



| Wonen in 't Groene Hart



GroenWest |

Informatiebijeenkomst Woerden 7 november 2012

Lilian Verheul, Directeur-Bestuurder

Eugène Menagé, Manager Strategie en Beleid



Onderwerpen voor vanavond

- Toelichting bestuurlijke situatie
- Derivaten
- Schets veranderend speelveld
- Strategisch Vastgoedbeleid
- Duurzaamheid
- Projecten



Toelichting bestuurlijke situatie GroenWest



Derivaten: Vestia in financiële problemen

- GroenWest ook? Kan GroenWest nog investeren?
- GroenWest heeft rentederivaten, maar:
 - Beperkt in omvang (verzekering tegen rentestijging)
 - Geen verplichting tot afstorten (margin call)
 - **Geen** liquiditeitsproblemen
- Waarom zit Vestia wel in problemen?
 - Lage marktrente = waarde derivaten negatief
 - Heel veel derivaten (speculeren)
 - Margin calls (bijstortverplichting)



Veranderend speelveld

- Verdwijnen fiscale faciliteiten (overdrachtsbelasting, leges, Vpb)
- Herziening Woningwet (DAEB/niet-DAEB)
- Heffing saneringssteun (Vestia)
- Heffing huurtoeslag



Veranderend speelveld

Regeerakkoord:

- Aanpak scheefwonen (extra huurverhogingen)
- Max. huurprijzen op basis van WOZ-waarden
- Heffing huurtoeslag verder omhoog
- Alleen nog maar DAEB-activiteiten (!)
- Meer invloed gemeentes



Strategisch vastgoedbeleid



Doel portefeuillestrategie

- Hoe kan vastgoed van GroenWest worden ingezet om strategische doelstellingen te bereiken?
- Inhoudelijke kaders voor huurbeleid, verkoopbeleid, onderhoudsbeleid, e.d.
- Basis voor toets op financiële continuïteit
- Basis voor complexplannen en toetsen van projecten (nieuwbouw en renovatie)

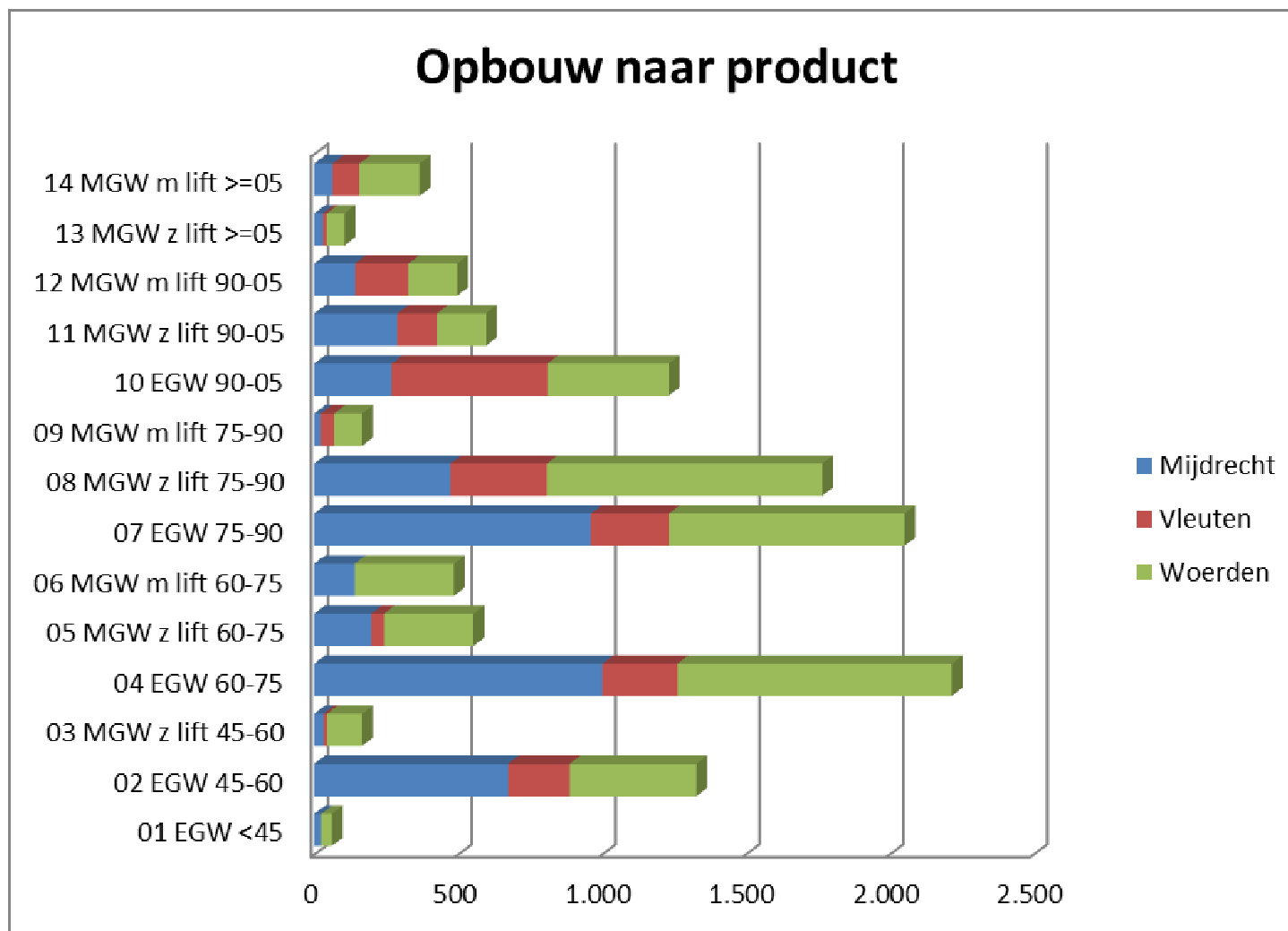


Uitgangspunten portefeuillebeleid

- Huishoudens met een inkomen $> \text{€ } 45.000$ behoren niet tot onze doelgroep
- We willen voldoende woningen hebben (kwantiteit)
- We willen woningen hebben die voldoen aan de wensen en behoeften van onze klanten (kwaliteit)
- Focus op bestaande voorraad



Huidige portefeuille





Wensportefeuille

GroenWest wil in de toekomst (2030) hebben:

- Voldoende betaalbare woningen (DAEB)
- Geen achterstallig onderhoud
- Voldoende oppervlakte; bij meergezinswoningen minimaal 90m² gbo, bij eengezinswoningen minimaal 100m² gbo
- Minimaal 3 kamers
- Bij meergezinswoningen een lift (goede toe- en doorgankelijkheid)
- Goed bruikbare individuele buitenruimte ('klaverjasbalkon')
- Minimaal C-label
- Eigen bergruimte



De opgave (kwantitatief)

Aanname: scheefheid neemt met 50% af

- Beperkte groei voorraad sociale huurwoningen in gemeente Utrecht
- Geen kwantitatieve opgave in Utrecht-West



De opgave (kwalitatief)

Kwaliteitssprong door:

- Verouderde delen voorraad:
 - Etagewoningen herontwikkelen
 - Eengezinswoningen verkoop en beperkte herontwikkeling
- Verbeteren van alle woningen tot 1990
- Nieuwbouw (vervanging verkoop en herstructurering)



Portefeuillestrategie tot 2030

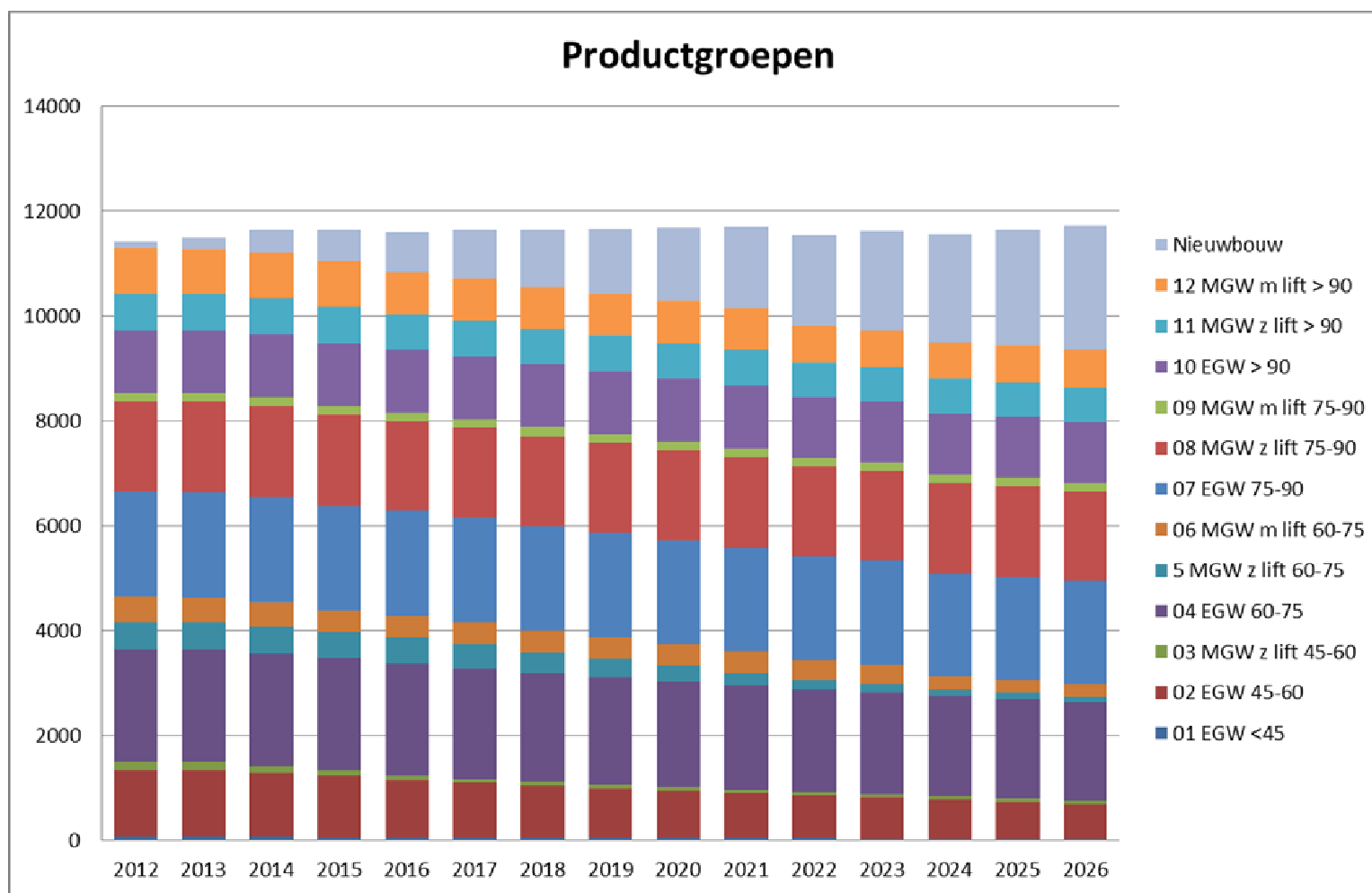
Overzicht strategieën

- Doorexploiteren - 3700 woningen
- Verbeteren - 4.800 woningen
- Verkopen *) - 2.000 woningen
- Herontwikkelen - 1.000 woningen
- Nieuwbouw - 1.900 woningen

*) Koopgarantconstructie wordt momenteel heroverwogen
(nieuwbouw KG is niet DAEB!)

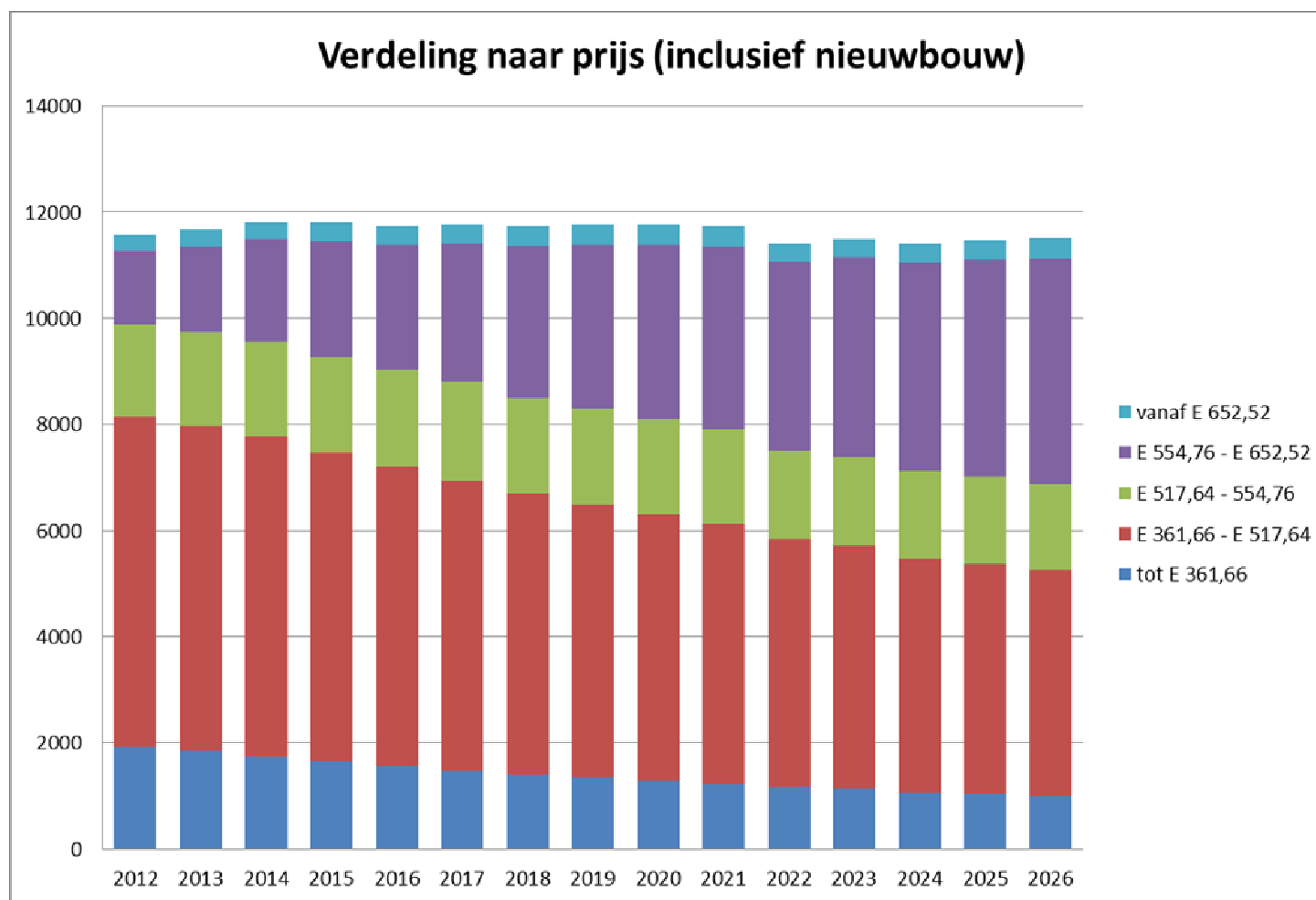


Ontwikkeling portefeuille





Ontwikkeling portefeuille





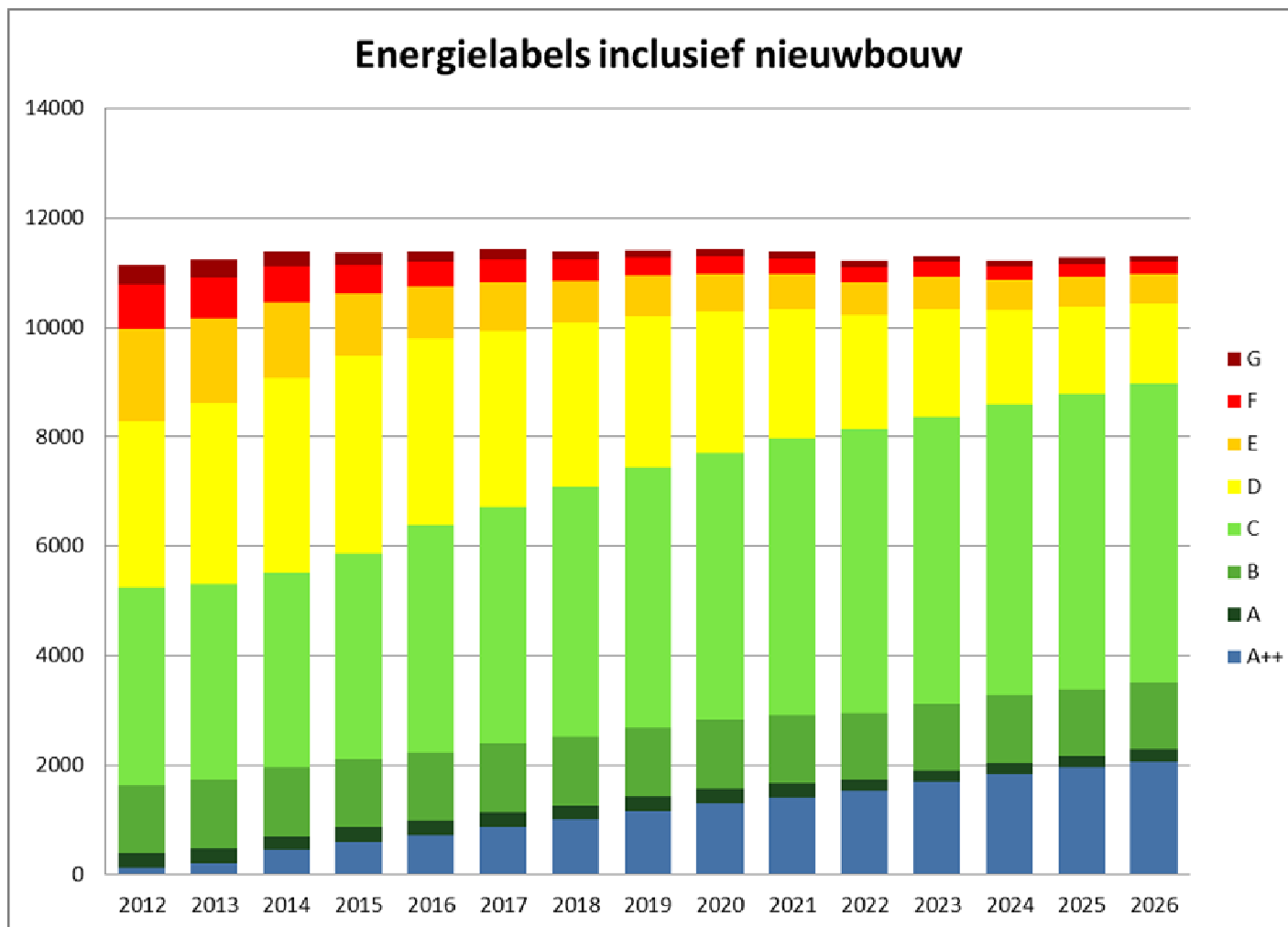
Duurzaamheidsbeleid GroenWest

Uitgangspunten

- De focus ligt op isoleren bestaande voorraad
- Bij ingreep minimaal label C (maar ook vaak B)
- Bewoners betalen mee (50% verwachte besparing)
- In 2013 start met aanbrengen zonnepanelen (op kleine schaal)



Ontwikkeling portefeuille





Projecten

Gemeente Woerden

Projecten (ver)nieuwbouw

- Oranjestraat
- Eikenlaan
- Berberis/Hazelaar
- De Driesprong (Harmelen)
- Hoge Woerd
- Kromwijkerkade
- Singelkwartier
- Pius X
- IJsseloord
- Talmalanen
- Careyn (Wst. Kamerik)

Totaal 229 nieuwbouw, 131 renovatie en 24 zorgeenheden Careyn

Projecten Groot Onderhoud 2012 en 2013

- Voorhuis/Spijkerlaan (Kamerik)
- Savorin Lohmanlaan e.o.
- Van Slingelandtlanen
- Molenvliet complex 1377
- Eikenlaan
- Reigerstraat

Totaal 434 woningen en totale investering van € 23,2 mln



Vragen?