

# Strategisch voorraadbeleidsplan 2017

Een woningbezit klaar voor de toekomst

Projectgroep SVB  
W. Ritsma  
B. Sietsma  
F. Wind  
d.d. 10-05-2017

## 1. Inleiding

Dit document bevat het nieuwe Strategisch Voorraad Beleid (SVB) van Wonen Noordwest Friesland voor de komende jaren. In het nieuwe ondernemingsplan (Ticht by hûs, 2016) staat dat de huidige SVB plannen in verband met nieuwe ontwikkelingen worden herzien en dat er een nieuw SVB voor de komende jaren wordt opgesteld. Hierin is de realisatie van het energiebeleid opgenomen. Wonen Noordwest Friesland wil op dat vlak het maximale doen, dat binnen de financiële kaders haalbaar is.

Het huidige strategisch voorraadbeleid van Wonen Noordwest Friesland (WNWF) bestaat uit diverse deel plannen die in 2005 en 2010 zijn vastgesteld. Deze plannen zijn tussentijds nog een aantal keren aangepast en zijn nu aan een integrale vernieuwing toe. Het beleid om actief het woningbezit te vernieuwen middels onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw wil WNWF de komende periode voortzetten.

Het nieuwe SVB is afgestemd op de speerpunten uit Ticht by hûs. Dit zijn in volgorde van prioriteit: betaalbaarheid, energiezuinige woningen, huurdersparticipatie & klanttevredenheid, een woningbezit klaar voor de toekomst en inspelen op de krimp.

In het nieuwe integrale Strategisch voorraadbeleidsplan (SVB) gaat het om het vaststellen van de bestemming en de wenselijke maatregelen per woning voor de komende 15 jaar (2017-2031), met 2031 als uitloopjaar. Het gaat om een integrale afweging tussen de belangen van de huidige huurder, de toekomstige verhuurbaarheid en de technische en energetische staat van de woning. Per complex wordt een afweging van keuzes gemaakt die het beste kunnen worden genomen bij het betreffende complex. Per complex zal de prioriteit afhangen van de diverse belangen die er bij dat complex spelen. Bij deze afwegingen is rekening gehouden met de volkshuisvestelijke vraag, de marktscore van de verschillende dorpen, het energiebeleid, de score van het complex in de vastgoedsturing en de beperking van het versnipperd woningbezit.

Het resultaat is een vernieuwd SVB voor het gehele woningbezit dat alle eerder opgestelde plannen vervangt. Elke woning krijgt een bestemming met bijbehorende maatregelen. In de navolgende hoofdstukken worden de gemaakte beleidskeuzes nader toegelicht.

De doelstelling van het SVB staat in hoofdstuk 2 met een korte toelichting beschreven. In de hoofdstukken 3 t/m 5 worden de beleidsmatige onderbouwingen voor het SVB gegeven. Hoofdstuk 6 bevat de strategieën die in het SVB worden aangehouden en welke kwaliteit er nageleefd zal worden. De planning voor het SVB staat in hoofdstuk 7 en in hoofdstuk 8 wordt aandacht besteed aan de communicatie. Vervolgens worden de financiële uitgangspunten en de financiële gevolgen in hoofdstuk 9 toegelicht. In hoofdstuk 10 wordt er verder ingegaan op de evaluatie en het monitoren van de voortgang. In hoofdstuk 11 worden de risico's benoemd. Hoofdstuk 12 bevat de conclusie gezien vanuit de doelstelling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 13 nog een cijfermatige samenvatting gegeven van het SVB. De bijgevoegde bijlagen staan onder hoofdstuk 14.

## Inhoud

1.	<i>Inleiding</i> .....	2
2.	<i>Doelstelling</i> .....	5
2.1.	Juiste doelgroep .....	5
2.2.	Energieneutraal woningbezit .....	5
3.	<i>Kernvoorraad</i> .....	7
3.1.	Marktscore .....	7
3.2.	Volkshuisvestelijke analyse (VHV-analyse) .....	7
4.	<i>Aanpak van de Krimp</i> .....	9
4.1.	Afname aantal woningen WNWF .....	9
5.	<i>Input strategisch voorraadbeleid</i> .....	11
5.1.	Vastgoedsturing .....	11
5.2.	Energiebeleid .....	13
5.3.	Woningtypes en bouwjaren .....	15
5.4.	Levensduurverlenging .....	15
5.5.	Betaalbaarheid .....	15
5.6.	Beoordelingskaarten gemeenten en wensen dorpsbelangen .....	17
5.7.	Verkoopbeleid en versnippering bezit .....	17
6.	<i>Strategie en kwaliteit</i> .....	18
6.1.	Basiskwaliteit .....	18
6.2.	Bestemmingen .....	18
6.3.	Nieuwbouw .....	19
6.4.	Transformeren .....	19
6.5.	Verbeteren uitstraling .....	20
6.6.	Aandachtsgebieden .....	20
6.7.	Verkochte koopgarantwoningen .....	20
6.8.	Resultaat SVB .....	21
7.	<i>Planning</i> .....	22
7.1.	Looptijd .....	22
7.2.	Aantallen per jaar .....	22
7.3.	Verkoopprognose .....	23
8.	<i>Communicatie</i> .....	24
8.1.	Communicatie richting huurders .....	24
8.2.	Overleg met / invloed stakeholders .....	24
9.	<i>Financieel</i> .....	25
9.1.	Randvoorwaarden .....	25
9.2.	Uitgangspunten financiële doorrekening .....	27
9.3.	Totale investering en ICR .....	28
9.4.	Onzekere ontwikkelingen .....	28
9.5.	Scenario's .....	29

9.6. Toekomstvisie .....	30
<i>10. Evaluatie.....</i>	<i>31</i>
10.1. Onderdelen.....	31
10.2. Monitoren voortgang .....	31
10.3. Knoppenlijst.....	32
<i>11. Risico's en Kansen .....</i>	<i>34</i>
<i>12. Conclusie .....</i>	<i>36</i>
12.1. Juiste doelgroep.....	36
12.2. Energieneutraal woningbezit .....	36
<i>13. Cijfermatige samenvatting SVB.....</i>	<i>37</i>
13.1. De aangehouden uitgangspunten in het SVB zijn: .....	37
13.2. Aantallen en planningsjaren .....	37
<i>14. Bijlagen.....</i>	<i>41</i>
Bijlage 1. Marktscore.....	41
Bijlage 2. VHV-Analyse .....	41
Bijlage 3. PVE nieuwbouw .....	41
Bijlage 4. Uitgangspunten woningtypes en bouwjaren .....	41
Bijlage 5. Basis kwaliteit .....	41
Bijlage 6. Bestemming en onderhoudsstrategie .....	41
Bijlage 7. Aandachtsgebieden .....	41
Bijlage 8. Planning .....	41
Bijlage 9. Verkoopprognose .....	41
Bijlage 10. Rendement vergelijking .....	41
Bijlage 11. Woningtypes totaal en per dorp .....	41
Bijlage 12. Effect energie-index.....	41
Bijlage 13. Begrippen energieneutraal .....	41

## 2. Doelstelling

Op basis van meerdere factoren is de doelstelling voor het nieuwe SVB vastgesteld. De doelstelling is een betaalbaar woningbezit dat geschikt is voor de juiste doelgroep en in stappen op efficiënte wijze energieneutraal wordt gemaakt waarbij het bezit rond 2050 energieneutraal<sup>1</sup> is. De doelstelling voor het SVB is op basis van volledige realisatie: een betaalbaar woningbezit dat met 3,4% is gekrompen en geschikt is voor de juiste doelgroep, alle door te exploiteren woningen hebben een energie-index < 1,8, 15% van het bezit is vervangen door nieuwbouw en 43% van het bezit is minimaal geschikt voor energieneutraal.

WNWF realiseert zich dat deze doelstelling niet volledig haalbaar zal zijn. Ze is daarin o.a. afhankelijk van medewerking van huurders. Het verwachte resultaat is, op basis van de realisaties in het verleden, daarom:

- 95% van de (door te exploiteren) woningen heeft een energie-index < 1,8;
- 11% van het bezit vervangen door nieuwbouw, na een aanloopperiode volledig energieneutraal;
- Minimaal 39% van de woningen is energieneutraal geschikt (incl. nieuwbouw)

### 2.1. Juiste doelgroep

De doelgroep verandert de komende jaren qua samenstelling. De vergrijzing van de bevolking gaat een belangrijke rol spelen de komende jaren. Ook is er huishoudensverdunding (= vermindering van het aantal personen per huishouden). Nu al bestaat ca 80% van de huidige woningzoekenden uit 1 à 2 persoonshuishouden(s). Dit zijn zeker niet alleen ouderen, maar ook andere alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens. Deze veranderingen sluiten niet aan op de huidige samenstelling van het woningbezit dat nu nog voor 60% bestaat uit gezinswoningen. Sinds 2010 zijn wij daarom al bezig om de samenstelling van het woningbezit aan te passen. Bij sloop en nieuwbouw werd gekozen voor levensloopbestendige woningen voor 1+2 persoonshuishoudens en de kleine en oudere gezinswoningen werden geschikt gemaakt voor bewoning door 1+2 persoonshuishoudens (transformatie). In dit SVB worden verdere maatregelen getroffen om de woningvoorraad beter te laten aansluiten bij de verwachte ontwikkeling en wensen van de doelgroep. Dit wordt verder uitgewerkt in §3.2. VHV-analyse en in hoofdstuk 6 Strategie en kwaliteit.

De huidige en toekomstige kwaliteitsverwachting van de huurder is anders dan in het verleden. Er worden in het algemeen hogere eisen gesteld aan het (woon)comfort, maar ook aan bijvoorbeeld de kwaliteit van de aanwezige voorzieningen en de grootte van verblijfsruimten zoals de badkamer. Om hier op in te spelen wil WNWF de woonkwaliteit verhogen door de bouwtechnische kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren. De woningen moeten voldoen aan de vastgestelde minimale basiskwaliteit. Op deze manier wil WNWF de klant tevredenheid hoog houden / verhogen.

### 2.2. Energieneutraal woningbezit

De doelstelling om het woningbezit op termijn energieneutraal te maken komt voort uit landelijke afspraken met meerdere partijen die zijn vastgelegd in het Energieakkoord. Hierin is gesteld dat het woningbezit van woningcorporaties in 2050 energieneutraal is.

WNWF heeft als doelstelling het woningbezit in efficiënte stappen energieneutraal te maken. WNWF wil zich zo inspannen dat zoveel mogelijk huurders voordeel hebben van de energetische maatregelen. Door het woningbezit in stappen energieneutraal te maken kunnen hier meer huurders eerder van profiteren dan wanneer alleen een deel van het woningbezit compleet energieneutraal wordt gemaakt. WNWF wil daarnaast een betaalbaar woningbezit dat is afgestemd op de doelgroepen. Door het energiezuinig maken van het woningbezit zullen de energielasten ook in de toekomst betaalbaar blijven. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van het gehele woningbezit. Het energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad draagt ook bij aan de kwaliteitsverbetering van het woningbezit.

---

<sup>1</sup> Energieneutraal, gebouw gebonden energieneutraal, dus geen gebouw gebonden energiekosten.

De energiedoelstelling vanuit het energieakkoord om het totale woningbezit in 2050 energieneutraal te hebben is op basis van de huidige stand van techniek, de huidige kosten en de beschikbare financiële middelen niet haalbaar. WNWf heeft wel de maatschappelijke plicht om dit na te streven. Het is echter nog niet definitief gezegd dat deze lange termijn doelstelling ook daadwerkelijk onhaalbaar is. Net als bij andere corporaties blijft deze lange termijn doelstelling het uiteindelijke streven. De haalbaarheid en de realisatietermijn worden grotendeels bepaald door factoren die buiten de directe invloedssfeer van WNWf liggen, zoals het overheidsbeleid (o.a. de verhuurdersheffing), technische innovaties en kostenreducties. De kostenreductie wordt nagestreefd bij het landelijke project 'De Stroomversnelling'. WNWf volgt deze ontwikkelingen nauwlettend.

In dit SVB zijn alle woningen beoordeeld t.a.v. hun geschiktheid om energieneutraal te maken. Woningen waarbij dit het geval is kunnen d.m.v. renovatie worden aangepakt. Bij de andere woningen is herstructurering, nu of op termijn een betere oplossing. Zie voor verdere toelichting §5.2. Energiebeleid.

### 3. Kernvoorraad

De kernvoorraad is vastgesteld in 2014. Hierbij is bepaald hoeveel woningen WNWF nodig heeft om de doelgroep te kunnen bedienen, op basis van een analyse van de inkomensgegevens van de zittende huurders en op basis van de scenario's van het RIGO in de Quick Scan Friese Woningmarkt uit 2014. Berekend is dat de totale kernvoorraad moet liggen tussen de 3540 en de 3700 woningen, afhankelijk van de economische en politieke omstandigheden. In 2018 vindt er opnieuw een analyse van de kernvoorraad plaats. De genoemde aantallen zijn exclusief de 142 woningen in de Gemeente Littenseradiel die zullen worden overgenomen van Elkien.

Op basis van de marktscores (reacties/wachttijd/leegstand) is er een verdeling gemaakt om te bepalen hoeveel woningen er per dorp nodig zijn. De marktscores worden jaarlijks geactualiseerd en geanalyseerd, de meest recente versie is van april 2016.

Om alle plannen verder inzichtelijk te maken zijn er volkshuisvestelijke analyses gemaakt per dorp. Hierin is ook aangegeven wat de verdeling is van de woningtypes in dat dorp, waarvoor diverse normen zijn opgesteld (zie 3.2. VHV analyse). Ook deze analyses worden jaarlijks geactualiseerd voor het bod aan de gemeenten.

#### 3.1. Marktscore

Bij de marktscores wordt de volgende afweging / beslislabeel gehanteerd. De genoemde maatregelen zijn steeds tijdelijk voor de periode van een jaar.

Marktscores per dorp		Maatregelen			
		Reguliere verkoop uit SVB uitvoeren	Definitieve verkoop uit SVB uitvoeren	Woningen toevoegen door verhuur na terugkoop	Heroverweging sloop-nieuwbouw projecten in planning
Matig	<400%	Ja	Ja	Nee	Ja, bij zeer lage score
Redelijk	400%-600%	Heroverwegen	Ja	Nee	Nee
Goed	>600%	Nee	Ja	Ja	Nee
Zeer goed	>800%	Nee	Nee	Ja	Ja, mogelijk versnellen

De marktscores per dorp zijn als bijlage toegevoegd, zie Bijlage 1. Marktscore.

#### 3.2. Volkshuisvestelijke analyse (VHV-analyse)

De notitie kernvoorraad en VHV-analyse per dorp geven per dorp aan hoeveel woningen en woningtypes er nodig zijn om de doelgroep tijdig van een geschikte woning te voorzien. De totale berekende kernvoorraad aan huurwoningen ligt tussen de 3540 en 3700 woningen. De uiteindelijke verdeling in woningtypes ziet er daarbij als volgt uit:

- Gezinswoningen 45% (norm min. 40% per dorp)
- Woningen geschikt voor 1à2 personen 32%
- Woningen geschikt voor senioren 23% (min. 10-20%, afh. grootte dorp)

Hiermee zijn de kaders voor het aantal huurwoningen en de woningtypes per dorp aangegeven voor de komende periode. In 2018 wordt de kernvoorraad opnieuw geëvalueerd, conform de afspraken in het ondernemingsplan. De VHV-analyse per dorp wordt jaarlijks geëvalueerd op basis van de marktscores per dorp. Zie Bijlage 2. VHV-Analyse (wens portefeuille).

Om te komen tot de gewenste samenstelling zijn er diverse maatregelen nodig; sloop / nieuwbouw, renovatie en transformatie van de woningen. Begin 2016 is er een enquête uitgezet onder de

woningzoekenden. Een vraag daarbij was of er meer belangstelling is onder de woningzoekenden naar kleine gezinswoningen met 3 slaapkamers en een kleine badkamer of naar kleine woningen met 2 slaapkamers en een grote badkamer. De belangstelling van het grootste deel (ruim 60%) van de (1à2 persoons)woningzoekenden ging uit naar een woning met 2 slaapkamers en een grotere badkamer (minimaal 4m<sup>2</sup>). Ook de aanpassing van keuken / woonkamer (open en met een andere indeling) had de voorkeur van 75% van de woningzoekenden. Ook blijkt uit de reacties op getransformeerde woningen over de periode 2014/2015 dat deze gemiddeld 30% meer reacties opleverden dan de niet getransformeerde kleine gezinswoningen.

Door kleinere gezinswoningen deels te transformeren naar 1à2 persoonswoningen kan WNWV voldoen aan deze vraag. Dit is een extra investering die gezien de demografische ontwikkelingen en gewenste woonkwaliteit van de woningzoekenden een veel betere toekomstige verhuur waarborgt. Op basis van de VHV-analyse wordt per dorp bepaald bij hoeveel woningen dit wenselijk is.

In dit SVB moeten in totaal nog ca. 230 kleine gezinswoningen worden getransformeerd.

Een groot deel van de kleine gezinswoningen (vooral jaren 50 woningen) staat genomineerd voor sloop (285 woningen) en wordt grotendeels vervangen door nieuwbouw gericht op 1à2 persoonswoningen. Maar ook worden er gezinswoningen en of levensloopgeschikte woningen teruggebouwd als hier behoefte aan is in de desbetreffende dorpen. De transformatie van gezinswoningen naar 1à2 persoonswoningen en woningafname door sloop / nieuwbouw door het nieuwe SVB ziet er als volgt uit:

<b>Totale afname / toename door sloop / nieuwbouw, vanaf 2017 sloop en 2018 nieuwbouw</b>	<b>Gezinswoningen</b>	<b>Woningen geschikt voor senioren / 1a2</b>	<b>Woning geschikt voor 1a2</b>	<b>Totaal</b>
Herstructurering	285	21	235	541
Nieuwbouw	43	150	317	510
<b>Totaal</b>	<b>-242</b>	<b>129</b>	<b>82</b>	<b>-31</b>

Te zien is dat er een afname plaatsvindt van het aantal gezinswoningen en dat er een toename is in 1à2 persoonswoningen al dan niet levensloopgeschikt.



## 4. Aanpak van de Krimp

Conform de provinciale prognoses (2017) vindt er in alle gemeenten van ons werkgebied al stabilisatie en lichte afname van het aantal inwoners plaats. Deze krimp zet zich de komende jaren voort en tussen 2025 en 2030 zal dit zich gaan vertalen in een krimp van het aantal huishoudens. Deze afname verloopt eerst geleidelijk, maar vanaf 2035 wordt een veel grotere afname verwacht.

### 4.1. Afname aantal woningen WNWF

In ons beleid conform de kernvoorraad en de vhw-analyses zit een afname van het totaal aantal huurwoningen van WNWF. Dit is gebaseerd op de bepaling van de kernvoorraad in 2014.

De afname van het aantal huurwoningen, door de combinatie van sloop/nieuwbouw en verkoop, vindt plaats in het grootste deel van ons werkgebied; in Ferwerderadeel, de dorpen in Franekeradeel en de dorpen in het Bildt, uitgezonderd Sint Annaparochie. In Menameradiel vindt nog een minimale stijging plaats van het aantal huurwoningen. Het percentage huurwoningen (20%) in Menameradiel is laag vergeleken met de andere gemeenten (tussen 23% en 28%). Hierdoor, maar ook door de gunstige ligging van deze dorpen (Leeuwarden/A31/trein) is de vraag naar huurwoningen hier relatief hoog en wij verwachten dat dit de komende jaren ook zo zal blijven. De markt voor huurwoningen in Sint Annaparochie is zeer goed. Door de centrumfunctie van het dorp en de vele voorzieningen in het dorp verwachten wij voor Sint Annaparochie ook geen afname van de vraag naar sociale huurwoningen.

De afname vindt plaats door een combinatie van sloop/nieuwbouw en verkoop. Alleen de resultante van sloop en de nieuwbouw heeft echt effect op de totale woningvoorraad in de gemeenten en levert zo een bijdrage aan de krimp van het aantal huishoudens in de toekomst.

Door de sloop van woningen en de nieuwbouw van huurwoningen (exclusief de verkoop) krimpt onze woningvoorraad tot 2036 met 0,8%. In de zwakke marktgebieden waar wij de krimp ook verwachten, zeker na 2030, krimpt onze woningvoorraad en daarmee ook de totale woningvoorraad in de gemeenten.

	<i>% toe/afname woningbezit WNWF door sloop/nieuwbouw t/m 2030. Sloop vanaf 2017, nieuwbouw vanaf 2018</i>	<i>Aantal woningen</i>
<i>Zwakke marktgebieden:</i>		
Ferwerderadiel	-3,5%	-25
Franekeradeel	-2,0%	-16
Het Bildt (exclusief Sint Annaparochie)	-3,0%	-15
<i>Sterke marktgebieden:</i>		
Menameradiel	+0,9%	+9
Sint Annaparochie	+2,1%	+16
		-31

Hierdoor vindt een tevens verschuiving plaats van het bezit naar de betere marktgebieden.

De afname van het huurwoningbezit gebeurt echter ook door verkoop van woningen. De verkoopplannen in de komende jaren in dit SVB bestaan uitsluitend nog uit blokken waar al eerder huurwoningen uit zijn verkocht.

Er wordt niet meer verkocht uit volledige blokken met huurwoningen. Maatregelen (sloop of toekomstige energieverbeteringen) zijn in complete blokken beter door te voeren. Deze blokken kunnen eventueel na 2030 ook een bijdrage leveren aan de toekomstige krimp. Dit niet meer 'aansnijden' van complete blokken met huurwoningen noemen we tegengaan van versnipperd bezit. Zie paragraaf 5.7.

## 4.2. Oplossingen voor de krimp?

Oplossingen voor de krimp van het aantal huishoudens in de regio en de daaraan gekoppelde noodzakelijke afname van het totaal aantal woningen (koop en huur) kunnen wij niet alleen realiseren. Dit zal beslist in samenwerking met de gemeenten, dorpsbelangen en andere partijen, zoals provincie en rijksoverheid moeten gebeuren. In Noordoost Friesland zijn daartoe nu de eerste stappen gezet met de aanwijzing als krimpregio en de bijbehorende herstructureringsgelden, al gaat dat nog erg langzaam en zijn de financiële middelen absoluut ontoereikend voor een volledige aanpak.

Vooraf de gemeenten moeten hun verantwoordelijkheid nemen bij het aanpakken van de gevolgen van de krimp. Het is noodzakelijk nu al de goede aanpak te bedenken en ook uit te voeren. Dan zijn we er klaar voor wanneer de krimp van het aantal huishoudens daadwerkelijk gaat beginnen.

De provincie kan een veel belangrijkere rol spelen bij de aanpak van de gevolgen van huishoudensafname. Ze stelt de bevolkingsprognoses op en maakt met de gemeenten afspraken over de aantallen nieuwbouw. Wij denken dat de rol van de provincie echter veel groter en belangrijker kan en moet zijn bij de uitvoering en bewaking van de consequenties van de krimp in de regio.

Bij het zoeken naar oplossingen zal ook de particuliere woningvoorraad en de woningvoorraad van andere (al dan niet particuliere) verhuurders in ogenschouw moeten worden genomen. In veel gevallen staat onze voorraad huurwoningen er kwalitatief en zeker energetisch beter voor dan de particuliere voorraad. Het deel van onze huurwoningvoorraad dat kwalitatief minder is, wordt met de maatregelen in dit SVB al gerenoveerd of gesloopt en (soms) vervangen door (minder) nieuwbouw. Een verdere afname van de totale voorraad aan (huur en koop) woningen in de regio zal dan ook eerder logisch zijn in de particuliere voorraad of bij de kleinere overige verhuurders in de regio.

In dit SVB geven we diverse mogelijkheden voor een verdere bijdrage aan de krimpdoelstelling door bijvoorbeeld op een aantal plaatsen geen woningen terug te bouwen, maar ook door gezamenlijk met de gemeenten en de andere partijen te kijken naar de totale voorraad in de dorpen. Deze mogelijkheden staan genoemd in Bijlage 7. Aandachtsgebieden. Daarbij zijn er diverse locaties benoemd waar er naar ons idee mogelijkheden liggen om gezamenlijk en verantwoord vorm te geven aan de krimpdoelstelling. Deze lijst heeft niet de pretentie volledig te zijn, maar kan een eerste aanzet vormen voor verdere gesprekken.

Naar onze overtuiging is er voor de aanpak van de krimp een gezamenlijke aanpak nodig waarbij gemeenten, verenigingen van dorpsbelang, huurdersverenigingen en WNWF per dorp rond de tafel gaan. Zij kunnen dan gezamenlijk inventariseren wat er moet en kan gebeuren om de gevolgen van de afname van het aantal huishoudens de komende jaren het hoofd te bieden.

Hierbij ligt er een grote financiële opgave die alleen gezamenlijk met alle partijen op te lossen is. WNWF zal hieraan ook bijdragen gezien het belang voor de leefbaarheid van de dorpen, de directe woonomgeving van haar huurwoningen, de toekomstige verhuurbaarheid van haar woningbezit en het woongenot van haar huurders. De maximale (wettelijke) mogelijkheden van WNWF hiervoor zullen worden benut. Dit kan door het verhogen van het leefbaarheidsbudget. Vanaf 2018 wil WNWF, naast de fysieke aanpak van haar eigen woningbezit zoals opgenomen in dit SVB, de nog aanwezige ruimte in het leefbaarheidsbudget gebruiken als bijdrage voor oplossingen voor de krimp.

In hoeverre de activiteiten van WNWF om gevolgen van de demografische Krimp te faciliteren als voldoende worden beschouwd door de gemeenten en HDBF zal moeten blijken. De discussie daarover zal bij de prestatieafspraken voor het jaar 2018 zeker weer naar boven komen. WNWF is daarbij van mening dat wij naar rato van onze woningvoorraad onze verantwoordelijkheden zullen moeten nemen, maar dat het op de weg van Gemeenten, Provincie en het Rijk ligt om de noodzakelijke acties te ondernemen wat betreft de particuliere woningvoorraad.

## 5. Input strategisch voorraadbeleid

Naast de kernvoorraad en de krimp zijn voor het samenstellen van het nieuwe SVB de volgende belangen van toepassing als input voor het bepalen van de bestemming voor een woning:

- Vastgoedsturing
- Energiebeleid
- Woningtypes en bouwjaren
- Levensduurverlenging
- Betaalbaarheid
- Beoordelingskaarten gemeenten en wensen dorpsbelangen
- Verkoopbeleid en versnippering bezit

Vanuit vastgoedsturing is het per woning continu zoeken geweest naar een balans tussen alle belangen die van invloed kunnen zijn voor het bepalen van een bestemming. Vanuit de vastgoedscore, maar ook vanuit het woningtype en bouwjaar is gekeken wat wenselijk is en wat de mogelijkheden zijn om een woning in de toekomst energieneutraal te maken. Middels een zorgvuldige afweging, waarbij bovengenoemde belangen zijn langs gelopen, zijn de nieuwe bestemmingen aan de woningen gekoppeld. De uiteindelijke bestemming is dus afhankelijk van meerdere factoren.

### 5.1. Vastgoedsturing

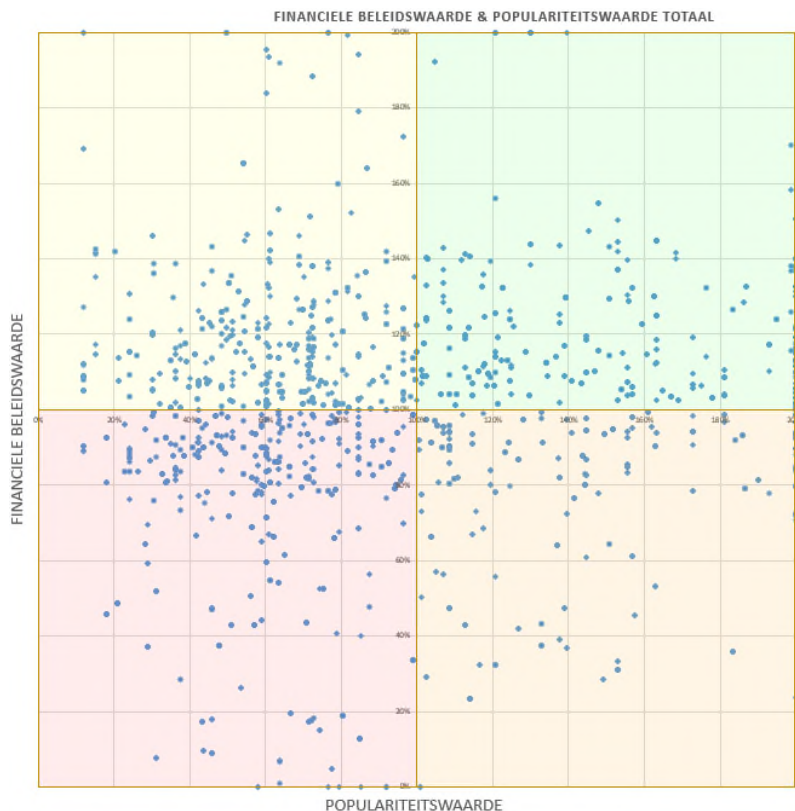
De keuzes in het SVB worden onderbouwd door vastgoedsturing. Bij vastgoedsturing vindt een integrale afweging van financiële belangen en de volkshuisvestelijke belangen plaats. Dit geeft een eerste indicatie van het soort maatregel dat bij dit complex voor de hand ligt. Dit kan echter niet volledig worden vastgesteld op basis van dit model, aangezien er soms sprake is van monumentale complexen, versnippering, complexen die al dan niet geschikt zijn om energieneutraal te maken, etc. Daarbij wordt tevens een afweging gemaakt ten aanzien van de zaken die bij §5.2. t/m 5.7. worden genoemd.

*Bij deze afweging kijken we naar twee zaken:*

1. De financiële beleidswaarde van een bepaald complex.
  - o Financiële beleidswaarde = de gemiddelde financiële bedrijfswaarde per complex per woningtype afgezet tegen de gemiddelde waarde per woningtype van het gehele woningbezit in procenten. Dit percentage is vervolgens afgetopt tot 200%.
2. De populariteitswaarde van een bepaald complex.
  - o Populariteitswaarde = het gemiddelde aantal reacties over de afgelopen 6 jaar per complex per woningtype afgezet tegen de gemiddelde aantal reacties per woningtype van het gehele woningbezit in procenten. Dit percentage is vervolgens afgetopt tot 200%.

Door deze twee waarden in een grafiek te zetten ontstaat een score overzicht. Dit overzicht geeft een eerste indicatie hoe een woning ervoor staat en of het voor de hand ligt de woning door te exploiteren, te renoveren, te verkopen, te slopen of te vervangen door nieuwbouw.

In de onderstaande figuur is de score van het woningbezit afgebeeld. Elk puntje vertegenwoordigt een groep dezelfde woningen in het zelfde complex.



Score bezit WNWF

- Rechtsboven bevinden zich de complexen die zowel volkshuisvestelijk als financieel bovengemiddeld scores. Dit zijn de complexen waar we mee verder willen.
- Rechtsonder bevinden zich de complexen waar we in principe mee verder willen, maar waar een verbetering van kosten en opbrengsten wenselijk is. Hier dient een afweging te worden gemaakt voor renovatie of sloop - nieuwbouw. Ook kan er voor worden gekozen de bestaande situatie te handhaven en een lager rendement te accepteren omwille van het maatschappelijk effect.
- Linksboven bevinden zich de complexen die financieel rendabel zijn, maar volkshuisvestelijk minder populair. Bijvoorbeeld doordat er veel van een bepaald type in een dorp zijn of bijvoorbeeld omdat het gaat om grote / dure woningen. Hier kan bekeken worden wat financieel het beste is: door exploiteren, renoveren of verkopen.
- Linksonder bevinden zich de complexen die zowel volkshuisvestelijk als financieel onder gemiddeld scores, hier zijn maatregelen nodig. Bijvoorbeeld sloop – nieuwbouw, renovatie, geschikt maken voor andere doelgroep of verkoop.

De score kan beïnvloed worden door diverse oorzaken, dit kan liggen aan de locatie, uitstraling van de straat en of woning, woningvraag in een dorp, grootte van de woning, hoogte van de huur, grootte van de tuin, stand van de woning, geschikt voor doelgroep.

Woningen met een slechte score wil WNWF populairder of financieel gezond maken en indien noodzakelijk geschikt maken voor een andere doelgroep. Deze woningen kunnen een betere score krijgen door middel van:

- de uitstraling verbeteren bij reguliere renovaties
- Een wijkverbeteringsplan
- Sloop – nieuwbouw
- Renovatie, inclusief verbetering van de uitstraling
- Transformatie, woning geschikt maken voor andere doelgroep

Bij het toewijzen van de bestemmingen en aandachtsgebieden in het SVB is hier rekening mee gehouden.

Door de ontwikkeling van aangepakte complexen in de vastgoedsturing te volgen, kan het effect van maatregelen worden gemonitord. Dit zullen we op deze wijze blijven volgen.

De komende jaren wil WNWF de vastgoedsturing verder verbeteren. Hier wil WNWF actief mee aan de gang. Te denken valt aan de kosten die nodig zijn om woningen energieneutraal te maken, de extra benodigde investering in de uitstraling, versnippering, de geschiktheid van de indeling van de woning voor de toekomst, de waardering van de bewoners voor een bepaald woningtype, etc.

## 5.2. Energiebeleid

Landelijk zijn er door de overheid en diverse maatschappelijke organisaties afspraken gemaakt over beperking van de energievraag. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Energieakkoord. In het Energieakkoord is de doelstelling opgenomen om te streven naar een energieneutraal woningbezit in 2050, dit betreft een nadrukkelijke inspanningsverplichting voor corporaties. Op korte termijn is de doelstelling gemiddeld energielabel B in 2020. Hier wordt in het energiebeleid verder op in gegaan.

Het energiebeleid is erop gericht om het woningbezit in efficiënte stappen energie neutraal te maken om zo op termijn (2050) aan te sluiten op het Energieakkoord.

De redenen hiervoor zijn:

- Voor dezelfde investering om woningen in één keer energieneutraal te maken kan je op kortere termijn meer woningen zeer energiezuinig maken.
- Meer huurders profiteren van lagere energiekosten doordat er sneller meer woningen energiezuinig gemaakt kunnen worden.
- Op deze manier profiteren meer huurders dus van lagere energiekosten, dit is ook in lijn met de gedachte van Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF).
- Op deze manier wordt de mogelijkheid open gehouden voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van verwarmingsinstallaties en energieopwekkinginstallaties. De verwachting is dat de installaties in de toekomst voordeliger en efficiënter worden.
- Energie neutrale woningen staan nog redelijk in de kinderschoenen, zeker de rekenmethode en de regelgeving omtrent deze woningen.

Voor het energieneutraal maken van de voorraad zijn er een aantal opties.

- Bestaande voorraad die geschikt is om energieneutraal te maken isoleren en voorzien van de nodige installaties.
- Bestaande voorraad die niet geschikt is om geheel energieneutraal te maken slopen of voor een kortere termijn renoveren en isoleren en op termijn slopen en eventueel vervangen.
- Nieuwbouw volgens de huidige bouweisen bouwen en op termijn voorzien van extra installaties om deze energieneutraal te maken.
- Nieuwbouw volgens het Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG) principe bouwen (Deze benadering zal door de overheid naar verwachting per 2021 verplicht worden ingevoerd). Bij een BENG woning wordt onder andere de benodigde gebouw gebonden energie duurzaam opgewekt. Deze woning is gebouw gebonden energie neutraal en voldoet aan het energieakkoord.
- Nul op de meter (NOM) principe toepassen. Woningen zijn energieneutraal en leveren energie voor het gebruikersafhankelijke deel. Bij dit principe kan een energie prestatie vergoeding (EPV) worden doorgerekend aan de huurder. De huurder heeft bij gemiddeld verbruik geen energie rekening meer, maar betaald wel maandelijks een vast bedrag aan EPV (onderdeel van de servicekosten). Nadeel is de hogere investering en de administratieve verplichtingen rondom de EPV. Door geen EPV te vragen wordt het risico m.b.t. de garantie t.a.v. het verbruik voorkomen.

In "Bijlage 13. Begrippen energieneutraal" wordt verder ingegaan op de begrippen rondom energieneutraal.

Op dit moment is het met de huidige technieken en investeringen niet mogelijk om het hele woningbezit in 2050 energieneutraal te maken. Wel verwachten we de komende jaren nog veel

ontwikkelingen op het gebied van energiezuinige woningen. De verwachting is dat er nog veel ontwikkelingen in prijs, techniek en regelgeving zullen plaatsvinden. Mogelijk dat hierdoor het doel in 2050 wel haalbaar kan zijn.

Bij de keuze het bezit in stappen energieneutraal te maken houden we de een aantal mogelijkheden open. Er kunnen in de toekomst mogelijk efficiëntere / voordeligere installaties worden toegepast om de woning energieneutraal te maken. En op het moment dat er ontwikkelingen zijn die het interessant maken om in één stap naar een energie neutrale woning te gaan dat deze keuze dan ook gemaakt kan worden bij de woningen die nog aangepakt moeten worden. De ontwikkelingen rondom dit onderwerp zullen we dan ook nauwlettend blijven volgen.

De volgende stappen wil WNWF nemen om het woningbezit energiezuinig te maken:

#### *Stap 1: Bestaande woningvoorraad energie-index 1,8*

De korte termijn doelstelling vanuit het energiebeleid is om voor 2023 alle door te exploiteren woningen naar een energie index van 1.8 (energielabel C) of beter te brengen.

De woningen die minder geschikt zijn om in de toekomst energieneutraal te maken maar na een flinke renovatie nog wel weer een tijd zijn te verhuren worden de komende jaren gerenoveerd. Het uitgangspunt bij deze reguliere renovatie is een energie index van 1,8 of beter. Maatregelen die uitgevoerd worden zijn o.a. het aanbrengen van HR++ glas en het isoleren van niet geïsoleerde constructies. Op lange termijn zal bij deze woningvoorraad weer een investering nodig zijn in de vorm van een ingrijpende renovatie of sloop / nieuwbouw. Deze voorraad kan dan een bijdrage leveren aan de mogelijke toekomstige krimp, door bijvoorbeeld op dat moment minder woningen terug te bouwen. Deze voorraad biedt daarmee dus ruimte voor een mogelijke toekomstige krimp opgave als de demografische ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.

De voorraad van na 1980 is al redelijk energiezuinig (EI 1,8 of lager) en is bouwkundig gezien nog van een prima kwaliteit. De komende jaren zijn hier op een aantal uitzonderingen na geen maatregelen nodig.

De woningen die minder geschikt zijn om in de toekomst energieneutraal te maken en niet meer voldoen aan de huidige kwaliteitseisen, waardoor ze lastig zijn te verhuren, worden in de looptijd van het SVB vervangen door nieuwe woningen. Deze woningen worden voor deze tijd niet energetisch verbeterd.

De overige door te exploiteren woningvoorraad wordt op efficiënte wijze naar een energie-index van 1,8 gebracht. De maatregelen worden zoveel mogelijk via natuurlijke vervangingsmomenten en geplande onderhoudscycli uitgevoerd. Zoals het aanbrengen van HR++ glas, geïsoleerde panelen of dakisolatie tijdens periodiek onderhoud. Overige maatregelen zoals isolatie aan de binnenzijde van de woning of het aanbrengen van ventilatie systemen / zonneboilers zullen bij mutatie of projectmatig worden uitgevoerd.

#### *Stap 2 Energieneutraal-ready*

De volgende stap is de bestaande door te exploiteren woningvoorraad die energieneutraal geschikt is energieneutraal-ready te maken. Een energieneutraal-ready woning is een zeer goed geïsoleerde woning. Deze woning kan op termijn met de toevoeging van diverse installaties in zijn eigen energiebehoefte voorzien. Dit kan dan een energie neutrale woningen (vergelijkbaar met BENG bij nieuwbouw) of een NOM woning worden.

In de eerste jaren van het SVB wil WNWF naast de energie-index 1,8 renovaties op kleine schaal ervaring opdoen met energieneutraal-ready renovaties zodat deze vervolgens op grotere schaal uitgevoerd kunnen worden.

#### *Stap 3 Energieneutraal*

Bij nieuwbouw wil WNWF na een aanlooperperiode volledig overgegaan op energie neutrale woningen middels het BENG principe. De verwachting is dat met ingang van 2021 alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan BENG. De totale woonlasten voor de huurder worden bij een BENG woning een stuk lager. Een BENG heeft t.o.v. een NOM woning beperktere meerkosten en niet de installaties zijn



maatgevend om aan de wettelijke eisen te voldoen maar het beperken van de energiebehoefte. Voor de betaalbaarheid en de energiedoelstelling lijkt dit ons een betere keus.

Als het op termijn interessant is dan kunnen deze woningen eventueel met toevoeging van extra installaties NOM worden gemaakt waarbij ook het gebruikersdeel energieneutraal is, op dat moment kan er ook een EPV worden gevraagd.

### 5.3. Woningtypes en bouwjaren

Bij de analyse van het woningbezit blijkt dat het woningtype en het bouwjaar in veel gevallen al een bepaalde richting kan geven aan welke bestemming aan een woning gekoppeld kan worden. Uiteraard is het toewijzen van een bestemming aan een woning afhankelijk van meerdere factoren. Maar op basis van het bouwjaar en het woningtype kan al een aardige inschatting worden gemaakt. In 'Bijlage 4. Uitgangspunten woningtypes en bouwjaren' staan de hierbij gehanteerde uitgangspunten met bijbehorende illustraties.

### 5.4. Levensduurverlenging

WNWF heeft gemiddeld gezien een relatief oud woningbestand. Als je niets doet (niet investeert) neemt elk jaar de restant levensduur van één woning met 1 jaar af. Over 3800 woningen is dit een levensduur afname van 3800 jaar per jaar. Om niet achteruit te gaan betekent dit dat er elk jaar voor ten minste evenveel jaren de levensduur moet worden verlengd.

Met het vorige SVB is de theoretische restant levensduur van het gehele woningbezit achteruit gegaan. Met andere woorden de verlenging van de levensduur van het aangepakte deel van de woningvoorraad weegt niet op tegen de verkorting van de restant levensduur van de rest van de woningvoorraad.

Met het SVB willen we de gemiddelde restant levensduur juist verlengen. Hierbij is het van belang dat de woningen voor langere tijd probleemloos door geëxploiteerd kunnen worden. De uitstraling van de woning maar ook het comfort in de woning zorgt ervoor dat een woning voor langere tijd verhuurbaar blijft. Levensduur wordt in eerste instantie bepaald door de vraag naar de woningen, zie ook kernvoorraad.

Investerings aan een woning kunnen zorgen voor een levensduur verlenging, zowel in technische als volkshuisvestelijke zin. In de tabel hieronder is bij de verschillende maatregelen aangegeven welke levensduurverlenging hierbij wordt gehanteerd.

<b>Maatregel</b>	<b>Nieuwe levensduur woning</b>
Reguliere renovatie	25 jaar levensduurverlenging
Ergieneutraal-ready renovatie	Minimaal 40 jaar levensduurverlenging*
Basiskwaliteit	15 jaar levensduurverlenging
Wanneer de buitenrenovatie nog niet is uitgevoerd maar wel staat gepland, worden investeringen groter dan €10.000,- incl. BTW aan binnenzijde van de woning gezien als een levensduurverlenging.	25 jaar levensduurverlenging
Sloop – nieuwbouw	65 jaar

\* In het SVB wordt bij een energieneutraal-ready renovatie met een levensduurverlenging van 40 jaar gerekend. De buitenkant van de woning wordt compleet vernieuwd met een nieuw dak en met nieuwe gevels en kozijnen. In de praktijk kan de levensduurverlenging hierdoor nog wel meer zijn. Voorwaarde is wel dat er wordt gekozen voor kwalitatief goede woningen met een goede plattegrond die aansluit bij de doelgroep.

Om de restant levensduur van het woningbezit te verbeteren in plaats van in stand houden moet er meer worden gedaan dan de 3800 jaar per jaar. Op deze manier kan de levensduur van woningvoorraad worden verlengd. Zie '§7.2. Aantallen per jaar' voor het resultaat van het nieuwe SVB.

### 5.5. Betaalbaarheid

Het huurbeleid van WNWF garandeert dat de woningvoorraad voor 90% bestaat uit huurwoningen met een netto huurprijs beneden de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, waarbij 80% onder de onderste aftoppingsgrens. Daarmee zijn ze volgens de landelijke normen bereikbaar voor onze (wettelijke) doelgroep met een inkomen tot € 36.165,-. (prijspeil 2017).

De daadwerkelijke betaalbaarheid is mede afhankelijk van het inkomen van de huurder in relatie tot de huur en de totale woonlasten (de huurquote of woonlastenquote).

Het energiezuinig maken van de woningen gaat samen met lagere woonlasten voor de huurders. Door het isoleren van de woning zullen de energielasten en dus de woonlasten van de huurder gaan afnemen. In de woningwaardering krijgen goed geïsoleerde woningen extra punten. Hierdoor worden de huren weer hoger voor nieuwe huurders. Om dit te beperken worden door WNWF de woningen die een betere energie index hebben dan 1,4 (energielabel B) afgetopt. Beter geïsoleerde woningen dan energie index 1,4 krijgen maximaal 2 extra woningwaardering punten om de huren betaalbaar te houden. Hiermee worden de woonlasten voor de huurder door WNWF beperkt.

De isolerende maatregelen werden tot nu toe aangeboden zonder huurverhogingen aan de zittende huurders. De zittende huurder krijgt hiermee een flink voordeel.

#### *Toepassen van huurverhoging bij energiemaatregelen*

Het uitvoeren van energiemaatregelen leidt tot meer WWS punten en daarmee tot een hogere streefhuur. Wij passen nu, op basis van de afspraken met De Bewonersraad, de hogere huurprijs pas volledig toe na een mutatie. De zittende huurders krijgen na uitvoering van maatregelen dus niet direct een huurverhoging. Wel wordt de jaarlijkse huurverhoging dan maximaal toegepast binnen de wettelijke grenzen. Daardoor zal de huurder na verloop van tijd uiteindelijk de volledige streefhuur gaan betalen. Hoe lang dit duurt, hangt af van de genomen energiemaatregel.

Het zou logischer en eerlijker zijn om de zittende huurders ook direct mee te laten betalen. Zij hebben wel direct het voordeel van de lagere energielasten. Dit is al eerder met De Bewonersraad besproken, tot nu toe zonder resultaat.

WNWF stelt voor om, gezamenlijk met de Friese corporaties waarbij De Bewonersraad de huurders vertegenwoordigt, hierover een afspraak te maken met de Bewonersraad. Onze inzet daarbij is om de zittende huurders een deel van de energiebesparing direct als huurhoging door te berekenen. De voorwaarde daarbij is dat de woonlasten van de huurder niet hoger zullen worden, dus dat de huurder ook voordeel ondervindt van de energiebesparende maatregelen. Er wordt een veilige marge aangehouden om zeker te zijn van dit voordeel.

Deze huurverhoging voor energiebesparing bij de zittende huurder kan worden benut om meer woningen aan te pakken, hierdoor hebben meer huurders sneller voordeel van de energiebesparende maatregelen.

#### *Woonlasten*

In het staatje hieronder is de verwachte energielast na een ingreep aangegeven, deze maakt samen met de huur de totale woonlast. Uiteraard is de verwachte energielast afhankelijk van hoe de woning wordt bewoond, hoe hoog de huidige energie-index is, hoe vaak iemand wel of niet thuis is en hoe groot is de gezinssituatie. Grote gezinnen en personen die vaak thuis zijn hebben gemiddeld een hogere energielast en kunnen hierdoor in verhouding meer gaan besparen.

	Huidige energie onzuinige woning	Reguliere renovatie EI<1,8	Energieneutraal-ready renovatie woning	BENG nieuwbouw woning	NOM-woning Nieuwbouw / renovatie (EPV)
Energie last	110-180	90-110	70-80	30-50	75

Bij de aanpak bij zowel nieuwbouw als renovatie is het uitgangspunt dat de totale woonlasten voor de huurder niet stijgen.



## 5.6. Beoordelingskaarten gemeenten en wensen dorpsbelangen

De gemeenten Het Bildt en Franekeradeel hebben het bezit van WNWF beoordeeld op uitstraling. Bij het maken van keuzes in het SVB zijn deze beoordelingen meegenomen in onze overweging wat er met een woning moet gebeuren. Van de overige gemeentes zijn er geen beoordelingen. Dit is naar de toekomst toe wel wenselijk om beter rekening te kunnen houden met de wensen vanuit de gemeenten. Daarnaast is waar mogelijk rekening gehouden met de wensen van dorpsbelangen die via de leefbaarheidscoördinatoren zijn aangedragen.

## 5.7. Verkoopbeleid en versnippering bezit

De laatste jaren is uit financiële noodzaak de verkoop van woningen bevorderd door meer woningen aan te wijzen om te verkopen dan dat er verkocht moesten worden. Door dit verkoopbeleid is een versnipperd bezit ontstaan, in sommige dorpen erger dan in andere dorpen en het is vooraf niet in te schatten welke woningen verkocht gaan worden. Het maken van strategisch voorraadbeleid en onderhoudsbeleid voor deze woningen is hierdoor lastiger geworden. Toekomstige verbeterplannen, zoals sloop of renovaties zijn bij een versnipperd bezit lastig te realiseren. In het nieuwe SVB wil WNWF dit versnipperde bezit verminderen.

Door te kijken naar de verkoopdoelstellingen per dorp en aan de hand van vastgoedsturing is het versnipperde bezit beoordeeld. Er worden geen woningen meer worden verkocht uit nog niet versnipperde blokken. Door alleen nog maar woningen als definitieve verkoop aan te wijzen kunnen er betere beslissingen worden gemaakt voor strategisch voorraad beleid en onderhoudsbeleid. Wel zal het aantal woningen dat verkocht wordt in een minder snel tempo gaan dan voorheen.

Deze wijziging van het verkoopbeleid sluit aan bij de woonvisie van de DDFK gemeenten. Hierin wordt gesteld dat de verkoop van huurwoningen geen versnipperd bezit mag opleveren.

Naast reguliere verkoop zijn de laatste jaren ook veel woningen verkocht als Koopgarant woning. Deze woningen moeten op het moment dat ze worden aangeboden weer worden teruggekocht. In de dorpen met hoge marktscore gaat WNWF de teruggekochte woningen weer verhuren. Maar ook woningen van versnipperde blokken die na de terugkoop niet meer versnipperd zijn, worden los van de marktscore na de terugkoop weer verhuurd. In de overige gevallen worden de woningen regulier verkocht.

Daarnaast worden kansen aangegrepen om regulier verkochte woningen terug te kopen om de versnippering te beperken, al zal dit beperkt gaan plaatsvinden. Het volgende afwegingskader wordt hierbij gehanteerd:

- De kans bestaat om weer eigenaar te zijn van een compleet woningblok door de terugkoop van maximaal 1 woning.
- Woningen zijn zeer geschikt om energieneutraal te maken.
- Alleen kwalitatief goede woningen worden teruggekocht die zonder veel ingrepen in de huur gezet kunnen worden.
- Het gaat om maximaal 20 woningen over de looptijd van het gehele SVB. Dit is gemiddeld 1 woning per jaar.
- Er een andere woning uit versnipperd bezit extra verkocht kan worden.
- De woningvoorraad niet gaat toenemen t.o.v. wat er nodig is volgens de vhw-analyse.
- De woning kan tegen een marktconforme prijs worden aangekocht.

## 6. Strategie en kwaliteit

In het SVB zijn alle woningen voorzien van een bepaalde strategie / bestemming. Deze bestemming is afgestemd op de doelstelling en de onderdelen die in hoofdstuk 5 staan genoemd. De strategische keuzes voor het woningbezit worden in dit hoofdstuk behandeld, hierbij komen de volgende onderdelen aan de orde:

- Basiskwaliteit
- Bestemmingen
- Nieuwbouw
- Transformeren
- Verbeteren uitstraling
- Aandachtsgebieden
- Verkochte Koopgarant woningen

### 6.1. Basiskwaliteit

Voor alle woningen die WNWF wil behouden is een standaard basiskwaliteit vastgesteld.

De basiskwaliteit is de kwaliteit waaraan een woning minimaal moet voldoen zodat deze geschikt is voor onze doelgroep.

Bij het uitvoeren van onderhoud wordt rekening gehouden met deze basiskwaliteit. De door te exploiteren woningen worden bij woningmutatie of op verzoek van de huurder aangepakt op het moment dat de onderdelen aan herstel en of vervanging toe zijn.

In Bijlage 5. Basis kwaliteit staat de minimale basiskwaliteit beschreven.

### 6.2. Bestemmingen

Zoals aangegeven zijn er meerdere factoren die van invloed kunnen zijn op het bepalen van een bestemming voor een woning. Bij het vaststellen van het nieuwe SVB zijn deze factoren bij iedere woning beoordeeld en is er op woningniveau een bestemming toegewezen. Het algehele uitgangspunt is dat WNWF streeft naar een energieneutraal woningbezit op de lange duur. Bij het toewijzen van de bestemmingen is hier rekening mee gehouden.

Voor het samenstellen van het SVB zijn de volgende bestemmingen gebruikt:

- Doorexploiteren  
De bestemming doorexploiteren geeft aan dat WNWF de woning tijdens de looptijd van het SVB wil doorverhuren en hiervoor geen ingrijpende maatregelen nodig zijn.
- Renovatie  
De bestemming renovatie geeft aan dat WNWF de woning aan de buitenkant projectmatig wil herstellen en vernieuwen. Als een reguliere renovatie of een energieneutraal-ready renovatie. Tijdens de renovatie kunnen de huurders in de woning blijven wonen. De binnenkant wordt tijdens mutatie of op verzoek van de huurder gerenoveerd.
- Herstructurering  
Woningen met de bestemming herstructurering wil WNWF slopen en deels vervangen door nieuwbouw.
- Definitieve verkoop  
Woningen met de bestemming definitieve verkoop wil WNWF verkopen.
- Definitieve verkoop lange termijn  
Woningen met de bestemming definitieve verkoop op lange termijn willen WNWF op lange termijn verkopen. Dit zijn woningen die WNWF wil verkopen in de dorpen met een hoge tot zeer hoge marktscore, omdat daar op termijn andere woningen (uit Koopgarant) worden teruggekocht waarmee de versnippering van het woningbezit kan worden beperkt. De verkoop wordt afgestemd op de terugkoop van Koopgarant woningen.

In 'Bijlage 6. Bestemming en onderhoudsstrategie' is per bestemming aangegeven wat deze inhoudelijk betekent en welke onderhoudsstrategie hierbij wordt gehanteerd.

### 6.3. Nieuwbouw

Nieuwbouw kan in twee gevallen plaatsvinden, bij de her-invulling van een sloop locatie of in- of uitbreidingslocatie. De nieuwbouw draagt bij aan de vernieuwing van het woningbezit, waarbij de gemiddelde levensduur wordt verlengd.

Het aantal nieuwbouwwoningen per locatie hangt af van de kavelgrootte en de woningbehoefte in een dorp. De aantallen en typen woningen zijn afgestemd op de marktscore en de VHV-analyse van het betreffende dorp. Vooral de kleine vooroorlogse en jaren 50 en 60 woningen worden vervangen door betaalbare 1à2 persoonswoningen, maar ook door levensloopbestendige woningen en gezinswoningen om aan te sluiten bij de VHV-analyse.

#### PVE nieuwbouw

Bij nieuwbouw gaan we uit van de volgende woningen types:

- Gezinswoningen, 3 slaapkamers geschikt voor gezinnen.
- 1à2 persoonswoningen, geschikt voor 1à2 persoonshuishouden.
- Levensloopgeschikte woningen, geschikt voor 1à2 persoonshuishouden met slaapkamer en badkamer op de begane grond.

In 'Bijlage 3. PVE nieuwbouw' staat het programma van eisen dat bij nieuwbouw wordt gehanteerd.

Bij nieuwbouw wil WNWF een flinke stap maken richting energie neutrale woningen met BENG woningen. Bij een aantal proefprojecten wil WNWF hier ervaring mee opdoen, deze zullen we 2 jaar monitoren. Daarna rollen we dit dn vooruitlopend op 2021 vanaf 2019/2020 uit over alle nieuwbouw. Tevens blijven we de ontwikkelingen rond dit thema op de voet volgen, waaronder NOM woningen in combinatie met de EPV. Wanneer de regeling rondom de EPV gunstiger wordt willen we dit ook gaan toepassen.

#### Rendement renovatie of sloop / nieuwbouw

Voor het SVB is onderzoek gedaan naar de rendementen en woonlasten bij nieuwbouw en renovatie. Zie Bijlage 10. Rendement vergelijking. Er is een vergelijking gemaakt van een aantal varianten zoals: een jaren 50-60 renovatie woning, een nieuwbouwwoning met hetzelfde programma geschikt voor 1à2 persoonshuishoudens en een aantal NOM en BENG varianten. Uit het onderzoek blijkt dat de rendementen bij alle varianten redelijk gelijk zijn. Alleen een reguliere renovatie heeft een lager rendement, echter deze is nog wel acceptabel. De totale verwachte woonlasten zijn ook voor alle varianten redelijk gelijk, alleen BENG lijkt voor de huurder voordeliger. De nieuwbouw woningen worden onder de aftoppingsgrens aangeboden.

Wanneer we uitgaan van BENG woningen moeten we in de toekomst het huurbeleid enigszins aanpassen om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. In de notitie kernvoorraad en in dit SVB is opgenomen dat 90% van de woningvoorraad betaalbaar moet blijven. Daarbij willen we ook een zekere prijs/kwaliteitsverhouding kunnen handhaven in ons huurbeleid.

Er zijn veel onzekerheden op dit moment over de (on)mogelijkheden van NOM en de EPV. De ontwikkeling rondom NOM en EPV wordt op de voet gevolgd. Als de regelgeving rondom EPV versoepeld en/of NOM voordeliger wordt kan in de toekomst de keus worden gemaakt om over te gaan op NOM woningen.

Nieuwbouw draagt bij aan een financieel gezonde woningvoorraad, zorgt voor verjonging van het woningbezit en geeft een comfortabel leefklimaat voor de huurders. Zonder dat dit direct zorgt voor hogere woonlasten in vergelijking tot een reguliere renovatie.

### 6.4. Transformeren

De verwachting is dat in de toekomst de vraag naar 1à2 persoonswoningen zal toenemen. Voor deze doelgroep gaat WNWF een deel van haar kleine gezinswoningen transformeren naar 1à2 persoonswoningen. Dit zijn de kleine gezinswoningen van de woningvoorraad tot 1960 die minder geschikt zijn als gezinswoning en daardoor moeilijker te verhuren. In de basiskwaliteit wordt gesteld dat een badkamer in een bestaande gezinswoning minimaal 4m<sup>2</sup> moet zijn. In deze kleine

gezinswoningen is de badkamer vaak veel kleiner. Door deze woningen te transformeren worden deze woningen beter afgestemd op de doelgroep.

Bij het transformeren van de woning wordt de badkamer verplaatst naar de kleinste slaapkamer en wordt de oude badkamer afhankelijk van de situatie bij de overloop betrokken of als kleine opbergruimte (kast) benut. Indien mogelijk wordt een open keuken gecreëerd, waardoor de keuken en kamer efficiënter gebruikt kunnen worden.

Deze werkzaamheden worden alleen verricht als de onderdelen aan vervanging toe zijn en ze worden bij mutatie of op verzoek uitgevoerd.

De overige transformatie die nodig is om aan te sluiten op de toekomstige vraag naar 1à2 persoonswoningen wordt verwezenlijkt door de sloop / nieuwbouw.

### 6.5. Verbeteren uitstraling

Bij een deel van de woningen is het wenselijk dat naast de bouwkundige verbeteringen bij renovatie ook de uitstraling van de woningen wordt verbeterd. Bij deze aanwijzing zijn de beoordelingen van het bezit door de gemeenten ook benut.

Voor het verbeteren van de uitstraling wordt een post meegenomen om de voorgevel en eventueel de zijgevels en / of tuin te vernieuwen. De exact uit te voeren maatregelen kunnen per situatie verschillen en worden vastgesteld op het moment van aanpak van de betreffende woningen. Uit te voeren maatregelen kunnen zijn:

- Plaatsen van nieuwe kozijnen of erkers.
- Voegwerk vervangen.
- Vervangen van metselwerk.
- Gevel bekleden met steen strips of andere bekleding.
- Het keimen (schilderen) van de gevels.
- Het collectief opknappen van de tuinen, uniforme erfafscheidingen.
- Nieuwe voordeuren.

### 6.6. Aandachtsgebieden

Bij het opstellen van het SVB zijn er woningen / locaties waarvoor vervolg onderzoek nodig is om te kijken wat er eventueel met deze woningen / locatie gedaan moet worden. Aan deze woningen is een bestemming gekoppeld met de aantekening dat er nog een aanvullend onderzoek nodig is. Per dorp zijn deze aandachtsgebieden uitgewerkt. Deze staan genoemd in Bijlage 7. Aandachtsgebieden.

### 6.7. Verkochte koopgarantwoningen

De woningen die als koopgarant zijn verkocht moeten bij mutatie weer door WNWF worden aangekocht. Aan de hand van de VHV-analyse wordt gekeken of WNWF de woningen wil behouden of definitief wil gaan verkopen. De terug te kopen woningen krijgen één van de volgende bestemmingen:

- Verkoop bij terugkoop
- Doorexploiteren bij terugkoop
- Renoveren bij terugkoop (deze woningen zijn geschikt om energieneutraal te maken en zijn achteraan in de planning opgenomen en kunnen eventueel naar voren worden gehaald op het moment dat de complexen eerder compleet in eigendom zijn)

#### Verkoop bij terugkoop

Er kunnen diverse redenen zijn waarom er wordt gekozen voor verkoop bij terugkoop:

- Wanneer er woningen in hetzelfde blok regulier zijn verkocht.
- Bij een slechte score in vastgoedsturing van de overige woningen in het blok, in dit geval worden ook de overige woningen te koop aangeboden.
- Wanneer het gehele blok is verkocht als koopgarant en de woningen minder geschikt zijn voor energie neutrale renovatie.
- Wanneer er in het dorp geen behoefte is aan extra huurwoningen.
- Het beperken van de versnippering.

#### Doorexploiteren bij terugkoop

Er kunnen diverse redenen zijn waarom er wordt gekozen voor doorexploiteren bij terugkoop:

- Woningen in hetzelfde blok scoren goed in vastgoedsturing.
- Het verminderen van versnipperd bezit.
- Uit de marktscore blijkt dat er behoefte is aan extra huurwoningen in het dorp.
- De woningen maken deel uit van een blok dat geschikt is voor energie neutrale renovatie.

Aandachtspunt is wel dat het niet bekend is wanneer een koopgarant woning wordt teruggekocht en in welke staat de woning dan verkeert. De woning kan bijvoorbeeld dusdanig verbouwd zijn dat doorexploiteren niet interessant meer is omdat de huurprijs veel te hoog wordt. Dit zal ten tijde van de aankoop worden beoordeeld.

#### 6.8. Resultaat SVB

In Bijlage 11. Woningtypes totaal en per dorp zijn in een overzicht de woningen per dorp weergegeven.

De eerste kolom bevat het woningbestand per 01-06-2016. De Tweede kolom bevat de wensportefeuille vanuit de VHV-analyse van 23-03-2016 en de derde kolom bevat de stand van zaken na de uitvoering van het complete SVB. In totaal is de afname 129 woningen en is het verschil met de wensportefeuille 20 woningen. Bij het samenstellen van het SVB is de marktscore van de dorpen meegenomen in de analyses. Op dorpsniveau kan dit afwijkingen geven met de wensportefeuille. In bijvoorbeeld de dorpen Sint Annaparochie en Dronryp groeit het woningbezit van WNWF nog enigszins. En in de dorpen met een lage marktscore, zoals Sint Jacobiparochie en dorpen in Ferwerderadiel daalt het totale woningbezit.

## 7. Planning

Bij het opstellen van de planning voor de sloop, nieuwbouw (BENG) en renovatie spelen meerdere factoren een rol:

- Prioriteit aan sloop- nieuwbouwlocaties. Dit zijn kwalitatief slechte woningen waarin WNWV niet meer wil investeren met vaak slechte energie indexen.
  - o Slechte labels en slechte score vastgoedsturing vooraan in de planning.
  - o Bij de planning is gelet op de staat van het binnen onderhoud. Wel is dit lastig aangezien de woningen vooral individueel worden aangepakt en de kwaliteit van het binnen onderhoud per woning kan afwijken.
- Rekening gehouden met prioriteiten van gemeenten.
- Rekening gehouden met de buitenonderhoudsplanung.
- Bij renovaties wordt prioriteit gegeven aan de reguliere renovaties, dit zijn gemiddeld gezien de woningen met de slechtere energie indexen.
- In de eerste jaren wordt op kleine schaal kennis opgedaan met energieneutraal-ready renovaties, de verwachting is dat de investering voor volledig energieneutraal in de bestaande voorraad op termijn voordeliger gaat worden door innovaties.
- Versnipperd bezit dat aangewezen is voor energieneutraal-ready renovaties is op lange termijn gepland. Het is namelijk niet in te schatten wanneer de verkochte koopgarantwoningen weer wordt teruggekocht. Maar kunnen als het financieel mogelijk is naar voren worden gehaald op het moment dat het geheel complex weer in eigendom is door de terugkoop van verkochte koopgarant woningen. Dit zal bij de jaarlijkse evaluatie meegenomen moeten worden.

### 7.1. Looptijd

In het ondernemingsplan was een looptijd voor het nieuwe SVB aangegeven van 15 jaar. Het SVB is vanuit de wens van de stakeholders voor een kortere periode opgesteld, van 2017 t/m 2030, in de komende 15 jaar worden de maatregelen vanuit het SVB uitgevoerd met 2031 als uitloopjaar. Normaliter wordt een periode van 10 jaar aangehouden bij de meerjarenbegroting. Door bij het SVB verder te kijken als deze 10 jaar wordt voorkomen dat er over een aantal jaren er geen plannen meer zijn voor de laatste jaren in meerjarenbegroting.

De uit te voeren maatregelen in de eerste 5 jaar zijn redelijk vast en de maatregelen in de jaren daarna zijn richtinggevend.

### 7.2. Aantallen per jaar

Op basis van bovenstaande factoren is de planning samengesteld. De planning zal bij de jaarlijkse evaluatie worden herzien en indien nodig worden bijgesteld. In onderstaande tabel staan de aantallen per jaar:

<b>Planning aantal</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>Eindtotaal</b>
Nieuwbouw	48	27	54	45	57	62	56	57	49	47	56	-	-	-	558
Herstructurering	15	66	62	59	56	58	53	59	54	59	-	-	-	-	541
Ergieneutraal-ready renovatie	-	6	12	18	35	77	96	93	142	145	145	141	126	98	1.134
Reguliere renovatie	22	28	56	65	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219

De planning op dorpsniveau is bijgesloten in Bijlage 8. Planning.

Los van de aan- en verkoop van woningen zal op basis van de levensduren zoals aangegeven in '§5.4. Levensduurverlenging' de gemiddelde levensduur met 6.222 per jaar worden verlengd. Zie onderstaande tabel.

<b>Levensduur jaar</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>Gemiddeld</b>
Nieuwbouw 65 jr	3.120	1.755	3.510	2.925	3.705	4.030	3.640	3.705	3.185	3.055	3.640	-	-	-	2.591
Energie neutraal-ready 40jr	-	240	480	720	1.400	3.080	3.840	3.720	5.680	5.800	5.800	5.640	5.040	3.920	3.240
Reguliere renovatie 25jr	550	700	1.400	1.625	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	391
<b>Totaal</b>	<b>3.670</b>	<b>2.695</b>	<b>5.390</b>	<b>5.270</b>	<b>6.305</b>	<b>7.110</b>	<b>7.480</b>	<b>7.425</b>	<b>8.865</b>	<b>8.855</b>	<b>9.440</b>	<b>5.640</b>	<b>5.040</b>	<b>3.920</b>	<b>6.222</b>

Dit is meer dan de algemene jaarlijkse veroudering van het bezit. Met dit SVB zal de levensduur van het woningbezit dan ook worden verlengd.

### 7.3. Verkoopprognose

Voor de planning en de doorrekening van het SVB is een verkoop prognose opgesteld.

Er is een prognose voor de aankoop en verkoop van de koopgarant woningen en er is een prognose gemaakt van de te verkopen woningen. Zie Bijlage 9. Verkoopprognose. Gemiddeld worden 14 woningen per jaar verkocht en er worden gemiddeld 8 woningen per jaar aangekocht.

## 8. Communicatie

Het is voor de huurders en stakeholders van belang dat ze weten waar WNWF beleidsmatig voor staat en dat ze hier wat van kunnen vinden. Vervolgens worden ze betrokken bij concrete uitvoeringsplannen zodra deze aan de orde zijn. Conform ondernemingsplan Ticht by hûs is huurdersparticipatie een belangrijk speerpunt in de komende jaren. WNWF zal hier voldoende tijd en aandacht aan besteden.

Het is voor de huurders van belang om tijdig te weten wat we de komende jaren van plan zijn met de door hun gehuurde woning. Op deze manier kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat de huurder nog grote investeringen in de woning doet die door de plannen misschien wel weer teniet worden gedaan. Maar ook het onderhoud aan de woning wordt afgestemd op de bestemming van de woning. Dit kan consequenties hebben voor de huurder, bijvoorbeeld dat de badkamer niet meer wordt vervangen maar alleen nog de klachten verhelpen of dat er geen CV installatie meer wordt geplaatst omdat er een voornemen is tot sloop. Hier zal goed over gecommuniceerd moeten worden.

### 8.1. Communicatie richting huurders

Er zal een communicatie plan nodig zijn hoe we willen gaan communiceren richting de huurders.

#### *Bij renovatie*

Aangeven in de communicatie dat er binnen drie jaar een renovatie kan worden verwacht. Uitleg over consequenties voor onderhoud tot die tijd. Ook de eventuele consequenties voor binnen onderhoud aangeven.

#### *Bij herstructurering*

Consequentie aangeven in communicatie bij herstructurering. Het is een plan dat nog besproken moet worden met de huurders die het betreft. Aangeven dat er geen investeringen worden gedaan tot jaar bespreking herstructurering met huurders. De onderhoudsstrategie bij de huurders bekend maken en uitleggen.

#### *Bij definitieve verkoop*

Benomen dat er alleen nog energie investeringen worden gedaan vanwege verkoop. Er wordt wel regulier onderhoud uitgevoerd, duidelijk aangeven wat nog wel en niet kan. Vervanging keuken / badkamer alleen indien noodzakelijk. De onderhoudsstrategie bij de huurders bekend maken en uitleggen en de eerste jaren niet verkopen na grote investering aan binnenzijde aan de zittende huurder.

#### *Communicatie over planning*

We informeren vooraf de zittende en nieuwe huurders 3 jaar voor de geplande herstructurering en renovaties schriftelijk of via de email. Verder staat de informatie op de website/huurdersportal. Duidelijk informatie erbij geven over voornemen en consequenties. Voorkomt onnodige investeringen in huurwoningen door de huurders.

### 8.2. Overleg met / invloed stakeholders

Dit SVB vormt een uitwerking van de doelstellingen zoals opgenomen in ondernemingsplan 'Ticht by hûs'. Dit ondernemingsplan is uitgebreid besproken met de stakeholders zoals de huurdersorganisatie, gemeenten en dorpsbelangen en n.a.v. hun reacties op onderdelen aangepast. Ook het dit SVB is eind 2016 voorgelegd aan de stakeholders. In overleg met de stakeholders is besloten de looptijd van het SVB te verkorten (was t/m 2036, nu t/m 2030) om zo meer huurders sneller van een energiezuinige woning te voorzien. Via het voorleggen van belangrijke beleidsdocumenten als het ondernemingsplan en het SVB hebben de stakeholders invloed op zowel de doelstellingen als de uitwerking van beleid. Vervolgens worden er jaarlijks prestatie afspraken met gemeenten en Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland gemaakt, hierdoor hebben zij jaarlijks invloed op de voortgang van het SVB.



## 9. Financieel

Het is van belang dat de ICR<sup>2</sup> aan het einde van het SVB niet te laag wordt waardoor de solvabiliteit van de corporatie in het geding komt. WNWF wil met dit SVB een maximale inspanning doen t.a.v. het energieakkoord en de kwaliteit van haar woningbezit. Waarbij de loan to value<sup>3</sup> en de ICR norm binnen de normen blijven. Het SVB is hiervoor doorgerekend in de meerjarenbegroting.

### 9.1. Randvoorwaarden

Voor de meerjarenbegroting worden een aantal financiële normen gehanteerd. Deze bepalen de investeringsruimte die beschikbaar is voor het SVB.

De twee belangrijkste normen die wij aanhouden zijn:

- Een minimale Interest Coverage Ratio (ICR) van 1,5
- Een maximale Loan to Value van 70%

Bij het uitvoeren van onze plannen in dit SVB zakken we de komende 10 jaar naar een ICR van rond de 1,8. In de jaren erna daalt de ICR richting 1,5. Dit is de minimale norm, vanaf dat moment is er geen ruimte meer voor extra investeringen, alleen de positieve kasstromen kunnen dan nog worden benut voor investeringen.

Conform dit SVB wordt de planontwikkeling en de financiële ontwikkeling jaarlijks gemonitord en zo nodig bijgesteld. Het bijstellen van het SVB komt op het moment dat de ICR in de duur van de meerjarenbegroting (10 jaar) onder de norm van 1,5 daalt. Voor het bijstellen van het SVB is een knoppenlijst ontwikkeld, zie '§10.3. Knoppenlijst'.

De Loan to Value blijft conform dit SVB onder de maximum norm. Een minimale ICR van 1,4 wordt gehanteerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met een ICR van 1,4 hebben we de beschikking over een positieve operationele kasstroom van ongeveer € 3 mln.

Er kunnen echter ook redenen zijn om een hogere ICR aan te houden dan de minimale norm van 1,4. Dit kan zijn doordat wij hogere risico's inschatten door ons specifieke woningbezit of door andere ontwikkelingen die wij verwachten in de regio. Daarbij gaat het dus om corporatie specifieke redenen. De impact van een hogere ICR is zeer groot. Een buffer in de ICR met 0,1 betekent een eenmalige extra investeringsruimte van ongeveer € 11 miljoen, uitgaande van een rentepercentage van 5%.

Algemene ontwikkelingen zoals veranderende politieke en economische omstandigheden, werkgelegenheid, de toekomst van de huurtoeslag of de vergrijzing gelden voor alle corporaties in Nederland. Hoe relevant dit ook kan zijn, wanneer een dergelijke gebeurtenis plaatsvindt, zal dit gelden voor alle corporaties en zullen er overal maatregelen moeten worden genomen. Daar houden we geen rekening mee in onze analyse.

Er zijn een aantal corporatie specifieke redenen aan te geven die voor WNWF en voor de regio van toepassing kunnen zijn om de financiële risico's hoger in te schatten. We gaan per onderdeel in op deze redenen met een inschatting van de zwaarte/belang:

---

<sup>2</sup> ICR geeft aan hoeveel maal de rentelast met inkomsten wordt gedekt.

<sup>3</sup> Verhouding tussen de hoogte van de lening en de actuele waarde van het vastgoed gedurende de gehele looptijd van de banklening.

#### *De koopgarantportefeuille*

Wij hebben een geschatte koopgarantportefeuille van 179 woningen per 1 januari 2017. Deze woningen moeten wij terugkopen tegen marktwaarde wanneer de eigenaar ons daarom vraagt. Wanneer er, door bijzondere omstandigheden, ineens zeer veel woningen tegelijk aan ons zouden worden aangeboden dan zou dit een risico opleveren voor de (door)verkoop. De afgelopen jaren bij een zeer slechte verkoopmarkt bleek de terugkoop nauwelijks hoger of lager te zijn dan nu of in de jaren ervoor. Door de winst/verliesdeling bij koopgarant zit er een sterk dempend effect in het product, dat voorkomt dat eigenaren al te impulsief besluiten om te verkopen.

In de prognose (zie bijlage 9. Verkoopprognose) rekenen we met een terugkooppercentage van 6%, gebaseerd op de afgelopen jaren. Met dit percentage hebben we over 20 jaar nog een KG portefeuille van 29 woningen. Van deze woningen wordt gemiddeld 70% doorverhuurd en 30% doorverkocht. De woningen bevinden zich voor 70% in de betere marktgebieden in Sint Annaparochie en Menameradiel. Het risico voor de terugkoop/doorverkoop is daarmee minimaal. Er is wel een financieel risico over 20 jaar voor de 20 woningen die teruggekocht moeten worden en die conform dit SVB in de verhuur worden opgenomen. Hiervoor moeten we een beperkte buffer aanhouden.

#### *De krimp van het aantal bewoners en het aantal huishoudens in Noordwest Friesland*

Volgens de provinciale prognoses (2017) gaat het aantal huishoudens in Noordwest Friesland dalen. Het omslagpunt ligt verschillend per gemeente (en dorp). Maar in de meeste dorpen is de komende 20 jaar wel een lichte afname te verwachten.

In de afname van onze kernvoorraad aan huurwoningen zit een daling opgenomen van 4% voor de komende 20 jaar. Die daling is groter dan de verwachte daling van het aantal huishoudens volgens de provincie. Daarnaast hebben we de afgelopen 10 jaar ook al een afname van het woningbezit gerealiseerd van ongeveer 4%. Daarmee lijkt het risico van de krimp met ons SVB goed ondervangen. De krimp van onze eigen woningvoorraad vindt echter grotendeels plaats door verkoop van woningen (in gebroken complexen). Deze reguliere verkoop is voornamelijk geconcentreerd in de mindere marktgebieden (Ferwerderadiel en Franekeradeel). In Ferwerderadeel ligt nog een opgave van een verkoop van 90 woningen. Over 20 jaar verwachten we daarvan nog ongeveer 20 woningen in bezit te hebben. Mochten we dan of tussentijds toch problemen krijgen met de verkoop van onze huurwoningen, dan kunnen we de keuze maken om aanpassingen te doen in onze herstructureringsplannen; wel slopen maar niet of minder terugbouwen. Daarmee is het risico voor onze eigen verkoop zeer beperkt. Het kan natuurlijk dat de bevolking sneller daalt dan geprognostiseerd. Of dat door uitbreidingsplannen van gemeenten of ontwikkelaars er toch problemen ontstaan. Dat zullen wij monitoren en zo nodig ons beleid bijstellen. Er blijft naar ons oordeel een klein risico over.

#### *Bodemdaling*

In de regio rond Sexbierum is er sprake van bodemdaling door de zoutwinning. Uit onderzoek blijkt dat de daling groter is dan vooraf verwacht. Dit leidt tot problemen in de waterhuishouding in dit gebied en levert schade op aan gebouwen, alhoewel (nog) niet bij woningen van WNWF. Bij verdere daling zou dit in de toekomst kunnen leiden tot meer schade aan de woningen en problemen bij de verkoop en verhuur van de woningen. Verwacht wordt dat de bodemdaling zeker tot 2050 zal aanhouden. Dit betreft een zeer beperkt deel van ons woningbezit. De mogelijke effecten en de schade zijn niet aan te geven op dit moment, maar houden wel een (zeer beperkt) risico in.

Samengevat zijn de risico's in aantal en omvang zeer beperkt en overzichtelijk. Op basis van deze analyse zien we wel aanleiding om wel een iets hogere ICR aan te houden van 1,5. Daarmee zijn de genoemde risico's goed afgedekt.

## 9.2. Uitgangspunten financiële doorrekening

Bij de financiële doorrekening zijn de volgende uitgangspunten genomen, prijspeil 2016:

	Investering	Interne kosten	Grondwaarde	onderhoudskosten	huurprijs	EPV
Nieuwbouw LLB + gezin	135.000	4.700	20.350	1.000	565	0
Nieuwbouw 1à2 persoons	128.500	4.700	20.350	950	537	0
Nieuwbouw BENG LLB + gezin	141.000	4.700	20.350	1.150	565	0
Nieuwbouw BENG 1à2 persoons	133.500	4.700	20.350	1.100	537	0
Energieneutraal-ready renovatie	50.000*	3.100	-	-250		
Reguliere renovatie	28.000	3.100	-	-100		
Aankoop woning	80.000					
Verkoop woning	-80.000					

\* in de eerste jaren zal dit bedrag € 65.000,- zijn, verwacht wordt dat dit bedrag zal dalen door innovaties en door grotere aantallen.

Aangezien er ten opzichte van eerdere meer woningen worden aangewezen voor herstructurering en het woningbezit flink wordt vernieuwd door nieuwbouw zal het bedrag voor woningverbeteringen naar de toekomst toe minder worden. De transformatie en het binnen onderhoud worden door de afdeling onderhoud uitgevoerd. Dit gaat budget gestuurd. Voor de doorrekening in de meerjarenbegroting is op basis van ervaringen een bedrag geprognostiseerd voor de transformatie en het binnen onderhoud (bij mutatie en op verzoek van de huurder), dit is inclusief energetische verbeteringen die uitgevoerd worden tijdens het binnen onderhoud.

Voor woningverbetering is gerekend met een bedrag van €2.500.000,- voor 2017. Dit bedrag ligt een stuk lager dan het huidige bedrag voor woningverbeteringen. Dit bedrag zal naar verwachting jaarlijks gaan afnemen doordat meer oudere woningen worden gesloopt en er door mutatie woningen worden aangepakt. Deze daling van kosten is geprognostiseerd op €100.000,- per jaar en daalt naar verwachting naar een niveau van €2.200.000,-. Dit bedrag wordt jaarlijks gemonitord en indien nodig zal deze worden naar boven of naar beneden worden bijgesteld.

Er wordt bij de isolatie verbeteringen en renovaties geen huurverhoging gevraagd. Op het moment van mutatie worden de huren gelijk getrokken aan de streefhuur.

### 9.3. Totale investering en ICR

Bij de doorrekening van het SVB zal op basis van de huidige parameters in de meerjarenbegroting de ICR dalen naar 1,5. Er is dan nog een kleine financiële buffer die gebruikt kan worden voor eventuele tegenvallers en risico's.

De investering die WNWF doet in het vernieuwen van het woningbezit middels sloop/nieuwbouw en renovatie is weergegeven in onderstaande tabel:

<b>Ingrep</b>	<b>Aantal</b>	<b>Investering</b>	<b>Totaal</b>
<b>Sloop/Nieuwbouw LLB en Gezinswoning</b>	241	155.350	37.439.350
<b>Sloop/Nieuwbouw 1à2 persoonswoning</b>	317	148.850	47.185.450
<b>Energie neutraal-ready renovatie</b>	1134	50.000	56.700.000
<b>Reguliere renovatie</b>	219	28.000	6.132.000
<b>Investering totaal 20 jaar</b>			<b>147.456.800</b>
<b>Investering per jaar</b>			<b>7.372.840</b>

### 9.4. Onzekere ontwikkelingen

Het SVB bestaat uit de plannen die WNWF graag gerealiseerd ziet. Deze zijn doorgerekend met de huidige kennis. De praktijk is vaak wat weerbarstiger. Voor de toekomst zijn allerlei scenario's te bedenken waardoor de plannen van het SVB bijgesteld moeten / kunnen worden. Dit kan resulteren in het zowel het versnellen van de planning als het vertragen van de planning. Of het aanpassen van gemaakte keuzes.

Te bedenken zaken die invloed kunnen hebben op het SVB zijn bijvoorbeeld:

- Financiële ontwikkelingen:
  - o Rente ontwikkeling, kunnen we meer of minder gaan lenen in de toekomst. Er is nu volgens verplichte normen "voorzichtig" gerekend met een rente van 5% na 5 jaar van het SVB.
  - o Inflatie ontwikkeling en specifiek de bouwkosten ontwikkeling.
  - o Veranderen regels omtrent de hoogte van lening portefeuille ten opzichte van de waarde van het bezit?
  - o Moeten we in de toekomst meer doen aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in verband met een dalende koopkracht onder deze doelgroep?
  - o Aantrekken bouw, dit gaat samen met prijsstijgingen.
  - o Kunnen we de prijzen drukken door grotere bouwstromen aan te bieden aan de aannemers of vaste afspraken te maken?
  - o Ontwikkeling van de inflatie, grote invloed op de huurprijzen.
- Demografische ontwikkeling:
  - o Hoe ontwikkelt zich de krimp in Noordwest Friesland. Komt er meer leegstand, heeft dit invloed op de verkoop van woningen?
  - o Komt er door de dure huurprijzen in stedelijk gebied ook een trek naar het platteland of zijn er meer woningen nodig voor immigranten?
  - o Komt er een Sloopfonds waaraan corporaties moeten bijdragen voor het onttrekken van woningen aan de totale woningvoorraad in krimp regio's.
- Technische ontwikkelingen:
  - o Energielevering, wat gebeurt er met de energielevering, wordt dit duurder / goedkoper, welke ontwikkelingen gaan hier plaatsvinden?
  - o Technische innovaties, wat staat ons nog te wachten qua technische ontwikkelingen die bouwkosten en installatie kosten kunnen beperken?
  - o Hoe ontwikkelen zich de onderhoudslasten, worden installaties naar de toekomst toe onderhoudsvriendelijker?
  - o Komen er goedkope alternatieven om zelf energie te maken en om energie op te slaan?
- Huurderparticipatie:
  - o Draagvlak bij de huurders, het kan zijn dat de zittende huurders andere ideeën / verwachtingen hebben, moeten plannen hierdoor worden aangepast / uitgesteld.

- o Krijgen huurders in de toekomst meer beslissingsbevoegdheid bij het maken van keuzes.
- o Mogelijke huurdersinitiatieven met collectieve aanpak, op dat moment moeten we kijken of we hier medewerking aan kunnen verlenen door bijvoorbeeld het schuiven in de planning.
- Overheidsbeleid:
  - o Hoe ontwikkelt zich de gemeentelijke inspraak bij beleidsplannen?
  - o Wat gebeurt er met de verhuurdersheffing? Wordt deze afgeschaft of aangescherpt? De verhuurdersheffing heeft een grote invloed op de investeringscapaciteit van de woningcorporatie. Er wordt de komende jaren een korting gegeven voor sloop in krimpgebieden (Ferwerderadiel) en nieuwbouw onder aftoppingsgrens, risico is dat dit kan veranderen doordat de "subsidie pot" op is en dat er uiteindelijk veel minder voordeel is.
  - o Hoe wordt de huurtoeslag in de toekomst gefinancierd, moeten corporaties hier aan bijdragen?

In de doorrekening van het SVB is het niet te doen om met al deze invloeden rekening te houden. Wel is het van belang om alle mogelijke ontwikkelingen jaarlijks te volgen. Bij de jaarlijkse evaluatie wordt het SVB naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen indien nodig bijgesteld met behulp van de knoppenlijst. Zie '§10.3 Knoppenlijst'.

Met de verwachting dat projecten kunnen doorschuiven, dat sloop / nieuwbouwprojecten worden omgezet naar renovatie en dat de rekenrente over 5 jaar mogelijk lager blijft, is de kans aanwezig dat er in de praktijk mogelijk meer financieringsruimte is. Bij de jaarlijkse evaluatie wordt hier ook naar gekeken. Om te kijken wat voor effect sommige ontwikkelingen kunnen hebben, zijn hiervoor in de volgende paragraaf een aantal scenario's doorgerekend.

#### 9.5. Scenario's

Er zijn diverse financiële onzekerheden te bedenken die invloed kunnen hebben op de keuzes in het SVB, de ICR en de loan to value. Van een aantal van deze financiële onzekerheden is een scenario analyse gemaakt.

Stijgt of daalt de rente? Wat heeft het afschaffen van de verhuurdersheffing voor effect? Wat gebeurt er wanneer de onderhoudslasten stijgen? Zie onderstaande tabel voor de doorgerekende scenario's.

		<b>ICR 2036</b>	<b>Loan to value 2036</b>
Basis scenario	Voorgesteld SVB	1,7	51%
De rente is niet 5% over 5 jaar maar	4%	2,2	46%
	6%	1,3	57%
Afschaffing verhuurdersheffing (vanaf jaar 6)		2,7	34%
Extra onderhoud vanaf jaar 6 € 750.000,- p.j.		1,4	61%

Deze scenario's geven een bandbreedte aan ten aanzien van een aantal aannames in de financiële doorrekening. Door de werkelijke ontwikkeling jaarlijks te monitoren kan indien nodig worden bijgestuurd.

## 9.6. Toekomstvisie

De toekomstvisie is een energieneutraal woningbezit. Met dit SVB zet WNWF de komende jaren al een flinke stap in deze richting. Meer als de voorgenomen maatregelen is uit financieel oogpunt de komende jaren niet mogelijk. Dit betekent wel dat WNWF er na de uitvoering van dit SVB er nog niet is.

De stand na het SVB is:

3.677 woningen (bij het realiseren van alle verkopen en aankopen)

Hiervan wordt:

- 43% energieneutraal geschikt
  - In de vorm van BENG (nieuwbouw) en energieneutraal-ready (renovatie)
- 57% EI1,8 of beter

De opgave na 2030 zou globaal gezien het volgende zijn:

- Er is een investering nodig in de woningen van voor 1960 die minder geschikt zijn voor een energie neutrale renovatie, dit kan sloop-nieuwbouw zijn of grootschalige renovatie. Deze keus zal mede afhangen van toekomstige ontwikkelingen. Het gaat totaal om ca. 470 woningen. Eventueel kan WNWF met deze voorraad een bijdrage leveren aan toekomstige krimp door meer te slopen dan nieuw te bouwen.
- Voornamelijk de woningen van na 1980 moeten nog energieneutraal geschikt worden gemaakt. Het gaat totaal om ca. 1.470 woningen.
- Vervolgens moeten alle woningen die nog niet energieneutraal zijn nog energieneutraal worden gemaakt. Zonder de woningen van voor 1960 en zonder de nog nieuw te bouwen woningvoorraad gaat het om ca. 2.590 woningen.

Na 2030 ligt er dus nog een flinke opgave om de doelstelling een energieneutraal woningbezit te bereiken. Het tempo hiervan zal wel voor een groot gedeelte afhangen van hoe er vanuit de regering wordt omgegaan met de verhuurdersheffing en andere eventuele wijzigingen in overheidsbeleid. Maar ook innovaties in de bouw en andere toekomstige ontwikkelingen kunnen meehelpen om het tempo van uitvoering te versnellen. Deze ontwikkelingen zullen blijvend gemonitord worden zodat er tijdig op gestuurd kan worden.

## 10. Evaluatie

Ieder jaar zal een evaluatie van de voortgang van het SVB plaatsvinden. Het monitoren van de voortgang van het SVB is een belangrijk instrument om de vorderingen te bewaken. Indien hieruit blijkt dat er wijzigingen nodig zijn dan zullen deze worden verwerkt. Verder is het aan te bevelen om het SVB iedere 5 jaar te herzien.

### 10.1. Onderdelen

Bij de evaluatie zullen meerdere onderdelen worden belicht. Op basis van deze onderdelen zal bekeken worden of er ook aanpassingen nodig zijn. Dit zijn onderdelen zoals:

- Toekomstige ontwikkelingen
- Marktscores
- Score vastgoedsturing
- Energiebeleid
- Planning (voortgang, zie volgende paragraaf)

### 10.2. Monitoren voortgang

Bij de monitoring van het SVB zullen de onderstaande prestatie indicatoren (PI's) worden gemonitord. Indien wenselijk kan er worden bijgestuurd door andere keuzes te maken. Ook wordt er bij de evaluatie gekeken of er aanpassingen in het SVB nodig zijn om te richten op een ICR norm van 1,5.

De evaluatie zal ten tijde van het jaarverslag plaatsvinden, indien bijstellingen nodig zijn worden deze ter goedkeuring aan het MT voorgelegd, in de eerst volgende meerjarenbegroting verwerkt en wordt deze met de stakeholders besproken.

Op basis van 100% realisatie van het SVB worden de volgende resultaten behaald:

- Het huidige woningbezit van WNWF is in 2030:
  - o voor 15% vernieuwd door nieuwbouw, na een aanlooperperiode energieneutraal;
  - o voor 43% minimaal energieneutraal geschikt (BENG + energieneutraal-ready).
- 100% van het door te exploiteren woningbezit bevat een energie-index van 1,8 of beter in 2023.
- Van de door te exploiteren gezinswoningen (1.668) wordt 14% getransformeerd naar 1à2 persoonswoningen.

De ervaring leert dat in de praktijk er zich situaties zullen voordoen waardoor projecten niet uitgevoerd kunnen worden. Door bijvoorbeeld het gebrek aan draagvlak bij huurders waardoor projecten in tijd doorschuiven of wijzigen naar energieneutraal-ready renovaties. Maar ook dat niet alle woningen muteren en aangepakt kunnen worden en dat niet alle woningen in de looptijd van het SVB worden verkocht.

Rekening houdend met dit gegeven verwachten we de volgende resultaten te behalen:

- Het huidige woningbezit van WNWF is in 2030:
  - o voor 11% vernieuwd door nieuwbouw, na een aanlooperperiode energieneutraal;
    - verwachting is dat een deel van nieuwbouw wordt uitgesteld in verband met de draagvlak bij huurders voor herstructurering.
  - o Voor 39% minimaal energieneutraal geschikt (BENG + energieneutraal-ready).
    - Verwachting is dat een deel de sloop/nieuwbouw projecten worden omgezet naar energieneutraal-ready renovaties, maar ook dat een aantal projecten naar achteren schuiven in de planning.
- 95% van het door te exploiteren woningbezit bevat een energie-index van 1,8 of beter in 2023.
  - o Een deel van het bezit zal door geen medewerking van de huurder of om technische redenen de energie-index 1,8 niet gaan halen.
- Van de door te exploiteren gezinswoningen wordt ten minste 7% getransformeerd naar 1à2 persoonswoningen.
  - o Door de mutatiegraad en de kwaliteit van het binnen onderhoud van sommige woningen is de verwachting dat ca. 1/2 niet wordt getransformeerd in de looptijd van het SVB.

In de volgende paragraaf zijn de knoppen aangegeven waar aan gedraaid kan worden als er meer of minder mogelijk is door toekomstige ontwikkelingen.

### 10.3. Knoppenlijst

Bij de voorgestelde maatregelen in dit SVB hoort ook een knoppenlijst. Wat gaan we doen wanneer de aannames in dit SVB meevallen of tegenvallen. Dat kan financieel zijn, maar kan ook te maken hebben met de snelheid waarmee projecten worden gerealiseerd. (planvorming, inspraak, afweging, besluitvorming). Welke prioriteit geven wij dan aan de verschillende plannen en maatregelen in dit SVB.

Om dit te bepalen is aansluiting gezocht bij het actuele ondernemingsplan en de prioriteiten die daarin zijn benoemd. In het ondernemingsplan zijn vijf speerpunten benoemd die ook in volgorde van belang zijn gezet, maar ze zijn uiteraard allemaal van belang:

1. Betaalbaarheid
2. Energiezuinige woningen
3. Huurdersparticipatie en klanttevredenheid
4. Woningbezit klaar voor de toekomst
5. Inspelen op de krimp van de woningvoorraad

Dit geeft gelijk al een aanzet voor een knoppenlijst. Voor de bepaling van de daadwerkelijke knoppen en maatregelen is een vertaling gemaakt van de speerpunten uit het ondernemingsplan en de plannen die in het kader van dit SVB worden genomen. Zo is de volgende knoppenlijst tot stand gekomen.

In het geval van tegenvallende financiële resultaten (er kan minder worden gedaan) ziet de knoppenlijst er als volgt uit in volgorde van de te nemen maatregelen:

1. Bijdrage vragen aan de zittende huurders voor energiemaatregelen en de daardoor gerealiseerde besparing op de woonlasten. Alleen voor woningen met een huurprijs beneden de streefhuur. Dit heeft een beperkt effect, het bedrag per jaar is relatief laag en de realisatie zal naar verwachting omlaag gaan. Maar in MJB perspectief is het effect wel groter uiteraard.
2. Minder financieel bijdragen aan het aanpakken van de krimp.
3. De planning van het SVB vertragen; het gaat dan langer duren voordat we de maatregelen uit dit SVB hebben gerealiseerd.
4. Minder renovatie/transformatie van de kleine gezinswoningen naar geschikt voor 1+2 personen. Zo nodig in combinatie met aanpassen toewijzingsregels.
5. Nieuwbouw pas in 2021 in BENG (verplicht per 2021).
6. Minder sloop/nieuwbouw uitvoeren en in plaats daarvan meer renoveren.
7. Minder energieneutraal-ready renovaties uitvoeren.
8. Minder woningen naar minimaal energie-index 1,8 brengen in 2023.

In het geval van meevallende financiële resultaten (er kan meer worden gedaan) ziet de knoppenlijst er als volgt uit in volgorde van te nemen maatregelen:

1. De planning van het SVB versnellen, er wordt meer gerealiseerd per jaar aan maatregelen.
2. Eerder starten met jaren '80 woningen (nu vaak al energie-index 1,8 of beter) energieneutraal-ready maken.
3. De aangewezen en geschikte woningen voor energieneutraal-ready (vooral jaren '60 en '70) in één stap energieneutraal maken.
4. Meer sloop/nieuwbouw; vervroegen van sloop / nieuwbouw van jaren '50/ vooroorlogs die reeds eerder zijn gerenoveerd of nog gerenoveerd moeten worden. Dit kan dan tevens een extra bijdrage aan de krimp zijn, wanneer we geen of minder woningen terug bouwen.
- Betaalbare huren is als knop er buiten gelaten. Ons huurbeleid garandeert 90% betaalbare huren (80% onder de onderste aftoppingsgrens huurtoeslag) wat wij voldoende basis vinden om betaalbare huren te garanderen voor de doelgroep, en te grote betalingsrisico's te voorkomen (zie ook RIGO rapport Betaalbaarheid in Friesland 2016). De betaalbaarheid blijft daarmee wel afhankelijk van de politieke wil om de huurtoeslag overeind te houden.



De huidige aanpak van het SVB betekent soms wel een verlaging van de totale woonlasten van de huurder. Dit verschilt per woning en situatie. De huurders gaan er nooit op achteruit qua totale woonlasten. WNWF topt daarbij ook de huurprijzen van woningen met een index lager dan 1,2 af.

- Huurdersparticipatie is ook als knop er buiten gelaten, omdat het financiële effect hiervan erg beperkt is. Succes en voortgang van dit onderdeel staan daarmee (financieel gezien) los van de voortgang van het SVB. Wel draagt een goede aanpak uiteraard bij aan de haalbaarheid van en het draagvlak voor de maatregelen.

## 11. Risico's en Kansen

Uiteraard zijn er ten aanzien van dit beleid ook risico's en kansen te benoemen.

### *Risico's*

- BENG en NOM staan nog redelijk in de kinderschoenen. WNWF wil hier eerst beperkt ervaring in opdoen, beginnen bij nieuwbouw omdat de stap hier minder groot is en eerst starten met een paar proefprojecten en bij renovatie eerst energieneutraal-ready woningen realiseren.
- De snelheid van de verkoop en aankoop van woningen zal invloed hebben op de planning en op de terugdringing van de versnippering.
- Ontwikkeling lening portefeuille blijven monitoren, het aanpassen van parameters of prijswijzigingen kunnen hierin gevolgen hebben.
- Een deel van het woningbezit bevindt zich in een krimpregio en in anticiper regio's. Risico is bijvoorbeeld dat er op termijn minder vraag is naar huurwoningen dan nu verwacht. Het is belangrijk om de marktscore 's goed te blijven monitoren zodat er tijdig bijgestuurd kan worden.
- In verband met de krimpregio's is het niet ondenkbaar dat er een sloopfonds wordt opgericht, waarmee het onttrekken van bestaande woningen aan de woningvoorraad wordt bekostigd. Mogelijk dat WNWF hier ook aan moet bijdragen. De mogelijkheid bestaat ook dat er een bijdrage wordt ontvangen voor sloop van huurwoningen.
- Naast een krimp van de regio zou de doelgroep in de regio ook nog wel kunnen gaan toenemen door demografische ontwikkelingen. Door bijvoorbeeld immigranten of doordat de stedelijke gebieden te duur worden. Hier kan op worden geanticipeerd door bijvoorbeeld minder te verkopen en de versnipperde blokken energieneutraal-ready maken en of accepteren dat de wachttijden iets gaan oplopen. Als deze teveel oplopen zie je dit terug in de marktscore, het toevoegen van extra woningen zou dan een optie zijn.
- Veel van de plannen hangen af van de medewerking van de huurders, dit kan zorgen voor vertraging van de planning.
- Koopgarantwoningen worden verplicht teruggenomen. Er is een klein risico op het moment dat er erg veel koopgarant woningen terug gekocht moeten worden. Dit kan problemen geven op de benodigde financiering. Dit zal goed gemonitord moeten worden en indien noodzakelijk moeten er dan andere keuzes worden gemaakt op het moment dat dit aan de hand is.
- Bij de aankoop van Koopgarantwoningen kan de woning dusdanig verbouwd zijn dat deze eigenlijk te duur is voor de verhuur en dat we deze weer doorverkopen in plaats van verhuren, of dat de investering hoger wordt om deze woning energieneutraal te maken.
- Het binnen onderhoud is de laatste jaren klant gestuurd uitgevoerd of tijdens mutatie. In bijna alle complexen zit er een groot verschil in de staat van het binnen onderhoud. Hierdoor is de kans groot dat een deel van de reeds gedane investeringen ongedaan worden gemaakt door de sloop / nieuwbouwplannen. Dit is niet volledig te voorkomen, slechts te beperken. In de planning is hier mogelijkwijs rekening mee gehouden, door de complexen waar in verhouding het binnen onderhoud recent is uitgevoerd later in de planning op te nemen.
- In de regio rond Sexbierum is er sprake van bodemdaling door de zoutwinning. Uit onderzoek blijkt dat de daling groter is dan vooraf verwacht. Verwacht wordt dat de bodemdaling zeker tot 2050 zal aanhouden. De mogelijke effecten en de schade zijn niet aan te geven op dit moment, maar houden wel een (zeer beperkt) risico in.
- Eventuele wijzigingen van regeringsbeleid, dit zal gemonitord moeten worden en eventueel zal het SVB aangepast moeten worden.
- Prijs-kwaliteit verhouding huurwoningen wordt in elkaar gedrukt, dit zullen we komende tijd volgen hoe dit zich ontwikkeld.

### *Kansen*

- Door verschuiving van sloop/nieuwbouw naar meer renovatie blijven er meer investeringsgelden beschikbaar voor nieuwe investeringsopgaven.
- Door wijzigingen in wet- en regelgeving zou er meer investeringscapaciteit kunnen ontstaan. (afhankelijk van nieuw kabinet). Dit kan bijvoorbeeld door aanpassing (verlaging) van ingerekende verhuurdersheffing en saneringssteun.
- Door langlopende leningen af te sluiten tegen gunstige rentepercentages worden de ingerekende rente-uitgaven in de toekomst lager en ontstaat ruimte in de ICR voor extra investeringen.
- Door lagere toekomstige investeringsbedragen als gevolg van technologische ontwikkelingen ontstaat ruimte voor extra investeringen.

Overigens gelden ook de ontwikkelingen die genoemd zijn in §9.4 als mogelijke risico's. Op het moment dat deze spelen zal er indien nodig bijgestuurd moeten worden. Het is niet mogelijk om dit op voorhand te doen, aangezien niet duidelijk is welke kant het opgaat. Er kunnen zowel tegenvallers als meevallers optreden. Het is daarom van belang om deze ontwikkelingen op de voet te volgen.

Door een ICR aan te houden van 1,5 over 15 jaar is er in de periode daarna nog maar een kleine financiële buffer. Door actief te sturen op risico beperking en goed monitoren van mogelijke risico's waarbij tijdig wordt bijgestuurd kan het mogelijke risico van een lage ICR naar de toekomst toe worden beperkt. Er zijn genoeg beheersmaatregelen beschikbaar waarop gestuurd kan worden. WNWV vindt het daarom dan ook verantwoord dat de ICR in de toekomst daalt naar 1,5. Zie ook §9.1.

## 12. Conclusie

Met dit SVB maken we een flinke stap om aan te sluiten op de doelstelling een betaalbaar woningbezit dat geschikt is voor de juiste doelgroep en in stappen op efficiënte wijze energieneutraal wordt gemaakt waarbij het bezit rond 2050 energieneutraal moet zijn.

### 12.1. Juiste doelgroep

Om het woningbezit aan te passen aan de doelgroep wil WNWF zorgen voor voldoende woningen voor senioren, maar ook voor de andere 1à2 persoonshuishoudens die verreweg het grootste deel van de woningzoekenden (80%) vormen.

Geschikte huisvesting voor senioren vindt vooral plaats door middel van nieuwbouw. Voor de andere 1à2 persoonshuishoudens kan een deel van de (kleine) gezinswoningen worden getransformeerd naar 1à2 persoonswoningen. Een deel van de 1à2 persoonshuishoudens zal ook de keuze maken om een gezinswoning te huren.

Om in te spelen op toekomstige afname van de doelgroep in het werkgebied van WNWF willen we van de huidige ca 3800 woningen naar ca 3680 woningen. Dit is een afname van ca 3,4% van de sociale woningvoorraad in ons werkgebied. Dit wil WNWF bereiken door het slopen van woningen waarbij niet of minder wordt teruggebouwd en door de verkoop van woningen.

De woonkwaliteit van het bestaande bezit wil WNWF verhogen door renovatie, sloop / nieuwbouw. Bij de renovatie en het binnen onderhoud wordt een standaard basiskwaliteit nagestreefd (zie bijlage 5). Met deze maatregelen wil WNWF de totale levensduur van het woningbezit verlengen.

Door deze aanpak wil WNWF het woningbezit afstemmen op de juiste doelgroep, de verhuur van de woningen verbeteren en bijdragen aan het woongenot van alle huurders waardoor ook de klanttevredenheid verbetert.

### 12.2. Energieneutraal woningbezit

De woningvoorraad wil WNWF in stappen naar energieneutraal brengen waarbij de totale woonlasten voor de huurder dalen. Deze stappen worden op een zo efficiënt mogelijke manier uitgevoerd.

In de looptijd van het SVB wil WNWF hiervoor de volgende stappen nemen:

- Voor 2023 alle door te exploiteren woningen naar een energie-index 1,8 of beter brengen.
- 219 woningen worden regulier gerenoveerd en voorzien van isolatie op plekken waar deze nog niet aanwezig is. De woningen krijgen hierbij energie-index van 1,8 of beter.
- 1134 woningen rooveren naar energieneutraal-ready, waarbij de woning compleet wordt voorzien van een nieuwe geïsoleerde schil. De uitstraling wordt compleet vernieuwd en de woning wordt energiezuinig. In een volgende stap kunnen installaties worden toegevoegd om de woning energieneutraal te maken.
- Vanaf 2017 541 woningen slopen en grotendeels vervangen + extra nieuwe woningen te bouwen in de gebieden met een hoge marktscore, in totaal 558 woningen. Deze nieuwbouw willen we na een aantal eerste proefprojecten, vanaf 2019 volledig energieneutraal maken.

Op deze manier wil WNWF een bijdragen leveren aan het energieakkoord en de betaalbaarheid voor onze doelgroep waarborgen.

Daarnaast wordt er ingezet op de beperking van versnipperd bezit om complexgewijze aanpak mogelijk te maken. In bepaalde dorpen zijn aandachtsgebieden aangewezen die de komende jaren verder onderzocht moeten worden. Hierbij moet worden onderzocht hoe de kwaliteit van de woningen en / of het gehele gebied verbeterd kan worden.

### 13. Cijfermatige samenvatting SVB

Het SVB is op basis van de prioriteiten die in het ondernemingsplan zijn vastgesteld opgesteld.

Dit zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Energiezuinig woningen
3. Huurderparticipatie en klanttevredenheid
4. Een woningbezit klaar voor de toekomst
5. Inspelen op de krimp van het aantal huishoudens

De verwachte resultaten voor de komende 20 jaar zijn:

- In 2023 95% alle woningen energie-index 1,8 of beter
  - Het energieakkoord gaat uit van gemiddeld label B. WNWF vult dit in door te gaan voor minimaal EI1,8 (label C), om zo breed mogelijk huurders te laten profiteren van de energiemaatregelen. Woningen met een slechte energie-index komen daarbij eerst.
- Minimaal 11% van de woningen vervangen door nieuwbouw, na een aanlooperperiode energieneutraal:
  - Vanuit Energieakkoord, woningen ongeschikt om in de toekomst energieneutraal te maken.
  - Vanuit VHV- analyse, woningen sluiten niet meer bij toekomstige woonwensen.
  - Vanuit score vastgoedsturing, de woningen scoren financieel en/of volkshuisvestelijk onvoldoende.
- Minimaal 39% van de woningen energieneutraal geschikt (energie-neutraal-ready)
  - Vanuit energieakkoord is de doelstelling in de toekomst alles energieneutraal. WNWF maakt bij renovatie de schil van de woningen eerst geschikt hiervoor. Door op een later moment installaties toe te voegen kan in een volgende stap de woning energieneutraal worden gemaakt. Hierdoor profiteert een bredere groep huurders van de energiemaatregelen.
- Minimaal 3,4 % afname van het bezit
  - Vanuit kernvoorraad en volkshuisvestelijke analyse, in verband met de toekomstige bevolkingskrimp in het werkgebied zijn er minder huurwoningen noodzakelijk.

13.1. De aangehouden uitgangspunten in het SVB zijn:

*Financieel*

Ingreep	Aantal	Investering	Totaal
<b>Sloop/ Nieuwbouw LLB en Gezinswoning</b>	241	155.350	37.439.350
<b>Sloop/ Nieuwbouw 1à2 persoonswoning</b>	317	148.850	47.185.450
<b>Energie-neutraal-ready renovatie</b>	1134	50.000	56.700.000
<b>Reguliere renovatie</b>	219	28.000	6.132.000
<b>Investering totaal 20 jaar</b>			<b>147.456.800</b>
<b>Investering per jaar</b>			<b>7.372.840</b>

13.2. Aantallen en planningsjaren

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de geplande aantallen en uitvoeringsjaren.

Planning aantal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Eindtotaal
Nieuwbouw	48	27	54	45	57	62	56	57	49	47	56	-	-	-	558
Herstructurering	15	66	62	59	56	58	53	59	54	59	-	-	-	-	541
Energie-neutraal-ready renovatie	-	6	12	18	35	77	96	93	142	145	145	141	126	98	1.134
Reguliere renovatie	22	28	56	65	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219

### Transformatie

Van de bestaande niet door sloop of verkoop af te stoten gezinswoningen (1667) wil WNWF 232 woningen bij mutatie transformeren naar een 1à2 persoonswoning. Maar ook door sloop / nieuwbouw zal het woningbezit worden getransformeerd. Deze opgave is per dorp afgestemd op de vraag.

In onderstaande totaal overzicht is goed te zien dat het totale aantal woningen geschikt voor gezinnen flink afneemt en dat het aantal woningen dat geschikt is voor 1à2 persoonshuishoudens toeneemt. Dit sluit aan op de kernvoorraad en de VHV-analyses per dorp.

	<b>Gezin</b>	<b>1à2 pers</b>	<b>Senioren/1à2</b>	<b>alleen senioren</b>	<b>Totaal</b>
Huidige stand woningen	2236	858	367	346	<b>3807</b>
Na volledige realisatie bestemmingen SVB	1631	1139	555	352	<b>3677</b>

### Afname woningbezit

Het totale woningbezit zal gaan afnemen. De afname van 3807 naar 3677 woningen, 130 woningen (zal grotendeels worden bereikt door sloop / nieuwbouw en verkoop).

De afname door sloop vanaf 2017 / nieuwbouw vanaf 2018 is in de onderstaande tabel weergegeven. In totaal een krimp van 31 woningen.

<b>Totale afname / toename door sloop / nieuwbouw, vanaf 2017 sloop en 2018 nieuwbouw</b>	<b>Gezinswoning en</b>	<b>Woningen geschikt voor senioren / 1a2</b>	<b>Woning geschikt voor 1a2</b>	<b>Totaal</b>
Herstructurering	285	21	235	541
Nieuwbouw	43	150	317	510
<b>Totaal</b>	<b>-242</b>	<b>129</b>	<b>82</b>	<b>-31</b>

Echter worden er in 2016 en 2017 vanuit het bestaande SVB nog woningen aan de voorraad toegevoegd. In totaal zijn dit er nog 76 woningen, zie onderstaande tabel. In eerdere jaren zijn hier al woningen voor gesloopt en deze telden niet meer mee in de 0-meting voor het huidige aantal woningen, of worden nog gesloopt in 2016 (12 woningen).

<b>Totale afname / toename door sloop / nieuwbouw, 2016 sloop en 2016-2017 nieuwbouw</b>	<b>Gezinswoning en</b>	<b>Woningen geschikt voor senioren/1a2</b>	<b>Woning geschikt voor 1a2</b>	<b>Totaal</b>
Herstructurering	8	0	4	12
Nieuwbouw	20	68	0	88
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>68</b>	<b>-4</b>	<b>76</b>

Door verkoop zullen 311 woningen worden onttrokken aan het woningbezit en door de terugkoop van Koopgarant woningen zullen 131 woningen worden toegevoegd aan het woningbezit.

Middels deze aan- en verkoop worden er ca 180 woningen aan de voorraad onttrokken.

Daarnaast vinden er nog een paar kleine correctie plaats van woningen die nu als bedrijfspand op papier staan maar die in het nieuwe SVB als woning worden verkocht of als woning worden door geëxploiteerd.

In onderstaande tabel is een totaal overzicht gegeven van hoe de afname van 131 woning wordt behaald.

<b>Aantal huurwoningen per 1-7-2016</b>	<b>3.807</b>
Nieuwbouw totaal	598
Sloop totaal	-553
Doorexploiteren bij terugkoop	131
Verkoop	-311
Correcties	
Correctie verkoop van bedrijfspanden, omgezet naar te verkopen woningen, zit bij aantal verkoop in	+3
Bedrijf, omgezet naar door te exploiteren woning	+1
<b>Na volledige uitvoering van alle bestemmingen</b>	<b>3676</b>

#### Energiezuinig maken voorraad

In de tabel hieronder staan de maatregelen per groep woningen per periode. Te zien is wat er in de jaren gebeurt met deze groep woningen. Met kleuren is aangegeven in welke stap de woningen zich bevinden.

<1,8EI    energieneutraal-ready    energieneutraal    n.t.b. sloop of energieneutraal-ready

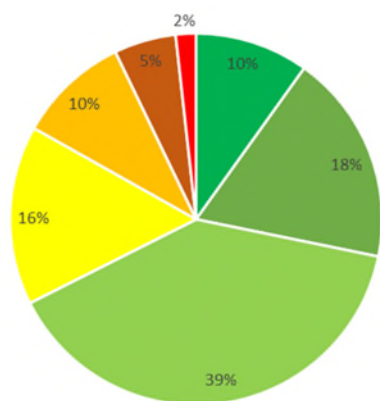
geen kleur = geen maatregelen

Maatregel*	Uitvoering periode Energie zuinig maken van de voorraad				Totaal aantal woningen uitvoering SVB
	2016 t/m 2022	2023 t/m 2036	2037 t/m 2050	Na 2050	
Reguliere renovatie	219		219		219
Energie neutraal-ready renovaties (voornamelijk jaren 60 - 70 woningen)	148	920		1068	1068
Energie neutraal-ready renovatie na terugkoop Koopgarant		66		66	66
Door te exploiteren voor 1980 (woningen met al een goed label of reeds gerenoveerd of een monument)	619		619	619	619
Jaren 80 tot heden	1041		1041	1041	1041
Nieuwbouw*	333	265			598
Doorexploiteren bij terugkoop Koopgarant		65	65	65	65
					3.676
<b>Afstoten</b>					
Te verkopen woningen	311		0	0	311
Te slopen woningen	328	225	0	0	553

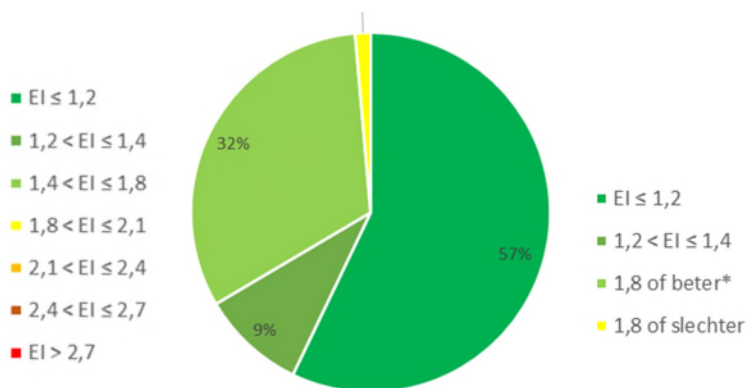
\*Aantallen zijn inclusief 2016, na een aanloopperiode energieneutraal.

Het effect op de energie-indexen is te zien in de onderstaande figuren:

Stand energie-index juli 2016



Verwachte stand energie-index na SVB





## 14. Bijlagen

Bijlage 1. Marktscore

Bijlage 2. VHV-Analyse

Bijlage 3. PVE nieuwbouw

Bijlage 4. Uitgangspunten woningtypes en bouwjaren

Bijlage 5. Basis kwaliteit

Bijlage 6. Bestemming en onderhoudsstrategie

Bijlage 7. Aandachtsgebieden

Bijlage 8. Planning

Bijlage 9. Verkoopprognose

Bijlage 10. Rendement vergelijking

Bijlage 11. Woningtypes totaal en per dorp

Bijlage 12. Effect energie-index

Bijlage 13. Begrippen energieneutraal