# PORTEFEUILLEPLAN WOONSTICHTING GENDT 2020 -2030

FK-ZF-96

**INHOUDSOPGAVE**

**1. INLEIDING ..... 3**

Beleidshorizon: 10 jaar ..... 5
Stuurknoppen op portefeuilleniveau ..... 4
Deelportefeuilles ..... 5
Leeswijzer ..... 5

**2. DE PORTEFEUILLE IN 2030 ..... 6**

Naar 890 woningen in 2030 ..... 6
Woningtype ..... 8
Huurprijsklassen ..... 8
Energie ..... 9

**3. TRANSFORMATIE OPGAVE ..... 11**

Reeds voorgenomen maatregelen ..... 11
Kwaliteit van onze voorraad ..... 12
Ontwikkeling van de huren ..... 12
Van wensportefeuille naar transformatieopgave ..... 13

**4. EFFECTEN ..... 13**

Volkshuisvestelijke effecten ..... 13
Ontwikkeling financiële ratio's ..... 14
Organisatie ..... 15

**5. OVERIG VASTGOED ..... 15**

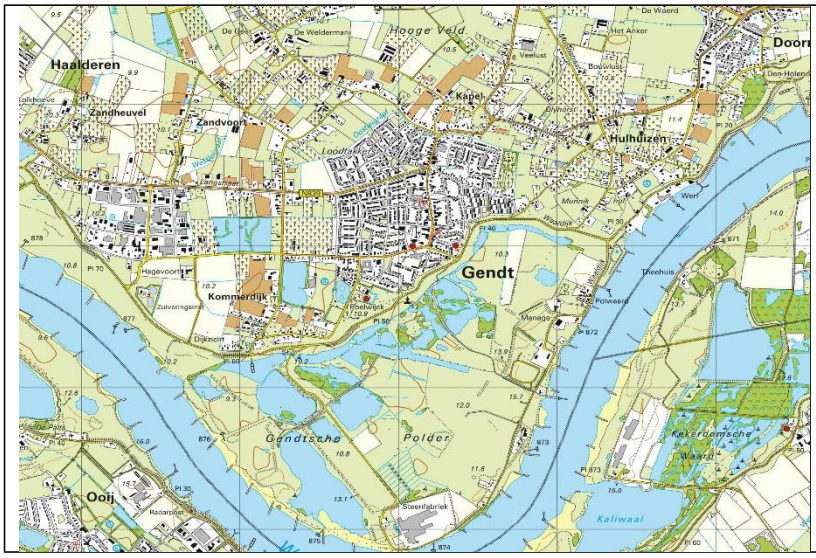
Parkeerplaatsen en garage ..... 15

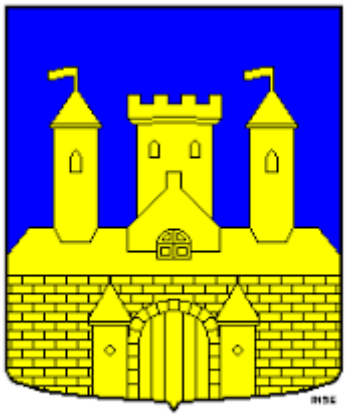
**6. BIJLAGEN:**

1. Overzicht doorexploiteer complexen ..... 16
2. Overzicht verbeteringen ..... 17
3. Overzicht verkoopportefeuille ..... 18
4. Overzicht sloop ..... 19
5. Overzicht Nieuwbouw ..... 20

# 1. INLEIDING

Voor u ligt de nieuwe portefeuillestrategie van Woonstichting Gendt. Het is onze visie op ons woningbezit en de toekomst daarvan in relatie tot onze (maatschappelijke) doelstellingen en de financiële middelen.
Woonstichting Gendt is een woningcorporatie, gelegen in gemeente Lingewaard, die specifiek de kern Gendt bedient. Woonstichting Gendt wil diverse doelgroepen betaalbaar laten wonen in Gendt en omgeving, in een woning of appartement dat bij hen past en een omgeving waar zij zich prettig voelen. Daarbij heeft zij de visie om in haar werkgebied een kostenbewuste maatschappelijk ondernemer zijn, waarbij de volkshuisvestelijke taak door de organisatie op een integere en solide wijze wordt uitgevoerd.
Per 1-1-2020 verhuurt Woonstichting Gendt 856 DAEB woningen, vier niet-DAEB woningen, 22 parkeerplaatsen en één garage.



**Portefeuilleplan**
In dit portefeuilleplan worden de strategische uitgangspunten voor het portefeuillemanagement uitgewerkt. Het portefeuilleplan vormt het kader voor de (optelsom van) maatregelen die we nemen op complexniveau. Het portefeuilleplan is de beleidsmatige doorvertaling van de Opgaven en Kaders in het werkgebied vanuit het opgestelde woningmarktonderzoek in 2019 uitgevoerd door Companen in opdracht van Gemeente Lingewaard, Waard Wonen en Woonstichting Gendt en de kennissessie onder de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën. Het portefeuilleplan wordt door vertaald naar de transformatieopgave en de complexbeheerplannen. Wel wordt in de bijlagen een specificatie op complexniveau gegeven m.b.t. tot verkoopbeleid, huurbeleid, kwaliteit en duurzaamheid.

**Marktontwikkeling**
In het woonmarktonderzoek wordt zowel de huidige woningmarkt toegelicht, als wel de toekomstige woningmarkt onderzocht. Voor Woonstichting Gendt staat de ontwikkeling in de kern Gendt centraal.

De vraag binnen de woningmarkt in Gendt laat voor de toekomst een vrij stabiel beeld zien. In de nabije toekomst, t/m 2023, wordt door voornamelijk de huishoudensverkleining een kleine toename in woningbehoefte verwacht van in totaal 155 woningen. In de periode 2023- 2033 wordt nog eens een lichte groei verwacht van 115 woningen Het aandeel ten behoeve van de sociale huur in Gendt is hierin tot 2033 ongeveer een groei van 55 woningen. Op de langere termijn is de verwachting dat de woningbehoefte in de gemeente Lingewaard licht zal gaan

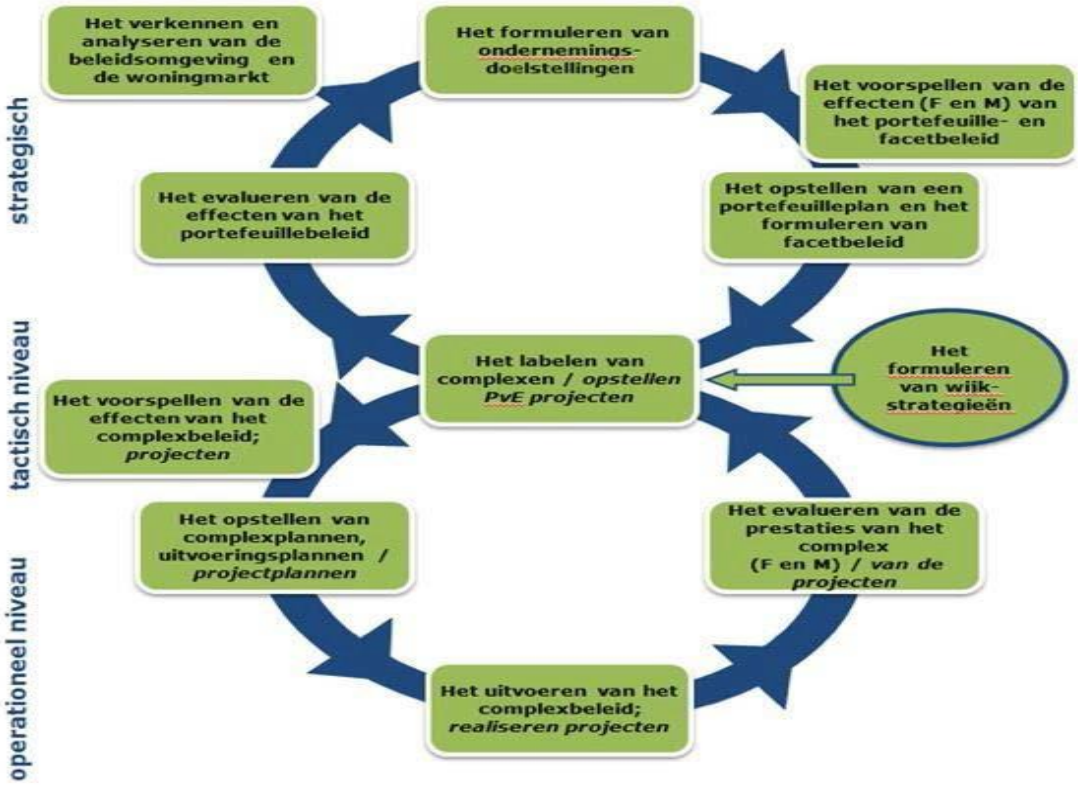
dalen, echter pas rond 2040. Tot 2033 zal de omvang van de portefeuille voor Woonstichting Gendt gehandhaafd blijven, dan wel beperkt groeien.

Gendt is een kern met de benodigde voorzieningen en een uitgebreid zorgpunt. Dit maakt de toekomstpotentie voor de kern positief. In combinatie met een hechte gemeenschap en de mooie locatie zal Gendt, ondanks de vergrijzing, een fijn woonklimaat behouden.

**Wensportefeuille**
Op basis van de marktvraag in ons werkgebied en onze eigen visie werken we in dit portefeuilleplan naar een wensportefeuille in 2030. Of dit ook de haalbare portefeuille blijkt te zijn moet blijken uit een realistische planning waarmee we binnen onze mogelijkheden zoveel mogelijk tegemoet willen komen aan de marktvraag.

De haalbare portefeuille wordt na vaststelling van dit portefeuilleplan verder uitgewerkt in de transformatieopgave en de meerjarenbegroting en -investeringsplanning. Ook vormt deze het kader voor het bepalen van beleid op complexniveau.

In de volgende figuur is de plaats van het portefeuilleplan in de cyclus van portefeuille- en asset management weergegeven:




De beschreven cyclus is een streven om naar toe te groeien. Het beleid en de organisatie moet hier op ingericht worden.

**BELEIDSHORIZON: 10 JAAR**
In dit portefeuilleplan schetsen we het eindbeeld van de portefeuille in 2030. Dit eindbeeld wordt niet in alle gevallen in ‘een rechte lijn’ bereikt. Waar dat zo is, wordt dit toegelicht.

**STUURKNOPPEN OP PORTEFEUILLENIVEAU**
Op het niveau van de totale portefeuille sturen we onze woningvoorraad in de gewenste richting met behulp van de volgende stuurknoppen.

a) De totale omvang van de woningvoorraad
b) Huurprijsklassen
c) Energie
d) Woningtype
e) Technische kwaliteit

In de uitwerking van het portefeuilleplan worden de effecten van de stuurknoppen onderbouwd in het licht van de volkshuisvestelijke opgaven en financiële en organisatorische kaders.

**DEELPORTEFEUILLES**
We hanteren geen deelportefeuilles, omdat de omvang en diversiteit van de voorraad overzichtelijk en homogeen is. Wel zullen in onze portefeuille de splitsing in DAEB en niet-DAEB woningen aanbrengen en de niet woongelegenheden zijnde parkeerplaatsen en garage apart benoemen.

**BELEIDSHORIZON**
We kiezen voor een beleidshorizon van 10 jaar. Dit is een periode die te overzien is en we inzichten hebben vanuit het woonmarktonderzoek. Verder sluit deze periode aan met de meerjarenbegroting. Wel zullen we de ontwikkelingen in de periode na 10 jaar kritisch volgen, zodat we niet voor verrassingen komen te staan. Vooral de ontwikkeling van de financiële ratio's van het AW en WSW blijven we monitoren.

**LEESWIJZER**
In de rest van dit portefeuilleplan gaan we achtereenvolgens in op:

- De gewenste omvang en kwaliteiten van onze woningvoorraad.
- De benodigde transformatie van onze woningvoorraad om de gewenste situatie te bereiken
- De strategische uitgangspunten voor ons overige vastgoed.
- De volkshuisvestelijke, financiële en organisatorische effecten van de uitvoering van dit portefeuilleplan.

## 2. DE PORTEFEUILLE IN 2030

In dit hoofdstuk beschrijven we achtereenvolgens hoe we van onze huidige omvang en samenstelling naar de gewenste toekomstige omvang en samenstelling van onze woningvoorraad gaan. Per stuurknop wordt een de ontwikkeling van de kwaliteiten en kenmerken van onze woningvoorraad benoemd. Daarbij maken we steeds het onderscheid tussen de (markt)wensportefeuille en de haalbare portefeuille, zoals in de inleiding is gedefinieerd.

### NAAR 890 WONINGEN IN 2030

Het woningmarktonderzoek geeft in belangrijke mate de opgaven en kaders aan op het gebied van huishoudsamenstelling, leeftijdsopbouw en behoefte. Verder kennen wij onze portefeuille op basis van kwaliteit, verhuurbaarheid en samenstelling. Hieronder de opgaven en kaders voorvloeiend uit het woningmarktonderzoek en eigen visie:

| Opgaven | Kaders | Acties |
|---|---|---|
| **Betaalbaarheid en beschikbaarheid** | | |
| Lichte bevolkingsgroei tot 2021, stabilisering tot 2025, daarna daling. | Toevoegen van 55 sociale huurwoningen aan de huidige voorraad tot 2033. | Nieuwbouwopgave afstemmen op de behoefte. |
| Stijging van het aantal huishoudens door verdunning (meer ouderen en kleine huishoudens tot 2030, daarna stabilisering; | Het percentage sociale huurwoningen in Gendt ligt in vergelijking met de rest van Lingewaard hoog met 29% t.o.v.. 20 % gemiddeld. | Huur categorieën huidige portefeuille afstemmen op behoefte. |
| Aantal 65 en 75 plussers in Gelderland stijgen de komende 10 jaar van met respectievelijk 20% en 50%. | Voldoen aan de wettelijke toewijzingsregels op basis van inkomen en huishoudgrootte. | Voldoende voorraad geschikt voor ouderen, zodat doorstroming vanuit eengezinswoningen gestimuleerd kan worden. |
| | De samenstelling van de huidige portefeuille transformeren naar de behoefte. | |
| **Kwaliteit en duurzaamheid** | | |
| Portefeuille CO2 neutraal in 2050. | Duurzaamheidsbeleid op korte, middellange en lange termijn ontwikkelen binnen de financiële mogelijkheden van Woonstichting Gendt | Herstructureren bestaande voorraad door sloop/nieuwbouw of renovatie. |
| | | Duurzaamheidprogramma voor huidige voorraad opstellen |
| Kwaliteit van huidige portefeuille borgen | Kwaliteit van de portefeuille laten voldoen aan gemiddeld minimaal conditiescore 2 conform NEN 2767 | Hold sell analyse uitvoeren |

De marktontwikkeling laat een groei van 55 sociale huurwoningen zien tot 2033 in Gendt. Het aandeel sociale huur is in Gendt naar verhouding bovengemiddeld hoog. In de gemeente Lingewaard ligt het aandeel op 20%, terwijl dit in Gendt 29% betreft. Dit kent zijn oorsprong vanuit oudsher waarin Gendt voorzag in goedkope huurwoningen voor arbeiders. Een groei van 30 huurwoningen tot 2030 lijkt in dit stadium dan ook voldoende voor Gendt.

Bij het bereiken de wensportefeuille gelden de volgende aandachtspunten:

- Nieuwbouwprogramma afstemmen op wensportefeuille;
- Doorstroming bevorderen van de woningen die in potentie in een hogere huurcategorie worden voorzien;
- Actief verkoopbeleid voeren op gelabelde woningen en jaarlijks een hold sell analyse uitvoeren op de gehele portefeuille.

Hieronder in drie tabellen de benodigde transformatie van de omvang en samenstelling van de woningvoorraad van de huidige voorraad naar de wensportefeuille in 2030.

# VAN HUIDIGE PORTEFEUILLE NAAR WENSPORTEFEUILLE

## HUIDIGE PORTEFEUILLE PER 1-1-2020

| | Type | | | | | Totaal | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Huurprijsklasse** | **Studio** | **EGW** | **EGW NT** | **App. zonder lift** | **App. met lift** | **aantal** | **%** |
| Goedkoop | 43 | 6 | 1 | 0 | 0 | **50** | **6%** |
| Bereikbaar t/m 1e aftoppingsgrens | 6 | 459 | 149 | 35 | 74 | **723** | **84%** |
| Bereikbaar t/m 2e aftoppingsgrens | 0 | 47 | 1 | 1 | 8 | **57** | **7%** |
| Duur sociaal | 0 | 13 | 0 | 0 | 13 | **26** | **3%** |
| Vrije sector | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | **4** | **0%** |
| **Totaal aantal** | **49** | **527** | **151** | **36** | **97** | **860** | |
| **Totaal %** | **6%** | **61%** | **18%** | **4%** | **11%** | | |

## BENODIGDE TRANSFORMATIE TOT WENSPORTEFEUILLE

| | Transformatie type | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Studio** | **EGW** | **EGW NT** | **App. zonder lift** | **App. met lift** | **Totaal** |
| Sloop | 0 | -78 | -15 | 0 | 0 | -93 |
| Verkoop | 0 | -39 | 0 | 0 | -2 | -41 |
| Nieuwbouw | 16 | 65 | 29 | 9 | 45 | 164 |
| **Totaal** | **16** | **-52** | **14** | **9** | **43** | **30** |

| | Transformatie huurprijsklassen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **< 432,51** | **432,51 - 619,01** | **619,01 - 663,40** | **663,40 - 737,14** | **> 737,14** | **Totaal** |
| Sloop | 0 | -92 | 0 | 0 | -1 | -93 |
| Verkoop | 0 | -39 | 0 | 0 | -2 | -41 |
| Nieuwbouw | 0 | 115 | 31 | 18 | 0 | 164 |
| Wijziging huurklasse | -15 | -34 | 42 | 7 | 0 | 0 |
| **Totaal** | **-15** | **-50** | **73** | **25** | **-3** | **30** |

## WENSPORTEFEUILLE PER 1-1-2030

| 1. | Type | | | | | Totaal | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Huurprijsklasse** | **Studio** | **EGW** | **EGW NT** | **App. zonder lift** | **App. met lift** | **aantal** | **%** |
| Goedkoop | 35 | | | | | **35** | **4%** |
| Bereikbaar t/m 1e aftoppingsgrens | 30 | 358 | 145 | 40 | 100 | **673** | **75%** |
| Bereikbaar t/m 2e aftoppingsgrens | | 85 | 15 | 5 | 25 | **130** | **15%** |
| Duur sociaal | | 31 | 5 | | 15 | **51** | **6%** |
| Vrije sector | | 1 | | | | **1** | **0%** |
| **Totaal aantal** | **65** | **476** | **165** | **45** | **140** | **890** | |
| **Totaal %** | **7%** | **54%** | **19%** | **5%** | **16%** | | |

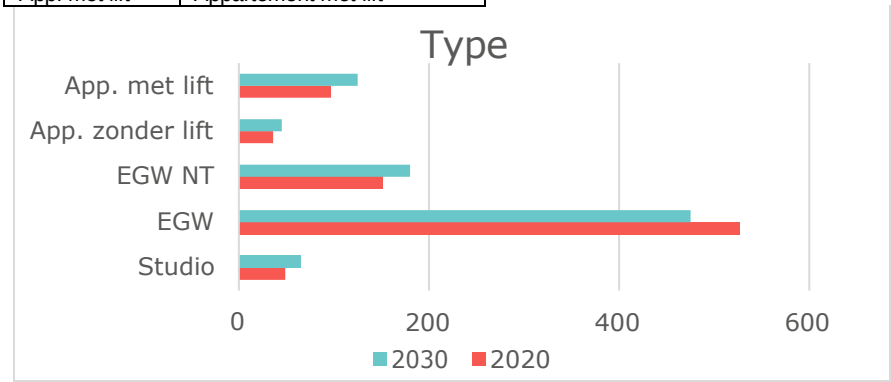
## WONINGTYPE

De nadruk van het bezit ligt op grondgebonden woningen. Dit betreffen reguliere eengezinswoningen in diverse afmetingen, maar ook grondgebonden woningen voor senioren. Daarnaast heeft Woonstichting Gendt een klein aanbod in appartementen. Het gemiddelde aantal punten in de woningwaardering is 166. De oorsprong van deze hogere kwaliteit kan gevonden worden en een goede energetische prestatie en een grotere gebruiksoppervlakte. In totaal is 88% van de woningen (757) te liberaliseren in de toekomst op basis van maximale huur. Dit biedt de mogelijkheid om, in lijn met de wens, woningen ook voor een hogere huur te gaan verhuren. (zie huurklassen). De opgave laat zien dat er behoefte is aan meer kleinere woningen voor diverse doelgroepen door de toename van kleine huishoudens. Een belangrijke doelgroep zijn de ouderen. Door de vergrijzing, (lees: in 2030 stijgt het aantal 65+ met 20% en het aantal 75+ stijgt met 50%), is er een sterke behoefte aan appartementen en eengezinswoningen nultreden.

Op basis van de opgave in ons werkgebied en de kaders waarbinnen we werken streven we naar de volgende wensportefeuille op basis van woningtype:

*Woningtypen*

| | |
|---|---|
| Studio | 1 of 2 personen |
| EGW | Eengezinswoning |
| EGW NT | Eengezinswoning nultreden |
| App. zonder lift | Appartement zonder lift |
| App. met lift | Appartement met lift |




| | 2020 | 2030 |
|---|---|---|
| **Studio** | **49** | **65** |
| **EGW** | **527** | **475** 1) |
| **EGW NT** | **151** | **165** |
| **App. zonder lift** | **36** | **45** |
| **App. met lift** | **97** | **145** |

*1) Voor wat betreft de gewenste afname van het aandeel EGW zijn de genoemde cijfers de minimaal te behalen opgave. Mochten zich kansen voordoen dan mag de afname EGW groter zijn en het aandeel appartementen/levensloopbestendige woningen groter.*

**Doel: meer kleinere woningen toevoegen voor alle doelgroepen.**
De huidige voorraad biedt voldoende potentie om grotere huishoudens (drie personen of meer) een of twee personen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens te huisvesten.

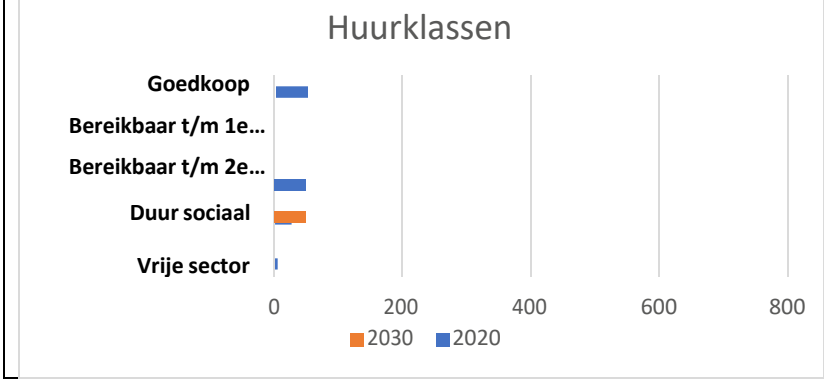
## HUURPRIJSKLASSEN

Huurprijsklassen kunnen ingedeeld worden in vijf klassen, zoals in onderstaande tabel is weergegeven. De maximale huur op basis van WWS punten x het streefhuurpercentage geeft de huurprijs. Het gemiddelde streefhuurpercentage bij Woonstichting Gendt ligt op 65%. Slechts 12% van de woningen is niet te liberaliseren, wat wil zeggen dat de maximale huur niet hoger is dan de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 1-1-2020).

De huidige indeling van de huurprijsklassen ziet er als volt uit:

| Huurprijscategorie | huurprijsklasse (prijspeil 1-1-2020) | Totaal | % |
|---|---|---|---|
| Goedkoop | < 432,51 | 50 | 6% |
| Bereikbaar t/m 1e aftoppingsgrens | € 432,51 - € 619,01 | 723 | 84% |
| Bereikbaar t/m 2e aftoppingsgrens | € 619,01 - € 663,40 | 57 | 7% |
| Duur sociaal | € 663,40 - € 737,14 | 26 | 3% |
| Vrije sector | > 737,14 | 4 | 0% |
| Eindtotaal | | 860 | |

In de huidige portefeuille zijn 90% van onze woningen bereikbaar voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Hiervan is 28% (eengezinswoningen) geschikt om op basis van de maximale huur en verhuurbaarheid in een hogere huurklasse gepositioneerd te worden. Daarbij is 20% van onze huurders woonachtig in een eengezinswoning, die past in onze wensportefeuille, 70 jaar of ouder.
In de wensportefeuille van 2030 willen we d.m.v. het huurbeleid, waarbij actief wordt ingezet op doorstroming van ouderen, de woningen die daar geschikt voor zijn overhevelen naar de prijsklassen ''bereikbaar t/m 2$^{de}$ aftoppingsgrens'' en ''duur sociaal''.
Op basis van de opgave in ons werkgebied en de kaders waarbinnen we werken streven we naar de volgende wensportefeuille op basis van huurprijsklassen:




| | 2020 | 2030 |
|---|---|---|
| Goedkoop | 50 | 35 |
| 1e aftopping | 723 | 673 |
| 2e aftopping | 57 | 130 |
| Duur sociaal | 26 | 51 |
| Vrije sector | 4 | 1 |

**Doel: binnen huidige portefeuille woningen overhevelen naar duurdere huurklasse**
De huidige voorraad biedt voldoende potentie om woningen op basis van maximale huur en verhuurbaarheid te positioneren in de huurklassen "'bereikbaar t/m 2$^{de}$ aftoppingsgrens'' en ''duur sociaal''. Gemiddeld gewenst streefhuurpercentage verhogen naar 70%.

## ENERGIE

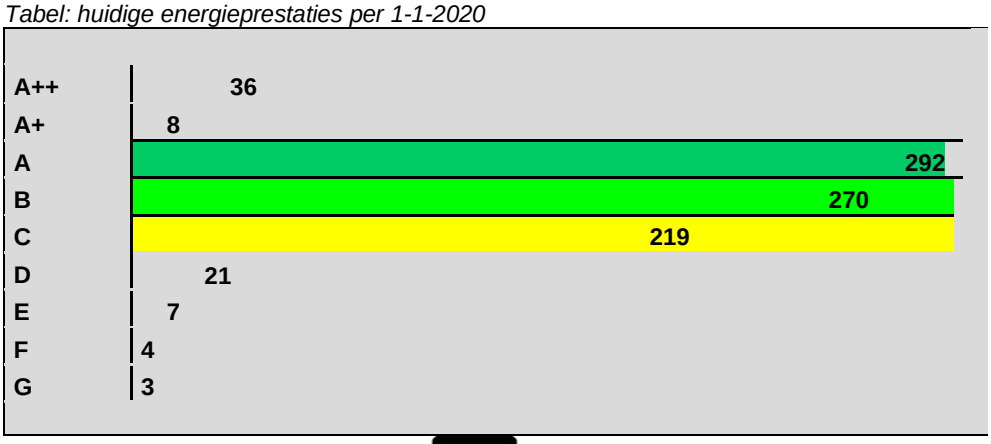
Corporaties hebben als doel dat al hun huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050. Dit betekent dat de energievoorziening van die woningen CO2-neutraal is. Corporaties, dus ook Woonstichting Gendt, legt in het duurzaamheidsbeleid vast hoe dit op ze dit op lange termijn strategisch gaat realiseren. Bij het uitvoeren van het strategisch duurzaamheidsbeleid is samenwerking met o.a. andere corporaties, bewoners, gemeente en marktpartijen essentieel. Hierbij is de keuze wanneer, welke techniek toegepast wordt of kan worden van wezenlijk belang.

Het meten van de energieprestatie gebeurt nu nog op basis van Energie-Index (of label). Vanaf 1-1-2021 wordt deze methodiek vervangen door NTA8800. Door de nieuwe bepalingsmethode wijzigt de indicator van de energieprestatie in primair fossiel energiegebruik. Dit is de basis voor de nieuwe klassegrenzen van energielabels. Met de invoering van de NTA8800 wijzigen ook de eisen aan nieuwbouwwoningen.

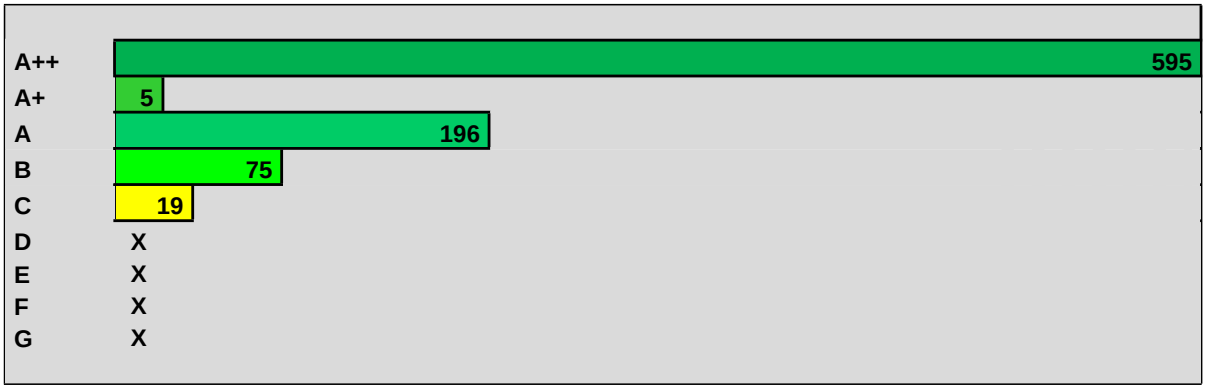
In dit portefeuilleplan gaan we nog wel uit van energie-indexen/labels om in de huidige situatie meetbare indicatie te hebben wat de energieprestatie van onze portefeuille is.

Op basis van de opgave in ons werkgebied en de kaders waarbinnen we werken streven we naar de volgende wensportefeuille op basis van energielabel:

*Tabel: huidige energieprestaties per 1-1-2020*




*Tabel: gewenste energieprestaties per 1-1-2030*



## 3. TRANSFORMATIE OPGAVE

De wensportefeuille, de kwaliteit van het bestaande bezit, de financiële en organisatorische kaders en de reeds aanwezige pijplijn van nieuwbouw en acquisitie vormen samen het kader dat leidt tot de transformatieopgave.

In dit hoofdstuk verkennen we op hoofdlijnen hoeveel woningen we in de periode tot de beleidshorizon doorexploiteren, verbeteren, verkopen, slopen, nieuw bouwen en/of aankopen.

### REEDS VOORGENOMEN MAATREGELEN

De volgende reeds voorgenomen maatregelen in onze woningvoorraad en in nieuwbouw zijn kaderstellend voor het portefeuille- en asset management.

- **Doorexploiteren**
  Op basis van kwaliteit, verhuurbaarheid en woningtype wordt 85% door geëxploiteerd. In *bijlage 1. "Overzicht doorexploiteer complexen"* is een overzicht opgenomen met de specifieke aantallen per complex.

- **Verbeterinvesteringen**
  De MJOB zijn verbeterinvesteringen opgenomen die samenvallen met de duurzaamheidsinvesteringen. In *bijlage 2. "Overzicht verbeteringscomplexen inclusief duurzaamheidsinvesteringen"*, is een overzicht opgenomen met de specifieke aantallen met kwaliteitsniveau en energielabel per complex.

- **Verkoop**
  Op basis van de ligging, type woning en de toekomstige onderhoudslasten is een verkoopportefeuille opgesteld. Deze woningen, 5% van de totale voorraad, worden eerst aangeboden aan de zittende huurders of anders verkocht bij mutatie. In *bijlage 3. "Overzicht met verkoopportefeuille"* is een overzicht van de verkoopportefeuille per vhe.

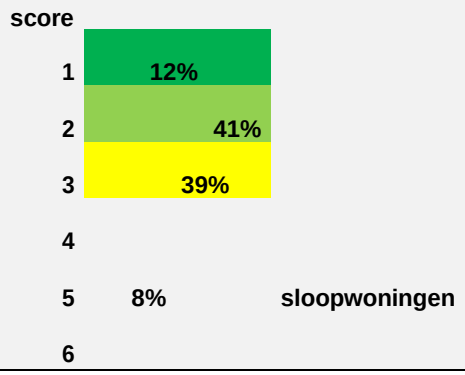
- **Sloop**
  In 2019 heeft de RVC goedkeuring gegeven voor de sloop van 77 eengezinswoningen en 15 grondgebonden seniorwoningen. De woontechnische kwaliteit van de eengezinswoningen is van dusdanig laag niveau dat het niet acceptabel en rendabel is om over te gaan tot renovatie. De 15 grondgebonden seniorwoningen bieden woontechnisch meer mogelijkheden, maar beperken dusdanig de mogelijkheden op de ontwikkeling van het totale gebied dat deze woningen ook gesloopt worden. De gemeente heeft een principe akkoord gegeven voor sloop/nieuwbouw van dit gebied. De planning is de woningen in 2021/2022 te slopen. In *bijlage 4. "Overzicht sloopcomplexen"* is een overzicht van de sloopwoningen opgenomen.

- **Nieuwbouw**
  Woonstichting Gendt heeft harde en zachte plannen met ontwikkelaars en de gemeente om in de periode 2020-2025 op eigen grond, dan wel turn key of op nog te verwerven grond circa 165 woningen te realiseren passend binnen de wensportefeuille. Deze woningen moeten allen voldoen aan minimaal de BENG eisen. In *bijlage 5. "Overzicht nieuwbouwprojecten"* is een overzicht van de nieuwbouwplannen opgenomen.

## KWALITEIT VAN ONZE VOORRAAD

De kwaliteit van onze woningvoorraad is ruim voldoende. Woonstichting Gendt heeft voor haar portefeuille een conditiemeting NEN 2767 laten doen. Dit is dé norm voor conditiemeting van gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten. Hiermee kan gestuurd worden op prestatie-eisen, zodat inzicht wordt verkregen in de aanwezige gebreken en weet welke risico's hij loopt als die niet worden opgelost. De norm zorgt voor betrouwbare informatie t.b.v. de meerjarenbegroting.
De conditiescore wordt uitgedrukt in omvang en intensiteit van het gebrek. Een score 1 is het best en score 6 is het slechtst.
De conditiescore van de woningen van Woonstichting Gendt is als volgt opgebouwd:

**Conditiescore NEN 2767**




De woningen hebben conditiescore van minimaal 3, behalve de sloopwoningen. Woonstichting Gendt streeft naar een conditiescore van minimaal twee in 2020. Zie *bijlage 1. "Overzicht doorexploiteer complexen"* staan de conditiescores per complex weergegeven.

## ONTWIKKELING VAN DE HUREN

Om zicht te krijgen op de haalbaarheid van de gewenste transformatieopgave is, naast de uitgaande kasstroom voor investeringen en kosten, ook de ontwikkeling van de inkomende kasstroom uit huurinkomsten uit de portefeuille van groot belang. We conformeren ons aan het sociaalhuurakkoord, maar daarnaast is eigen beleid nodig om de gewenste transformatieopgave haalbaar te maken.

Hieronder de voorwaarden die meegenomen moeten worden in de huurontwikkeling:

- Op portefeuilleniveau de gemiddelde streefhuurpercentage verhogen van 65% naar 70%;
- Op complexniveau differentiëren in streefhuurpercentage, zodat woningen in een hogere huurklasse terecht komen;
- Maximaal benutten van de toewijzingsregels door de wettelijke ruimte aan hogere inkomens toe te wijzen conform de 80-10-10 regeling en waar nodig dit vastleggen in de prestatieafspraken met de gemeente;
- Actief de doorstroming bevorderen, zodat de mutatie graad wordt verhoogd. De huidige gemiddelde mutatiegraad is 6%.
  Dit kan door een verhuiscoach in te schakelen. Door de verhuiswens inzichtelijk te maken kunnen huurders worden bewogen van een eengezinswoning te verhuizen naar een seniorwoning.

Door de wijziging van het woonruimteverdeelsysteem kan naar verwachting beter inzicht verkregen worden in de wachttijden (per doelgroep) en de aanbod/slaagkans.

- In de doorberekening is een jaarlijkse huurverhoging doorberekend van inflatie. Op basis van de transformatie jaarlijks blijven monitoren of deze huurverhoging haalbaar blijft.

Op basis de doorberekende huurontwikkeling is de gewenste transformatieopgave haalbaar. Wel dient de toekomstige huurontwikkeling jaarlijks gemonitord worden, zodat bijsturing in de wenstransformatie of huurontwikkeling mogelijk blijft.

## VAN WENSPORTEFEUILLE NAAR TRANSFORMATIEOPGAVE

De reeds voorgenomen maatregelen, de vanuit bouwtechnische kwaliteit noodzakelijk verwachte aanvullende maatregelen en de verwachte huurprijsontwikkeling leiden samen met de transformatieopgave die voortkomt vanuit de wensportefeuille tot het volgende beeld:

*Tabel verwachte aantallen transformatieopgave*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Aantal huidige portefeuille per 1-1-2020** | | | **860** |
| -/- | Sloop | -93 | |
| -/- | Verkoop | -41 | |
| +/+ | Nieuwbouw | 164 | |
| | Mutatie portefeuille | | 30 |
| **Aantal wensportefeuille 1-1-2030** | | | **890** |

## 4. VOLKSHUISVESTELIJKE EFFECTEN

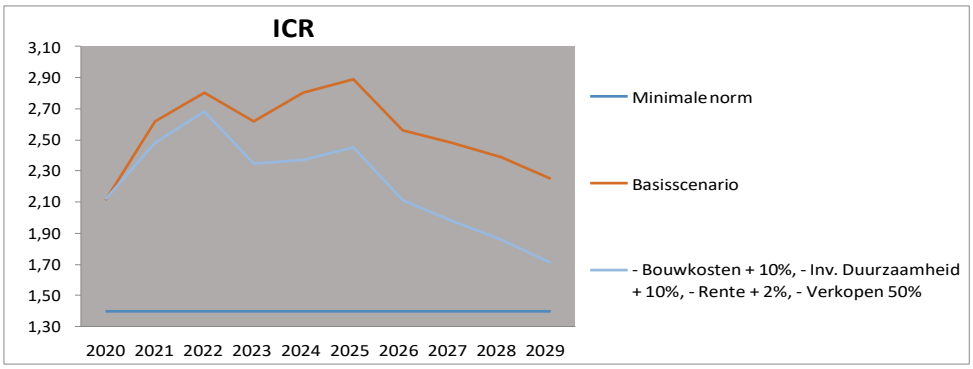
De uitvoering van dit portefeuilleplan heeft de volgende effecten op onze volkshuisvestelijke prestaties.

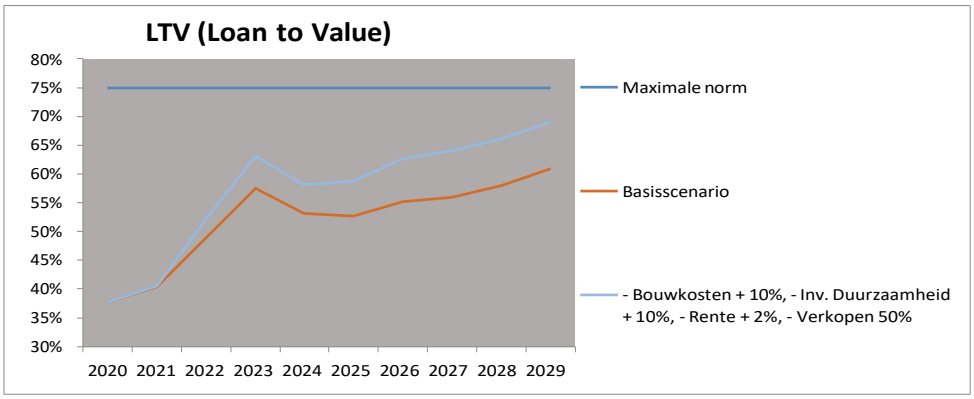
Volkshuisvestelijk past deze transformatie uitstekend in de opgaven in het werkgebied. De omvang van de portefeuille neemt licht toe, de type en de grootte van de woningen worden meer divers, de kwaliteit verbetert en de route naar CO2-neutraal ligt op koers.
De genoemde stuurknoppen zoals in de inleiding genoemd zijn voldoende beïnvloedbaar om tot een passende wensportefeuille te komen die past binnen de volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied.

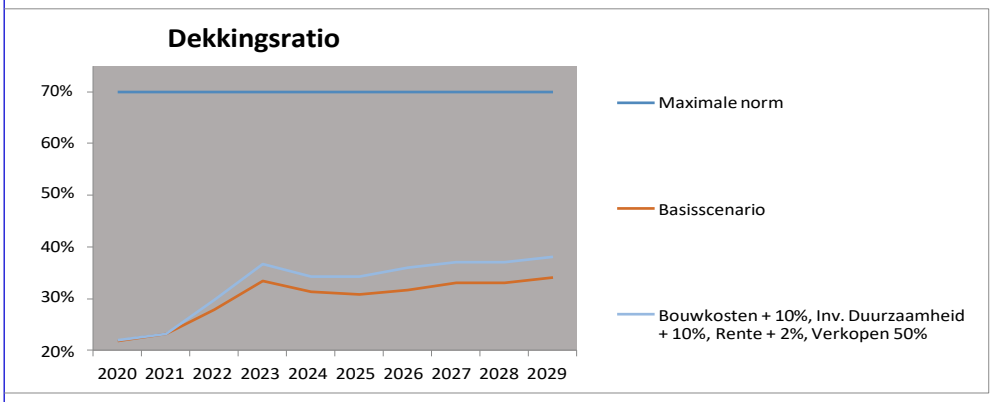
## ONTWIKKELING FINANCIËLE RATIO'S

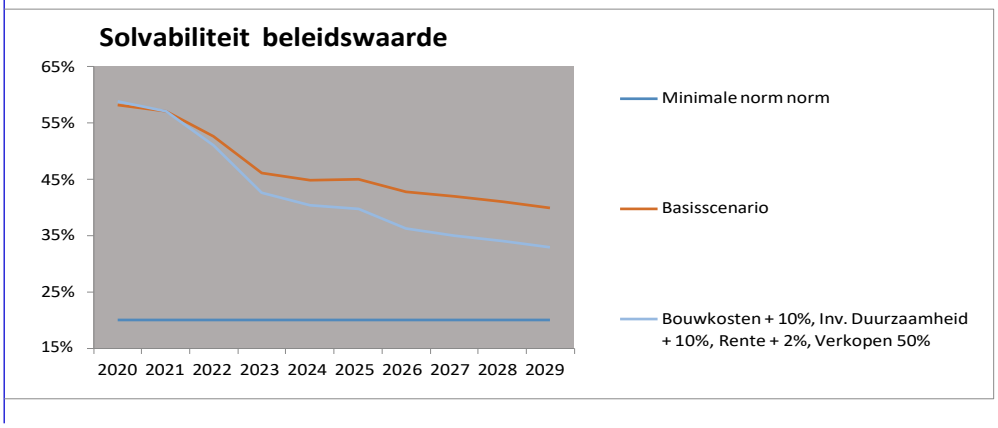
De uitvoering van dit portefeuilleplan heeft de volgende effecten op de ontwikkeling van de financiële ratio's.

**Financiële ratio's scenarioberekeningen Woonstichting Gendt 2020-2030**



*Deze transformatie is financieel gezien haalbaar. Wel zullen prioriteringen in de planperiode gemaakt moeten worden. Aangezien de kwaliteit en energieprestaties van de portefeuille bovengemiddeld is, heeft beschikbaarheid een hogere prioriteit. Advies is de periode 2020-2025 hier op in te zetten.*

*De financiële ratio's van de scenarioberekeningen laten een éénduidig beeld zien. De fors ingerekende investeringsopgave heeft invloed op alle ratio's. Ze bewegen richting de norm, maar blijven uit de gevarenzone. In de periode tot 2025 ligt de prioriteit op herstructurering en nieuwbouw. Vanaf 2026 kan op basis van de innovatieve ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming de doorexploiteer complexen CO2 neutraal gemaakt worden. De inschatting van deze investeringen in duurzaamheid hebben veel invloed op de ICR en LTV. Het is zaak de ratio's te blijven monitoren en waar nodig aanpassingen te doen keuzes, waardoor de lijnen afzwakken.*

**ORGANISATIE**

De uitvoering van dit portefeuilleplan vraagt iets van onze organisatie. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn:

Organisatorisch een forse opgave op het gebied van herstructurering en nieuwbouw. Voor deze opgave zal capaciteit en expertise nodig zijn voor een langere periode. Advies is om per opgave een projectteam samen te stellen afhankelijk van de grootte en complexiteit van het project.

## 5. OVERIG VASTGOED

Naast woningen bezitten wij ook 22 parkeerplaatsen en een garage. Voor deze verhuureenheden hebben we verder geen strategische opgave of kaders.

**Bijlage 1**

**“Overzicht doorexploiteer complexen”**

| Cpl | Bouwjaar | type | aantal | Max. huur | Netto huur | Streefhuur % | Energie-index | Mutatiegraad | Verhuur-baarheid | Kwaliteit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 101 | 1950 | EGW | 4 | € 857,60 | € 511,07 | 59% | 1,66 | 2% | 8 | 3,0 |
| 102 | 1957 | EGW | 2 | € 1.039,42 | € 652,17 | 63% | 1,65 | 2% | 8 | 3,0 |
| 103 | 1957 | EGW | 4 | € 899,05 | € 571,84 | 64% | 1,25 | 8% | 8 | 3,0 |
| 104 | 1962-1968 | EGW | 17 | € 869,09 | € 528,40 | 61% | 1,45 | 3% | 7-8 | 2,0 |
| 105 | 1989 | EGW NT | 5 | € 721,24 | € 499,69 | 69% | 1,23 | 8% | 7 | 1,0 |
| 106 | 1989 | App. zonder lift | 5 | € 816,44 | € 542,13 | 66% | 1,26 | 16% | 6 | 1,0 |
| 107 | 1990 | EGW NT | 3 | € 879,88 | € 511,75 | 58% | 1,29 | 2% | 7 | 2,0 |
| 108 | 1963-1964 | EGW | 50 | € 817,18 | € 534,11 | 65% | 1,53 | 3% | 7 | 2,0 |
| 109 | 1964 | EGW NT | 2 | € 876,33 | € 570,67 | 65% | 1,49 | 20% | 7 | 2,0 |
| 110 | 1967-1968 | EGW | 46 | € 897,01 | € 569,76 | 64% | 1,40 | 3% | 7 | 2,0 |
| 111 | 1994-1996 | EGW NT | 10 | € 726,61 | € 487,77 | 67% | 1,18 | 6% | 7 | 2,0 |
| 112 | 1994-1995 | App. zonder lift | 10 | € 842,09 | € 545,57 | 65% | 1,18 | 6% | 7 | 2,0 |
| 115 | 1970-1971 | EGW | 30 | € 943,52 | € 583,13 | 62% | 1,43 | 5% | 8 | 2,1 |
| 116 | 1971 | EGW NT | 13 | € 766,08 | € 494,72 | 65% | 1,40 | 6% | 7 | 3,0 |
| 118 | 1960-1961 | EGW | 32 | € 920,77 | € 575,83 | 63% | 1,56 | 4% | 6 | 2,8 |
| 119 | 1976 | EGW NT | 25 | € 691,52 | € 506,51 | 73% | 1,48 | 6% | 7 | 3,0 |
| 120 | 1988 | EGW NT | 8 | € 834,87 | € 539,88 | 65% | 1,17 | 2% | 8 | 3,0 |
| 121 | 1991 | EGW NT | 10 | € 847,44 | € 549,27 | 65% | 1,20 | 8% | 6 | 3,0 |
| 122 | 1993 | App. met lift | 10 | € 777,39 | € 639,29 | 82% | 1,10 | 10% | 6 | 2,0 |
| 123 | 1974 | EGW | 72 | € 887,16 | € 559,45 | 63% | 1,24 | 9% | 6 | 3,0 |
| 124 | 1978 | EGW | 82 | € 994,62 | € 605,91 | 61% | 1,11 | 5% | 6 | 3,0 |
| 125 | 1979 | EGW NT | 28 | € 803,94 | € 486,81 | 61% | 1,08 | 9% | 6 | 2,0 |
| 126 | 1984-1985 | EGW | 34 | € 895,03 | € 548,94 | 61% | 1,16 | 4% | 7 | 2,4 |
| 127 | 1984-1989 | Studio | 44 | € 596,07 | € 385,61 | 65% | 1,30 | 15% | 7 | 1,8 |
| 128 | 1986-1991 | EGW NT | 29 | € 848,47 | € 551,97 | 65% | 1,27 | 9% | 6-8 | 2,4 |
| 129 | 1986-1987 | EGW | 17 | € 951,81 | € 589,46 | 62% | 1,27 | 6% | 7 | 1,4 |
| 130 | 1992-1995 | EGW NT | 8 | € 854,93 | € 558,39 | 65% | 1,17 | 10% | 8 | 1,0 |
| 131 | 1994 | EGW | 10 | € 882,21 | € 539,01 | 61% | 1,07 | 8% | 8 | 1,5 |
| 132 | 1997 | EGW NT | 4 | € 726,58 | € 510,36 | 70% | 1,13 | 35% | 7 | 2,0 |
| 133 | 1997 | App. zonder lift | 4 | € 753,34 | € 486,19 | 65% | 1,15 | 5% | 6 | 2,0 |
| 134 | 1998 | EGW | 5 | € 1.007,88 | € 576,12 | 57% | 1,10 | 8% | 9 | 1,0 |
| 135 | 2004 | App. met lift | 8 | € 896,38 | € 542,83 | 61% | 1,21 | 3% | 7 | 2,0 |
| 136 | 2006 | App. met lift | 12 | € 918,21 | € 594,63 | 65% | 1,12 | 2% | 9 | 2,0 |
| 137 | 2006 | App. met lift | 3 | € 854,92 | € 523,18 | 61% | 1,11 | 7% | 8 | 2,0 |
| 138 | 2009 | App. zonder lift | 10 | € 781,13 | € 502,99 | 64% | 0,98 | 6% | 8 | 1,0 |
| 139 | 2009 | App. met lift | 32 | € 908,89 | € 629,15 | 69% | 1,29 | 11% | 8 | 2,0 |
| 141 | 2016 | EGW | 5 | € 1.203,56 | € 659,45 | 55% | 0,60 | 5% | 9 | 1,0 |
| 142 | 2016 | App. met lift | 30 | € 899,68 | € 579,89 | 65% | 0,55 | 2% | 9 | 1,0 |
| 143 | 2019 | App. zonder lift | 3 | € 944,05 | € 621,53 | 66% | 0,40 | 0% | 9 | 1,0 |
| **Eindtotaal** | | | **726** | **€ 863,93** | **€ 550,58** | **64%** | **1,24** | **6%** | **6,9** | **2,2** |

| | |
|---|---|
| Energie-idex | 1,24 = energielabel B (1,20 - 1,40) |
| Verhuurbaarheid | 1 = zeer slecht, 10 = zeer goed |
| Kwaliteit, conditiescore conform NEN2767 | 1= zeer goed, 6 = zeer slecht |

**Bijlage 2.**

**“Overzicht verbeteringscomplexen inclusief duurzaamheidsinvesteringen”**

| | | 2020 | | 2030 | |
|---|---|---|---|---|---|
| complex | aantal | conditiescore | energielabel / index | conditiescore | energielabel / index |
| 102 | 2 | 3 | D - 1,65 | 1 | A++ - 0,00 |
| 103 | 5 | 3 | B - 1,25 | 1 | A++ - 0,00 |
| 105 | 5 | 1 | B - 1,23 | 1 | A++ - 0,00 |
| 106 | 5 | 1 | B - 1,26 | 1 | A++ - 0,00 |
| 108 | 53 | 2 | C - 1,53 | 2 | A++ - 0,00 |
| 109 | 2 | 2 | C - 1,49 | 2 | A++ - 0,00 |
| 110 | 46 | 2 | B - 1,40 | 2 | A++ - 0,00 |
| 116 | 13 | 3 | B - 1,40 | 1 | A++ - 0,00 |
| 118 | 36 | 3 | C - 1,56 | 2 | A++ - 0,00 |
| 119 | 25 | 3 | C - 1,48 | 2 | A++ - 0,00 |
| 120 | 8 | 3 | A - 1,17 | 2 | A++ - 0,00 |
| 123 | 72 | 3 | B - 1,24 | 2 | A++ - 0,00 |
| 126 | 34 | 2/3 | A - 1,16 | 2 | A++ - 0,00 |
| 127 | 44 | 1/2 | B - 1,30 | 1/2 | A++ - 0,00 |
| 128 | 29 | 2/3 | B - 1,27 | 2 | A++ - 0,00 |
| 129 | 17 | 1/2 | B - 1,27 | 1/2 | A++ - 0,00 |
| 130 | 8 | 1/2 | A - 1,17 | 1/2 | A++ - 0,00 |
| | 404 | | | | |

**Bijlage 3.**

**"Overzicht verkoopkoopporteuille"**

| Nr. | Cpl | Straat | Huisnr | WWS | Netto huur | Max. huur nieuw | Leegwaarde (x 1.000) | Gemeentelijk monument | Energielabel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 101 | Dijkstraat | 46 | 189 | € 541,45 | € 972,57 | 259 | x | C |
| 2 | 101 | Dijkstraat | 48 | 197 | € 570,47 | € 1.015,35 | 253 | x | B |
| 3 | 101 | Dijkstraat | 52 | 175 | € 505,56 | € 897,71 | 255 | x | D |
| 4 | 101 | Dijkstraat | 54 | 165 | € 509,29 | € 844,24 | 257 | x | D |
| 5 | 101 | Dijkstraat | 56 | 203 | € 586,99 | € 1.047,42 | 262 | x | B |
| 6 | 101 | Essenpasstraat | 2 | 146 | € 539,08 | € 742,64 | 230 | x | F |
| 7 | 101 | Burchtgraafstraat | 19 | 187 | € 521,40 | € 961,87 | 225 | x | B |
| 8 | 101 | Burchtgraafstraat | 21 | 197 | € 643,87 | € 1.015,35 | 225 | x | B |
| 9 | 101 | Burchtgraafstraat | 23 | 187 | € 521,33 | € 961,87 | 226 | x | B |
| 10 | 101 | Kleine Raalt | 2 | 150 | € 425,18 | € 764,03 | 237 | x | E |
| 11 | 101 | Kleine Raalt | 4 | 168 | € 480,44 | € 860,26 | 200 | x | C |
| 12 | 101 | Schoolstraat | 6 | 192 | € 575,01 | € 988,61 | 221 | x | B |
| 13 | 101 | Schoolstraat | 8 | 181 | € 651,37 | € 929,81 | 226 | x | C |
| 14 | 101 | Sint Maartenstraat | 16 | 159 | € 481,32 | € 812,17 | 210 | x | D |
| 15 | 101 | Sint Maartenstraat | 18 | 179 | € 533,88 | € 919,10 | 226 | x | C |
| 16 | 101 | Sint Maartenstraat | 20 | 198 | € 623,67 | € 1.020,71 | 218 | x | B |
| 17 | 101 | Sint Maartenstraat | 22 | 193 | € 616,80 | € 993,97 | 216 | x | B |
| 18 | 101 | Sint Maartenstraat | 24 | 190 | € 646,27 | € 977,92 | 229 | x | B |
| 19 | 101 | Sint Maartenstraat | 26 | 156 | € 475,38 | € 796,09 | 220 | x | D |
| 20 | 101 | Van Halstraat | 2 | 174 | € 515,28 | € 892,35 | 205 | x | C |
| 21 | 101 | Van Halstraat | 6 | 176 | € 517,04 | € 903,05 | 264 | x | E |
| 22 | 101 | Van Halstraat | 5 | 201 | € 591,08 | € 1.036,73 | 258 | x | B |
| 23 | 101 | Van Halstraat | 9 | 148 | € 440,24 | € 753,34 | 241 | x | F |
| 24 | 101 | Essenpasstraat | 6 | 167 | € 467,14 | € 854,92 | 285 | x | D |
| 25 | 101 | Essenpasstraat | 10 | 193 | € 593,98 | € 993,97 | 247 | x | C |
| 26 | 101 | Essenpasstraat | 16 | 190 | € 638,05 | € 977,92 | 266 | x | D |
| 27 | 101 | Essenpasstraat | 22 | 174 | € 521,23 | € 892,35 | 231 | x | D |
| 28 | 101 | Essenpasstraat | 24 | 156 | € 456,12 | € 796,09 | 251 | x | D |
| 29 | 103 | Nieuwstraat | 22 | 176 | € 525,85 | € 903,05 | 213 | | B |
| 30 | 104 | Plechelmastraat | 12 | 171 | € 547,23 | € 876,32 | 191 | | C |
| 31 | 104 | Plechelmastraat | 14 | 164 | € 511,62 | € 838,88 | 191 | | C |
| 32 | 104 | Nieuwstraat | 16 | 168 | € 537,46 | € 860,26 | 210 | | B |
| 33 | 108 | Wilhelminastraat | 29 | 147 | € 463,17 | € 748,00 | 229 | | D |
| 34 | 108 | Wilhelminastraat | 31 | 172 | € 563,30 | € 881,66 | 196 | | B |
| 35 | 108 | Wilhelminastraat | 33 | 170 | € 549,24 | € 870,98 | 154 | | B |
| 36 | 118 | Graaf van Gelrestraat | 4 | 158 | € 527,22 | € 806,79 | 152 | | D |
| 37 | 118 | Burg van de Meulenlaan | 60 | 178 | € 581,04 | € 913,76 | 146 | | C |
| 38 | 118 | Burg van de Meulenlaan | 66 | 180 | € 573,02 | € 924,42 | 186 | | C |
| 39 | 118 | Burg van de Meulenlaan | 33 | 182 | € 564,69 | € 935,15 | 155 | | B |
| 40 | 201 | Nijmeegsestraat | 33B | 195 | € 898,56 | € 1.004,67 | 260 | | B |
| 41 | 201 | Kloosterplein | 20 | 190 | € 1.078,41 | € 977,92 | 250 | | B |

**Bijlage 4.**

**“Overzicht sloopcomplexen”**

| Straat | Complex | Aantal | Bouwjaar | Contracthuur | Max huur | energie-label | WWS | WOZ | Gebruiks-opp. | Jaar sloop |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schoolstraat | 113 | 11 | 1966 | € 541 | € 826 | C-E | 162 | € 158.000 | 93 | 2021/2022 |
| Van Hogendorpstraat | 113 | 22 | 1966 | € 526 | € 823 | C-D | 161 | € 162.000 | 95 | 2021/2022 |
| Van Limburg Stirumstraat | 113 | 22 | 1966 | € 526 | € 825 | C-D | 161 | € 162.000 | 94 | 2021/2022 |
| Vd Duyn van Maasdamstr | 113 | 22 | 1966 | € 517 | € 816 | C-D | 160 | € 162.000 | 96 | 2021/2022 |
| Bernhardstraat | 114 | 15 | 1967 | € 494 | € 750 | C | 147 | € 160.000 | 92 | 2021/2022 |
| Nijmeegsestraat 23 | 203 | 1 | 1956 | € 1.249 | € 1.475 | | 283 | € 323.000 | 109 | 2022 |
| Eindtotaal | | **93** | | **€ 528** | **€ 817** | | **160** | **€ 163.000** | **94** | |

**Bijlage 5.**

**“Overzicht nieuwbouw”**

| Project | Aantal nieuwbouw voor eigen verhuur | Aantal nieuwbouw voor derden | Type | Jaar in exploitatie |
|---|---|---|---|---|
| Vleumingen | 12 | | eengezins | 2022 |
| Staatsliedenbuuurt | 92 | 28 | divers | 2022-2024 |
| Bibliotheek | 10 | | app. met lift | 2023 |
| De Kosterij + | 25 | | app. met lift /EGW NT | 2023 |
| | **139** | **28** | | |