerntaak en hun kerndoelgroep. Dit heeft erin geresulteerd dat sociale huurwoningen met voorrang verhuurd moeten worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen onder de 33.000 euro. In de Noordwijkse situatie zou dit betekenen – wanneer de NWS zich louter op dit segment zou richten – dat een grote groep woningzoekenden buiten de boot zou vallen. Oftewel de groep die niet in aanmerking komt voor een goedkope sociale huurwoning, maar evenmin een koopwoning kan betalen. In de visie van de NWS moeten ook voor deze groep, met een inkomen tussen 33.000 en 45.000 euro, serieuze alternatieven worden geboden.

Recenter van datum is de insteek van het nieuwe kabinet Rutte, dat de hypotheekrenteaftrek vooralsnog in stand laat, maar wel sleutelt aan het huurbeleid en daarmee aan de financiële parameters voor de woningcorporaties. Hoewel nog niet duidelijk is hoe het nieuwe regime gaat uitpakken, mag verwacht worden dat de corporaties een bedrag tussen de 700 en 900 miljoen euro aan de staatskas mogen bijdragen. Na de eerdere maatregelen in het kader van de VPB en de Vogelaarheffing betekent deze afroaming van Rijkswegen een nieuwe belasting voor de corporaties, dus ook voor de NWS. De mogelijkheden om te investeren in nieuwe projecten, maar ook in zaken als leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, worden hiermee beperkt.

Tenzij de NWS erin slaagt om bijvoorbeeld via het huur- en verkoopbeleid meer inkomsten te genereren.

Deze dubbele vraagstelling – beter inspelen op de marktsituatie en het inspelen op de nieuwe eisen vanuit 'Brussel' en 'Den Haag' – heeft geleid tot het strategisch voorraadbeleid van de NWS. In hoofdstuk vier gaan we daar meer in detail op in. Daaraan voorafgaand schetsen we op hoofdlijnen de analyse die de afgelopen tijd is verricht: kijkend vanuit de regio naar het woningbezit en weer terug.

Van buiten naar binnen gekeken

Inleiding

De Noordwijkse Woningstichting functioneert niet op een eiland en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen stoppen niet meer (als ze dat ooit al deden) bij de gemeentegrens. We maken onderdeel uit van de Randstad, op het scharnierpunt van Noordflank en Zuidvleugel. Bestuurlijk maakt de gemeente Noordwijk deel uit van de regio Holland Rijnland, datzelfde geldt voor de NWS die participeert in de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR). De ligging in juist deze regio is van grote invloed op het functioneren van onze woningstichting. De vraag naar goede, betaalbare woningen overstijgt sinds jaar en dag het aanbod. Dat vraagt zowel om een zo rechtvaardig mogelijke verdeling van de 'schaarste' als om het bijbouwen van nieuwe woningen. Op het eerste terrein werkt de NWS samen met 15 andere woningcorporaties via het Woonzicht-systeem, op het tweede terrein is de NWS zelf aan zet.

Groeiende kloof tussen huur en koop

Hoe valt de woningmarkt van Noordwijk en omgeving te typeren? Uit onderzoek blijkt wat velen al langer wisten: dit is een geliefd woongebied. Midden in de Randstad, met de steden en zee onder handbereik en toch een kleinschalige, dorpse sfeer. In de markt van koopwoningen heeft zich dat vertaald in sterke prijsstijgingen, met Noordwijk als koploper van de regio. Daar komt bij dat de sociale huursector in Noordwijk met 20 procent relatief klein is. Omdat de kloof met de koopsector hier groter is dan elders, is ook de groep woningzoekenden die aangewezen is op de huursector relatief groot. Het zijn niet alleen de mensen met een lager inkomen, ook een deel van de middeninkomens is – mede door de aangescherpte hypotheekregels van de banken – aangewezen op een huurwoning. In de komende jaren valt in deze situatie weinig verandering te verwachten. Krimp van de bevolking is vooralsnog niet aan de orde in dit deel van het land en de druk op de markt in termen van aantallen woningzoekenden blijft bestaan.

Meer vraag naar kwaliteit

Naast de kwantiteit is er uiteraard een kwalitatieve dimensie aan de verhouding tussen woningvraag en –aanbod. De algemene trend in Nederland en ook in de regio van Noordwijk is een stijgende vraag naar kwaliteit en bereidheid om hiervoor ook te betalen. Groter, comfortabeler, luxer: dat zijn de kernwoorden. De groeiende inkomens- en vermogenspositie onder grote delen van de bevolking speelt hierbij een belangrijke rol. Pensioenen zijn beter dan vroeger en in veel huishoudens werken meer mensen. Het eenverdienersmodel is grotendeels ingeruild voor het anderhalfverdienersmodel, ook bij de lagere inkomensgroepen.

Het woningaanbod in de Noordwijkse regio kan deze vraag nauwelijks bijbenen. De bouwproductie is de afgelopen jaren ver achtergebleven bij de prognoses die de gemeenten – ook Noordwijk – hadden afgegeven. Procedures vergen veel tijd en bezwaren (ook vanuit de bevolking) leiden tot vertraging. Ook worden soms hogere ambities geformuleerd dan gerealiseerd kunnen worden. De kredietcrisis heeft dit probleem nog eens versterkt, waardoor allerlei nieuwbouwplannen zijn vertraagd c.q. moeten worden herontwikkeld.

Beleid van gemeente en regio

Hoe spelen gemeente en regio op deze ontwikkeling in? De gemeente Noordwijk heeft onlangs haar woonvisie aangepast en brak daarmee met het eerder ingezette beleid om in de nieuwbouw een fors aandeel sociale woningbouw toe te voegen. In plaats daarvan wordt nu ingezet op de middeldure koopsector, in de hoop dat daarmee de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

De regio Holland Rijnland gaat minder ver in haar Regionale Woonvisie 2009-2019 en spreekt de ambitie uit om tenminste 30 procent van de nieuwbouw ‘sociaal’ te laten zijn. Verder kiest de regio voor een opwaardering van bestaande woningen, om deze beter geschikt te maken voor senioren.

Van binnen naar buiten gekeken

Inleiding

De ontwikkeling op de woningmarkt in Noordwijk en omgeving is een, de confrontatie met de woningvoorraad van de NWS is twee. Oftewel: in hoeverre ‘matcht’ de voorraad van de NWS met de vraag naar woningen, kwantitatief en kwalitatief. Om daar antwoord op te kunnen geven, heeft de NWS de afgelopen tijd haar woningbezit doorgelicht. De resultaten van deze analyse worden in dit hoofdstuk beschreven. Ook wordt geduid hoe de NWS haar rol ziet als ontwikkelende woningcorporatie in de Noordwijkse regio.

De woningen van de NWS

De NWS heeft ruim 2.100 woningen in bezit. Hiervan zijn er circa 1.200 eengezinswoningen en ruim 900 appartementen. Om de toekomstwaarde van deze woningen te bepalen, is eerst naar de woninggrootte gekeken. Daaruit blijkt dat de NWS veel kleine woningen bezit (78 procent is kleiner dan 72 m²). Keerzijde van deze medaille is dat de woningen voor het grootste deel betaalbaar zijn (66 procent) of zelfs goedkoop (29 procent). De gemiddelde huur die de NWS voor haar woningen vraagt ligt op 68 procent van wat als 'maximaal redelijk' door de Rijksoverheid is genormeerd. Hiermee bevinden de woningen van de NWS zich in regionaal verband aan de laagste kant. Met andere woorden: de NWS legt in financieel opzicht het meeste toe op de verhuur van haar woningen.

Naast deze analyse heeft de NWS haar bezit ook beoordeeld op de mogelijkheden om de woningen te vergroten, de toekomstwaarde en de energetische waarde. Dit laatste is bijvoorbeeld van belang omdat verwacht mag worden dat het aandeel 'energiekosten' in de maandelijkse woonkosten de komende jaren – bij ongewijzigd beleid – fors gaat toenemen. Aan de NWS en bewoners zelf de opgave om hier nu 'preventief' op in te spelen.

De toekomstwaarde van het bezit

Wanneer de vraag naar woningen met de kenmerken van het huidige woningaanbod worden geconfronteerd, kunnen twee conclusies worden getrokken:

1. het merendeel van het bezit van de NWS is geschikt voor een- en twee-persoons-huishoudens. De afgelopen decennia is het ruimtegebruik per bewoners echter structureel gegroeid en de verwachting is dat deze ontwikkeling zich doorzet. In de loop van de tijd neemt daarmee de geschiktheid van de NWS-woningen voor meerpersoonshuishoudens (verder) af;
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 en de regio Holland Rijnland.

Het strategisch voorraadbeleid van de NWS

Inleiding

Na de regionale marktanalyse en het doorlichten van het eigen woningbezit kan de balans worden opgemaakt en – belangrijker nog – de visie voor de komende jaren worden geformuleerd. 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? Vervolgens is het zaak om de ‘knoppen’ in beeld te krijgen 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 vindt een koppeling plaats met het financiële beleid van de NWS, maar ook met het kwaliteits- en duurzaamheidsbeleid. Het uiteindelijke doel is om te komen tot evenwichtige keuzen; voor de organisatie als geheel én vertaald per woningcomplex. Deze drieslag – visie, knoppen, keuzes – wordt in dit hoofdstuk nader uitgewerkt.

Visie: lokale speler en investeerder

Het strategisch voorraadbeleid wordt niet alleen afgeleid van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Van belang is evenzeer hoe de NWS haar rol als ontwikkelende woningcorporatie wil invullen. Uit deze bezinning zijn de volgende ambities voortgekomen: de NWS wil zich, gezien haar traditie en financiële mogelijkheden, primair richten op Noordwijk. Regionale ontwikkelingen worden wel meegenomen, maar we richten ons blijvend op de minder vermogende huishoudens in Noordwijk. Gezien de omvang van deze groep wordt minimaal 65 procent van onze woningen voor hen behouden; we willen wooncarrières mogelijk maken en het scheefwonen niet subsidiëren. Door woningen aan te bieden tussen de huur- en koopmarkt in (geliberaliseerde woningen en/of MGE-woningen) wordt de doorstroming bevorderd en maken we ruimte voor nieuwe toetreders op markt; de NWS wil investeren in de kwaliteit van de woningen, in een vermindering van de milieubelasting en duurzame woongebieden. Deze drie ambities gecombineerd met onze financiële slagkracht leiden tot de conclusie dat extra financiële middelen nodig zijn.

Knoppen voor extra middelen

De NWS kan op vier manieren extra middelen genereren voor haar investeringen:

- Het generiek verhogen van de huur van vrijkomende sociale huur woningen.;
- Geliberaliseerd verhuren op de vrije markt. Er is veel behoefte aan duurdere huurwoningen in Noordwijk. De NWS kan nieuwe woningen in dit segment ontwikkelen of bestaande huurwoningen (met meer dan 142 woningwaarderingpunten) in dit segment verhuren ’;
- Verkoop van sociale huurwoningen. Dit kan direct op de vrije koopmarkt gebeuren, of via de MGE-constructie;
- Commerciële nieuwbouw: de winst die daarmee wordt gehaald kan worden aangewend voor investeringen in sociale huurwoningen. Hier zijn echter wel de nodige risico’s aan verbonden, zeker in de huidige (zwakke) koopwoningmarkt.

Dat deze knoppen bestaan, betekent niet dat de NWS ze allemaal en onverkort zal inzetten. Actuele volkshuisvestelijke en marktontwikkelingen zullen bepalen welke instrumenten worden ingezet.

Keuzes voor 2011

Op 1 januari 2011 treedt de nieuwe Europese volkshuisvestingscontext in werking. Europese richtlijnen schrijven voor dat minimaal 90 procent van alle huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens moet worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de 33.000 euro. Dit is voor de NWS de belangrijkste doelgroep, maar gezien de bijzondere situatie op de Noordwijkse woningmarkt zien we ook als onze taak om huishoudens met een inkomen tussen 33.000 en 45.000 euro te bedienen. Hiervoor zullen met name geliberaliseerde huurwoningen voor worden ingezet.

In het huurbeleid voor 2011 en de daarmee samenhangende begroting voor het volgend jaar zijn deze doelstellingen nader uitgewerkt. Zo worden alle sociale huurwoningen met een maximaal redelijke huur van gelijk of minder dan € 548 per maand worden bij mutatie (leegkomen bij verhuizing) opgetrokken tot 100 procent van 'maximaal redelijk'.

De extra inkomsten uit de huren maken investeringen door de NWS mogelijk. Daarnaast wordt het scheefwonen ermee ontmoedigd en wordt de doorstroming naar betere woningen juist aangemoedigd, een belangrijke positieve 'bijwerking' van het nieuwe huurbeleid.

Of deze wijziging in het huurbeleid voldoende is om het gewenste investeringsniveau van de NWS te handhaven, moet nog blijken. Veel zal afhangen van de 'afroming' door het Rijk die nog boven de markt hangt. De hoogte daarvan zal bepalen welk gat erin de begroting van de NWS voor 2011 en verder wordt geslagen. Op dat moment zal opnieuw aan de bovengenoemde knoppen worden gedraaid.

Bijlage: Beleidsnotitie Strategisch Voorraadbeleid NWS