

Van: Wonen Zuid
Aan: Gemeente Roermond
Datum: 19 juni 2017
Betreft: Area-M: pleidooi voor realisatie deel appartementen met lift in de sociale huur

1. Het project AreaM

Het project Area-M betreft een binnenstedelijk nieuwbouwproject in Roermond, waarbij een reeds gesloopt bedrijfspand wordt vervangen door woningbouw. Wonen Zuid is voor het project Area-M een CPO-traject¹ gestart en wil daarbij een mix realiseren van grondgebonden en gestapelde woningen in de sociale huur. Het project is – al sinds ongeveer 10 jaar - opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Roermond voor 42 woningen in totaal, waarvan 32 gestapelde en 10 grondgebonden woningen. De daadwerkelijke verhouding zal mede afhangen van de behoeften van bij het traject betrokken potentiële toekomstige bewoners. Inmiddels zijn we zo ver met die groep dat er nog twee stedenbouwkundige varianten zijn, waaruit er uiteindelijk één gekozen zal worden:

Planomschrijving Area M

	Variant 1	Variant 2
Aantal grondgebonden woningen	22	24
Aantal gestapelde woningen	20	16
Totaal aantal	42	40

Zoals aangegeven zullen alle woningen in de sociale huur (beneden de liberalisatiegrens) worden gerealiseerd. Bovendien zullen wij een mix van prijsklassen realiseren, met ook een deel voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens voor kleine (1-en 2-persoons) en grotere (3-en meerpersoons) huishoudens. Dus deels beneden de eerste aftoppingsgrens (momenteel €592,55) en deels beneden de tweede aftoppingsgrens (momenteel €635,05).

2. De structuurvisie

Gezien er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het vanuit de Ladder Duurzame Verstedelijk van belang om de regionale behoefte van de ontwikkeling te onderbouwen. Deze regionale behoefte is bepaald in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving welke is vastgesteld op 11 november 2014.

Op basis van de Structuurvisie kan de behoefte aan rijwoningen in de huur worden ingeschat op ca. 500 woningen voor de periode 2013-2023. De planvoorraad (per 1 januari 2017) van rijwoningen in de huursector bedraagt ca. 200, waarbij alle bekende planvoorraad tot en met 2025 is meegenomen inclusief ca. 50 woningen die na 2015 worden gerealiseerd. Dit aantal van 200 past binnen de cijfers van de structuurvisie (500). Dit betekent dat de Structuurvisie ruimte geeft voor het toevoegen van grondgebonden huurwoningen.

¹ Dit is een uniek concept van particulier opdrachtgeverschap in de huur. De potentiële doelgroep met de leefstijl Postmoderne Hedonist is vanaf het begin betrokken bij de behoeftebepaling en planontwikkeling. Het programma van eisen wordt afgestemd op de leefstijl Postmoderne Hedonist. Aan de voordeur wordt echter niet 'geselecteerd' op leefstijl. In tegendeel, het streven is juist om een gemêleerde bewoning te krijgen, ook in termen van leeftijd (oud en jong door elkaar). De gestapelde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd, maar zijn zeker niet uitsluitend voor minder mobiele senioren bedoeld.

Gestapelde woningen zijn volgens de structuurvisie echter een kwetsbaar segment en in de gemeente Roermond is per 1 januari 2017 dan ook een overschot aan huurappartementen.

In deze notitie wordt aangegeven waarom Wonen Zuid - ondanks de kwalificatie in genoemde structuurvisie - in het project Area-M toch een deel appartementen met lift in de sociale huur wil realiseren. Enerzijds heeft dat te maken met wijzigingen in wet-en regelgeving en anderzijds met onze daarop afgestemde ondernemingsvisie en de vertaling daarvan in strategische vastgoedsturing.

Wet-en regelgeving

Vanuit de wet-en regelgeving zijn er een aantal recente ontwikkelingen, waardoor wij genooddaakt zijn om in dit nieuwbouwproject een deel appartementen in de sociale huur te realiseren, waaronder:

- Passend toewijzen.
- Europees toewijzen.
- Scheiden van DAEB en niet-DAEB.

Sinds 1 januari 2016 hebben corporaties namelijk te maken met verscherpte toewijzingseisen als gevolg van Passend Toewijzen. Ten eerste geldt er een 95%-norm: van alle toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden in een jaar moet minimaal 95% een woning toegewezen krijgen met een kale huur van maximaal de dan geldende aftoppingsgrens. Voor huurtoeslaggerechtigde een-en tweepersoonshuishoudens is dat de eerste aftoppingsgrens (momenteel €592,55) en voor huurtoeslaggerechtigde drie-en meerpersoonshuishoudens is dat de tweede aftoppingsgrens (momenteel €635,05).

Ten tweede heeft de minister aan corporaties gevraagd om de slaagkans voor huurtoeslaggerechtigden ongeveer gelijk te houden. Een definitie van de slaagkans heeft hij daarbij niet gegeven. Wonen Zuid heeft de slaagkans gedefinieerd als het aantal toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden als percentage van het totaal aantal toewijzingen in enig jaar. Dit is voor Wonen Zuid totaal de laatste jaren ongeveer 80%. Van de vijf toewijzingen per jaar gaat het dus om ongeveer vier toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden.

Hoe blijven voldoen aan norm en slaagkans Passend Toewijzen?

Om aan de 95%-norm te voldoen én de slaagkans van 80% te waarborgen heeft Wonen Zuid op 1 januari 2016 de streefhuren van een aanzienlijk aantal woningen verlaagd tot beneden één van beide aftoppingsgrenzen. De streefhuur is de huurprijs die een nieuwe huurder betaalt bij toewijzing van een woning. In Roermond heeft nu ongeveer 67% van de woningen van Wonen Zuid een streefhuur van maximaal de eerste aftoppingsgrens en ongeveer 16% een streefhuur tussen de eerste en maximaal de tweede aftoppingsgrens. In totaal ligt dus ongeveer 83% van onze streefhuren in deze gemeente beneden de aftoppingsgrenzen.

De verlaging van een aantal streefhuren is op middellange en lange termijn echter niet voldoende om aan de norm en slaagkans te blijven voldoen. In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel woningen van Wonen Zuid bestemd voor de doelgroepen van beleid² naar verwachting – volgens ons huidige programma Strategisch Voorraad Beheer - de komende 10 jaar door sloop en verkoop worden onttrokken aan onze portefeuille in Roermond.

Onttrekkingen aan portefeuille Wonen Zuid in Roermond periode 2017-2026 per streefhuurprijsklasse

Kale streefhuur-prijsklasse	T/m 1 ^e AFTG	Tussen 1 ^e en max 2 ^e AFTG	Tussen 2 ^e AFTG en LIBG	Totaal (t/m LIBG)
Doelgroepomschrijving	Primaire doelgroep (HTS gerechtigden)		Secundaire doelgroep (niet HTS gerechtigden)	
Doelgroep huishouden	1-en 2 pers	3-en meer pers HH	Alle	
Sloop	319	19	4	342
Verkoop	192	46	20	258
Totaal onttrekkingen	511	65	24	600

Bron: SVB-programma 2017-2026, analyse 'bij nieuwbouw sturen op slaagkans van doelgroepen'

Verklaring afkortingen tabel

1^e AFTG = eerste aftoppingsgrens (momenteel €592,55)
 2^e AFTG = tweede aftoppingsgrens (momenteel €635,05)
 LIBG = liberalisatiegrens (momenteel €710,68)
 HTS = huurtoeslag

Het aanbod van Wonen Zuid voor de doelgroepen van beleid in Roermond neemt de komende 10 jaar naar verwachting door sloop en verkoop dus af met 600 woningen, ofwel ongeveer 10,5%. En hierbij is nog geen rekening gehouden met een deel van de 253 woningen die in die periode mogelijk verloren gaan voor de doelgroepen van beleid³, omdat deze in termen van kwaliteit en ligging de potentie hebben om op termijn geliberaliseerd te worden⁴. Een deel daarvan is nu (in termen van streefhuur) bereikbaar voor huurtoeslaggerechtigden, maar het gros is bereikbaar voor niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot maximaal de DAEB-grens (secundaire doelgroep).

De vraag naar woningen met een streefhuur tot en met de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens daarentegen neemt de komende 15 jaar naar verwachting in Roermond toe. Verwacht wordt extra vraag naar ongeveer 520 woningen met een streefhuur tot en met de eerste aftoppingsgrens, ongeveer 540 woningen met een streefhuur tussen de eerste en maximaal de tweede aftoppingsgrens en ongeveer 270 woningen met een streefhuur tussen de tweede aftoppings- en liberalisatiegrens op basis van:

² Doelgroepen van beleid zijn: [1] De primaire doelgroep: huurtoeslaggerechtigden die bij nieuwe toewijzing voor minimaal 95% een woning moeten krijgen toegewezen tot de geldende aftoppingsgrens. [2] De secundaire doelgroep: niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot maximaal de DAEB-grens (momenteel €36.165). Minimaal 80% van de vrijkomende woningen tot en met de liberalisatiegrens in enig jaar moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-grens. Dit is de eis vanuit Europees toewijzen.

³ Doelgroep van beleid; bestaat uit de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) en de secundaire doelgroep (niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot ongeveer €36.000). Als gevolg van Europees Toewijzen moeten we minimaal 80% van onze woningen met een streefhuur tot de liberalisatiegrens (momenteel €710,68) toewijzen aan huishoudens behorend tot de doelgroep van beleid.

⁴ Zie ook aanvraag zienswijze scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB aan de gemeente. Afgesproken hierin is dat dit alleen gaat gebeuren als deze woningen niet meer nodig blijken te zijn voor de doelgroepen van beleid, als er een markt voor is van midden-en/of hogere inkomens én als gemeente, huurdersorganisatie en Wonen Zuid deze mening op basis van een gezamenlijke analyse delen en het eens zijn over liberalisatie.

1. Verwachte demografische ontwikkelingen: het aantal alleenstaanden in Roermond neemt naar verwachting tot 2030 toe met ongeveer 2.310 huishoudens, het aantal tweepersoonshuishoudens met 765 en het aantal drie-en meerpersoonshuishoudens met 115 (bron: E,til 2015).
2. Het marktaandeel van Wonen Zuid in Roermond is ongeveer 21% van het totaal aantal woningen (bron: CBS). Verondersteld wordt even dat dit marktaandeel naar de toekomst toe ongeveer gelijk blijft.
3. De wetenschap dat ongeveer vier op de vijf nieuwe huurders van Wonen Zuid huurtoeslaggerechtigd is en dat dus ongeveer 80% van de streefhuren beneden de tweede aftoppingsgrens moet blijven om de slaagkans te kunnen waarborgen (bron: ervaringscijfers woonruimteverdeling Wonen Zuid afgelopen jaren).

De 'opgaves' voor Wonen Zuid in de prijssegmenten tot de eerste en tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens worden daardoor alleen maar nog groter dan in bovenstaande tabel weergegeven.

De dynamiek voor corporaties en specifiek Wonen Zuid in Roermond is dus groot. Enerzijds aanscherping van wet- en regelgeving waar aan voldaan moet worden (Passend Toewijzen, Europees Toewijzen, administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB, energieprestatie-eisen, veiligheidseisen) en anderzijds verwachte ontwikkelingen in vraag en aanbod die vragen om flexibele en nieuwe concepten met differentiatie in typen en prijsklassen per ontwikkellocatie.

Ondernemingsvisie en strategische vastgoedsturing

Om in te spelen op de nieuwe wet- en regelgeving en de verwachte ontwikkelingen in vraag en aanbod heeft Wonen Zuid sinds begin dit jaar een nieuwe ondernemingsvisie: 'Kansen voor groei, ondernemingsvisie 2017 – 2021'. Enkele passages uit de visie zijn:

- 'We streven naar een duurzame transformatie van onze woningvoorraad. Dit vanuit een klantperspectief waarin woonwensen centraal staan, uitgaande van de verschillende leefstijlen binnen de sterk veranderde demografische en economische ontwikkelingen' en 'Voldoende gedifferentieerd en beschikbaar bezit om diverse doelgroepen te kunnen huisvesten'.
- 'We gaan voor een strategische (her)positionering. En deze verschilt ten opzichte van de koers van afgelopen jaren...' en 'We willen een groter deel van de volkshuisvestelijke opgave voor onze rekening nemen... vergroten van ons marktaandeel... zonder verstoring van de woningmarkt'.
- 'Betaalbaarheid van woonlasten wordt steeds belangrijker'.
- 'Innovaties in wonen en onze maatschappelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van duurzaamheid zijn daarbij van groot belang' en 'Duurzaamheid niet als doel, maar als middel om de betaalbaarheid van woonlasten te waarborgen'.

En enkele doelstellingen uit de visie zijn:

- Aantrekkelijke gedifferentieerde wijken, in prijs, type en doelgroep.
- Innovatieve bouwprojecten realiseren.
- Realisatie transformatieopgave.
- Al onze woningen hebben een basiskwaliteit.
- Vraaggestuurd op basis van feiten.

In strategische vastgoedsturing is rekening gehouden met onze ambities en doelen uit de nieuwe ondernemingsvisie op – onder andere - het gebied transformatie en differentiatie van de portefeuille, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Én uiteraard met de eisen vanuit wet-en regelgeving waaraan we moeten voldoen, zoals in de vorige paragraaf beschreven.

In strategische vastgoedsturing werken wij met streefdoelen per 2025 op een aantal criteria. Dat zijn voor Roermond onder andere:

- Totaal aantal woningen (beschikbaarheid)
- Verdeling van huurprijsklassen (beschikbaarheid van voldoende woningen voor de primaire en secundaire doelgroep, betaalbaarheid van woonlasten, voldoen aan Europees en Passend toewijzen).
- Energieprestatie in de vorm van de energie-index (kwaliteit, betaalbaarheid van woonlasten).
- Verdeling van woningtypen (differentiatie portefeuille).

Aantal woningen

	Aantal woningen
Nu	5.698
Streefdoel 2025	5.981
Gewenste toename	283

Huurprijsklassen

	t/m 1e AFTG	1e AFTG t/m 2e AFTG	2e AFTG t/m LIBG	> LIBG	Totaal
Verdeling huurprijsklassen					
Verdeling streefhuren nu	66,6%	16,6%	14,1%	2,7%	100%
Streefdoelen verdeling huren 2025	65,0%	15,0%	18,0%	2,0%	100%

NB: nog geen rekening gehouden met eventuele toekomstige liberalisatie niet-DAEB bezit in het kader van de administratieve scheiding. Voor Roermond betekent dit dat op termijn het streefdoel van 2,0% maximaal 6,8% wordt en dat het streefdoel van 18,0% wordt dan 13,8%.

Gezien de verwachte onttrekkingen aan onze portefeuille de komende 10 jaren (zie tabel in vorige paragraaf) ontkomen we er niet aan om betaalbare woningen (beneden de aftoppingsgrenzen) en middeldure woningen (tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens) toe te voegen om de nagestreefde verhoudingen – al dan niet bij een deel liberalisatie in het kader van scheiding DAEB en niet-DAEB - te bereiken.

Voor specifiek het Roermondse Veld – locatie Area-M – onttrekken we de komende 10 jaar naar verwachting door sloop ongeveer 70 woningen, die op één na allemaal beneden de tweede aftoppingsgrens liggen. Door verkoop onttrekken we er naar verwachting 55, waarvan 33 een streefhuur beneden de eerste aftoppingsgrens en 12 een streefhuur tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens hebben.

Energieprestatie

	Gemiddelde energie-index
Nu	1,72
Streefdoel 2025	1,58
Gewenste afname	-0,14

Het huidige streefdoel is een gemiddelde energie-index van 1,58 in 2025 (voormalig label C). Dit streefdoel zal binnenkort naar aanleiding van nieuw duurzaamheidsbeleid worden aangepast naar gemiddeld 1,40 (voormalig gemiddeld B). Er is in Roermond dus nog een verbeteringsslag te maken en deze verbetering is het snelst te maken door het realiseren van nieuwbouw.

Woningtypen

	Eengezins	Gestapeld zonder lift	Gestapeld met lift 0-4	Gestapeld met lift >4	Totaal
Nu	43,6%	19,3%	16,3%	20,8%	100,0%
Streefdoel 2025	47,2%	15,3%	19,4%	18,1%	100,0%

We streven naar relatief meer eengezinswoningen en relatief meer gestapeld met lift in de laagbouw. Het aandeel gestapeld zonder lift en hoogbouw willen we daarentegen verminderen.

Uit onderstaande tabel blijken de verwachte onttrekkingen die wij de komende 10 jaar conform ons huidige strategisch voorraadbeheer gaan doen van de woningen met een streefhuur tot en met de liberalisatiegrens.

Onttrekkingen aan portefeuille Wonen Zuid in Roermond periode 2017-2026 per woningtype

	Eengezins	Gestapeld zonder lift	Gestapeld met lift 0-4	Gestapeld met lift >4	Totaal
Sloop	214	128	0	0	342
Verkoop	147	37	0	74	258
Totaal	361	165	0	74	600

Voor specifiek het Roermondse Veld – locatie Area-M – onttrekken we de komende 10 jaar naar verwachting 72 appartementen zonder lift door sloop en 2 door verkoop. Door verkoop naar verwachting 53 appartementen zonder lift en 2 door sloop.

Conclusie

De door v afname van het aanbod door sloop en verkoop is nodig om onze transformatieopgave (verder) vorm te geven. Met als doelen:

- A. Te kunnen blijven voldoen aan de wet-en regelgeving op het gebied van Passend toewijzen, Europees toewijzen en de administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB.
- B. Voor wat betreft de sloopopgave de steeds hogere eisen van de overheid, bijvoorbeeld ten aanzien van energieprestatie en veiligheidsaspecten (waaronder asbest, legionella en branddoor-en overslag).
- C. De kwaliteiten van onze portefeuille te laten (blijven) aansluiten bij door ons gestelde minimale kwaliteitseisen en de steeds hogere eisen die gesteld worden door de klant.
- D. De portefeuille die bereikbaar is voor de doelgroepen van beleid blijven 'verversen' door kwalitatief betere producten dan bestaande bouw toe te voegen.
- E. Invullen van onze lange termijn visie en onze transformatieopgave, vertaald in streefdoelen strategische vastgoedsturing.

Ondanks dat het toevoegen van huurappartementen in het plan Area- M niet past binnen de structuurvisie is het wel noodzakelijk om te blijven voldoen aan wet -en regelgeving én om de door ons gewenste transformatieopgave te kunnen realiseren. Door het realiseren van een plan met zowel appartementen met lift als grondgebonden woningen, in de sociale huur, wordt hieraan voldaan.