

# **Vernieuwing in continuïteit**

actualisatie Strategisch Voorraadbeleid en  
Financieel Meerjarenperspectief

SVB 2016-2030

MJP 2016-2025

## VOORWOORD

### **Vernieuwing in continuïteit**

Waterweg Wonen streeft continuïteit in de vernieuwing van onze woningvoorraad en de stad Vlaardingen na. Continuïteit in de hoofdlijnen van beleid is daarvoor een vereiste. In 2013/2014 hebben we met onze partners het Actieplan Wonen en ons strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Dit leidde eind 2014 tot vernieuwde prestatieafspraken voor de periode 2015-2020 met onze Actieplan Wonen-partners: de gemeente Vlaardingen en collega-corporatie Woningstichting Samenwerking. De Huurdersraden van beide corporaties zaten bij de totstandkoming van deze nieuwe afspraken aan tafel.

Met de komst van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is de lijn voor de komende jaren helder: de corporaties richten zich op hun kerntaak en opereren in het publiek belang. Deze kerntaak is het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Waterweg Wonen kan een bijdrage blijven leveren aan de fysieke vernieuwing van wijken door renovatie, sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Vrije sector woningen worden door marktpartijen ontwikkeld, waarbij zij het risico dragen. Laten de marktpartijen het afweten, dan kunnen corporaties op verzoek van de gemeente vrije sector woningen realiseren.

Daarnaast wordt strikter naar leefbaarheidsactiviteiten van corporaties gekeken. Voorwaarde is dat deze activiteiten een directe relatie met de sociale huurwoningen van de corporatie moeten hebben. Wij zullen dan ook bewonersinitiatieven blijven ondersteunen. Per woning is landelijk een maximum bedrag vastgesteld dat hieraan kan worden uitgegeven. Het toezicht is aangescherpt en het benchmarken van corporaties onderling wordt via de brancheorganisatie Aedes verder uitgebouwd. De rol van de gemeente en van de huurdersvertegenwoordigingen is versterkt.

Het nieuwe bedrijfsplan 2016-2019 continueert met beperkte aanpassingen de koers van het vorige bedrijfsplan. De uitkomsten van de Visitatie 2010-2014 laten zien dat onze samenwerkingspartners dit ook van ons verwachten.

### **Focus op betaalbaarheid: huurprijsbeleid en Passend toewijzen**

De betaalbaarheid van het wonen staat sterk in de belangstelling. Het kabinet koppelt dit nadrukkelijk aan een beperking van de huurtoeslaguitgaven en introduceert het zogenaamde 'passend toewijzen'. Vanaf 1 januari 2016 moet bij nieuwe verhuringen 95% van de nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag, gehuisvest worden in een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen: respectievelijk € 586 en €628 (peil 2016). De maximale huurprijsgrens van de sociale huursector - €710 per maand - wordt in de periode 2016 tot en met 2018 bevroren.

Nog onduidelijk is hoe het zal gaan met de verhuurdersheffing. In de Rijksbegroting die op Prinsjesdag bekend werd gemaakt, treffen we een verhoging aan. In 2016 wordt de verhuurdersheffing geëvalueerd. Wij zijn met Aedes en Woonbond zijn van mening dat de verhuurdersheffing moet worden afgeschaft. In plaats daarvan moet een duurzaam model gerealiseerd worden met een gematigd huurbeleid en met voldoende mogelijkheden voor corporaties om te investeren. In dit SVB/MJP zijn we uitgaan van de verhuurdersheffing zoals die voor Prinsjesdag 2015 bekend was. Wij wachten op dit punt de resultaten van de genoemde evaluatie af en zullen die in een volgende aanpassing van het SVB verwerken.

Op 1 oktober 2015 is landelijk een nieuw woningwaarderingsstelsel (WWS) ingevoerd, waarbij de woz-waarde onderdeel uitmaakt van het 'puntstelsel'. Dit leidt tot wijzigingen in de wettelijke maximale huurprijzen van woningen. Voor de huurwoningen van Waterweg Wonen had de aanpassing van het WWS als gevolg dat de wettelijk maximale huurprijzen in het algemeen substantieel

stegen. Waterweg Wonen heeft de ruimte die hierdoor ontstond niet gebruikt om meer huurinkomsten te verwerven. Wij gaan uit van eenzelfde meerjarige huursom als in het vorige financieel meerjarenperspectief was aangenomen op basis van het vorige 'puntenstelsel'. De opwaartse bijstelling van de wettelijk maximale huren van onze voorraad sociale huurwoningen, heeft daarom per 1 oktober 2015 geleid tot een neerwaartse bijstelling van het streefhuurpercentage en wel tot 81%.

Per 1 juli 2016 wil het Rijk de huursombenadering invoeren. Dit is een huurprijsbeleid waarbij de maximaal toegestane stijging van de totale huurinkomsten van de corporatie vastgelegd wordt én waarbij de hoogte van de huurstijging per woning voornamelijk wordt bepaald door de prijs-kwaliteitverhouding. Het huurprijsbeleid is dan niet – of in ieder geval minder - inkomensafhankelijk. Aedes en Woonbond gaan in hun Sociaal Huurakkoord 2016-2018 (juni 2015) uit van een huursompercentage van inflatie + 1% inclusief huurharmonisatie. Bij sociale huurwoningen met een huurprijs hoger dan 80% van het wettelijk maximum zou de huurprijs jaarlijks met de inflatie verhoogd mogen worden. Bij de andere sociale huurwoningen zou de huurstijging maximaal inflatie + 2,5% mogen zijn. Het Kabinet neigt ernaar dit over te nemen en heeft daarnaast spelregels voorgesteld voor een extra huurverhoging voor huishoudens met een hoog inkomen. Aedes en Woonbond laten gezamenlijk het nut en de noodzaak van dergelijke extra huurverhogingen onderzoeken. Nog in 2015 wil het Kabinet de resultaten vertalen in wet- en regelgeving. Wij zijn overigens ten principale niet tegen een vorm van inkomensafhankelijk huurprijsbeleid.

#### **Veranderingen in dit SVB/MJP ten opzichte van vorig jaar**

Dit SVB/MJP 2016 kent in het licht van het bovenstaande veranderingen ten opzichte van vorig jaar:

- De effecten van het nieuwe Woningwaarderingssysteem zijn verwerkt. Uitgangspunt is een structurele huursomstijging van inflatie + 1% (inclusief harmonisatie-ineens bij vrijkomende woningen) in de eerste vijf jaar, daarna gevolgd door een inflatievolgende huursomstijging, en sturing op inkomen bij de woonruimtebemiddeling (Passend toewijzen);
- Er is - vooralsnog - geen inkomensafhankelijke component in het huurprijsbeleid opgenomen: we respecteren het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond in juni 2015 gesloten hebben;
- Er is ruimte gemaakt voor extra investeringen in de verduurzaming van onze woningen (10 mln. 2016-2019); concretisering vindt later plaats;
- Concretisering van de visie voor het centrumgebied van de Westwijk is opgenomen;
- De verkoopstrategie winkelstrip Dirk de Dordelaan (Westwijk) is expliciet gemaakt;
- De strategie van de portiekflats Indische Buurt is gewijzigd in 'in onderzoek' (met behoud van de rekenkundige kengetallen: sloop 2025/2026 zonder tussentijdse kwaliteitsverbetering);
- De stand van zaken van de herstructurering en kwaliteitsverbeteringen is geactualiseerd;
- Het SVB/MJP is 'Woningwet-proof' gemaakt om ook als meerjarig bod richting de gemeente te kunnen dienen. Dit betekent ook dat de kenmerken en ontwikkeling van de woningvoorraad zich - in tegenstelling tot voorheen – primair op de sociale voorraad toespitsen.

#### **Scherp aan de wind**

We blijven onverminderd de balans zoeken tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid van betaalbare woningen en voldoende investeringscapaciteit voor het Actieplan Wonen. We blijven ervoor kiezen om de rekening van de verhuurdersheffing niet volledig bij de huurder te leggen. Om de financiële gevolgen van het rijksbeleid te kunnen opvangen, blijven we scherp aan de wind varen. Onder het motto 'Scherp aan de Wind' brengen wij de omvang van de organisatie en daarmee ook de bedrijfslasten sterk terug. We willen dat onze bedrijfslasten lager zijn dan het gemiddelde van onze sector. In totaal verwachten we een reductie van de bedrijfslasten van 26% in de periode 2012-2019.

Harrie Bosch  
Directeur-bestuurder



# INHOUDSOPGAVE

<b>CONTEXT SVB 2016-2030</b>	<b>pag. 6</b>
1. Woningmarkt	
2. Actieplan Wonen	
3. Rijksbeleid Wonen	
<b>HET VOORRAADBELEID</b>	<b>pag. 8</b>
1. Ambities Actieplan Wonen als leidraad voor het strategisch voorraadbeleid	
2. Betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen	
3. Passend toewijzen, beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep	
4. Gerichte doorstromingsbevordering	
5. Kwaliteitsinvesteringen, herstructurering en nieuwbouw	
6. Meer grondgebonden woningen	
7. Verkoop van appartementen	
8. Wonen voor mensen met fysieke beperkingen en Wonen & Zorg	
9. Andere bijzondere en urgente doelgroepen	
10. Bij huisvesten van jonge mensen vooral inzetten op matching vraag en aanbod	
11. Extra inzet op duurzame, energiezuinige woningvoorraad	
12. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	
13. Sturen op rendement, goed rentmeesterschap	
<b>DE PORTEFEUILLE-STRATEGIE MET VERTALING NAAR DE WIJKEN</b>	<b>pag. 19</b>
1. De strategie voor de sociale voorraad	
2. De vertaling naar de wijken	
a. 3131 Centrum, 3134 Oostwijk, 1133 Rivierzone	
b. 3135 Ambacht	
c. 3132 Westwijk en 3131 Indische buurt	
d. 1136 Holy-Zuid en 1137 Holy-Noord	
<b>DE RESULTATEN: FINANCIËEL</b>	<b>pag. 28</b>
1. Financiële verwerking	
2. Resultaten en ontwikkeling eigen vermogen	
<b>DE RESULTATEN: KENGETALLEN ONTWIKKELING SOCIALE VOORRAAD</b>	<b>pag. 31</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>pag. 39</b>
1. Woningverloop per jaar	
2. Complexgewijze kwaliteitsinvesteringen 2016-2021	
3. Sloop – nieuwbouwprogramma 2016 – 2030	
4. Verkoop- en liberalisatieprogramma 2016-2030	
5. Sociale woningvoorraad op wijkniveau (2030)	
6. Overzicht rekenparameters	
7. Investeringen en onrendabele toppen	
8. Winst- en verliesrekening	
9. Balans	

## CONTEXT SVB 2016-2030

### 1. Woningmarkt

Vlaardingen kent een tekort aan eengezinswoningen en nieuwe appartementen. Vroeg-naoorlogse gestapelde sociale huurwoningen zijn er meer dan voldoende. In Vlaardingen zijn in enkele wooncomplexen de kleine seniorenwoningen lastig te verhuren. De afgelopen jaren was landelijk en in onze regio een verschuiving van de vraag van koopwoningen naar huurwoningen zichtbaar. Van een dergelijke verschuiving was in Vlaardingen echter geen sprake. Begin 2016 worden de resultaten van het onderzoek WoON2015 bekend en hebben we meer zicht op de mogelijke veranderingen in de vraag-aanbodverhoudingen in deze stad.

Ook in onze regio trok de woningmarkt na een lange periode van laagconjunctuur aan. Het aantal verkopen neemt toe en de prijzen van de verkochte (bestaande) koopwoningen stegen na lange tijd weer voorzichtig. Ontwikkelaars en beleggers blijven nog terughoudend bij de realisatie van vrije sector huurwoningen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. De reden is dat zij het beoogde rendement te laag vinden. Deze vrije sector huurwoningen zouden de doorstroming uit sociale huurwoningen een impuls kunnen geven.

In de sociale huursector in de regio Rijnmond zien we een afname van het aantal woningen met een huurprijs tot onder de aftoppingsgrens: respectievelijk €586 en €628. In onze subregio Waterweg is dat ook het streven, maar in andere delen van de regio gaat de daling sneller dan hier. Buiten het grootstedelijk gebied van de regio zou de daling niet of minder snel moeten plaatsvinden.

### 2. Actieplan Wonen

De woonvisie van Vlaardingen is vastgelegd in het Actieplan Wonen 'Woonvisie Vlaardingen 2008-2030' (2008), de gebiedsuitwerking daarvan (2010) en de Actualisatie Actieplan Wonen 'de richtinggevende kaders' (november 2013). De woonvisie van Vlaardingen is afgestemd op, en past binnen de regionaal vastgelegde strategische doelstellingen voor de woningmarkt, zoals neergelegd in het Verstedelijkingscenario 2020 (oktober 2010) en de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 'Dat spreken we af' (februari 2014). Waterweg Wonen heeft de hieraan gekoppelde Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio Waterweg 2014-2020 ondertekend (januari 2014).

Eind 2014 hebben we met de gemeente en Wst. Samenwerking prestatie-afspraken voor de periode 2015-2020 opgesteld die omstreeks de jaarwisseling 2014/2015 ondertekend zijn. Samen garanderen de twee Vlaardingse corporaties de huisvesting van minimaal 9.700 huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (2016), de zogenaamde 'EU-huishoudens' (2013: circa 11.000). Hiervan behoren naar verwachting 6.100 huishoudens tot de primaire doelgroep, de zogenaamde BBSH-huishoudens die in beginsel in aanmerking komen voor Huurtoeslag (2013: circa 7.000). De corporaties streven voor beide groepen naar een onderlinge verdeling van beschikbare woningen in 2030 van 70% Waterweg Wonen en 30% Wst. Samenwerking.

De gemeente wil meer dan voorheen inzetten op vraaggericht bouwen, en een flexibeler toepassing van bestemmingsplannen, bouwregelgeving en welstandseisen. Belangrijke thema's blijven investeringen in duurzaamheid en aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen. Nieuwe doelgroepen worden onderkend als gevolg van de extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg. Waarschijnlijk komt er een extra taak voor de huisvesting van statushouders.

Gezamenlijk met corporaties wil de gemeente per wijk bekijken welke maatschappelijke investeringen en leefbaarheidsbudgetten nodig zijn. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan gebieden waar herstructurering plaatsvindt of die in sociaal economisch opzicht kwetsbaar zijn en waar de maatschappelijke participatie laag is of onder druk staat: Westwijk, VOP, Holy-Zuidoost en Babberspolder-Oost. In samenwerking met de gemeente onderzoeken we of het tijdelijk inzetten van instrumenten op basis van artikel 9 van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek nodig is. Dit geldt alleen voor wooncomplexen of buurten waar de leefbaarheid en sociale cohesie ernstig onder druk staat. Dit artikel gaat uit van het verlenen van voorrang aan specifieke doelgroepen van woningzoekenden.

### **3. Rijksbeleid Wonen**

In het voorwoord zijn we uitgebreid ingegaan op de nieuwe Woningwet, het Passend toewijzen en de - eind september bekende - voornemens van het Kabinet voor de huursombenadering. Het kabinet heeft nog meer voornemens. Het Rijk wil meer mogelijkheden bieden voor tijdelijke huurcontracten om de doorstroming te vergroten. De eerste voorstellen komen op ons nog niet over als noodzakelijk of nuttig om de gerichte doorstroming in Vlaardingen daadwerkelijk te vergroten.

Het kabinet heeft de doelgroep van de corporaties tot het jaar 2021 tijdelijk uitgebreid met een deel van de huishoudens met een middeninkomen: de maximale inkomensgrens van € 35.739 is opgehoogd tot € 39.874 (peil 2016). Hier hadden we bij het maken van de prestatie-afspraken al rekening mee gehouden.

De overheid streeft ernaar dat Nederland in 2050 klimaatneutraal is. Vanaf 2020 willen we in Nederland energieneutraal bouwen. Voor energieneutrale woningen wordt gewerkt aan een energieprestatievergoeding (EPV). Deze vergoeding wordt maandelijks door de verhuurder aan de huurder in rekening gebracht voor energielevering en voor de vergoeding van de aangebrachte energiebesparende voorzieningen bij een nul-op-de-meter-woning. De EPV vervangt als het ware de huidige energierekening. De Warmtewet die in 2014 is aangenomen en die ervoor zorgt dat corporaties nu energieleverancier zijn in complexen met een collectief verwarmingssysteem, leidt tot knelpunten. De Rijksoverheid gaat deze ingewikkelde knelpunten bestuderen.

Het kabinet streeft ernaar dat mensen met een beperking langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Het verzorgingstehuis verdwijnt. Ook wordt de zorgverlening - waar dat kan - gescheiden van het wonen. Gemeenten hebben vanaf 2015 een grotere verantwoordelijkheid voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Een deel van deze taken hadden zij al, een deel hebben zij recent overgenomen van de Rijksoverheid (decentralisatie).

Mensen moeten in 'de participatiesamenleving' (of 'DOE-democratie') van het kabinet meer verantwoordelijkheid (kunnen) nemen voor zichzelf en hun omgeving. In Groot-Brittannië leidden de uitgangspunten van het vergelijkbare Big Society-model tot tal van nieuwe maatschappelijke initiatieven en allianties. Ook in Nederland groeit de belangstelling daarvoor en zijn de rollen van overheid, non-profitorganisaties, ondernemers en burgers in beweging.

## HET VOORRAADBELEID

### 1. Ambities Actieplan Wonen als leidraad voor het strategisch voorraadbeleid

Waterweg Wonen hanteert de ambities van het gemeentelijk Actieplan Wonen 2030 als leidraad voor haar voorraadbeleid. In het Actieplan Wonen hebben wij een concrete aanpak afgesproken om de woningvoorraad van de stad te transformeren. We willen van Vlaardingen een aantrekkelijkere woonstad maken met minder goedkope, kwaliteitsarme, vroeg-naoorlogse woningen. Vanaf 2008 tot 2030 is het de bedoeling om circa 6.800 woningen te slopen en circa 8.450 nieuwe en comfortabele woningen te bouwen. Inmiddels hebben de corporaties vanaf 2008 7.000 woningen gerenoveerd. Delen van de stad ondergaan door nieuwbouw, renovatie en sloop een metamorfose, waarbij woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Bijvoorbeeld eengezinswoningen voor gezinnen en appartementen voor senioren. Betaalbare woningen voor starters en luxere woningen voor mensen met een ruimere beurs, zowel in de huur- als koopsector.

Eind 2014 zijn hierover vernieuwde prestatie-afspraken met de gemeente en Wst. Samenwerking over gemaakt. Waterweg Wonen neemt een groot deel in de uitvoering van het Actieplan Wonen voor haar rekening. Wij voeren de afspraken uit zoals die met de gemeente en Woningstichting Samenwerking Vlaardingen zijn gemaakt. In het najaar van 2013 zijn in gezamenlijk overleg de richtinggevende kaders voor het aan te scherpen Actieplan Wonen tot stand gekomen en is het SVB van Waterweg Wonen herijkt onder de titel Vernieuwing in continuïteit. Ook heeft afstemming met de (sub)regio plaatsgevonden. Eind 2014 is dit alles opgenomen in de prestatie-afspraken tussen de gemeente en de Vlaardingse woningcorporaties.

#### **Afbeelding 1 Gewenste sociale woningvoorraad Waterweg Wonen in 2030, onderscheiden naar woningkenmerken (gebaseerd op prestatie-afspraken 2015-2020)**

##### **Minimaal 8.400 sociale huurwoningen**

60% bereikbaar (incl. goedkoop) (2020: minimaal 7.000 woningen)

40% middelduur/duur

Minimaal 26% eengezinswoningen, bijna 2.200 stuks

Circa 3.500 tenminste rolstoeltoegankelijke woningen  
waar nodig maatwerk rolstoeltoegankelijk

Maximaal 25% 'oppervlakte van de vertrekken' kleiner dan 60m<sup>2</sup>, 2.100 stuks

Maximaal 0% kwaliteitsklasse 'minimum'

Minimaal 80% energielabel A, B of C

Maximaal 0% energielabel E, F of G



## 2. Betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen

Met de gemeente en Wst. Samenwerking is afgesproken hoeveel betaalbare woningen we voor de doelgroep willen hebben. Beide Vlaardingse woningcorporaties zorgen ervoor dat er in 2030 in totaal minimaal 12.000 sociale huurwoningen aanwezig zijn om de EU-doelgroep te huisvesten. Uitgangspunt is dat Waterweg Wonen hiervan 70% verzorgt, ofwel in 2030 minimaal 8.400 sociale huurwoningen.

Op dit moment hebben we ruim 11.300 sociale huurwoningen<sup>1</sup>. Eind 2019 zijn dat er naar verwachting circa 10.950. In 2030 verwachten wij op basis van de meest actuele planning een kleine 8.900 sociale huurwoningen te hebben, ofwel 500 meer dan het oorspronkelijk afgesproken minimumaantal.

Als streefhuurprijs hanteren we 81% van het wettelijk maximum. In 2020 streven de gemeente en beide Vlaardingse corporaties indicatief naar 10.000 sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 586 / 628; prijspeil 2016) voor de huisvesting van huurtoeslaggerechtigden, waarvan minimaal 7.000 in de voorraad van Waterweg Wonen.

Wij hebben geen voornemen om sociale huurwoningen te liberaliseren of ons verkoopprogramma te wijzigen. Sociale huurwoningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens - €710 - gaan wij bij nieuwe verhuringen begrenzen op die huurliberalisatiegrens. Bovendien verkopen wij geen eengezinswoningen in de sociale huur meer. Een uitzondering hierop vormt het 'verspreid liggende bezit'.

Het beperkte aantal vrije sector woningen in ons bezit verkopen wij op een voor ons passend moment. De appartementen in het Van Hogendorpkwartier verkopen we vooralsnog niet omdat ze een goede rol vervullen bij de doorstroming van ouderen uit onze sociale huureengezinswoningen.. In de periode 2016 t/m 2020 willen wij circa 130 sociale huurwoningen verkopen. Bovendien zullen wij commercieel bedrijfsroerendgoed dat niet verbonden is aan onze kerntaak - de verhuur van sociale woningen - zoveel mogelijk verkopen.

## 3. Passend toewijzen, beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep

Onze woningvoorraad zal in 2030 minder bewoond worden door huishoudens met een hoger inkomen dan € 35.739 (peil 2016). Aanname in dit SVB dat het percentage sociale-huurwoningen dat scheef bewoond wordt door mensen met een midden- of hoog inkomen daalt van 24% in 2013 naar 15% in 2030. We bereiken dit door op inkomen te sturen bij de woonruimteverdeling, en inkomensafhankelijk huurbeleid toe te passen binnen de mogelijkheden die het rijk biedt. Daarnaast maken we locaties vrij door de sloop van met name goedkope, kwaliteitsarme, vroeg-naoorlogse woningen. Op deze locaties ontstaan voor marktpartijen mogelijkheden om met name betaalbare vrije-sectorwoningen te realiseren. Huishoudens kunnen zo de stap maken van een sociale huurwoning naar een vrije-sector woning. Tevens zijn deze woningen voor een belangrijk deel bereikbaar zijn voor de koopstarters. Op de locaties worden ook sociale huurwoningen gebouwd, die door Waterweg Wonen geëxploiteerd zullen worden.

Meer dan voorheen hebben wij aandacht voor een passende huurprijs. Per 1 januari 2016 introduceert het Rijk het 'passend toewijzen' voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Zoals beschreven in de wet zullen wij bij het verhuren van onze vrijgekomen woningen minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een huurwoning bieden met een huurprijs tot maximaal €586/€628. Deze rijksnormen zijn voor ons het uitgangspunt voor betaalbaar wonen. Een bredere

---

<sup>1</sup> Daarnaast heeft Waterweg Wonen nog 187 vrije sector huurwoningen in haar bezit.

kijk op de woonlasten, waarbij naast de huurlasten ook de energielasten worden meegenomen in de overweging, nemen wij mee in onze voorlichting aan woningzoekenden.

Het wordt steeds duidelijker dat de impact van het passend toewijzen - zeker op termijn - groot kan zijn. De betaalbaarheid zal verbeteren, maar naar verwachting zullen ook maatschappelijk ongewenste neveneffecten (sociale segregatie) kunnen ontstaan.

**We willen niet dat het Passend toewijzen (in combinatie met het huurprijsbeleid) zich voor huurtoeslaggerechtigden vertaalt in een langere wachttijd voor een woning.** De (neven)effecten van het passend toewijzen zullen wij nauwlettend volgen. Bij ongewijzigd huurprijsbeleid zal een deel van onze woningvoorraad niet langer bereikbaar zijn voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens die een woning zoeken. Dit is het gevolg van de strikte sturing op inkomen. Voor deze groep zal in die situatie het aanbod van sociale huurwoningen kleiner worden. Dat zal zich vervolgens vertalen in een langere wachttijd voor een woning. Dat vinden wij een ongewenste ontwikkeling die duidelijke keuzes vergt.

We bekijken dit vraagstuk in relatie tot de huursombenadering die per 1 juli 2016 wordt ingevoerd. Een mogelijke oplossing is om vanaf 1 juli 2016 bij nieuwe verhuringen geen of een begrensde huurverhoging toe te passen. Dit leidt tot lagere huurprijzen van huurwoningen die vrij komen. In dat geval realiseren we de huursomstijging (inflatie + 1%, inclusief harmonisatie-ineens) in zijn geheel of vooral via de jaarlijkse huurronde. Een bijkomend voordeel is dat deze oplossing tegelijkertijd de doorstroming kan bevorderen.

**Waterweg Wonen hanteert als uitgangspunt dat we ongeveer 'evenveel huurtoeslaggerechtigden willen huisvesten als nu'.** Op basis van de cijfers van 2014 betreft dat dan circa 80% van de instroom in onze reguliere sociale huurwoningen. Hiermee voldoen we automatisch aan de wettelijke eis dat minimaal 80% van alle door ons nieuw gehuisveste huishoudens een inkomen dient te hebben van maximaal €35.739.

**We sturen in de basis strikt op inkomen bij de woonruimtebemiddeling.** Bij nieuwe verhuringen gaan wij sterk sturen op de verhouding tussen het inkomen en de huurprijs. De sociale huurwoningen met een hogere huurprijs dan de aftoppingsgrens (vanaf respectievelijk €586 en €628) verhuren we in beginsel aan niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens met een inkomen tot maximaal €39.874; dit is de tijdelijk verruimde doelgroep tot 2021. Alleen hiermee bereiken we de wettelijke eis dat we minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens laten instromen in woningen met een lagere huurprijs. In beginsel is er geen instroom van huishoudens met een inkomen van meer dan € 39.874 in onze sociale-huurwoningen.

Vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens zullen we in beginsel met voorrang verhuren aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Een uitzondering hierop maken we voor het vrijmaken van de schaarse grondgebonden sociale huurwoningen. Niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens die een dergelijke schaarse woning vrijmaken, huisvesten we in alle sociale-huurappartementen. Ook als ze een hoger inkomen hebben dan € 39.874.

**We sturen bij als de instroom van huurtoeslaggerechtigden te hoog of te laag is.** De instroom van huurtoeslaggerechtigden willen we met huurprijsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid bijsturen. Naar verwachting gaat op 1 juli 2016 het nieuwe huurprijsbeleid in. Na 1 juli 2016 zullen we de slaagkans van huurtoeslaggerechtigden in regionaal verband monitoren en zo nodig bijsturen.

Omdat we vanaf 1 juli 2016 willen afzien van harmonisatie-ineens bij vrijkomende woningen, is het aanbod voor huurtoeslaggerechtigden naar verwachting zo groot, dat huurtoeslaggerechtigden een

hogere slaagkans hebben dan voorheen. We sturen dan bij door het wegnemen van hun voorrangspositie bij een deel van de woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Desondanks kan het dan zo zijn dat onvoldoende betaalbare eengezinswoningen en grote energiezuinige appartementen voor huurtoeslaggerechtigden beschikbaar komen. Zo nodig zullen we specifieke huurverlagingen bij dergelijke woningen toepassen: indicatief bij maximaal vijftig woningen per jaar. De verwachting is dat dergelijke huurverlagingen de eerste jaren niet nodig zijn.

[Wij zijn van mening dat passend toewijzen gekoppeld moet worden aan een systeem van periodieke toetsing van het inkomen.](#) Op deze wijze kunnen schaarse middelen doelmatig en doeltreffend ingezet worden. Enerzijds met als doel om te hoge woonlasten bij huishoudens met lage inkomens te voorkomen. Anderzijds met als doel om niet onnodig lage huurprijzen te hanteren bij huishoudens met een inkomen die niet zijn aangewezen op de sociale huursector. Het rijksbeleid voorziet hier echter (nog) niet in.

[Met het oog op de betaalbaarheid gaan we meer dan voorheen sturen op een kostendekkende exploitatie van alle huurwoningen, dus ook van de woningen tot de aftoppingsgrens \(€586 en €628\).](#) In ons huidige voorraadbeleid heeft in 2030 circa 60% van onze sociale huurwoningen een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Voor jongeren tot 23 jaar willen we geen structureel nieuw aanbod creëren tot €410. Eventueel kunnen wij met hen een maatwerkafpraak maken, waarbij bij een nieuwe verhuuring de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd tot de leeftijd van 23 jaar is bereikt.

[Vanwege de introductie van de huursombenadering per 1 juli 2016, zullen we het huurprijsbeleid nader bekijken.](#) De nieuwe regelgeving die het Rijk per 1 juli 2016 wil introduceren gaat uit van een maximale stijging van de totale huurinkomsten van een corporatie. Ook de huurverhogingen die wij toepassen bij vrijkomende woningen worden daarin meegenomen. Een bijzonder aandachtspunt voor ons is dan ook in welke mate wij de stijging van de huurinkomsten doorvoeren bij de zittende huurders, dan wel bij de nieuwe bewoners van vrijgekomen huurwoningen. Nieuwe bewoners betalen nu meer huur voor dezelfde woningen dan de bewoners die er al geruime tijd wonen. Dit verschil vinden veel van onze klanten niet eerlijk. Tevens belemmert het de doorstroming en verkleint het de slaagkans voor huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden. Bovendien zullen wij bekijken of verschillen in populariteit tussen woningcomplexen aanleiding geven om te differentiëren met de streefhuurprijs.

#### **4. Gerichte doorstromingsbevordering**

[De doorstroming van oudere bewoners van gezinswoningen met een tuin en/of van mensen met hoge inkomens naar passende appartementen gaan we actiever stimuleren.](#) Dit leidt tot een groter aantal vrijkomende eengezinswoningen. In 2016 zetten wij in op een doorstroomarrangement (o.a. huurgewinning) voor huurders die willen wonen in de tweede nieuwbouwtoren in het Van Hogendorpkwartier. Dit doen wij als vervolg op onze doorstroombevorderende activiteiten bij de verhuuring van de appartementen in de eerste nieuwbouwtoren in het Van Hogendorpkwartier en in het aangekochte complex Maasboulevard. Ook zullen we in 2016 een doorstroomcoach inzetten om huurders van eengezinswoningen die een verhuismens hebben, een helpende hand te bieden om soepel te kunnen doorstromen naar een passend appartement in Vlaardingen. Dit doen we ook als het inkomen van deze huurders hoger is dan €39.874. Wij zorgen ervoor dat de service van de doorstroomcoach goed bekend is bij onze huurders en bij onze samenwerkingspartners die veel contact met deze huurders hebben. Na een jaar zullen wij bekijken wat de inzet van de doorstroomcoach heeft opgeleverd.

## 5. Kwaliteitsinvesteringen, herstructurering en nieuwbouw

Het aantal projecten voor groot-onderhoud en renovatie kan de komende jaren fors lager liggen dan de afgelopen jaren. Er is de afgelopen periode jaren een enorme kwaliteitsslag in onze woningvoorraad gemaakt. Het onderhoud zal de komende jaren efficiënter worden, en meer klantgestuurd. Onderhoudsmomenten grijpen we aan om verdere verduurzaming van de woningvoorraad te bereiken. Bijlage 2 bevat een overzicht van de voorgenomen complexgewijze kwaliteitsinvesteringen in de komende 5 jaar.

Het herstructurerings tempo dat we nastreven, is circa 200 te slopen woningen per jaar. De gemaakte afspraken over sloop-nieuwbouw in Babberspolder-Oost en de Vogelbuurt staan overeind. Op de overige herstructureringslocaties gaan we uit voornamelijk uit van gemiddeld circa 60% vrije-sector woningen (risico-dragend door marktpartijen te realiseren) en circa 40% sociale woningbouw. De vrije-sectorwoningen bieden mogelijkheden voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen. In het bijzonder willen we via nieuwbouw doorstroming uit sociale-huurwoningen naar de vrije-sector creëren. Bijlage 3 bevat een projectenoverzicht van de voorgenomen sloop (2.890 stuks) en nieuwbouw / aankoop van sociale huurwoningen (778 stuks).

De vrije-sector koopwoningen zullen voornamelijk grondgebonden woningen zijn in het betaalbare segment. Bij de vrije-sector huurwoningen zal het accent naar verwachting op appartementen liggen.

De gebieden waar structuurversterking nodig is, geven we prioriteit. We hebben in het SVB van twee jaar geleden bij de herstructurering meer accent gelegd op de Westwijk (Zuidbuurt). In de Westwijk gaan we - even afgezien van de nieuwbouw Samuel Esmeijerstraat en Philadelphia - vanaf 2018 aan de slag met sloop/nieuwbouw van de woongebouwen Valkenhof (hoog en laag), Floris de Vijfdelaan en Van Wesembekestraat. Met het uitplaatsen van de bewoners van de Floris de Vijfdelaan wordt uiterlijk begin 2016 gestart. Daarna komt de Zuidbuurt aan de beurt. In de Zuidbuurt willen we negentien woongebouwen voor 2030 vernieuwen (sloop/nieuwbouw of ingrijpende vernieuwing).

Enkele woningcomplexen zijn in gezamenlijk overleg met de gemeente uit het herstructureringsprogramma van het Actieplan Wonen gehaald en zullen met de inzichten van nu ook na 2030 nog geëxploiteerd blijven worden. Deze complexen zijn: Tramonta en Datheenstraat e.o. (Westwijk), Van Beethovensingel e.o. en Diepen-brockstraat e.o. (VOP), De Bolder (Rivierzone), en Patrimoniumstraat (Centrum). Deze woningcomplexen hebben voldoende toekomstwaarde, mede vanwege de recente kwaliteitsverbeteringen. Op termijn zal nader bekeken worden welke ontwikkelingsrichting deze complexen vanaf 2030 krijgen. In eerdere SVB's is dit punt al onderkend.

## 6. Meer grondgebonden woningen

We streven naar een groter aantal sociale huureengezinswoningen voor gezinnen. In het vorige SVB was dit al opgenomen, in het centrumgebied van de Westwijk is het gelukt om in de concretisering van de visie zo'n slag te maken. We blijven naar aanvullende mogelijkheden kijken, ook op extra inbreidingslocaties. Het ziet er echter naar uit dat wij dit in de periode t/m 2019 nog niet kunnen realiseren. In Holy-Zuidoost en later in de Westwijk vindt in die periode weliswaar nieuwbouw van - onder meer - eengezinswoningen plaats. Maar om bouwtechnische redenen zien wij ons ook genoodzaakt een aantal eengezinswoningen in Holy-Zuidoost te slopen. Op dit moment hebben we ruim 1.700 sociale huureengezinswoningen. Het is de verwachting dat dit aantal tot eind 2019 daalt tot circa 1.650 eengezinswoningen. Tot 2030 groeit het aantal tot circa 1.950 stuks. Onze gezinswoningen met tuin verhuren wij met voorrang aan Vlaardingse gezinnen met kinderen.

Waterweg Wonen liberaliseert geen sociale huurwoningen. In 2014 zijn we gestopt met de verkoop van eengezinswoningen in de sociale huur, met uitzondering van 'verspreid liggend bezit'. Per woonblok eengezinswoningen is geïnventariseerd hoe de mix is van in vrije verkoop verkochte woningen, Koopgarant-woningen en sociale-huurwoningen. Bij 70% van de woonblokken worden de vrijkomende huurwoningen (en de weer terug te kopen Koopgarant-woningen) niet meer verkocht. We brengen ze in verhuur. In de overige 30% van de woonblokken zijn de koopwoningen zo dominant, dat de resterende woningen als 'verspreid liggend bezit' worden verkocht (zie bijlage 4).

## **7. Verkoop van appartementen**

We gaan door met de verkoop van appartementen. Wel zijn we in 2014 gestopt met het aanbieden van de Koopgarant-constructie. Het aanbod van betaalbare appartementen in Vlaardingen is groot, extra steun voor kopers is niet of minder nodig, en kan ook marktversturend werken. Daarnaast heeft Waterweg Wonen in financieel opzicht geen belang bij een terugkoopplicht. Deze appartementen zullen we op traditionele wijze verkopen. Voor een overzicht: zie bijlage 4.

Mocht Waterweg Wonen financieel meer armslag nodig hebben, dan kunnen we in de toekomst overwegen om extra appartementen in verkoop te brengen. We denken dan aan gestapelde woningen in het centrumgebied daterend uit stadsvernieuwing van de jaren 80. Dit zijn we in deze markt niet van plan.

## **8. Wonen voor mensen met fysiek beperkingen en Wonen & Zorg**

Senioren en mensen die minder gezond of mobiel zijn, willen en blijven langer zelfstandig wonen in plaats van opname in een intramurale instelling. Er ontstaat meer behoefte aan woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Omdat de bewoners in Vlaardingen al een relatief hoge leeftijd hebben, is de groei van het aantal ouderen tot 2040 beduidend minder dan het provinciaal en Nederlands gemiddelde. Door veranderingen in de AWBZ en bezuinigingen bij overheidsinstanties komt er minder geld beschikbaar voor ondersteuning van deze doelgroepen. Het aanzienlijk korten op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en veranderingen in de zorgzwaartepakketten raken deze doelgroep. Daar waar mensen voorheen werden opgenomen, zien we nu dat zij thuis blijven wonen. Deze trend zal de komende jaren doorzetten.

Het streven is om voldoende rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen te kunnen bieden. Uit een recentelijke inventarisatie van de gemeente blijkt dat we in de sociale huursector voldoende geschikte woningen hebben en vernieuwen. Op dit moment bieden wij ruim in de sociale sector circa 5.230 nul-tredenwoningen, waarvan er ongeveer 2.600 woningen minimaal rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk zijn. Die laatste categorie zal stijgen tot bijna 2.800 sociale huurwoningen in 2019 en tot bijna 3.000 in 2030 (= 33% van de sociale voorraad).

Deze rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen zijn echter niet optimaal gespreid over de verschillende wijken. Het aanbod in het Centrum, de Oostwijk en Ambacht is relatief gering. In de wijk Holy is het aanbod relatief groot. Een deel van deze woningen verhuren wij exclusief aan senioren. Voor enkele specifieke seniorencomplexen analyseren wij de toekomststrategie nader, omdat de verhuur momenteel moeilijker gaat dan voorheen. De woonconsument wenst over het algemeen meer kleinschalige woongebouwen. Deze woonwensen kunnen we niet ten volle faciliteren.

We voeren een specifiek kwaliteitsbeleid voor woningen die geschikt zijn voor mensen met fysieke beperkingen. Daarnaast blijven we kleine woningaanpassingen op onze eigen kosten aanbrengen, zoals beugels en verhoogde toiletputten. De financiële gevolgen daarvan zijn voor Waterweg Wonen te overzien. De bewoners kunnen zelf thuishetchnologie aan bestaande basisinstallaties (laten)

toevoegen. Het assortiment op dit gebied is tegenwoordig groot. Verwarming, verlichting, zonwering en/of verduistering kunnen met behulp van draadloze zenders op maat worden geregeld of geprogrammeerd. De ontwikkelingen in de thuishetchnologie gaan dusdanig snel dat wij het niet verstandig vinden te investeren in een vaste infrastructuur die aan het vastgoed verbonden is. Als na een revalidatieperiode op korte termijn tijdelijk of permanent een aangepaste woning nodig is, regelen wij dit via een urgentiestatus of maatwerk.

Van onze partners in de zorg horen wij dat badkamers en toiletruimten van onze woningen vaak te klein zijn om de benodigde zorg te kunnen verlenen. Wij hebben echter de indruk dat dit slechts op kleine schaal tot onoverkomelijke problemen leidt. Omdat aanpassing van de plattegronden van onze woningen een dure oplossing is, zal een verhuizing in sommige gevallen noodzakelijk blijven. We zetten het woonruimteverdelingsinstrument in om vraag en aanbod beter te matchen, ook vanuit zorgverleningsperspectief (mantelzorgers en geclusterd aanbieden van professionele zorg).

In dit SVB rekenen we voorlopig met drie nieuwbouwprojecten (elk circa 50 woningen) voor bijzondere doelgroepen t/m 2030, waarvan we het eerste project het woonzorggebouw voor Philadelphia in de Westwijk is. We willen bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen een passende kwaliteit bieden met maatwerk huurprijsbeleid waar nodig. Met name mensen met een zware lichamelijke zorgvraag, vragen een ander woningtype dat verder rijkt dan onze rolstoeltoe- en doorgankelijke woningen. Voor een bijzondere doelgroepen is naar verwachting zelfstandig wonen met zorgsteunpunten nodig ('verzorgd wonen'). Op dit vlak werken we veel samen met gemeente en zorginstellingen. We zien Waterweg Wonen niet als de enige probleemeigenaar.

We hebben oog voor duurzame kwaliteit en gebruiksflexibiliteit in de toekomst, zeker ook qua oppervlakte van de woningen. We bekijken oplossingen in de bestaande bouw en zullen hiertoe business-cases voor diverse bijzondere doelgroepen maken. Soms zal het naar verwachting wenselijk en nodig zijn op nieuwbouw te realiseren. Met de gemeente en zorginstellingen willen we dit bekijken, drie projecten zijn in dit SVB ingerekend.

## **9. Andere bijzondere en urgente doelgroepen**

De mogelijkheden voor een permanent woongebouw voor tijdelijke arbeidsmigranten onderzoeken wij. Het aantal te slopen woningen dat wij hiervoor zouden kunnen benutten, neemt naar verwachting af. In samenwerking met onze partners in het Convenant Huisvesting Tijdelijke Arbeidsmigranten blijven wij geclusterde huisvesting aanbieden aan tijdelijke arbeidsmigranten. Particuliere organisaties die convenantpartner zijn, zullen naar verwachting in grotere mate huisvesting bieden aan deze doelgroep in panden die geen eigendom zijn van Waterweg Wonen. Het aantal tijdelijke arbeidsmigranten dat in onze woningen gehuisvest wordt, zal daardoor naar onze verwachting dalen. Wij gaan er vanuit dat in 2019 nog minimaal 150 tijdelijke arbeidsmigranten in een woning van Waterweg Wonen worden gehuisvest.

Bij de huisvesting van verblijfsgerechtigden sluiten we aan op landelijke ontwikkelingen. Samen met de gemeente Vlaardingen en Woningstichting Samenwerking zorgen we ervoor dat de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden gehaald wordt. Dit lijkt ook in 2015 te lukken. De huisvesting gebeurt nu in zelfstandige woningen. In aansluiting op de landelijke ontwikkelingen bekijken wij of mogelijk geclusterde (tijdelijke) huisvesting gerealiseerd kan worden om zo pieken in de instroom te kunnen opvangen. Ook bekijken wij de mogelijkheden om - zo nodig - meer dan één alleenstaande verblijfsgerechtigde in een woning te huisvesten. Op basis van de taakstelling voor de tweede helft van 2015 gaan we voor 2016 uit van een instroom van 160 verblijfs-gerechtigden in Vlaardingen. Het kan zijn dat deze taakstelling hoger wordt. Waterweg Wonen huisvest hier circa 75% van.

We blijven participeren in de subregionale nachtvoorziening voor dak- en thuislozen: De Elementen. Met onze ketenpartners willen we de uitstroom vanuit De Elementen naar een reguliere sociale huurwoning blijven regelen via een begeleidingsarrangement ('Plusvoorziening').

Samen met de gemeente Vlaardingen dragen wij zorg voor aanbod van crisisopvang. Uitstroom uit de crisisopvang kan sinds 1 juli 2015 via een urgentiepositie in het woonruimtebemiddelingsmodel. We huisvesten ook huishoudens met voorrang aan wie door de veertien regiogemeenten in hun uniforme huisvestingsverordening een voorrangpositie is toegekend.

## 10. Bij huisvesten van jonge mensen vooral inzetten op matching vraag en aanbod

Op mogelijkheden voor jongerenhuisvesting in het centrum van de stad zijn wij alert. Om die reden verrichten wij haalbaarheidsstudies voor concrete locaties en/of panden. Buiten het centrumgebied gaan we geen specifieke woongebouwen exclusief voor jongeren realiseren. Daar is geen vraag naar.

Prioriteit bij jongerenhuisvesting had een adequate matching tussen het aanbod van woningen en de vraag van jonge mensen. Vanaf 1 juli 2015 is het niet langer noodzakelijk dat alle woningen verhuurd worden met 'inschrijfduur' als rangordecriterium. Een deel van de woningen kunnen wij nu ook verhuren aan de eerste die reageert. Dit zijn de 'direct kans'-woningen. We gebruiken hierbij ook de 'social media'. Dit vergroot de slaagkansen van jonge woningzoekenden. Wij verwachten circa 15% tot 20% van de woningen via het 'direct kansmodel' te kunnen verhuren, waarvan een aanzienlijk deel aan jongeren.

## 11. Extra inzet op duurzame, energiezuinige woningvoorraad

Wij investeren extra in de verduurzaming van ons vastgoed. Zo nodig ook onrendabel. Duurzaamheid heeft gedurende de afgelopen jaren een stevige plaats verworven in onze eigen bedrijfsvoering. Ook in de ontwikkeling van ons woningbezit heeft verduurzaming een belangrijke plaats ingenomen. Voor ons woningbezit bewegen we ons van 'gebruiker van *proven technology*' naar een meer innovatieve 'early adopter'. Voorheen was de lijn dat Waterweg Wonen de investeringen in duurzaamheid ongeveer moest kunnen terugverdienen. De verbeterde energetische prestaties van de woningen, vertalen zich in lagere woonlasten voor de huurders. In de periode 2016-2019 willen we in totaal 10 mln. extra, onrendabel investeren in de verduurzaming van ons vastgoed.

We kijken breder naar de energieprestatie van ons vastgoed. Dus niet alleen naar de verbetering van het energielabel. In de periode 2008 tot en met 2014 is de -uitstoot van onze woningvoorraad met 20% afgenomen. Dat is drie jaar eerder dan de oorspronkelijke landelijke doelstelling, die een reductie van 20% wilde realiseren in de periode 2008-2018. Onderhoudsmomenten grijpen we aan om verdere verduurzaming van de woningvoorraad te bereiken.

De latere afspraken die op landelijk niveau via Aedes zijn gemaakt over de beperking van de CO<sub>2</sub>-uitstoot vormen nu de landelijke ondergrens: -33% in de periode 2008-2020. Met ons huidige verduurzamingsprogramma zouden we eind 2020 uitkomen op een reductie van 26,5% (2019: 25,5%). Als we daarbij ook de verbeterde energieprestaties van de nieuwbouw koopwoningen optellen, die gebouwd zijn op de locaties van onze gesloopte sociale huurwoningen, bereiken we een reductie van 30% (2019: 28%).

Het budget dat is gereserveerd voor de extra investeringen in de verduurzaming van ons vastgoed, willen wij niet uitsluitend gebruiken om de op landelijk niveau afgesproken CO<sub>2</sub>-reductie van 33% te bereiken. Elke woning van Waterweg Wonen zou naar onze mening minimaal een D-label moeten hebben. Toch zullen we eind 2030 - ondanks al onze inspanningen - nog circa 500 sociale huurwoningen met E (400 stuks), F (100 stuks) en G-labels (incidenteel) in ons bezit hebben. Een

analyse leert ons dat wij of de desbetreffende VvE dit beperkte aantal woningen veelal slechts tegen hoge kosten van een beter energielabel kunnen voorzien. Wij vinden die investering onverstandig en zien daar dan ook voorlopig vanaf.

Ook zullen wij investeringen in de opwekking en opslag van energie bij de investeringsafweging betrekken. Zo streven wij ernaar om eind 2019 minimaal 150 eengezinswoningen met zonnepanelen in ons bezit te hebben. Wij zullen het moment van mutatie aangrijpen om de zonnepanelen te installeren. We bekijken ook of we de daken van onze appartementen kunnen benutten voor de opwekking van energie. Met behulp van externe deskundigen gaan wij nader bekijken met welke innovatieve maatregelen wij onze woningen het beste verder kunnen verduurzamen. Daarbij wordt ook gekeken naar de technologische innovaties op de (middel)lange termijn. Op basis van dit onderzoek, gaan wij de concrete aanpak op complexniveau opnieuw beoordelen.

## **12. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed**

Het werken aan leefbaarheid doen we vanuit ons motto 'niet bij stenen alleen'. Wij richten ons daarbij op de directe omgeving van onze sociale huurwoningen. We hebben samen met de gemeente een gebiedsgerichte aanpak, met extra aandacht en budget voor de Westwijk. De gemeente Vlaardingen en beide corporaties hebben afgesproken gezamenlijk een analyse van gebieden, buurten en complexen te maken. Waterweg Wonen meet bovendien tweejaarlijks de kwetsbaarheid van haar bezit. Om dit te kunnen doen, stelt de gemeente gegevens beschikbaar. De gemeente en Waterweg Wonen werken gebiedsgericht. Samen geven wij prioriteit aan gebieden of buurten waar herstructurering plaatsvindt of die in sociaal-economisch opzicht kwetsbaar zijn en waar de maatschappelijke participatie laag is of onder druk staat. Op dit moment zijn dat de Westwijk, VOP, Holy-Zuidoost en Babberspolder-Oost. Complexen die kwetsbaar zijn, krijgen meer aandacht dan niet of minder kwetsbare complexen.

Onze inspanningen op het terrein van leefbaarheid blijven in de wijken en buurten - ondanks het afnemend aantal woningen - over het algemeen op een financieel vergelijkbaar niveau: € 0,9 mln. per jaar (exclusief personeelslasten). We dragen minder bij aan voorzieningen op stedelijke niveau. Delen van de Westwijk krijgen gezien de kwetsbare situatie, extra inzet. We onderzoeken met de gemeente of het tijdelijk inzetten van instrumenten op basis van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek nodig is, als onderdeel van gebiedsprogramma's. Het gaat dan om het verlenen van tijdelijke voorrang aan groepen woningzoekenden bij wooncomplexen of buurten waar de leefbaarheid en sociale samenhang ernstig onder druk staat. Met dit instrument willen wij zeer selectief omgaan.

We faciliteren bewoners bij leefbaarheidsinitiatieven en verrichten zelf ook inspanningen. Bij leefbaarheid gaat het primair om de inspanningen en activiteiten die vanuit de bewoners zelf komen. Van kleine activiteiten tot grotere initiatieven, zoals bijvoorbeeld een sociale wijkonderneming. Deze activiteiten worden al dan niet financieel ondersteund vanuit Waterweg Wonen. In andere gevallen gaat het om inspanningen vanuit Waterweg Wonen zelf. Tot die inspanningen behoren onder andere de inzet van consultants, wijkmeesters en complexbeheerders (deze laatste groep wordt in belangrijke mate betaald door huurders zelf), de aanpak van overlast en projecten als 'Thuis in uw wijk'. Het project 'Thuis in uw Wijk' willen we in 2016 van een complexgerichte aanpak ontwikkelen tot een persoonsgerichte aanpak.

Wijkdeals en de adoptie van delen van het groen in de directe omgeving van onze huurwoningen, stimuleren en faciliteren wij. Het kwaliteitsniveau van de woonomgeving willen we goed afstemmen op de kwaliteit en fasering van de renovatie- en nieuwbouwprojecten. Dit niveau moet bovendien aansluiten bij de wensen van de eindgebruikers/bewoners. Het onderhoud door de gemeente gebeurt sober. Gemeente, bewoners en Waterweg Wonen kunnen met elkaar verkennen wat de



maatwerkmogelijkheden zijn. Van groot belang daarbij is de inzet en betrokkenheid van de bewoners bij het onderhoud.

Waterweg Wonen heeft een signalerende functie en zorgt ervoor dat zij goede lijnen heeft met de sociale wijkteams, het Lokaal Zorgnetwerk en de politie. Er zijn huurders die het zelfstandig wonen niet redden zonder behandeling, zorg en/of begeleiding. Hoe meer organisaties oplettend zijn en signalen afgeven aan de sociale wijkteams, des te effectiever zij kunnen opereren. Huishoudens waarin sprake is van meervoudige problematiek komen door de signalen vanuit verschillende organisaties, eerder in het oog van de sociale wijkteams. Waterweg Wonen heeft een signalerende functie en zorgt voor goede lijnen met de sociale wijkteams, het Lokaal Zorgnetwerk en de politie. Opgevangen signalen zullen we op effectieve wijze naar hen overbrengen. We gaan onze medewerkers trainen in het herkennen van gedrag dat bij specifieke problematieken past. Voor samenwerking via een gerichte 'achter-de-voordeur-aanpak' staan wij open.

We hebben geen plannen om nieuw maatschappelijk vastgoed zonder woonfunctie te ontwikkelen en stimuleren dat gebruikers de bestaande ruimtes met elkaar delen. In principe zijn andere instanties eerstverantwoordelijk om maatschappelijk vastgoed zonder woonfunctie te realiseren. Zéker als daarvoor andere geldstromen van de overheid in het leven geroepen zijn. Initiatieven waarvoor wij benaderd worden, bekijken wij in overleg met de gemeente Vlaardingen en de belanghebbende partners. Dergelijke investeringen zullen wij afwegen tegen andere investeringen. Zoveel mogelijk benutten we al bestaande ruimtes in of aan onze woongebouwen. Daarbij willen we stimuleren dat verschillende activiteiten informeel tegelijkertijd kunnen plaatsvinden. Bijvoorbeeld kinderopvang, activiteiten voor senioren, koken, lezen, etc. Bij gebruikers zien wij echter niet altijd de bereidheid om ruimtes met elkaar te delen. Daar gaan wij omwille van de interactie en kosten wel op aansturen. Dit beleid geldt ook bij ruimtes voor bewonerscommissies.

### **13. Sturen op rendement, goed rentmeesterschap**

Waterweg Wonen werkt kostenbewust en staat voor rendement. Het behalen van rendement is niet een doel op zich, maar is noodzakelijk om voldoende draagvlak te hebben en te houden voor de investeringen en uitgaven die nodig zijn voor onze kerntaak: het bouwen, onderhouden en beheren van betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woon- en leefomgeving. Op deze wijze willen wij goed rentmeesterschap voor nu, maar ook voor de toekomst waarborgen. Wij sturen daarbij op een goede vermogensontwikkeling en gezonde kasstromen.

De kasstroom uit onze basisexploitatie moet minimaal positief zijn. Waterweg Wonen heeft voldoende inkomsten nodig om haar uitgaven - waaronder de rente en aflossing op haar leningen - te kunnen betalen. In de bedrijfsplanperiode rekenen we met een boveninflatoire stijging van de huurprijzen: inflatie + 1,0%, inclusief harmonisatie. Dit doen wij in aansluiting op het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond. Ook nemen wij zo nodig maatregelen om de slaagkans van huurtoeslaggerechtigden op een sociale huurwoning, op peil te houden bij de invoering van het passend toewijzen. De introductie van het nieuwe landelijke huurprijsbeleid op basis van de huursombenadering grijpen wij aan om begin 2016 ons huurprijsbeleid in zijn geheel nader te bekijken.

Wij herstellen onze vermogenspositie. De komende jaren staan in het teken van vermogensherstel. Dit komt na een periode waarin wij omvangrijke investeringen in groot onderhoud- en grootschalige renovatietrajecten in ons bestaande woningbezit hebben gedaan. Het vermogensherstel is noodzakelijk om straks de herstructurering van de Westwijk en de vervangingsvraag die in de toekomst ontstaat bij Waterweg Wonen, te kunnen faciliteren.

Ondanks dat zullen wij de komende jaren extra onrendabele investeringen doen om onze woningvoorraad verder te verduurzamen (10 mln. in periode 2016-2019). We gaan dit doen in een

periode waarin de huurinkomsten minder snel zullen groeien dan in onze meerjarige begrotingsstukken van 2015 was aangenomen.

De ontwikkeling van de gangbare financiële kengetallen vertoont een gunstig beeld. Dit heeft geleid tot een positieve reactie van het WSW op ons meest recente borgingsverzoek en tot een positief oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties (voorheen: CFV). Positieve beoordelingen van de AW en WSW zijn belangrijke randvoorwaarden voor ons functioneren.

Deze kengetallen hebben de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag. De nieuwe Woningwet gaat ook uit van de marktwaarde als waarderingsgrondslag. Wij zullen onze kengetallen daarom in 2016 ook op basis van de nieuwe definitie en voorgeschreven parameters, transparant maken.

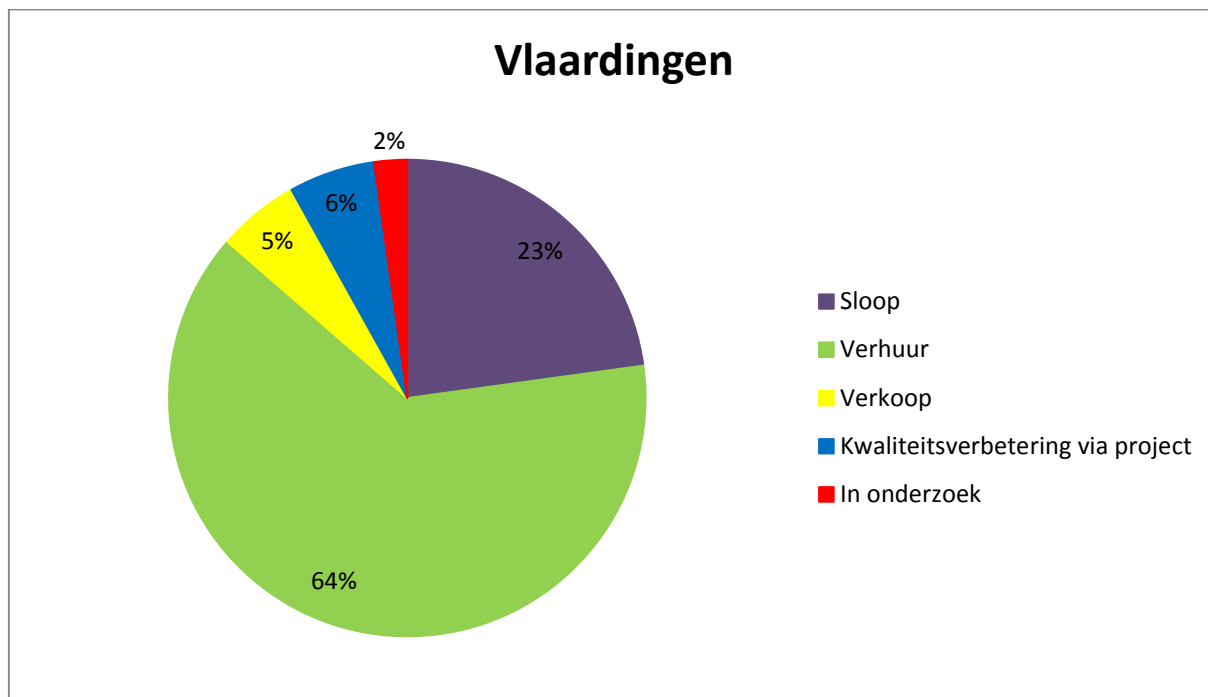
**We staan voor goed rentmeesterschap.** Met het de uitvoering van het geformuleerde beleid voor de periode 2016-2030 is de transformatie van de woningvoorraad in 2030 niet af. De gemiddelde restant levensduur daalt naar circa 14 jaar. We gaan vooralsnog uit van een gelijkblijvende omvang van de voorraad sociale-huurwoningen vanaf 2030. Intensieve vernieuwing blijft na 2030 nodig om deze woningportefeuille duurzaam en eigentijds te houden. In welke mate dat via sloop/nieuwbouw of renovatie zal gebeuren, is op dit moment niet te zeggen. Rekening houdend met het 1:1 vervangen van sociale huurwoningen zal er naast een gezonde basisexploitatie eigen vermogen opgebouwd moeten worden om de noodzakelijke investeringen te zijner tijd te kunnen doen. Hiertoe hebben we bij het opstellen van het SVB 2014-2030 indicatief berekend of we financieel in staat zijn na 2030 onze woningvoorraad met sloop/nieuwbouw van circa 200 woningen per jaar te vernieuwen. Ofwel een kwaliteitsslag te blijven maken met - in absolute aantallen - eenzelfde vernieuwingstempo als we in de periode tot 2030 hanteren. Op basis van de indicatieve financiële cijfers die aan dit SVB ten grondslag liggen, is het mogelijk om een dergelijke opgave structureel te verwezenlijken.

Het moet overigens nadrukkelijk gezien worden als een rekenkundig scenario en niet als een besluit om vanaf 2030 200 woningen te slopen en vervolgens te vervangen door nieuwbouw-sociale huur. Concretisering is later aan de orde en ook andere varianten dan alleen sloop/nieuwbouw zullen dan naar verwachting in beeld komen.

## DE PORTEFEUILLE-STRATEGIE MET VERTALING NAAR DE WIJKEN

### 1. DE STRATEGIE VOOR DE SOCIALE VOORRAAD

Concreet vertaalt zich het beleid in de volgende strategie voor de periode 2016-2030 voor onze 11.334 sociale huurwoningen (indicatie per 1-1-2016):



\* sloop incl. rekentechnische aannahme voor 694 woningen in ontwikkelingsgebied MuWi-1 (2025-2028, pag 23) en 3 complexen met onderzoeksstrategie (253 woningen)

De bovenstaande strategieën uit dit SVB resulteren in de periode 2016-2030:

- 663 projectmatige complexgewijze kwaliteitsverbeteringen
- 2.890 te slopen sociale-huurwoningen (inclusief 'in onderzoek');
- de nieuwbouw/ aankoop van 805 huurwoningen (exploitatie door Waterweg Wonen), waarvan 778 sociale huurwoningen<sup>2</sup>;
- daarnaast worden er op de slooplocaties van Waterweg Wonen door marktpartijen risicodragend circa 1.350 vrije sectorwoningen gerealiseerd.
- circa 325 verkochte huurwoningen uit het bestaand bezit;
- 0 samenvoegingen van woningen;
- 0 geliberaliseerde woningen (sociale huur → vrije sector huur);
- 0 'overgehevelde' vrije sectorwoningen (vrije sector huur → sociale huur).

Op 1-1-2030 telt de woningvoorraad van Waterweg Wonen naar verwachting ruim 9.000 huurwoningen, waarvan bijna 8.900 sociale huurwoningen. Een uitgebreider overzicht met de voornemens per jaar is opgenomen in bijlage 1 (woningverloop per jaar), bijlage 2 (complexgewijze kwaliteitsverbeteringen), bijlage 3 (sloop en nieuwbouw/aankoop) en bijlage 4 (verkoop).

<sup>2</sup> De in aanbouw zijnde toren van het Van Hogendorpkwartier met 50 appartementen wil Waterweg Wonen op voorhand exploiteren als een mix van sociale huur en vrije sector als onderdeel van het pilot-doorstromingsarrangement.

KAART VLAARDINGEN



## 2. DE VERTALING NAAR DE WIJKEN

### 3131 Centrum, 3134 Oostwijk (1.954 sociale huurwoningen van Waterweg Wonen)

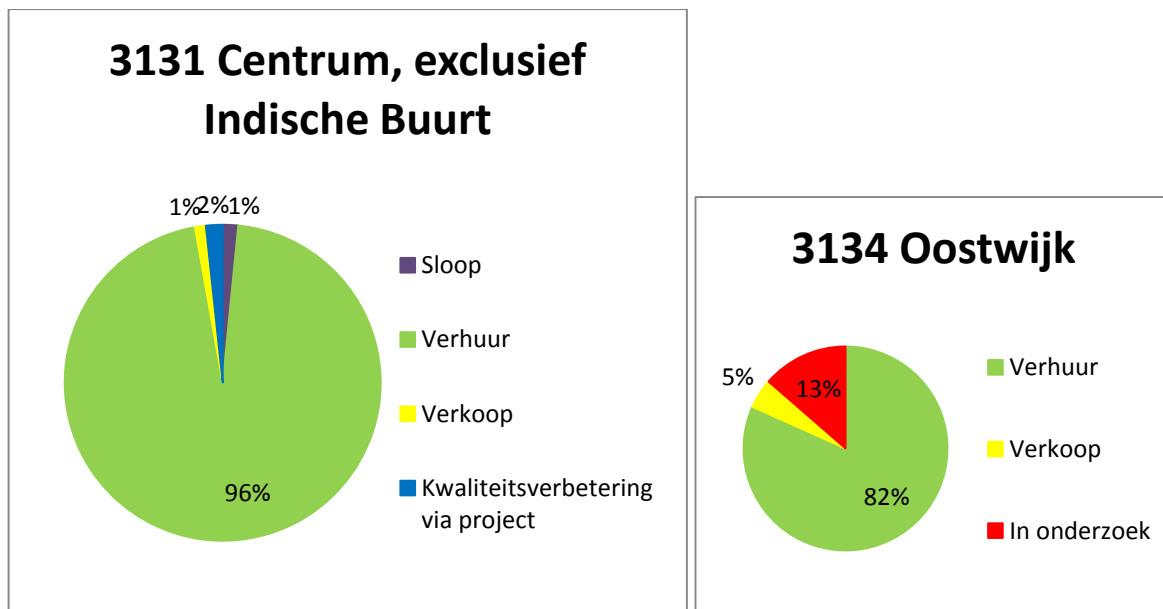
Dit stadsdeel is divers van karakter. In het Actieplan Wonen zijn enkele plekken benoemd waar we een transformatie van het vastgoed nastreven. In het westelijk deel van de VOP zullen in tegenstelling tot de oorspronkelijke ambities van het Actieplan Wonen voor 2030 geen woningen gesloopt worden. Anno 2014 zijn daar de renovaties afgerond.

In het oosten van de VOP (PKD-straat e.o.) en omgeving 2<sup>e</sup> van Leijden Gaelstraat (Oostwijk) is de toekomst van de op staal gefundeerde woningen mede afhankelijk van de maaiveld dalingen. Een blok van tien woningen met souterrains heeft als gevolg van de maaiveld dalingen en de actuele grondwaterstand geen toekomstwaarde. Bewoning van de benedenwoningen is nu al onmogelijk. Dit blok van tien woningen is op korte termijn als sloop-nieuwbouw opgenomen. De combinatie van de andere beneden- en bovenwoningen blijft kwetsbaar, zodat extra sociaal beheer belangrijk blijft.

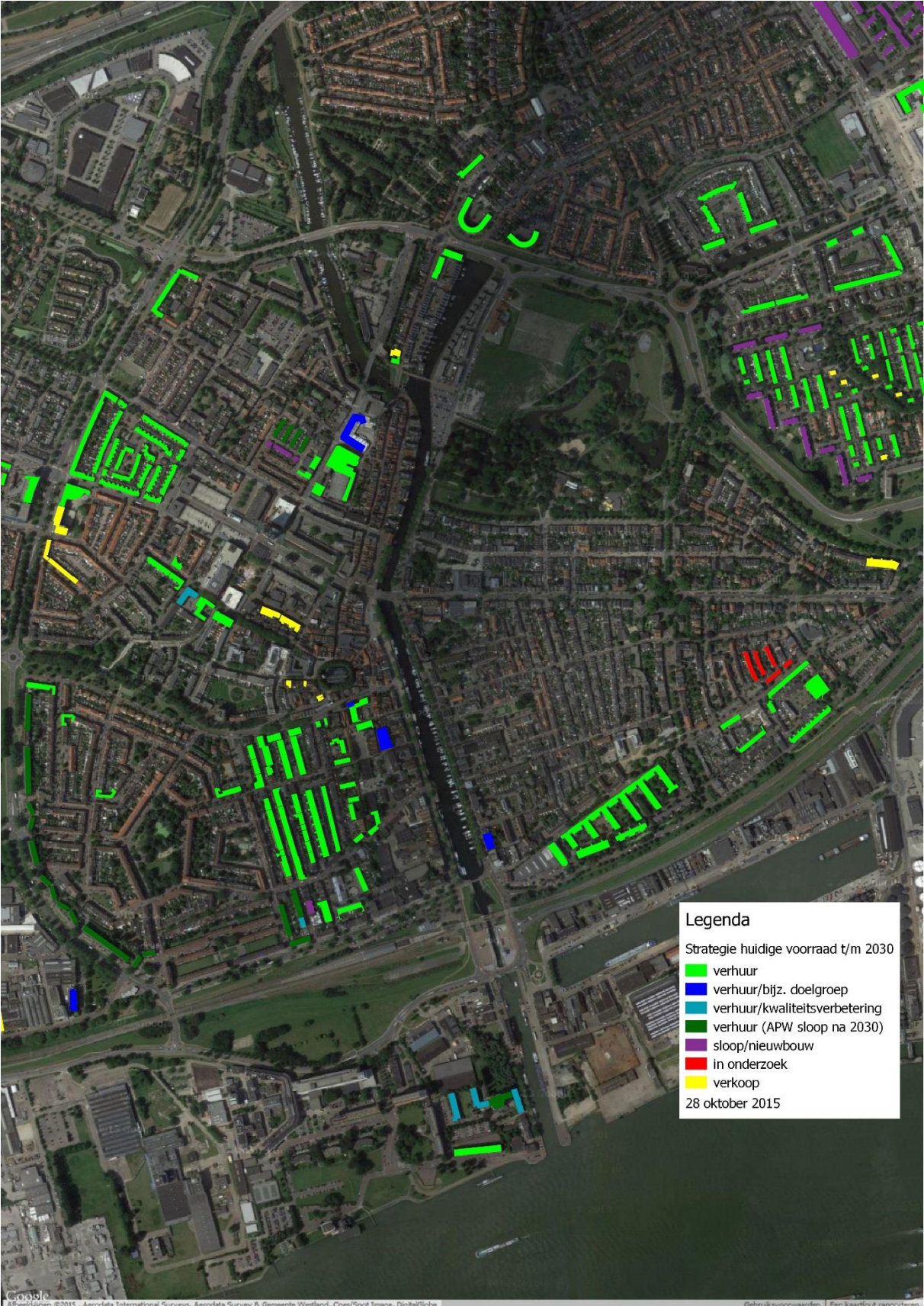
Ook in dit SVB is de aankoop van nieuwe sociale huurwoningen opgenomen voor de Hoogvlietlocatie en het Leski-pand. In dit SVB2016-2030 is wederom de uitkomst van het visietraject Patrimoniumstraat opgenomen: renovatie 34 woningen, verkoop/uitruil van 14 woningen aan Wst. Samenwerking ten behoeve van herontwikkeling Cronjéstraat.

Waterweg Wonen speelt geen prominente rol in het behoud en opknappen van de woningen en panden met een historische uitstraling in het Centrum. We verrichten wel geregeld haalbaarheidsstudies voor concrete panden of locaties. Daar waar zich kansen voordoen, benutten we die om tot nieuwe betaalbare verhuureenheden te komen.

### Strategie sociale woningvoorraad Centrum/VOP/Oostwijk en Rivierzone (2016-2030)



KAART 3131 Centrum, 3134 Oostwijk en 3133 Rivierzone

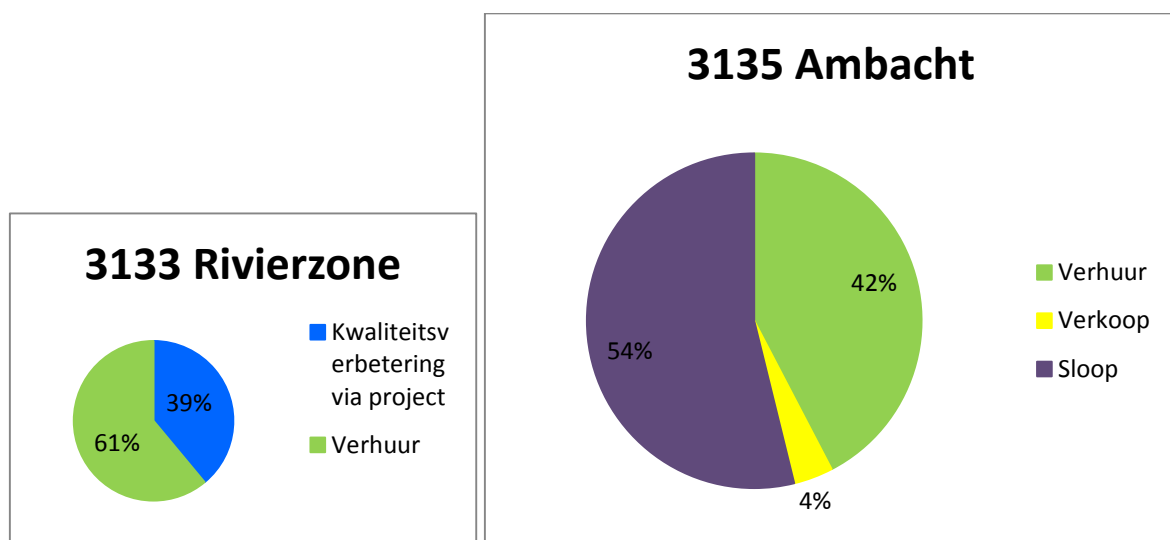


### 3133 Rivierzone (249 sociale huurwoningen van Waterweg Wonen)

De Rivierzone is één van de prominente kanskaarten van de stad Vlaardingen waar het Buitenstad-concept van het Actieplan Wonen op gebaseerd is. Waterweg Wonen staat er voor open om een bijdrage te kunnen leveren aan een ingrijpende vernieuwing van dit stadsdeel.

De huidige gemeentelijke planning leidt niet op korte termijn tot ingrijpende veranderingen in de directe omgeving van onze woongebouwen. Daarom worden in het complex Bolder-laag alsnog de kwaliteitsinvesteringen gedaan die de woningen geschikter maken voor senioren (voorzien in 2016). De recent aangekochte flat Maasboulevard heeft in het eerste jaar bewezen een prima aanbod te zijn om doorstroming van senioren uit sociale huureengezinswoningen te genereren. Dit willen we bij vrijkomende huurwoningen voortzetten.

### Strategie sociale woningvoorraad Rivierzone en Ambacht (2016-2030)

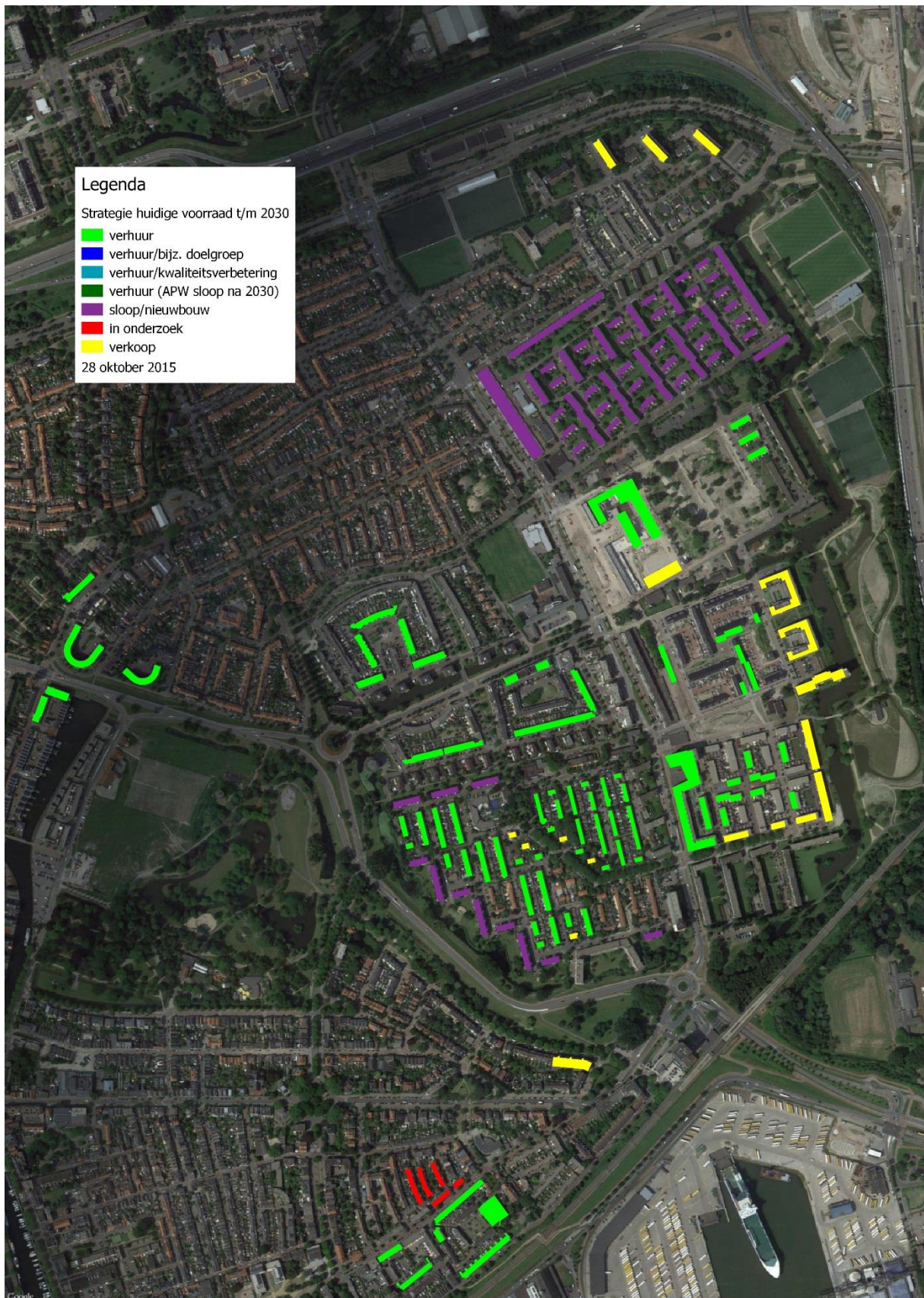


### 3135 Ambacht (1.679 sociale huurwoningen van Waterweg Wonen)

Babberspolder-Oost is een stedelijk vernieuwingsgebied. De fasering en het programma zijn geactualiseerd als gevolg van de marktomstandigheden en de dynamiek van het herstructureringsproces. De laatste van de 1.550 te slopen woningen zijn in 2015 gesloopt. Er is plaats gemaakt voor bijna 1.000 nieuwbouwwoningen. Twee woonvelden zijn gereed, het derde in uitvoering en ontwikkeling. In deelplan 6 was een appartementencomplex in de koopsector voorzien. Na studie is dit omgezet in een plan met meer grondgebonden woningen. Het vierde woonveld 'MuWi I' is een ontwikkelingsgebied waar nog bekeken gaat worden wat er vanaf 2025 met de woningen gebeurt. Een toekomstvisie op dit woonveld met 694 sociale huurwoningen moet nog opgesteld worden. Rekentechnisch is dit als sloop/nieuwbouw geteld.

Babberspolder-West. Deze wijk is de komende jaren een beheergebied. Sloop-nieuwbouw van de 210 portiekflats De Snaaijer is voorzien binnen de tijdshorizon van dit SVB (2026).

## Kaart 1135 Ambacht





## 3132 Westwijk en 3131 Indische Buurt

### Westwijk (2.667 sociale huurwoningen van Waterweg Wonen)

De Westwijk is een stedelijk vernieuwingsgebied. De sloop-nieuwbouw richt zich in eerste instantie op de pilot collectief particulier opdrachtgeverschap in de Esmeijerstraat, het centrumgebied van de Westwijk (Valkenhof), de Floris de Vijfdelaan en de Van Wesembekestraat. Na studie en marktconsultatie is in 2015 de invulling van het centrumgebied geconcretiseerd. Waterweg Wonen wil eenzelfde aantal sociale huurwoningen in het centrumgebied realiseren: circa 100 stuks. De helft hiervan is een eengezinswoning (locatie Floris de Vijfdelaan), de andere helft een appartement (locatie nieuwe sporthal Erasmusplein). Met de sloop van beide woongebouwen Valkenhof maakt Waterweg Wonen voor de gemeente de weg vrij om vrije sectorwoningen te laten realiseren. Na de genoemde projecten willen we het vervolg van de herstructurering in de Zuidbuurt oppakken. In 2014 hebben we in het SVB de herstructurering van de Zuidbuurt versneld. In het westelijk deel van de Westwijk zijn de herstructureringsambities na 2030 voorzien. Op korte termijn is nieuwbouw van een woonzorggebouw voor een bijzondere doelgroep voorzien (Stichting Philadelphia) aan de Wiardi Beckmanstraat.

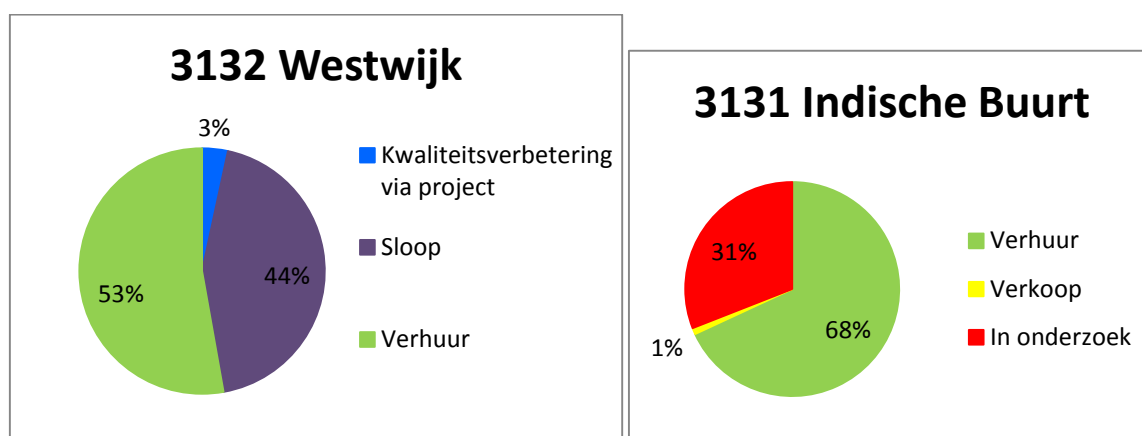
### Indische Buurt (630 sociale huurwoningen van Waterweg Wonen)

De Indische Buurt is een vroegnaoorlogse buurt met een tuindorp-karakter. Het ontduplexen van de duplexwoningen en de renovatie van de eengezinswoningen zijn afgerond. Sloop-nieuwbouw van de 195 portiekwoningen is voorzien vanaf 2025, maar deze woningen hebben nu de status 'in onderzoek'. Dit naar aanleiding van het advies van de Huurdersraad over het ontbreken van de standaard-kwaliteit in relatie tot de beoogde slooptermijn.

### Kaart 1132 Westwijk en 1131 Indische Buurt



## Strategie sociale woningvoorraad Westwijk en Indische Buurt (2016-2030)



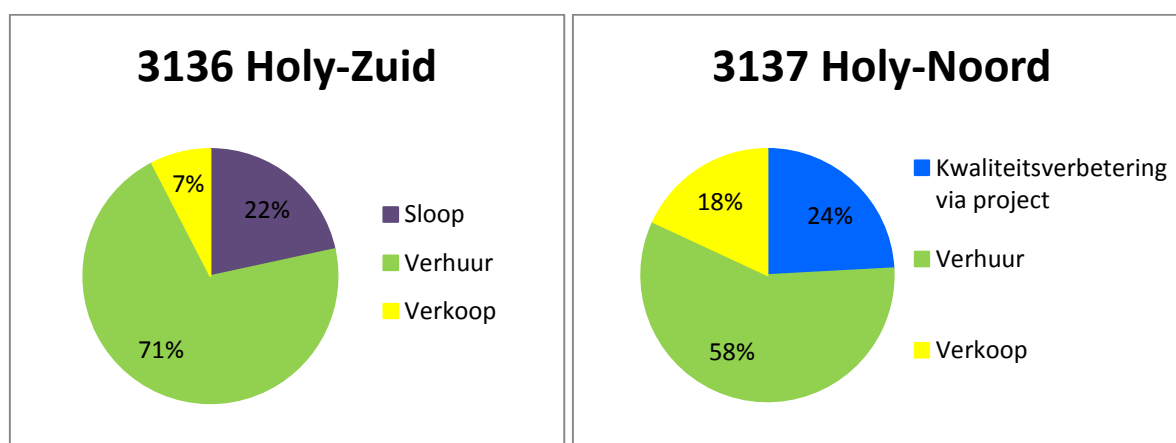
### 1136 Holy-Zuid (2.291 sociale huurwoningen van Waterweg Wonen)

De laatste grote renovaties (Eksterlaan en Zwaluwen-even) zijn of worden binnenkort afgerond. De kwaliteitsverbetering van deze wijk spitst zich nu toe op het herstructureringsgebied Holy-Zuidoost / De Nieuwe Vogelbuurt. Vanwege de marktsituatie wordt ingezet op flexibiliteit: kleine series bouwen om gemakkelijker voldoende woningen te kunnen verkopen. In 2014/2015 zijn er 288 woningen gesloopt, de nieuwbouw startte in 2015. Er komen eengezinswoningen, later zijn op de locatie Koninginnelaan-hoog appartementen voorzien. In de eerste fase van de nieuwbouw zijn 19 sociale huurwoningen en koopwoningen voorzien. Waterweg Wonen verwacht dat er als gevolg van de totale investeringen in Holy-Zuidoost een zeer gedifferentieerde vernieuwde wijk ontstaat.

### 1137 Holy-Noord (1.864 sociale huurwoningen van Waterweg Wonen)

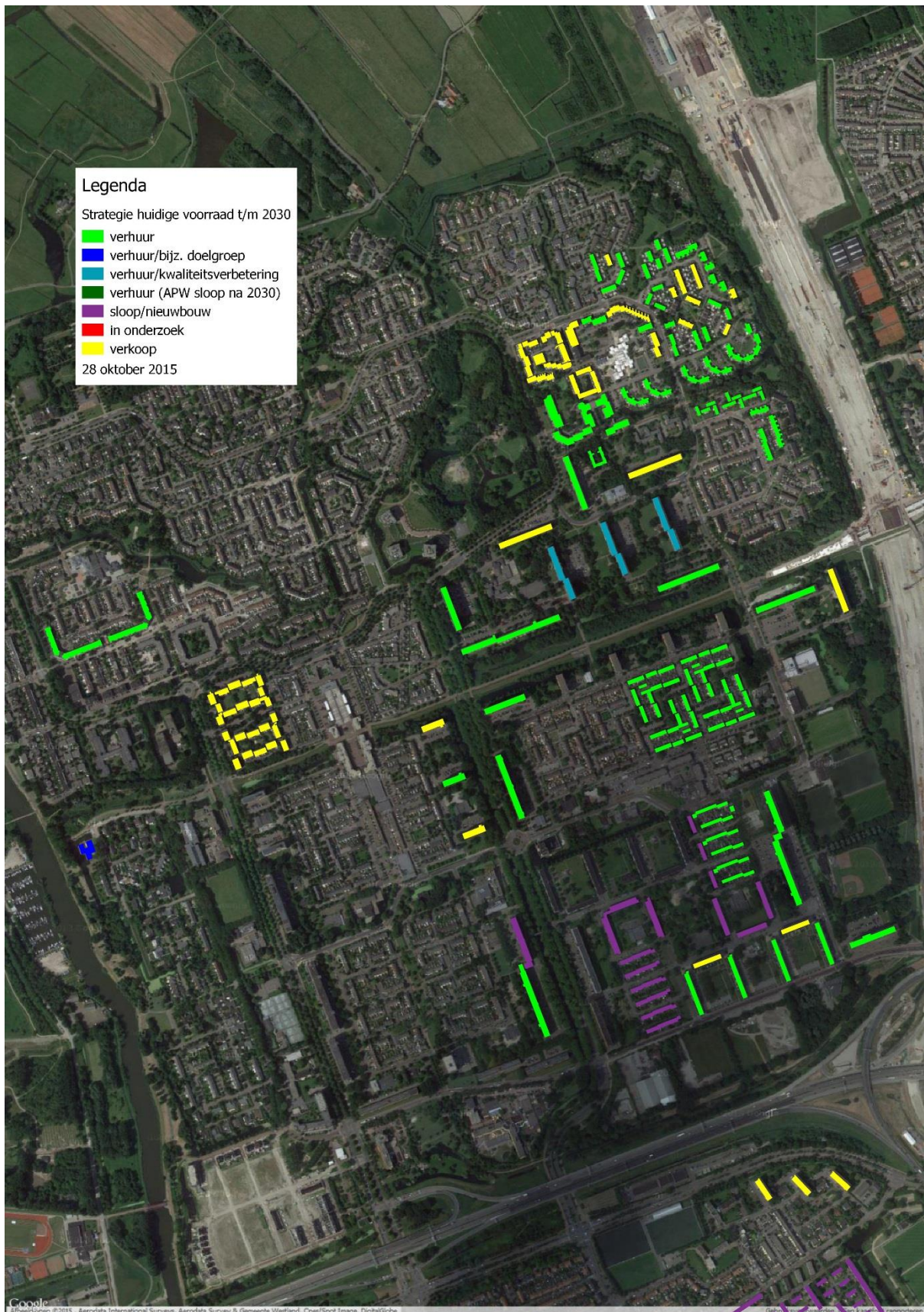
In Holy-Noord is een omvangrijk renovatieprogramma afgerond. Drie woongebouwen in de Hoofdstedenbuurt krijgen een aanvullend project om via 'verketeling' de energieprestatie te verbeteren. Voor de vernieuwing van de woonomgeving is Waterweg Wonen volgend aan de ophogingen die de gemeente verzorgt. Waterweg Wonen zet hier geldmiddelen in (primair voor de vernieuwing van de parkeervoorzieningen). Dit alles gebeurt in combinatie met extra beheer om het sociaal klimaat te verbeteren en de differentiatie te vergroten. Instrumenten daarvoor zijn onder meer intensief beheer en de uitrol van 'Thuis in uw wijk.'

## Strategie woningvoorraad Holy-Noord en Holy-Zuid (2016-2030)



NB: in zeven woongebouwen worden extra liftstopplekken aangebracht, dit is in de grafieken buiten beschouwing gelaten.

## Kaart 1136 Holy-Zuid en 1137 Holy-Noord



## DE RESULTATEN: FINANCIËEL

### 1. Financiële verwerking

De uitkomsten van het financieel meerjarenperspectief (MJP) 2016-2025 kennen als basis:

- De begroting 2016;
- De resultaten zijn berekend op actuele waarde, zijnde de bedrijfswaarde;
- De ontwikkelingen in de Westwijk zullen minder grootschalig opgepakt worden dan in Holy Zuidoost en Babberspolder-Oost het geval is. Doordat wij niet beschikken over grote aaneengesloten gebieden in de Westwijk zal de aanpak per locatie minder ingrijpend zijn en meer aansluiten bij de bestaande context. Dit houdt o.a. in dat wij minder zullen investeren in het openbaar gebied;
- De winstbelasting wordt ingeschat op € 0. Exploitatiewinsten in de toekomst worden gecompenseerd door fiscale verliezen die voortvloeien uit de sloop van onze woningen;
- Gehanteerde rekenparameters (zie bijlage 6).

De basis voor het MJP zijn de volkshuisvestelijke uitgangspunten uit de vorige hoofdstukken. Het SVB 2016 bevat voor € 213 mln (€ 208 mln in MJP 2015) aan investeringen in de komende 10 jaar. De opbouw is als volgt:

#### Nieuwbouw/aankoop huurwoningen € 94 mln (was: € 83 mln)

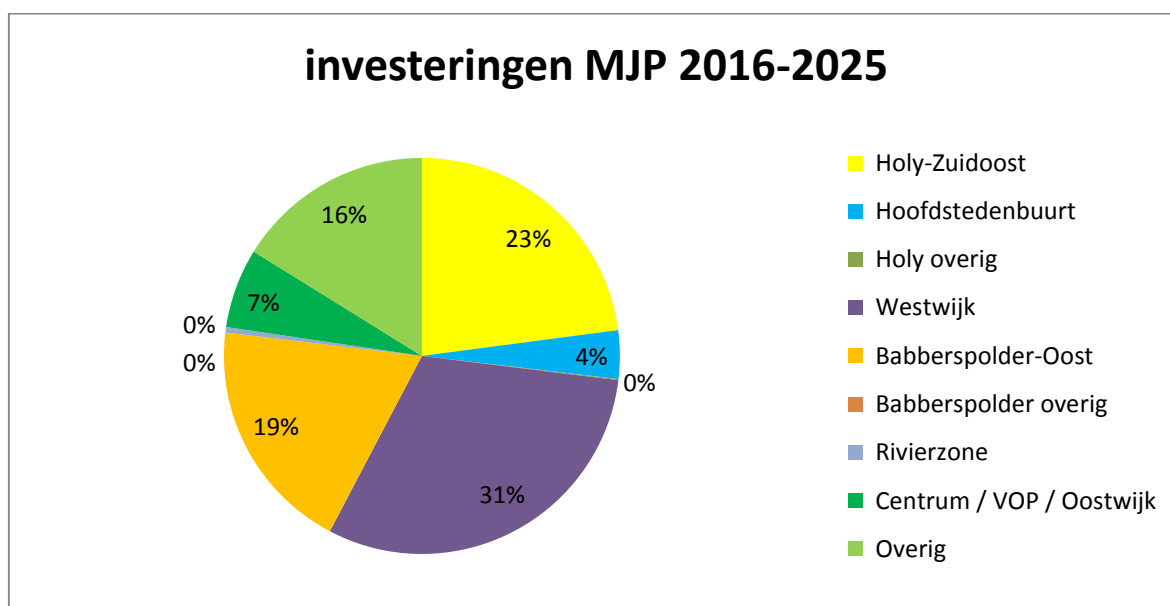
In het vorige mjp was er rekening gehouden met een dalende tendens voor de kosten van nieuwbouw. Dit effect is voor appartementen te rooskleurig ingeschat en nu gecorrigeerd.

#### Kwaliteitsinvesteringen € 27 mln (was: € 23 mln)

De mutatie wordt verklaard door het wegvallen van een jaarschijf (-/- € 6mln) en de toevoeging van duurzaamheidsinvesteringen (€10 mln).

#### Grondexploitaties: € 92 mln (was: € 101 mln)

In het MJP 2015 was de Westwijk nog berekend op dezelfde manier waarop wij BPO en HZO presenteren. Wij zullen de grondexploitatie in de Westwijk niet gaan voeren. Het resultaatteffect is beperkt van omvang.

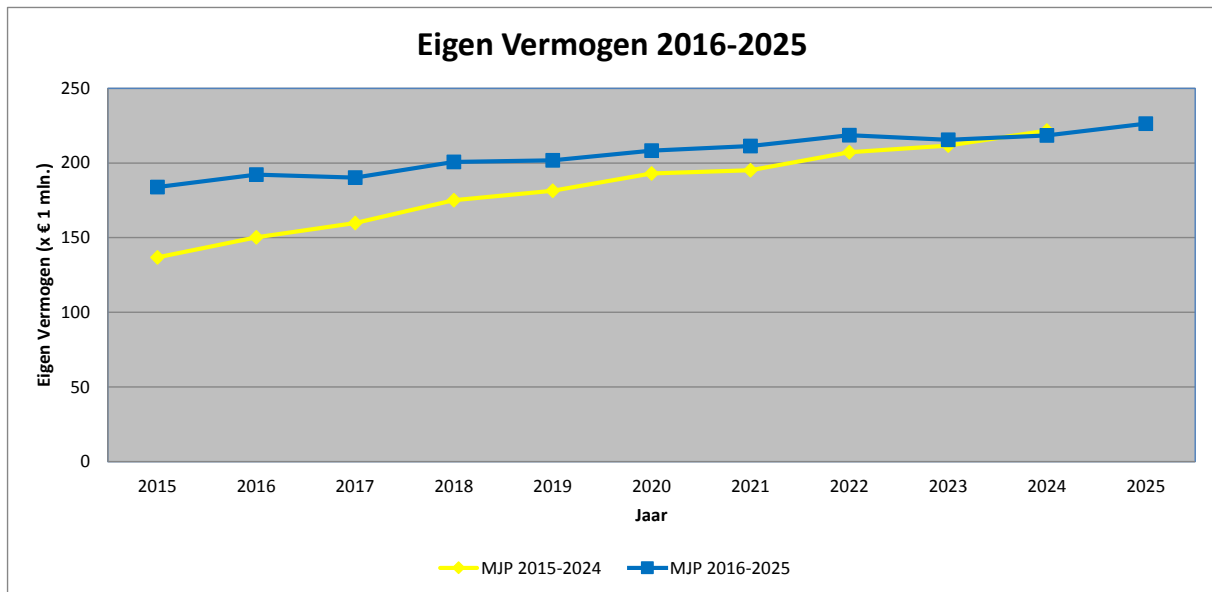


## 2. Ontwikkeling eigen vermogen en solvabiliteit

In de onderstaande grafiek is de ontwikkeling van het vermogen weergegeven van dit SVB 2016 voor de periode t/m 2025 (blauw). Ter vergelijking is de vermogensontwikkeling uit het vorige SVB/MJP opgenomen (geel). De uitgebreide cijfers staan in bijlage 7 tot en met 9.

In de nu voorliggende cijfers wordt rekening gehouden met:

- Geen harmonisatie bij mutatie
  - Bevriezing liberalisatiegrens 2016 t/m 2018
  - Bezuinigingsmaatregel bedrijfsvoering
  - Duurzaamheidsinvesteringen
  - Disconteringsvoet van 5,0%
  - Begrenzing huurverhoging
- regulier huurprijsbeleid  
besluit regering  
besluit 2012/2013  
besluit 2015(2016—2019)  
parameters WSW  
Sociaal Huurakkoord



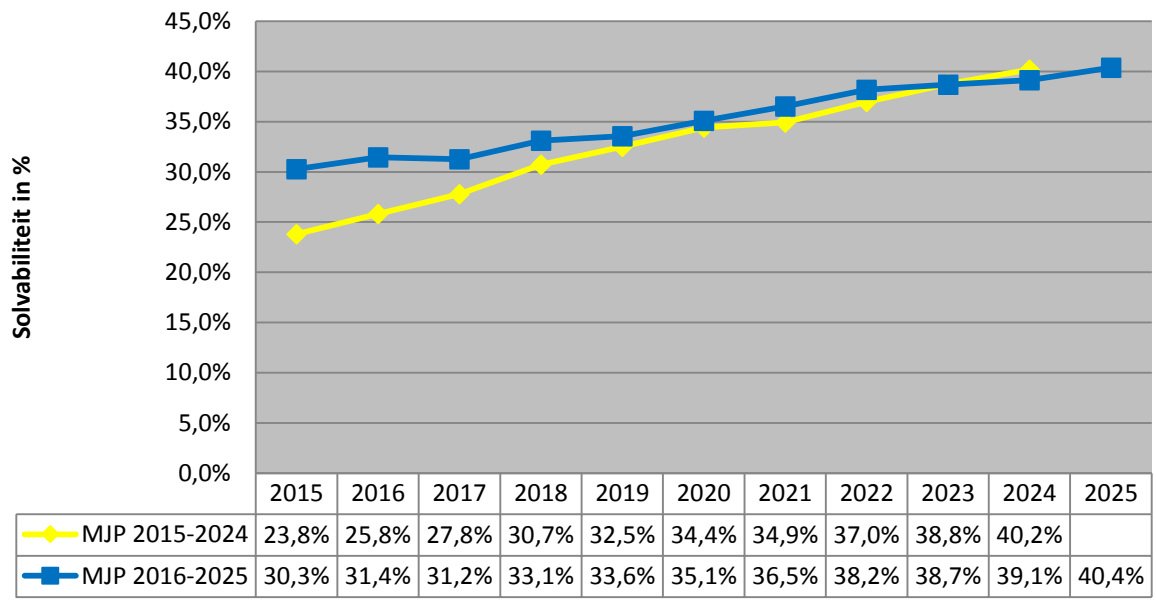
Uit de grafiek van het eigen vermogen in combinatie met de grafiek van de solvabiliteit (volgende pagina) mag worden opgemaakt dat de vermogensontwikkeling net als in het vorig SVB bevredigend te noemen is.

Bij het opmaken van dit SVB is bezien in hoeverre Waterweg Wonen na 2030 (we laten tot 2024 zien) in staat zal zijn haar dan bestaande voorraad in stand te houden. De woningvoorraad zal tegen die tijd flink op jaren zijn en ingrepen zullen nodig blijven. Vanuit dat oogpunt is het gewenst om de komende jaren 'te sparen' om financieel over voldoende middelen te kunnen beschikken om de woningvoorraad te kunnen transformeren (renoveren/ vernieuwen / groot onderhoud).

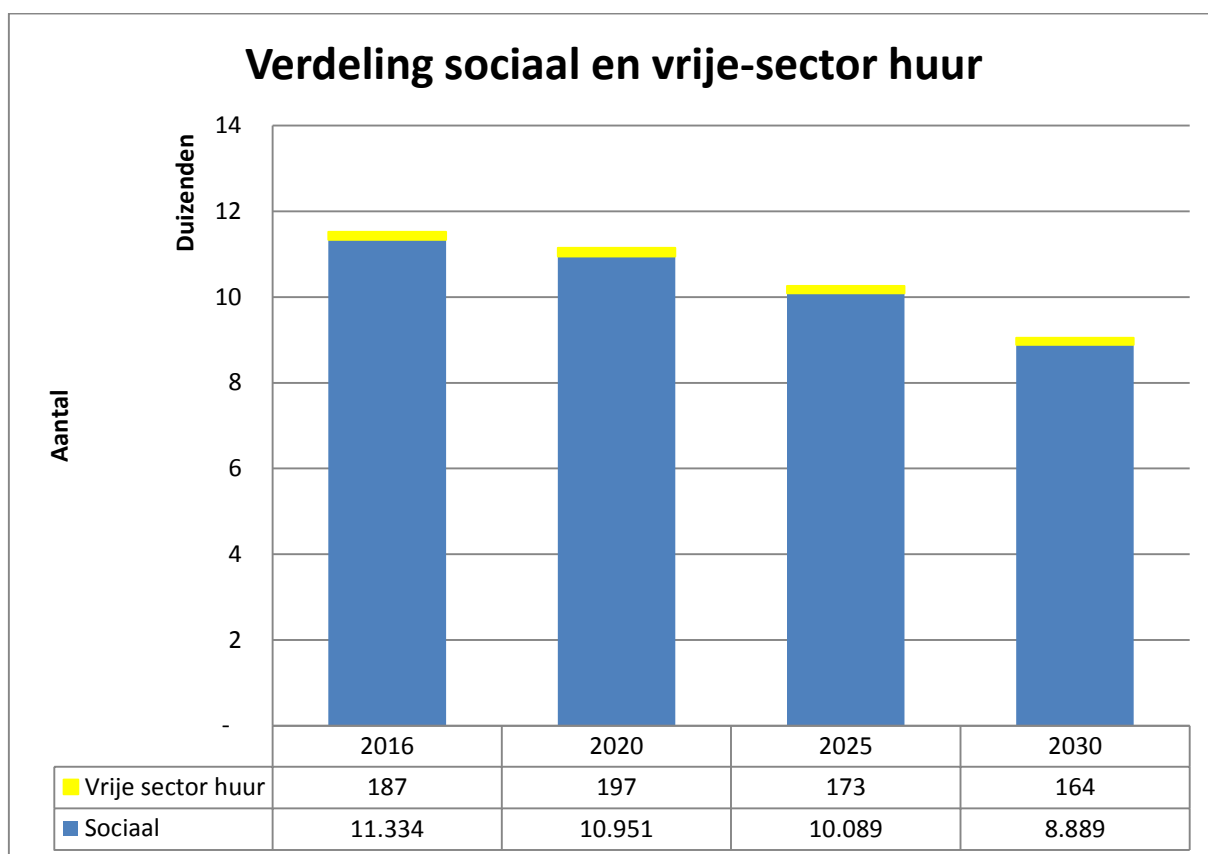
In de eerste jaren is het eigen vermogen hoger dan in het vorige perspectief. Dit ontstaat omdat in het vorig MJP de niet-vastgoedgerelateerde kosten meegenomen werden in de bedrijfswaardeberekening. Het effect hiervan schatten wij op € 27 mln. positief. In dit MJP zijn deze kosten daarin niet meegenomen, en daarmee voldoet de bedrijfswaarde aan de richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

De solvabiliteit ontwikkelt zich goed in dit tijdvak; bovengenoemde € 27 mln is in 2023 ten opzichte van het vorige MJP aangewend voor de dekking van de hogere onrendabele toppen (hogere stichtingskosten appartementen) en de investeringen in duurzaamheid.

## Solvabilität 2015-2025



## DE RESULTATEN: KENGETALLEN ONTWIKKELING SOCIALE VOORRAAD<sup>3</sup>



Huursector	2016	2020	2025	2030
Sociaal	11.334	10.951	10.089	8.889
Vrije sector huur	187	197	173	164
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.521</b>	<b>11.148</b>	<b>10.262</b>	<b>9.053</b>
Huursector	2016	2020	2025	2030
Sociaal	98%	98%	98%	98%
Vrije sector huur	2%	2%	2%	2%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.521</b>	<b>11.148</b>	<b>10.262</b>	<b>9.053</b>

### Wensvoorraad in 2030:

Minimaal 8.400 sociale huurwoningen. Conform prestatieafspraken 2015-2020.

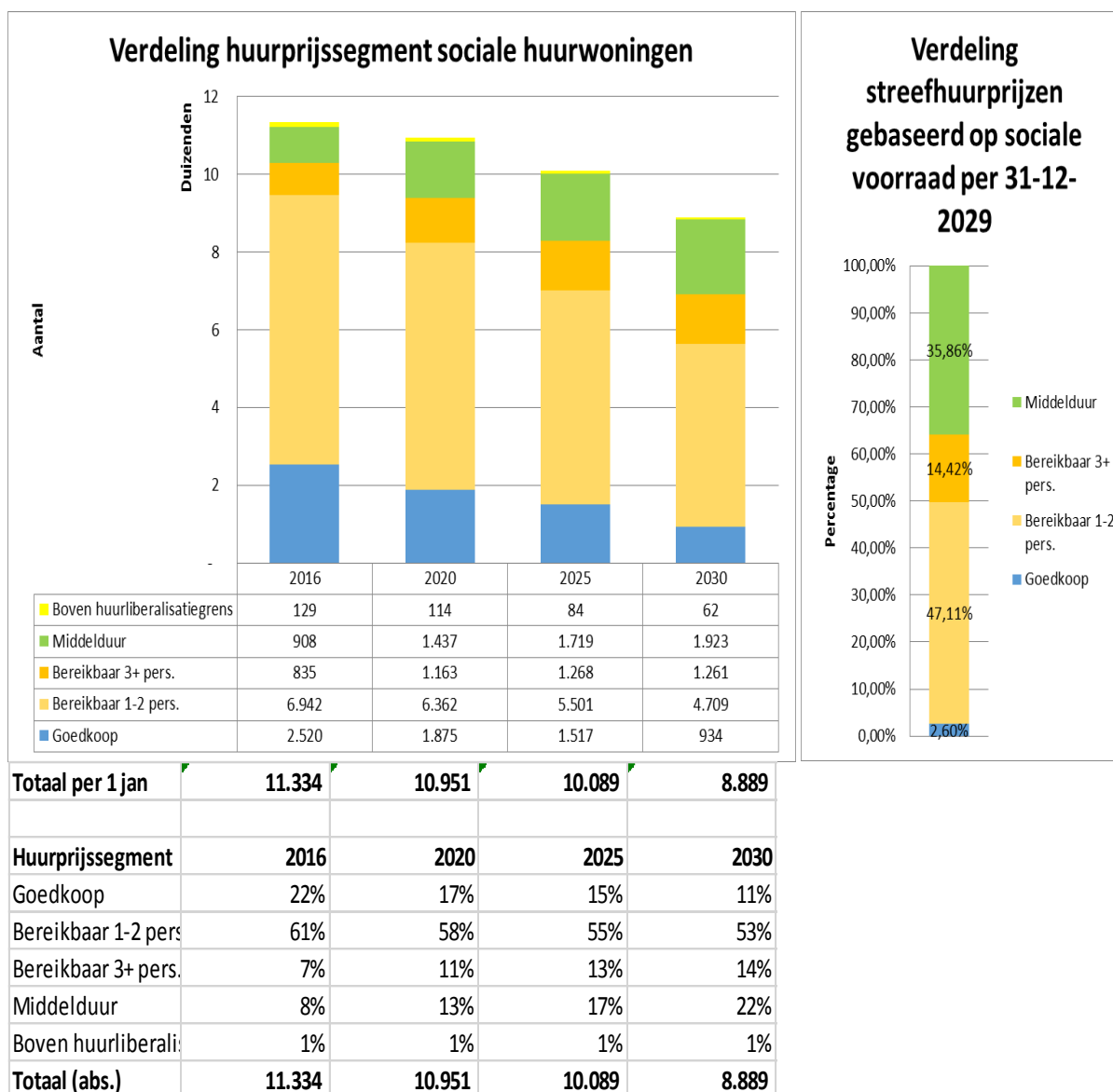
### Ontwikkeling 2016-2030<sup>4</sup>:

Waterweg Wonen wil in 2030 minimaal 8.400 sociale huurwoningen in haar voorraad hebben (= wensvoorraad). In 2030 komen we uit op ruim 9.000 huurwoningen, waarvan bijna 8.900 sociale huurwoningen.

De herstructurerings- en verkoopactiviteiten resulteren in een afname van de sociale woningvoorraad van circa 2.500 woningen in de periode 2016-2030. De uitkomsten geven ons in relatie tot de wensvoorraad – met de huidige inzichten - nog circa 500 woningen marge om na 2030 niet 1:1 te hoeven vernieuwen.

<sup>3</sup> Informatie over de voorraad op wijkniveau hebben we opgenomen in bijlage 5.

<sup>4</sup> De voorraadcijfers zijn exclusief de weer aan te kopen Koopgarant-woningen (rekenmodel kan dit niet verwerken).



#### Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

Minimaal 8.400 sociale huurwoningen, waarvan minimaal 60% goedkoop/bereikbaar (= 5.040 woningen). Prestatie-afspraken 2015-2020: in 2020 minimaal 7.000 woningen goedkoop/bereikbaar.

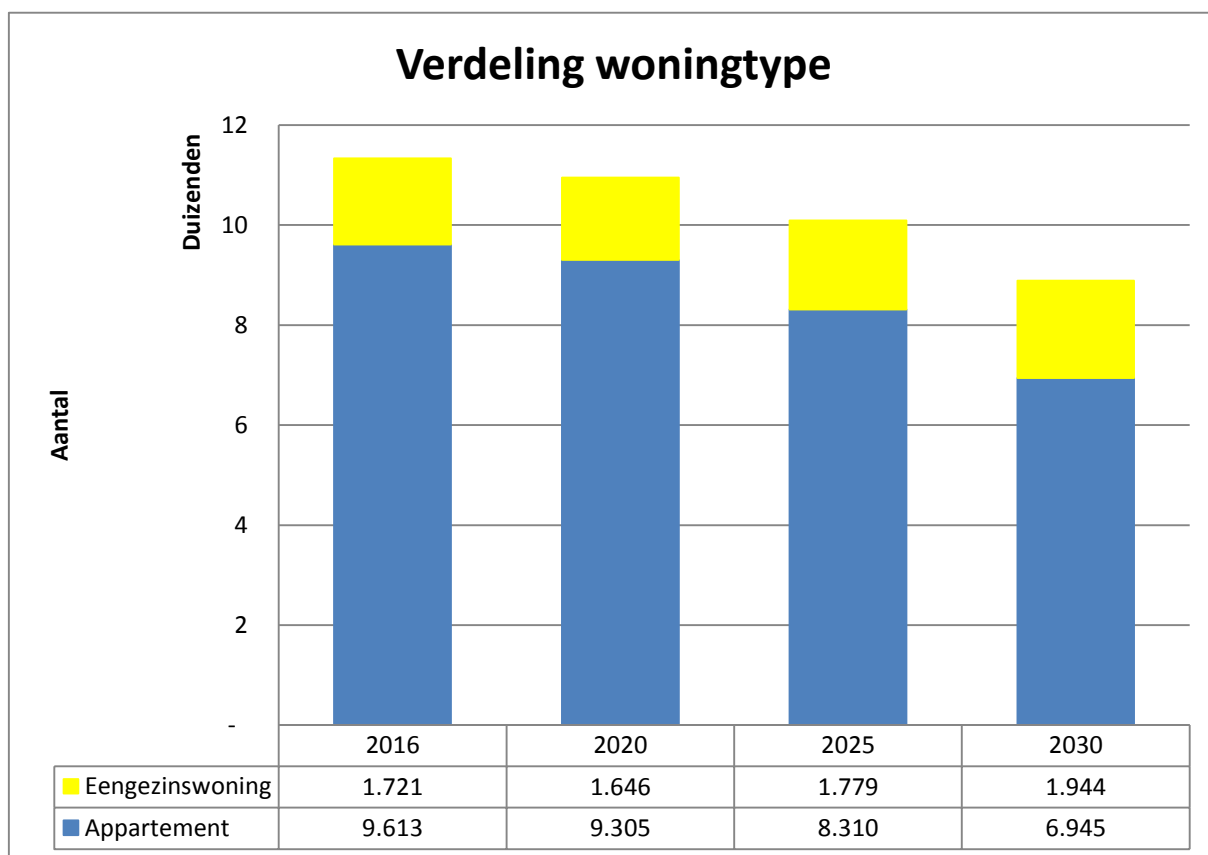
#### Indicatieve ontwikkeling sociale huurwoningen 2016-2030 (nieuwe rekenparameters: zie bijlage 6)

Circa 64% van de sociale huurwoningen behoort in 2030 tot het goedkope/bereikbare segment met een huurprijs tot € 586, ofwel de kernvoorraad (nu 83%). De kernvoorraad telt aanvang 2030 ruim 5.600 woningen, aanvang 2020 ruim 9.400 woningen. Het goedkope segment neemt af tot 11% van de woningvoorraad. Het middeldure segment groeit van 8% naar 22%. Deze cijfers gelden als indicatie: in de rekenparameters hebben alle woningen in de basis eenzelfde huurverhoging gekregen in plaats van een gedifferentiatie 'onder 80%' versus 'boven 80%' van het wettelijke max.

#### Gehanteerde prijsgrenzen, (prijspeil 2015) afkomstig uit Huurtoeslagsystematiek:

- goedkoop t/m € 403,06
- bereikbaar 1-2 personen t/m € 576,87
- bereikbaar 3+personen t/m € 618,24
- middelduur t/m € 710,68
- boven de huurliberalisatiegrens meer dan € 710,68 (bij mutatie te verlagen naar middelduur)





Woningtype	2016	2020	2025	2030
Appartement	9.613	9.305	8.310	6.945
Eengezinswoning	1.721	1.646	1.779	1.944
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>
Woningtype	2016	2020	2025	2030
Appartement	85%	85%	82%	78%
Eengezinswoning	15%	15%	18%	22%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>

#### Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

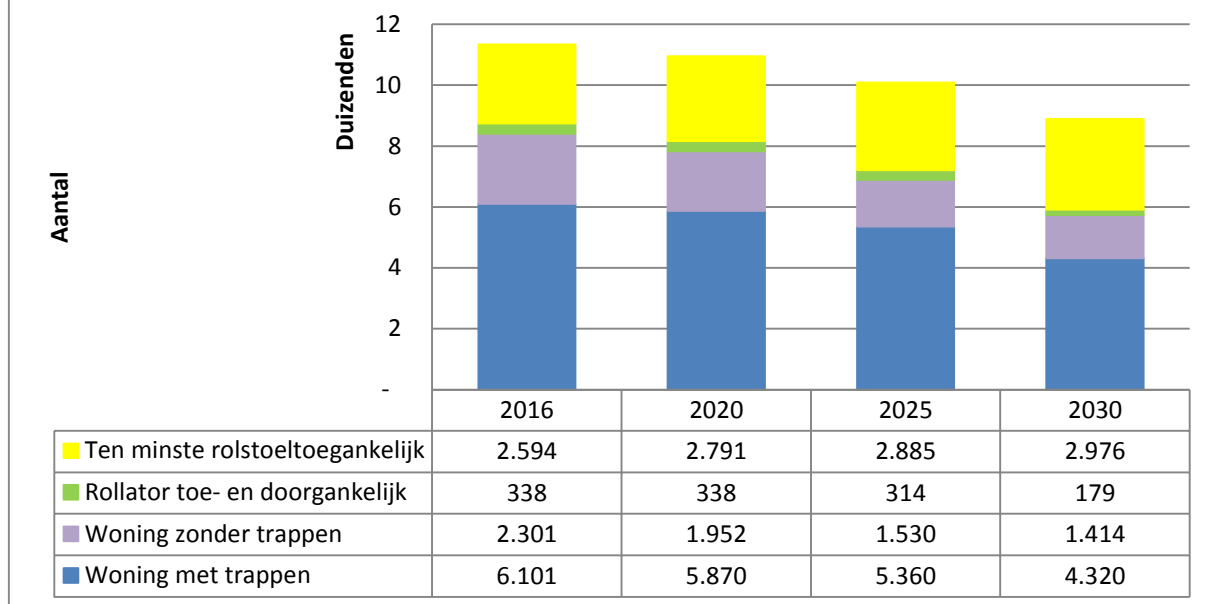
Minimaal 8.400 sociale huurwoningen.

Minimaal 26% eengezinswoningen, ofwel minimaal 2.185 stuks.

#### Ontwikkeling sociale huurwoningen 2016-2030

Het stopzetten van de verkoop van eengezinswoningen en de nieuwbouw van eengezinswoningen leiden tot een groei van het aantal eengezinswoningen in de sociale sector. Ook zal de terugkoop van Koopgarant woningen nog tot enige groei leiden, maar dit is getalsmatig niet ingerekend. In Ambacht en Holy Zuidoost is sloop van eengezinswoningen voorzien. Dit drukt de groei. Omdat het aantal eengezinswoningen achterblijft bij de wensvoorraad zou Waterweg Wonen op binnenstedelijke locaties extra sociale huur eengezinswoningen willen bouwen. Dergelijke projecten zijn nog niet ingerekend in dit SVB.

## Verdeling toegankelijkheid



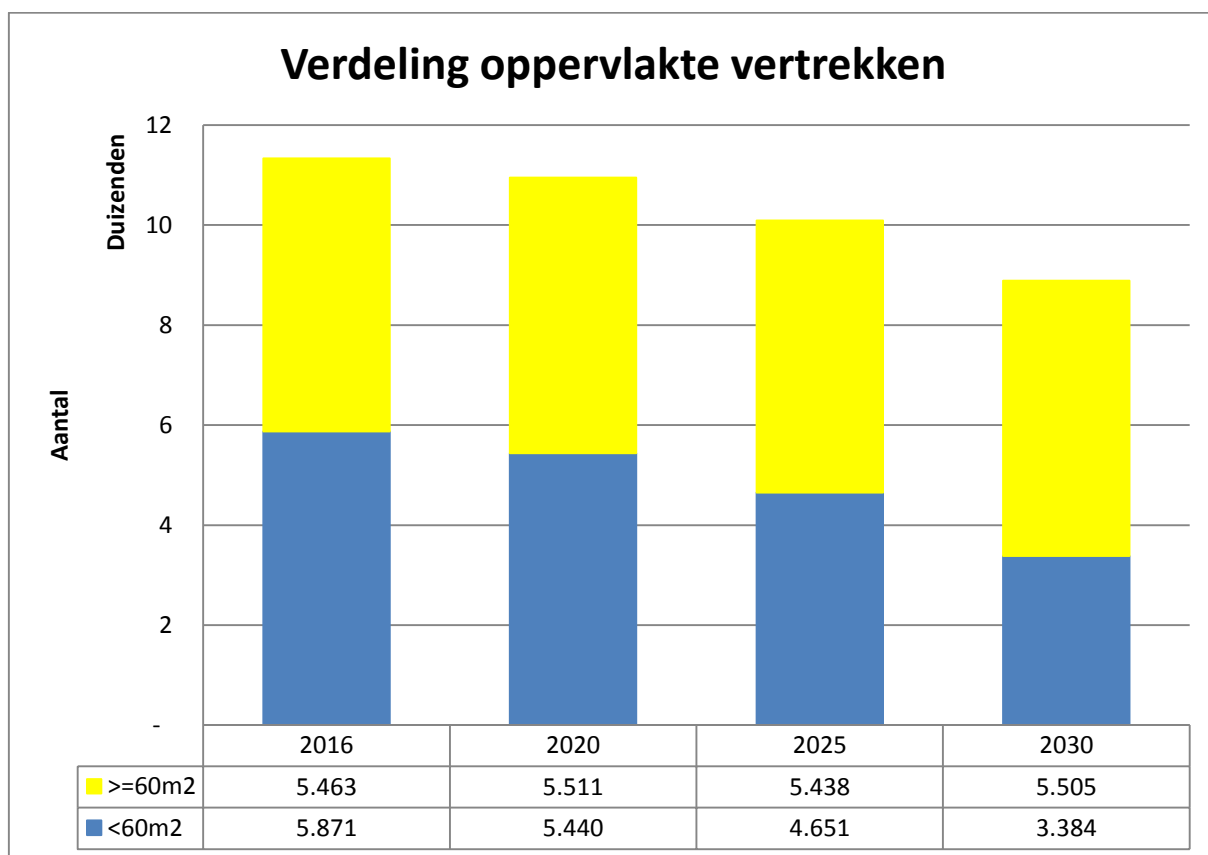
Toegankelijkheid	2016	2020	2025	2030
Woning met trappen	6.101	5.870	5.360	4.320
Woning zonder trappen	2.301	1.952	1.530	1.414
Rollator toe- en doorga	338	338	314	179
Ten minste rolstoeltoeg	2.594	2.791	2.885	2.976
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>
Toegankelijkheid	2016	2020	2025	2030
Woning met trappen	54%	54%	53%	49%
Woning zonder trappen	20%	18%	15%	16%
Rollator toe- en doorga	3%	3%	3%	2%
Ten minste rolstoeltoeg	23%	25%	29%	33%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>

### Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

Minimaal 8.400 sociale huurwoningen. Minimaal een derde deel rolstoeltoegankelijk (2.800 woningen, 3-sterren) en maatwerk verrichten voor de ombouw tot rolstoeltoegankelijke woningen (4 sterren).

### Ontwikkeling sociale huurwoningen 2016-2030:

In 2016 ronden we het omvangrijke investeringsprogramma af met het laatste complex Bolder-laag. Vervolgens groeit het aantal ten minste rolstoeltoegankelijke sociale huurwoningen via nieuwbouw tot circa 3.000 in 2030. Op basis van de ramingen concluderen we voorlopig dat de opgave voor Vlaardingen voor een belangrijk deel binnen dit SVB-programma kan worden opgelost. Voor een bijzondere doelgroepen is naar verwachting, verzorgd wonen met zorgsteunpunten nodig. We bekijken oplossingen in de bestaande bouw en zullen hiertoe business-cases voor diverse bijzondere doelgroepen maken. Soms zal het naar verwachting wenselijk en nodig zijn op nieuwbouw te realiseren. Drie nieuwbouw-projecten van elk circa vijftig woningen zijn in dit SVB ingerekend (1 concreet, 2 als stelpost).



Oppervlakte vertrekken	2016	2020	2025	2030
<60m <sup>2</sup>	5.871	5.440	4.651	3.384
≥60m <sup>2</sup>	5.463	5.511	5.438	5.505
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>
Oppervlakte vertrekken	2016	2020	2025	2030
<60m <sup>2</sup>	52%	50%	46%	38%
≥60m <sup>2</sup>	48%	50%	54%	62%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>

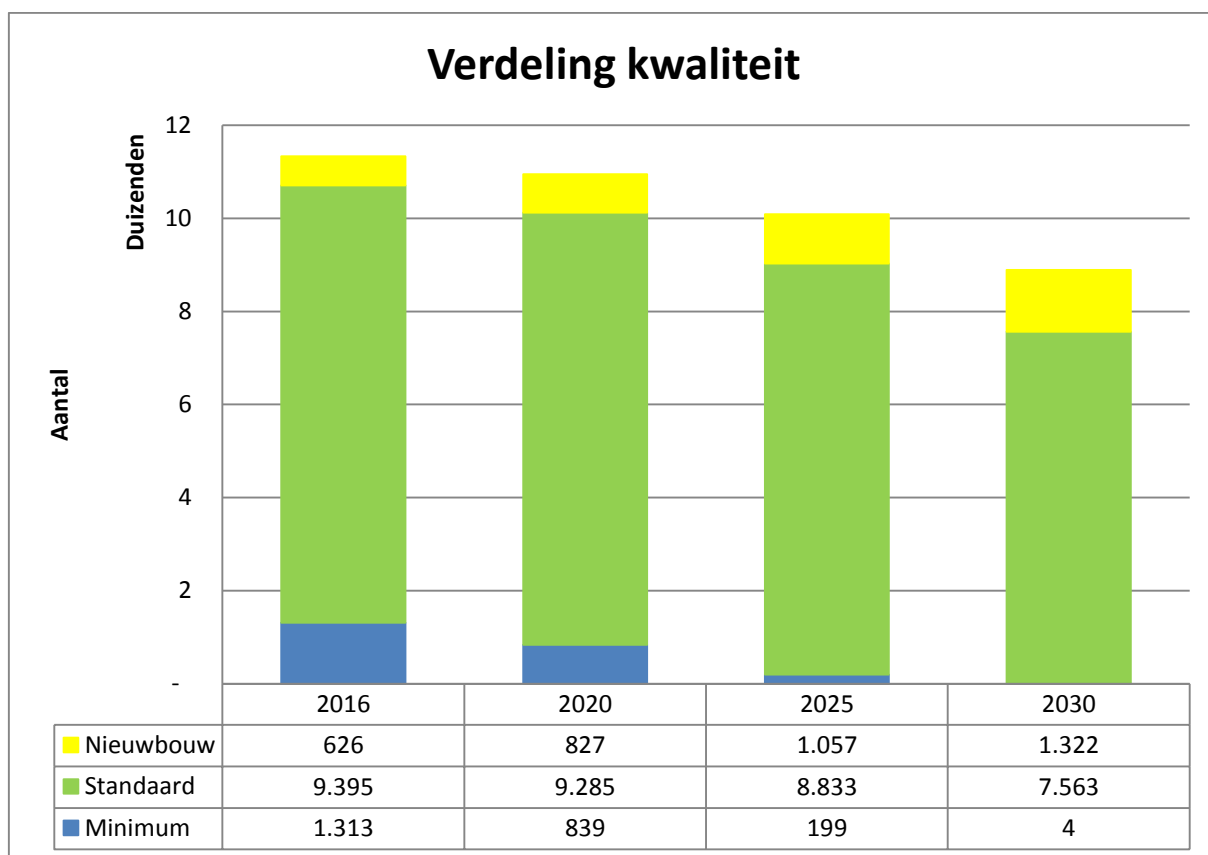
#### Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

Minimaal 8.400 sociale huurwoningen.

Maximaal 25% 'oppervlakte vertrekken' kleiner dan 60m<sup>2</sup>, ofwel maximaal 2.100 stuks.

#### Ontwikkeling sociale huurwoningen 2016-2030:

Als gevolg van de stedelijke vernieuwing neemt het aantal kleine woningen af, en het aantal grotere woningen toe. Omdat een deel van de portiekwoningen na 2030 gesloopt wordt, is het aantal kleine woningen in 2030 nog groter dan we na streven. Bij projecten voor specifieke doelgroepen kunnen hierop toegespitste kleine woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd (bijv. woonzorgprojecten of jongerenhuisvesting).



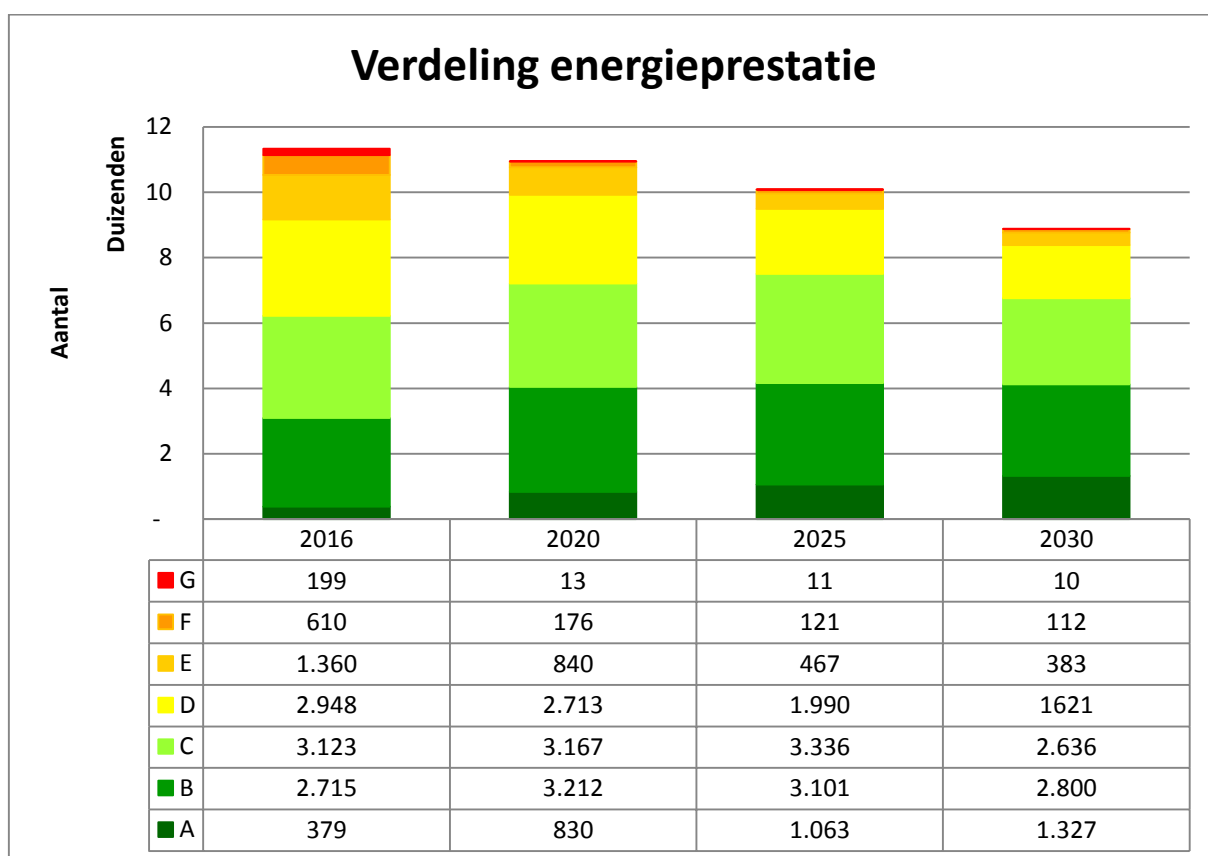
Kwaliteitsklasse	2016	2020	2025	2030
Minimum	1.313	839	199	4
Standaard	9.395	9285	8833	7.563
Nieuwbouw	626	827	1057	1.322
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>
<b>Kwaliteitsklasse</b>	<b>2016</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>
Minimum	12%	8%	2%	0%
Standaard	83%	85%	88%	85%
Nieuwbouw	6%	8%	10%	15%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>

#### Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

Minimaal 8.400 sociale huurwoningen. Maximaal 0% minimum-kwaliteit.

#### Ontwikkeling sociale huurwoningen 2016-2030:

In de periode 2020 t/m 2025 slopen we de laatste woningcomplexen met een minimum(-plus)kwaliteit. Op een paar incidentele woningen uit het verspreid liggend bezit, zijn dan alle woningen op standaardkwaliteit gebracht. We voegen t/m 2029 circa 700 nieuwbouwwoningen aan onze portefeuille sociale huurwoningen toe. Het aandeel sociale huurwoningen met 'nieuwbouwkwaliteit' groeit daarmee tot 15% van onze portefeuille.



Energieprestatie	2016	2020	2025	2030
A	379	830	1.063	1327
B	2.715	3.212	3.101	2800
C	3.123	3.167	3.336	2636
D	2.948	2.713	1.990	1621
E	1.360	840	467	383
F	610	176	121	112
G	199	13	11	10
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>

Energieprestatie	2016	2020	2025	2030
A	3%	8%	11%	15%
B	24%	29%	31%	31%
C	28%	29%	33%	30%
D	26%	25%	20%	18%
E	12%	8%	5%	4%
F	5%	2%	1%	1%
G	2%	0%	0%	0%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>

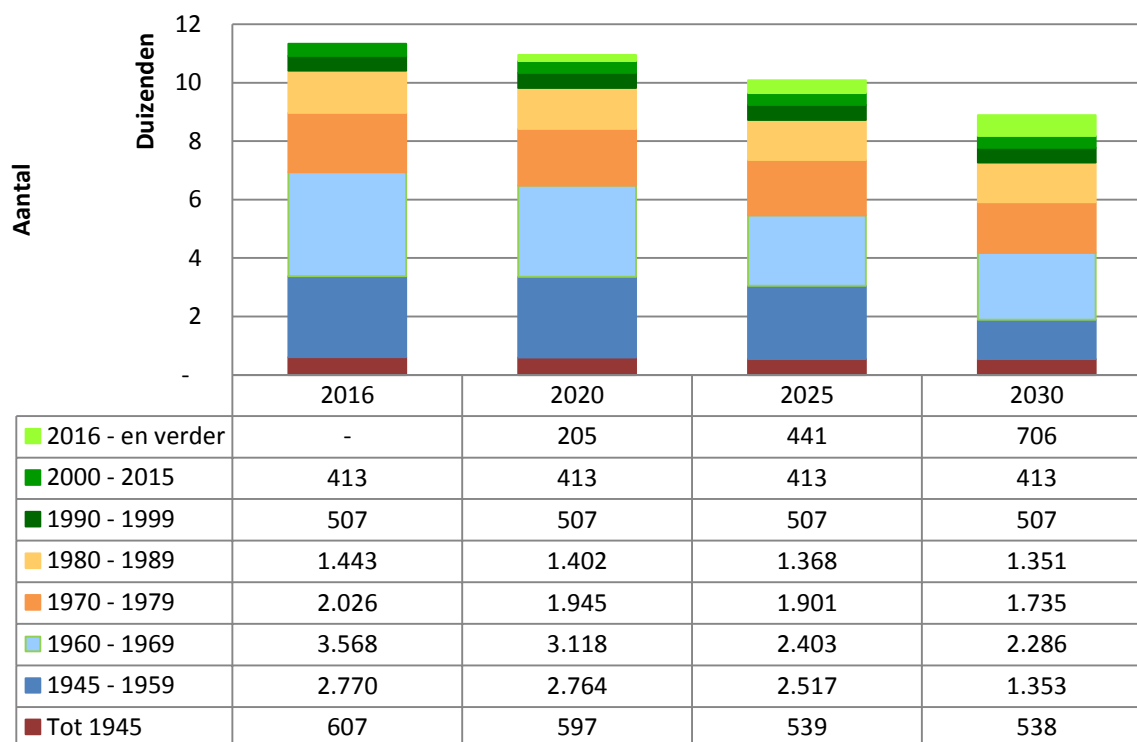
#### Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

Minimaal 8.40 sociale huurwoningen. Minimaal 80% A/B/C-labels. Maximaal 0% E/F/G-labels.

#### Ontwikkeling sociale huurwoningen 2016-2030:

Het gewenste percentage woningen met een A, B of C-label (80%) wordt met 76% niet behaald. Circa 4% van de voorraad heeft nog een E-label, of in incidentele gevallen een F- of G-label. Nog geconcretiseerd moet worden wat de mogelijkheden zijn om de energieprestatie van de sociale voorraad (verder) te verbeteren.

## Verdeling bouwjaar



Bouwjaar	2016	2020	2025	2030
Tot 1945	5%	5%	5%	6%
1945 - 1959	24%	25%	25%	15%
1960 - 1969	31%	28%	24%	26%
1970 - 1979	18%	18%	19%	20%
1980 - 1989	13%	13%	14%	15%
1990 - 1999	4%	5%	5%	6%
2000 - 2015	4%	4%	4%	5%
2016 - en verder	0%	2%	4%	8%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.334</b>	<b>10.951</b>	<b>10.089</b>	<b>8.889</b>

### Ontwikkeling sociale huurwoningen 2016-2030:

Er is geen wensvoorraad geformuleerd. Uit de overzichten wordt duidelijk dat het aandeel woningen uit de bouwperiode 1945-1969 daalt van 65% naar 41%. De nieuwbouw in de periode 2016-2030 maakt in 2030 8% van de voorraad uit.

## BIJLAGE 1 Woningverloop per jaar

Op 1-1-2030 telt de woningvoorraad van Waterweg Wonen naar verwachting ruim 9.000 huurwoningen, waarvan bijna 8.900 sociale huurwoningen. Informatie op wijkniveau hebben we opgenomen in bijlage 5.

<b>Woningverloop totale voorraad, en voorraad sociale huur 2016 - 2030</b>							
Jaar	Begin	Verkoop bestaand bezit	Liberalisatie	Sloop	Nieuwbouw	Totale voorraad	waarvan Sociale Huur
2016	11.521	-34	0	-10	69	11.546	11.336
2017	11.546	-34	0	-68	75	11.519	11.316
2018	11.519	-27	0	-163	90	11.419	11.220
2019	11.419	-28	0	-243	0	11.148	10.951
2020	11.148	-33	0	-142	100	11.073	10.884
2021	11.073	-32	0	-244	12	10.809	10.625
2022	10.809	-17	0	-434	30	10.388	10.206
2023	10.388	-18	0	0	50	10.420	10.241
2024	10.420	-22	0	-180	44	10.262	10.089
2025	10.262	-15	0	-273	50	10.024	9.854
2026	10.024	-16	0	-576	33	9.465	9.299
2027	9.465	-13	0	-176	97	9.373	9.208
2028	9.373	-15	0	-246	35	9.147	8.983
2029	9.147	-9	0	-135	50	9.053	8.889
2030	9.053	-12	0	0	70	9.111	8.949
Totaal		-325	0	-2.890	805		
		(54 vrije sector)			(27 vrije sector)		

NB: sloop incl. rekentechnische aanname voor 694 woningen in ontwikkelingsgebied MuWi-1 (2025-2028, pagina 23) en 253 woningen met onderzoeksstrategie.

## BIJLAGE 2 Complexgewijze kwaliteitsinvesteringen 2016 – 2021

nr.	Complex	aantal	jaar	ingreep	kwaliteit
1104	Madridweg	150	2016	EPA-verbetering via project	standaard
1105	Luxemburgweg	150	2016	EPA-verbetering via project	standaard
1106	Londenweg	150	2016-2017	EPA-verbetering via project	standaard
4136	van Riebeeckstraat	26	2017	Kwaliteitsverbetering via project	standaard+sterren
4901	De Bolder, laagbouw	97	2016	Kwaliteitsverbetering via project	standaard+sterren

Ook worden in zeven woongebouwen worden extra liftstopplekken aangebracht (2016-2019).

In uitvoering / gereed ten opzicht van prestatie-afspraken 2015-2020:

- 85 woningen Eksterlaan 13-hoog
- 168 woningen Zwaluwenlaan-even

Nog niet in planning opgenomen EPA-verbetering, wel opgenomen in prestatie-afspraken 2015-2020:

- 13 woningen Emaus: geen business-case. Wordt nader bekeken.



## BIJLAGE 3 Programma sloop – nieuwbouw/aankoop\* 2016 – 2030

Complex / project		Sloop		Nieuwbouw / Aankoop				Totaal	Opleverjaar
		Aantal	Sloopjaar	egw-sociaal	egw-markt	app-sociaal	app-markt		
<b>Holy (alles pc 3136)</b>									
Toekomst Noord	deelplan 1	gesloopt	2014	19	19			38	2016
Toekomst Noord	deelplan 2	gesloopt	2014		34			34	2016
Toekomst Noord	deelplan 3	gesloopt	2015		32			32	2017
Toekomst Noord	deelplan 4	gesloopt	2015		30			30	2017
Toekomst Noord	deelplan 5	gesloopt	2015		36			36	2018
Wila Noord, Rietgansstraat e.o. galerij	deelplan 6	36	2017		24			24	2018
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 7a	32	2017		40			40	2019
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 7b	32	2018		40			40	2019
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 8	32	2019		34			34	2020
PMS, Patrijs-, Meerkoet-, Spechtlaan	deelplan 9	99	2019		33			33	2020
PMS, Patrijs-, Meerkoet-, Spechtlaan	deelplan 10	0	nvt		30			30	2021
STW, Sperwer-, Taling-, Wielewaal	deelplan 11	84	2020		32			32	2021
STW, Sperwer-, Taling-, Wielewaal	deelplan 12	0	nvt		19			19	2022
Koninginnelaan Hoog	Koninginnelaan	180	2022			50	50	100	2023
<b>Ambacht (alles pc 3135)</b>									
Babberspolder-Oost	Bab deelplan 8	gesloopt	2013		55			55	2016
Bab-Oost: Speenkruidstraat e.o.	Bab deelplan 6	gesloopt	2014	7	52		16	75	2017
Van Hogendorp laan Zuidblok	Bab deelplan 10a	gesloopt	2014			23	27	50	2016
Van Hogendorp laan Noordblok	MUWI	60	2025			18	30	48	2026
MUWI 1 Goudenregenstr. e.o. egw, fase 1	MUWI fase 1	40	2026	10	15			25	2027
MUWI 1 Goudenregenstr. e.o. egw, fase 2	MUWI fase 2	40	2027	10	15			25	2028
MUWI 1 Goudenregenstr. e.o. egw, fase 3	MUWI fase 3	44	2028	10	15			25	2029
MUWI 1 Kethelweg e.o. portiek	MUWI fase 3	202	2028	20	30	20		70	2029
MUWI 1 Kethelweg e.o. portiek	MUWI fase 2	136	2027	25	35		30	90	2028
MUWI 1 Kethelweg e.o. portiek	MUWI fase 1	172	2026	25	40			65	2027
De Snaaijer-portiek / v. Limburg Stirumstr. e.o.		210	2026	47	34		36	117	2027
<b>Westwijk (alles pc 3132)</b>									
Wiardi Beckmanstraat Philadelphia		0	nvt			53		53	2017
Samuel Esmeijerstraat fase 1		gesloopt	2010		19			19	2017
Samuel Esmeijerstraat fase 2		gesloopt	2010		20			20	2017
Valkenhof hoog		131	2018				60	60	2019
Valkenhof laag / vml sporthal		38	2019		70			70	2020
Flois de Vijfdelaan		74	2019	50				50	2020
nieuwe sporthallocatie		nvt	nvt			50		50	2018
Van Wesembekestr		244	2021	30	80			110	2022
Brugmastraat eilanden		134	2022	24	24			48	2024
Telderstraat		120	2022	20	22			42	2024
Ary Koplana / samuel Esmeijerstr.		180	2024		70			70	2026
Rutgerstraat		108	2025		42			42	2027
Eykmanstraat		64	2026		26			26	2027
Mamix		135	2029			70		70	2030
<b>Centrum</b>									
Aankoop nieuwbouw Leski	pc 3131	0	nvt			12		12	2017
Aankoop nieuwbouw Hoogvliet	pc 3131	0	nvt			40		40	2018
Aankoop PKD-straat bebo sousterrain	pc 3131	10	2016	3	7			10	2017
2e Van Leijden Gaelstraat (in onderzoek)	pc 3134	58	2020	12	18			30	2021
								0	
								0	
<b>Indische Buurt</b>									
Billitonlaan-Floreslaan, portiek (in onderzoek)	pc 3131	105	2025	10	15	5	5	35	2026
Insulindesingel, portiek (in onderzoek)	pc 3131	90	2026	10	15	5	5	35	2027
<b>Wijk nader te bepalen</b>									
projecten wonen en zorg 1		0	nvt			50		50	2020
projecten wonen en zorg 2		0	nvt			50		50	2025
<b>Totaal 2016-2030</b>		<b>2.890</b>		<b>332</b>	<b>1.122</b>	<b>446</b>	<b>259</b>	<b>2.159</b>	
				15%	52%	21%	12%		
<b>vet = exploitatie door Waterweg Wonen (805 huurwoningen)</b>				<b>egw-sociaal</b>	<b>egw-markt</b>	<b>app-sociaal</b>	<b>app-markt</b>		
<b>bruin = door marktpartijen te realiseren</b>									

\*inclusief correctie van 7 woningen/kamers nieuwbouw Philadelphia Westwijk.

## BIJLAGE 4 Verkoop- en liberalisatieprogramma

Liberalisatie-programma: geen.

### Verkoopprogramma met resultaten 2016 t/m 2020

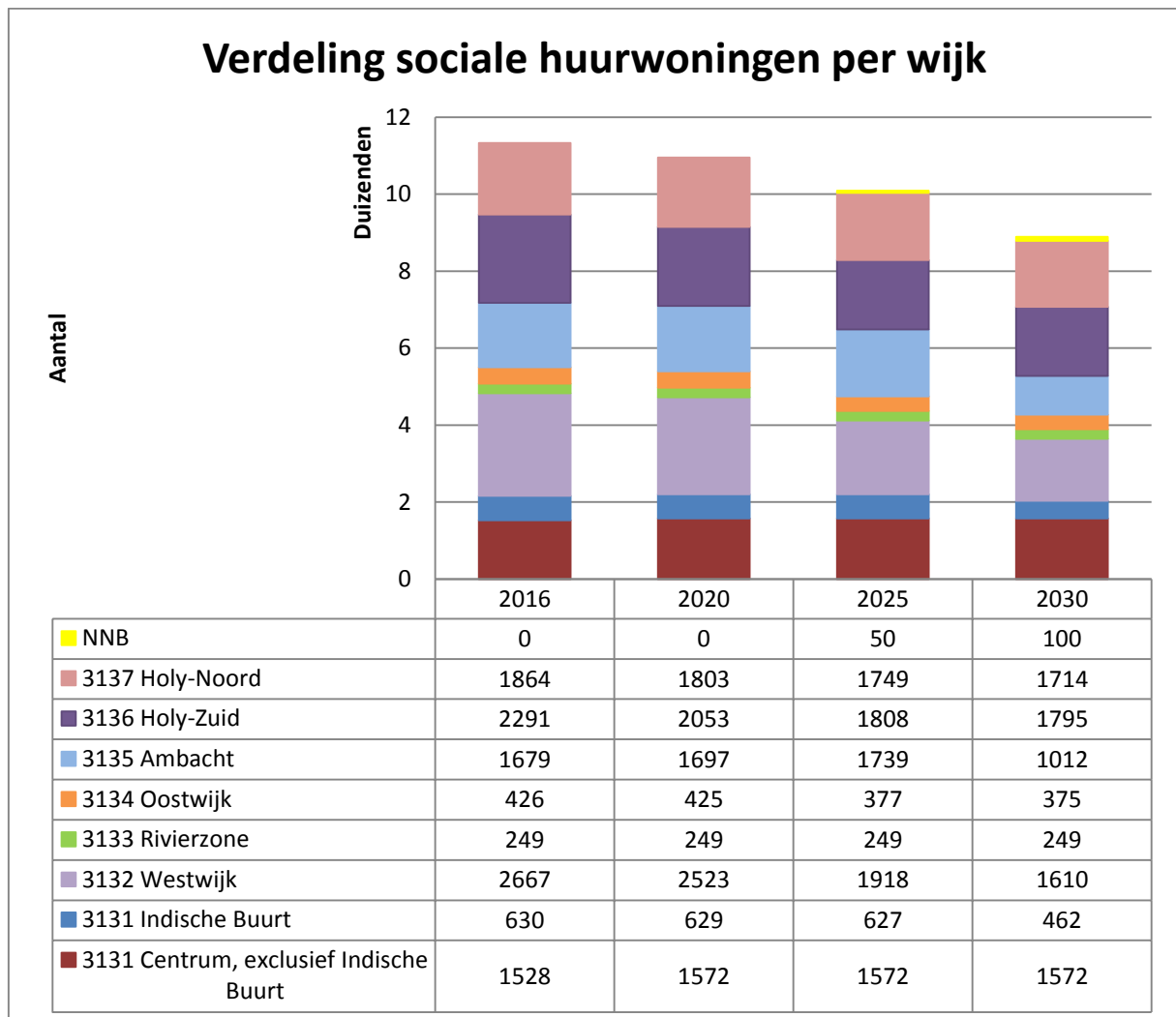
COMPLEX	POSTCODE	NAAM VERKOOPCOMPLEX	Aantal 1-1-2016	Aantal 31-12-2020	Verkoop 2016 tm 2020
42180	3131 Centrum, exclusief Indische Buurt	Fransenstraat, woningen	4	4	0
<b>4145</b>	<b>3131 Centrum, exclusief Indische Buurt</b>	<b>VS: Ex Libris</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
4503	3131 Centrum, exclusief Indische Buurt	Groeneweg, verkoop	8	7	1
41242	3131 Centrum, exclusief Indische Buurt	Patrimoniumstraat e.o. zuidblok	14	14	0
4502	3131 Centrum, exclusief Indische Buurt	Schoolstraat, Markt, Hofsingel, etc.	5	5	0
41031	3131 Indische Buurt	Floreslaan ontduplex tot egw	5	4	1
4501	3131 Indische Buurt	v. Heutszpark, verkoop	1	1	0
31081	3132 Westwijk	van Boisotstraat e.o. egw (verkoop)	3	2	1
31121	3132 Westwijk	Lorenzstraat e.o. egw (verkoop)	7	4	3
4140	3134 Oostwijk	Parkweg	19	18	1
41371	3134 Oostwijk	Kortedijk Stadsboerderij, egw nr. 124	1	1	0
2126	3135 Ambacht	Burg. A. v Walsumlaan	60	47	13
<b>2131</b>	<b>3135 Ambacht</b>	<b>VS: Rietsingel 2, Johan de Wittstraat 101 - 191</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>6</b>
<b>2132</b>	<b>3135 Ambacht</b>	<b>VS: Keerkring, Van Maanenstraat</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>9</b>
<b>2133</b>	<b>3135 Ambacht</b>	<b>VS: Rietsingel 1, Johan de Wittstraat 9 - 87</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
<b>2135</b>	<b>3135 Ambacht</b>	<b>VS: Spiegelhof II, egw-koop</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
<b>2136</b>	<b>3135 Ambacht</b>	<b>VS: Spiegelhof III, Park-koop</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>4</b>
<b>2140</b>	<b>3135 Ambacht</b>	<b>VS: Van Hogendorpkwartier, woon-werk-woningen</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
21011	3135 Ambacht	van Aerssenstraat e.o. (verkoop)	2	2	0
21021	3135 Ambacht	v.d. Duyn van Maasdamlaan e.o. (verkoop)	2	2	0
1127	3136 Holy-Zuid	Eksterlaan, 13 hoog	89	76	13
1143	3136 Holy-Zuid	Sperwerlaan blok11, Sperwerlaan 109-183	9	8	1
1144	3136 Holy-Zuid	Sperwerlaan blok8, Sperwerlaan 437-511	9	5	4
11251	3136 Holy-Zuid	Albertine Agneslaan (verkoop)	67	53	14
1102	3137 Holy-Noord	Robert Schumanring	83	46	37
1103	3137 Holy-Noord	Robert Schumanring 2k	21	17	4
1110	3137 Holy-Noord	Bernweg	77	67	10
1112	3137 Holy-Noord	Brusselweg	73	55	18
1121	3137 Holy-Noord	Winkelhoeve e.o.	50	43	7
1122	3137 Holy-Noord	Utrechtlaan, eengezins	6	6	0
1123	3137 Holy-Noord	Baarnhoeve	14	13	1
11161	3137 Holy-Noord	Nijkerkhoeve 6 k (verkoop)	5	5	0
11171	3137 Holy-Noord	Gelderlandlaan 5k (verkoop)	4	4	0
11191	3137 Holy-Noord	Gelderlandlaan dakterras (verkoop)	0	0	0
11211	3137 Holy-Noord	Winkelhoeve e.o.	4	4	0
<b>vetgedrukt = vrije sector (VS)</b>		<b>Totaal</b>	<b>768</b>	<b>612</b>	<b>156</b>

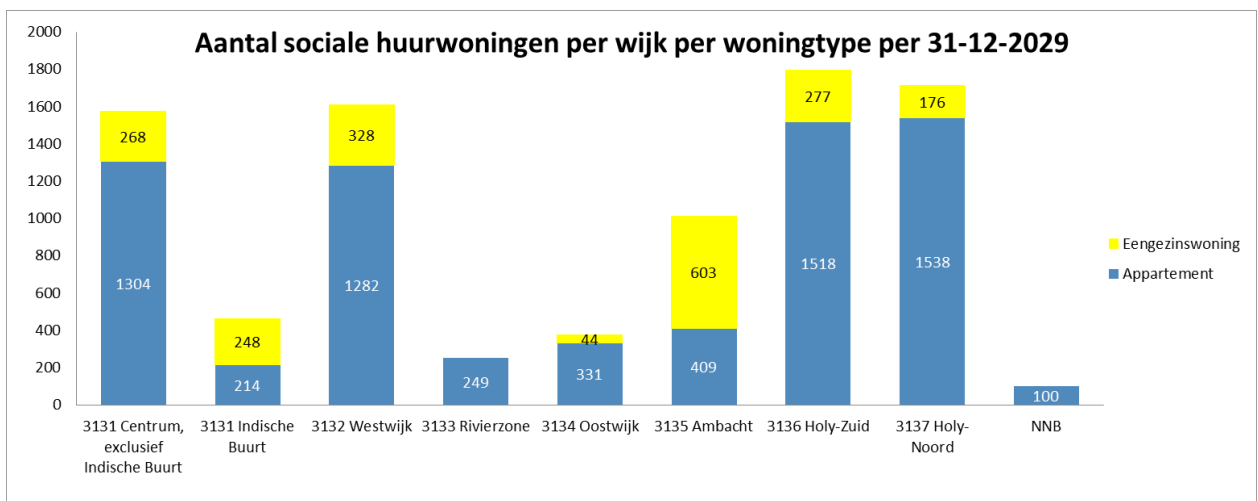
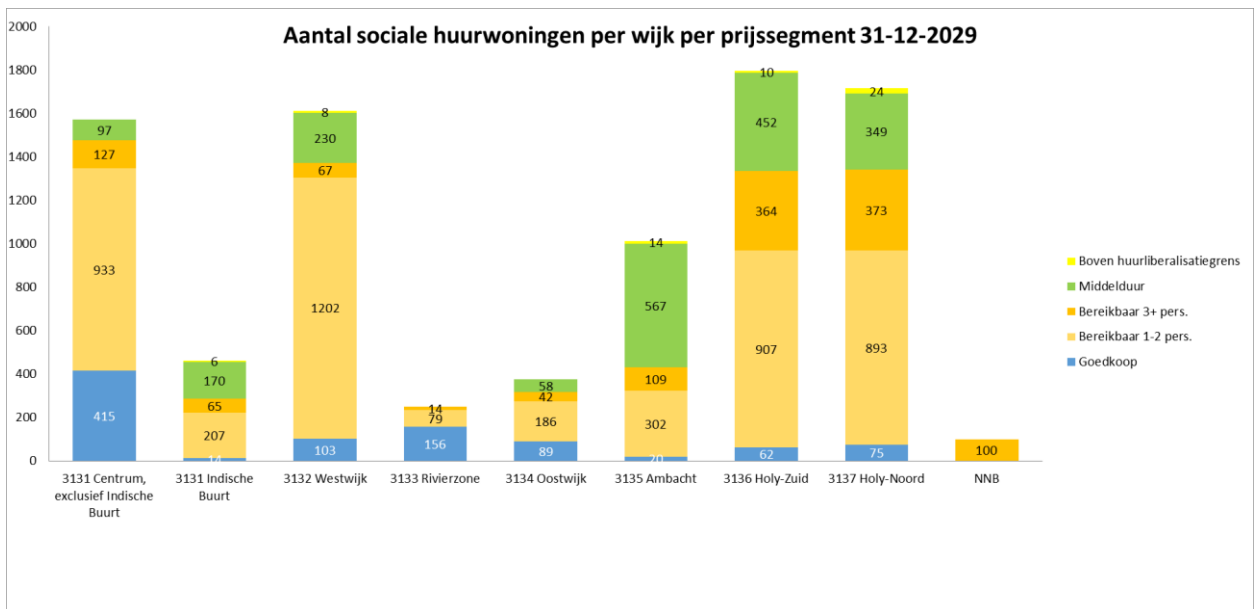
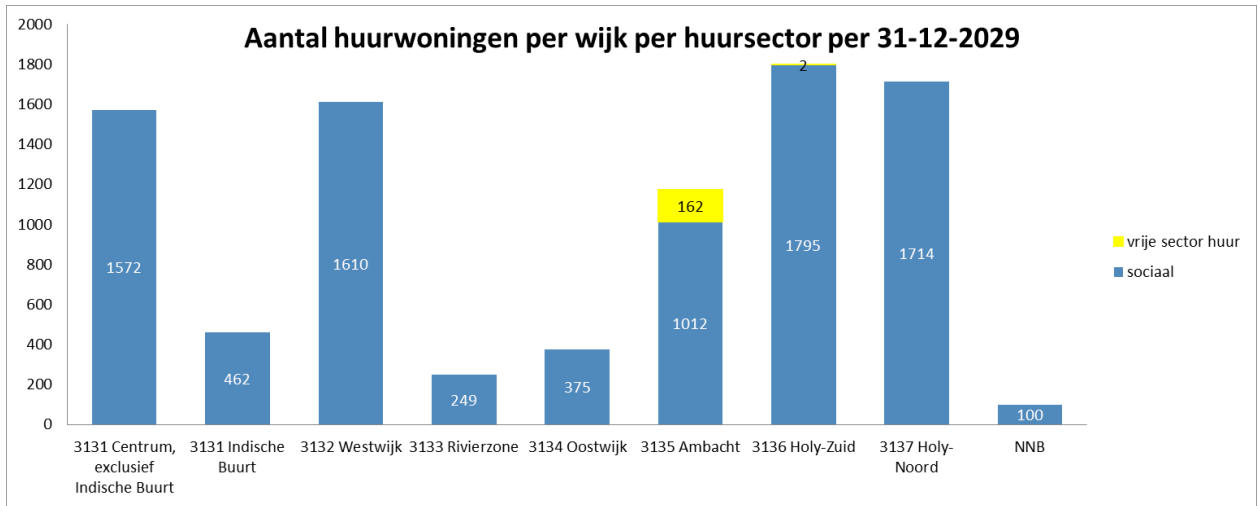
## BIJLAGE 5 Sociale woningvoorraad op wijkniveau (2030)

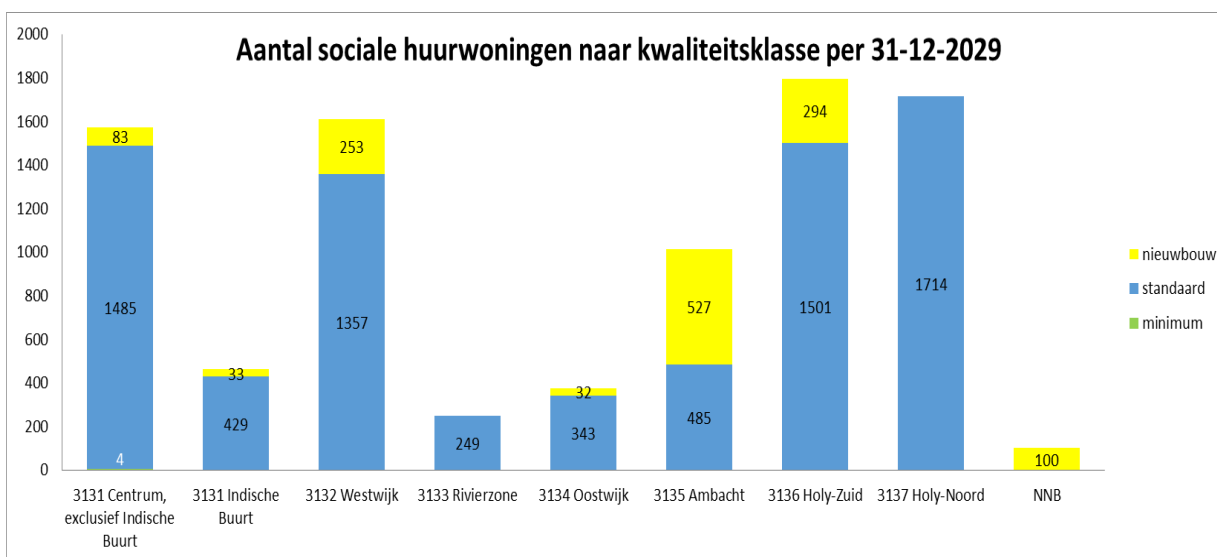
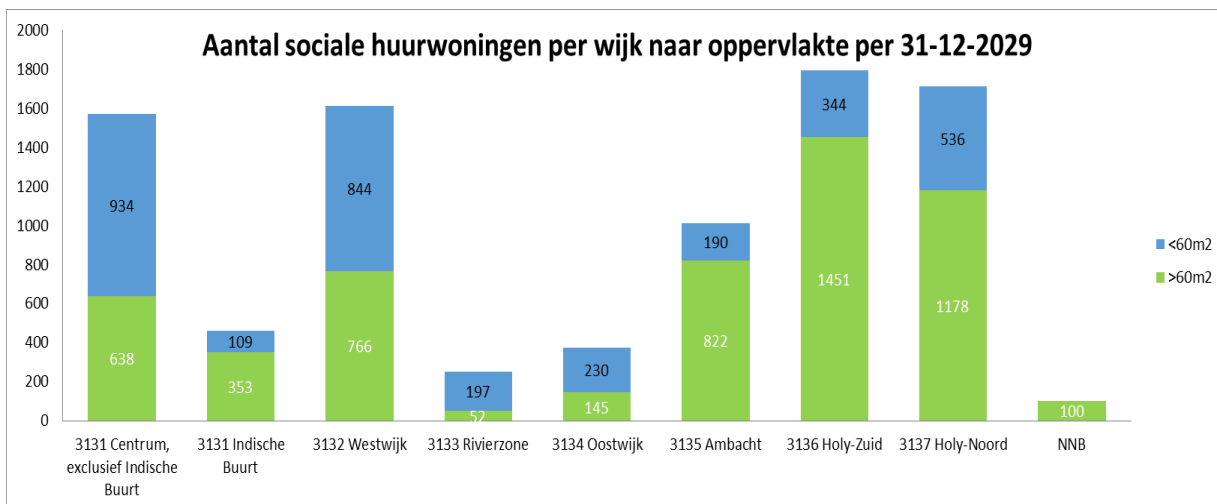
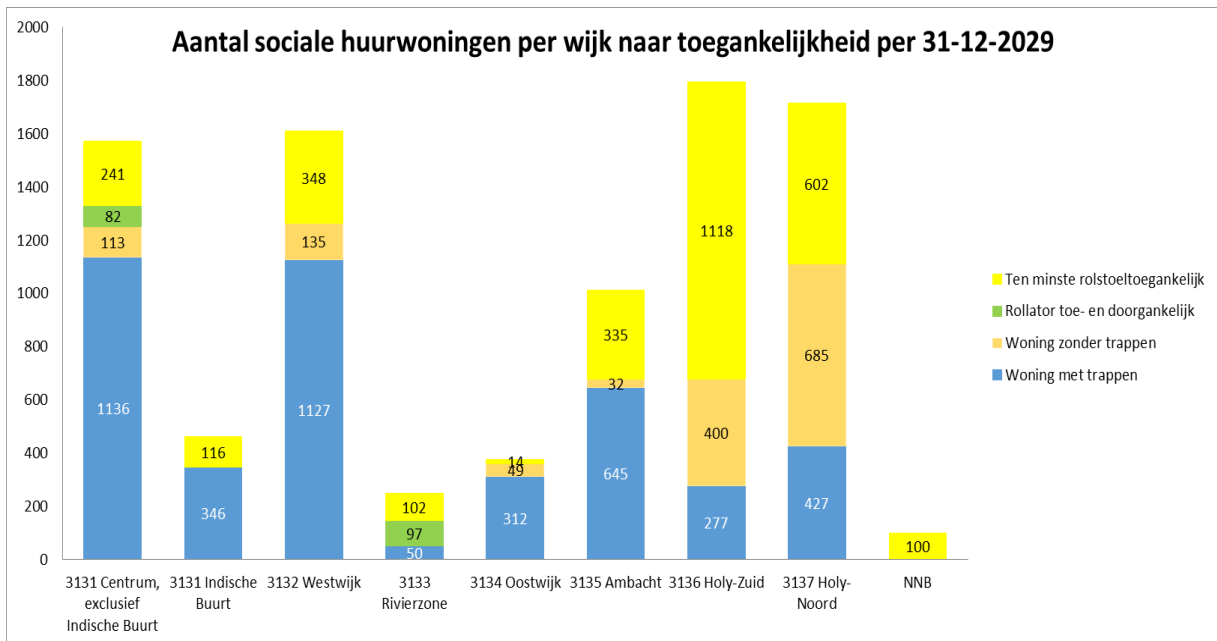
### Ontwikkeling sociale woningvoorraad 2016-2030:

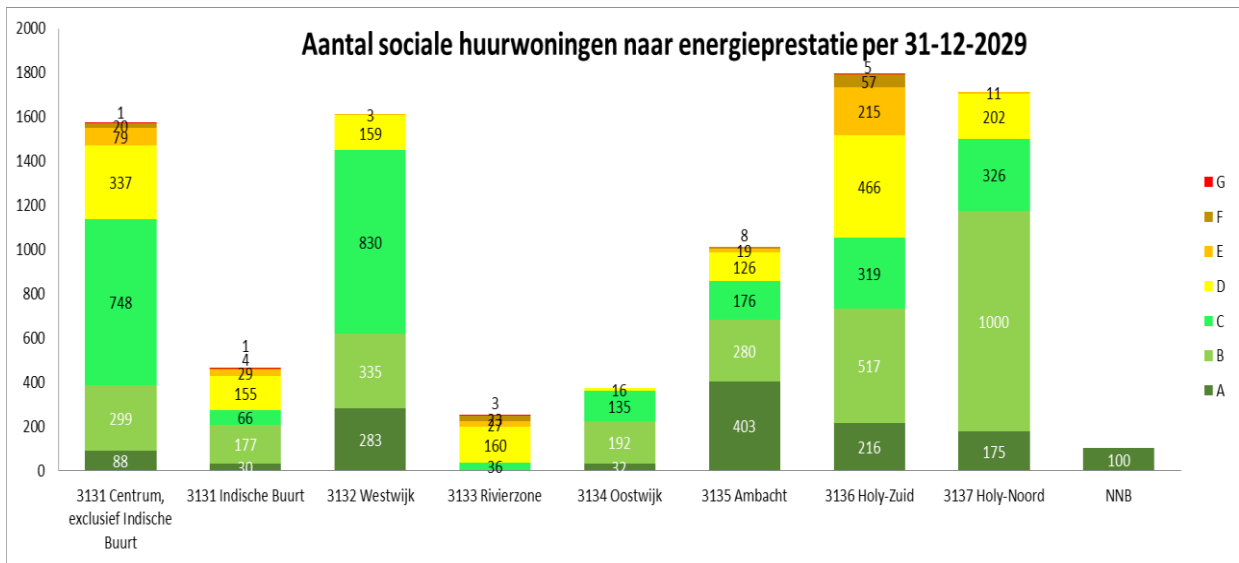
Het ontbreekt voornamelijk aan cijfermateriaal hoe de particuliere woningvoorraad zich tot en met 2030 gaat ontwikkelen. Het is dus lastig om aan te geven welke deel van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen van Waterweg Wonen. In de prestatie-afspraken hebben we vastgelegd dat de gemeente Vlaardingse zorg gaat dragen voor een toekomstgerichte monitoring van de gehele Vlaardingse woningvoorraad tot 2030. Deze monitor bevat o.a. de variable sociale sector / vrije sector, zodat we hierover in toekomstige SVB's wel uitspraken over kunnen doen.

Onderstaande cijfers geven wel zicht op de grote lijnen over de veranderingen. In de vroegnaoorlogse wijken Ambacht, Westwijk, Holy-Zuid en Indische Buurt neemt de vastgoedpositie van Waterweg Wonen af. In Holy-Noord, het centrum, de Oostwijk en de Rivierzone gaat de daling minder snel of neemt het aantal sociale huurwoningen zelfs licht toe.









## BIJLAGE 6 Overzicht rekenparameters

Gehanteerde parameters	huur- stijging	leeg- stand huur	mutatie- graad	prijs- inflatie	beheer- kostenstij- ging	loon- inflatie	rente korte termijn	rente lange termijn	bouw- kosten onroeren- d goed	onderho- uds- index	markt- waarde onroeren- d goed
2016	1,70%	0,80%		1,40%	1,40%	2,75%	1,00%	3,00%	1,40%	1,40%	2,00%
2017	2,40%	0,80%		2,00%	2,00%	2,75%	2,50%	3,50%	3,00%	2,00%	2,00%
2018	3,00%	0,80%		2,00%	2,00%	2,75%	3,00%	5,75%	3,00%	2,00%	2,00%
2019	3,00%	0,80%		2,00%	2,00%	2,75%	3,00%	5,75%	3,00%	2,00%	2,00%
2020	3,00%	0,80%		2,00%	2,00%	2,75%	3,00%	5,75%	3,00%	2,00%	2,00%
2021 e.v. Disconteringsvoet = 5,0%	2,00%	0,80%		2,00%	2,00%	2,75%	3,00%	5,75%	3,00%	2,00%	2,00%

### Rekenparameters huurprijsbeleid

#### Sociale huurwoningen:

- Nieuwe WWS-puntentelling per 1 oktober 2015 is toegepast;
- Huur(som)ontwikkeling: inflatie + 1% in de eerste vijf jaar, daarna inflatievolgende huur(som)ontwikkeling;
- Woningen zijn begrensd op de – tijdelijk bevroren – huurliberalisatiegrens, woningen met een huurprijs daarboven hebben een inflatievolgende huurverhoging;
- De huursomstijging bereiken we via de jaarlijkse huurrunde;
- Er is geen harmonisatie-ineens toegepast bij vrijkomende woningen;
- Bij vrijkomende woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens wordt de huurprijs verlaagd tot de huurliberalisatiegrens.

#### Overige verhuureenheden:

- Inflatievolgend huurprijsbeleid
- Geen harmonisatie-ineens

## BIJLAGE 7 Investerings en onrendabele toppen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2015-2025	ORT
<b>Investerings en onrendabele toppen</b>													
(bedragen zijn gebaseerd op prijspeil van betreffende jaar)													
balans													
<b>Nieuwbouw huur</b>													
Holy-Zuidoost	1.970	1.223	-	-	-	-	-	5.267	4.115	-	-	12.575	-3.649
Babberspolder-Oost	7.661	1.719	684	-	-	-	-	-	-	-	2.072	12.136	-15.893
Westwijk	710	4.020	5.367	4.680	3.296	5.392	3.332	2.161	5.186	3.363	-	37.507	-15.187
Centrum	137	550	5.324	2.840	-	1.294	839	-	-	-	-	10.984	-2.903
Overig	-	-	-	-	4.819	3.766	-	-	-	5.588	6.192	20.365	-10.252
<b>Totaal</b>	<b>10.478</b>	<b>7.512</b>	<b>11.375</b>	<b>7.520</b>	<b>8.115</b>	<b>10.452</b>	<b>4.171</b>	<b>7.428</b>	<b>9.301</b>	<b>8.951</b>	<b>8.264</b>	<b>93.567</b>	<b>-47.884</b>
<b>Kwaliteitsinvesteringen</b>													
Holy-Zuidoost	-	-	-	183	-	-	-	-	-	-	-	183	-183
Hoofdstedenbuurt	788	4.679	2.772	183	-	-	-	-	-	-	-	8.422	1.620
Holy overig	-	-	193	-	-	-	-	-	-	-	-	193	193
Westwijk	-	-	-	-	171	-	-	-	-	6.387	-	6.558	4.024
Babberspolder-Oost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Babberspolder overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rivierzone	-	950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	950	950
Indische buurt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Centrum / VOP / Oostwijk	-	348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	348	348
Duurzaamheidsinvesteringen	-	1.014	2.069	3.165	4.304	-	-	-	-	-	-	10.552	10.552
<b>Totaal</b>	<b>788</b>	<b>6.991</b>	<b>5.034</b>	<b>3.531</b>	<b>4.475</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.387</b>	<b>-</b>	<b>27.206</b>	<b>17.870</b>
<b>Exploitaties</b>													
Holy-Zuidoost	10.796	2.292	3.617	3.987	3.689	4.797	3.173	1.727	1.991	-	-	36.069	4.968
Babberspolder-Oost	16.510	3.008	1.496	-	-	-	-	-	64	1.120	6.563	28.761	20.517
Westwijk	1.758	168	684	2.086	1.018	2.924	4.540	1.643	2.370	2.638	1.620	21.449	8.684
Centrum / VOP / Oostwijk	121	71	105	207	678	399	355	580	-	-	-	2.516	257
Overig	-	-	-	-	-	-	-	-	47	1.445	2.026	3.518	3.089
<b>Totaal</b>	<b>29.185</b>	<b>5.539</b>	<b>5.902</b>	<b>6.280</b>	<b>5.385</b>	<b>8.120</b>	<b>8.068</b>	<b>3.950</b>	<b>4.472</b>	<b>5.203</b>	<b>10.209</b>	<b>92.313</b>	<b>37.515</b>
<b>Absoluut totaal</b>	<b>40.451</b>	<b>20.042</b>	<b>22.311</b>	<b>17.331</b>	<b>17.975</b>	<b>18.572</b>	<b>12.239</b>	<b>11.378</b>	<b>13.773</b>	<b>20.541</b>	<b>18.473</b>	<b>213.086</b>	<b>103.269</b>



## BIJLAGE 8 Winst- en verliesrekening

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal 2016-2025
<b>Winst en verliesrekening 2016-2025</b>											
Huren	69.095	70.573	72.254	73.221	74.085	74.859	74.462	75.035	76.146	76.325	736.092
Opbrengst servicecontracten	4.173	4.235	4.306	4.380	4.454	4.467	4.373	4.339	4.369	4.325	43.414
Verkoop bestaand bezit	1.399	3.391	2.615	2.874	3.288	2.987	1.705	1.884	2.419	1.681	25.825
Verkoopopbrengsten onderhanden projecten	4.335	5.711	4.216	6.293	6.111	5.978	3.670	5.377	1.518	1.097	44.306
Wijziging in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	1.068	-952	2.105	-897	2.021	1.750	-1.316	-6.933	3.685	7.783	8.314
Geactiveerde productie eigen bedrijf	525	461	367	376	337	212	138	162	226	200	2.983
Overige opbrengsten	395	401	407	413	434	467	479	487	493	500	4.476
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>80.990</b>	<b>83.820</b>	<b>86.270</b>	<b>86.660</b>	<b>90.730</b>	<b>90.720</b>	<b>83.511</b>	<b>80.351</b>	<b>88.856</b>	<b>91.911</b>	<b>865.410</b>
Afschrijvingen	-25.310	-28.310	-29.500	-30.772	-32.121	-32.183	-33.153	-31.335	-34.233	-29.641	-308.853
Afschrijvingen tov exploitatie		-639	-608	-576	-668	-582	-536	-536	-533	-530	-5.661
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	13.816	14.831	18.891	15.175	18.592	18.306	18.935	16.823	20.010	17.117	173.622
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-3.726	-10.705	-4.874	-9.536	-2.367	-1.961	-830	-6.411	-8.792	-3.791	-52.959
Erfpacht	-236	-235	-235	-229	-214	-197	-188	-188	-188	-187	-2.096
Salarissen en sociale lasten	-8.571	-8.515	-8.526	-8.673	-8.759	-8.859	-8.837	-8.932	-9.146	-9.240	-88.059
Onderhoud	-11.956	-12.826	-14.235	-12.751	-15.593	-12.001	-15.720	-12.297	-15.845	-15.217	-138.438
Overige kosten werorganisatie	-3.301	-3.209	-2.859	-2.665	-2.661	-2.655	-2.615	-2.608	-2.632	-2.619	-27.824
Leefbaarheid	-868	-831	-841	-843	-851	-855	-853	-872	-883	-884	-8.581
Lasten servicecontracten	-4.000	-4.059	-4.128	-4.199	-4.269	-4.282	-4.191	-4.160	-4.187	-4.146	-41.614
Sectorspecifieke lasten	-6.423	-7.183	-7.329	-7.477	-7.474	-7.616	-7.589	-7.539	-7.727	-7.803	-74.178
Overige bedrijfslasten	-5.338	-5.445	-5.540	-5.573	-5.600	-5.625	-5.591	-5.630	-5.712	-5.737	-55.885
Externe kosten onderhanden projecten	-5.539	-5.902	-6.280	-5.385	-8.120	-8.068	-3.950	-4.472	-5.203	-10.209	-63.128
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>-61.452</b>	<b>-73.028</b>	<b>-66.064</b>	<b>-73.504</b>	<b>-70.105</b>	<b>-66.578</b>	<b>-65.118</b>	<b>-68.157</b>	<b>-75.071</b>	<b>-72.887</b>	<b>-693.654</b>
Rentebaten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentelasten	-14.600	-14.994	-15.039	-15.960	-15.418	-15.643	-15.744	-15.371	-15.114	-15.079	-153.304
<b>Jaarresultaat voor vpb voor mutatie reële waarde</b>	<b>4.938</b>	<b>-4.202</b>	<b>5.167</b>	<b>-2.804</b>	<b>5.207</b>	<b>8.499</b>	<b>2.649</b>	<b>-3.177</b>	<b>-1.329</b>	<b>3.945</b>	<b>18.452</b>
<b>Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>3.194</b>	<b>2.224</b>	<b>5.422</b>	<b>3.793</b>	<b>1.239</b>	<b>-5.397</b>	<b>4.594</b>	<b>139</b>	<b>4.225</b>	<b>3.946</b>	<b>23.951</b>

## BIJLAGE 9 Balans

Balans 2015 - 2025	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Activa</b>											
Materiële vaste activa	526.862	530.326	530.081	526.406	522.172	516.309	500.577	496.603	488.795	487.973	482.558
- Sociaal vastgoed in exploitatie	514.013	514.528	514.562	518.178	506.003	507.229	489.642	483.870	476.280	475.189	471.594
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling	6.888	7.123	7.082	0	8.117	1.295	3.333	5.267	5.186	5.588	3.898
- (On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.961	8.675	8.437	8.228	8.052	7.785	7.602	7.466	7.329	7.196	7.066
Vastgoedbeleggingen	71.886	71.219	69.827	69.011	68.902	65.139	64.161	63.515	62.624	60.957	60.850
- Commercieel vastgoed in exploitatie	67.508	71.219	69.827	69.011	68.902	65.139	64.161	63.515	62.624	60.957	60.850
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële vaste activa	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>598.786</b>	<b>601.583</b>	<b>599.946</b>	<b>595.455</b>	<b>591.112</b>	<b>581.486</b>	<b>564.776</b>	<b>560.156</b>	<b>551.457</b>	<b>548.968</b>	<b>543.446</b>
Voorraden	7.246	8.313	7.358	9.463	8.568	10.589	12.340	11.024	4.089	7.775	15.557
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vastgoed in ontwikkeling t.d.v. verkoop	7.065	8.132	7.177	9.282	8.387	10.408	12.159	10.843	3.908	7.594	15.376
- Overige voorraad	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
Liquide middelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>8.521</b>	<b>9.588</b>	<b>8.633</b>	<b>10.738</b>	<b>9.843</b>	<b>11.864</b>	<b>13.615</b>	<b>12.299</b>	<b>5.364</b>	<b>9.050</b>	<b>16.832</b>
<b>Balanstotaal</b>	<b>607.307</b>	<b>611.171</b>	<b>608.579</b>	<b>606.193</b>	<b>600.955</b>	<b>593.350</b>	<b>578.391</b>	<b>572.455</b>	<b>556.821</b>	<b>558.018</b>	<b>560.278</b>
<b>Passiva</b>											
Eigen vermogen	184.006	192.141	190.162	200.749	201.740	208.187	211.288	218.533	215.490	218.383	226.280
Voorziening onrendabele investeringen	4.333	2.333	6.271	2.497	6.122	343	1.643	0	2.696	4.543	2.207
Overige voorzieningen	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492
Schulden lange termijn	400.730	392.560	387.707	377.561	366.584	358.096	338.662	326.831	311.964	308.240	305.028
<b>Totaal langlopende passiva</b>	<b>589.561</b>	<b>587.526</b>	<b>584.632</b>	<b>581.299</b>	<b>574.938</b>	<b>567.118</b>	<b>552.085</b>	<b>545.856</b>	<b>530.642</b>	<b>531.658</b>	<b>534.007</b>
Leningen o/g < 1 jaar	3.700	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Overige kortlopende schulden	14.046	13.645	13.947	14.894	16.017	16.232	16.306	16.599	16.179	16.360	16.271
<b>Totaal kortlopende passiva</b>	<b>17.746</b>	<b>23.645</b>	<b>23.947</b>	<b>24.894</b>	<b>26.017</b>	<b>26.232</b>	<b>26.306</b>	<b>26.599</b>	<b>26.179</b>	<b>26.360</b>	<b>26.271</b>
<b>Balanstotaal</b>	<b>607.307</b>	<b>611.171</b>	<b>608.579</b>	<b>606.193</b>	<b>600.955</b>	<b>593.350</b>	<b>578.391</b>	<b>572.455</b>	<b>556.821</b>	<b>558.018</b>	<b>560.278</b>
<b>Solvabiliteit</b>	<b>30,3%</b>	<b>31,4%</b>	<b>31,2%</b>	<b>33,1%</b>	<b>33,6%</b>	<b>35,1%</b>	<b>36,5%</b>	<b>38,2%</b>	<b>38,7%</b>	<b>39,1%</b>	<b>40,4%</b>