



# Thuis in het Groene Hart

| Wonen in 't Groene Hart



GroenWest |

*Karin Verdooren – Directeur -bestuurder*

*Eugène Menagé – manager Strategie en Beleid*

*14 maart 2013*

# Opbouw presentatie

- Even voorstellen.....
- Landelijke ontwikkelingen en gevolgen voor GroenWest
- Portefeuillestrategie (incl. duurzaamheid)
- Huurbeleid
- Verkoopbeleid
- Enkele projecten

# Even voorstellen

- Even voorstellen
- 12.000 vhe's in 4 gemeenten
- 3 frontoffices, 1 backoffice. In Woerden circa 4.600 woningen (40%)
- GroenWest circa 140 medewerkers, 21 medewerkers op frontoffice Woerden



# Veranderend speelveld...

- Verhuurdersheffing
- Extra huurverhogingen (aanpak scheefwonen)
- Terug naar kerntaken
- Meer invloed gemeente



# veranderend speelveld...

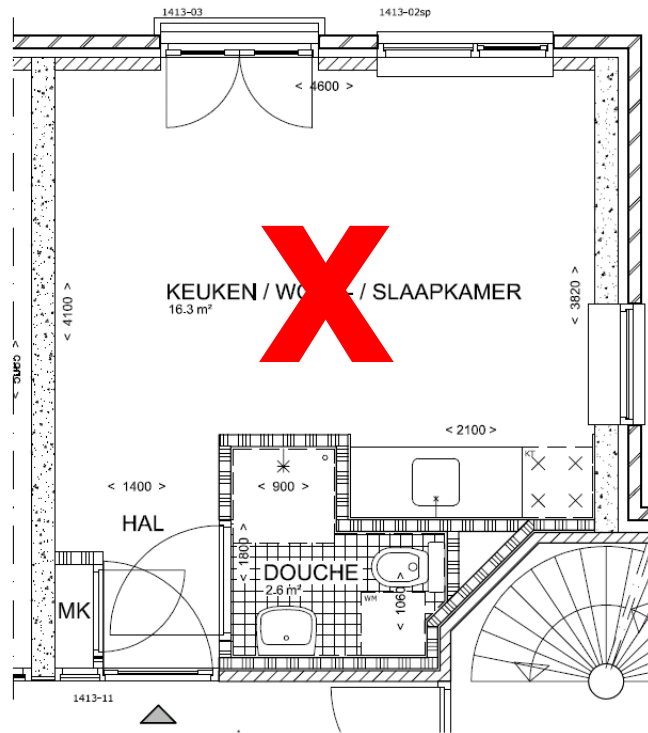
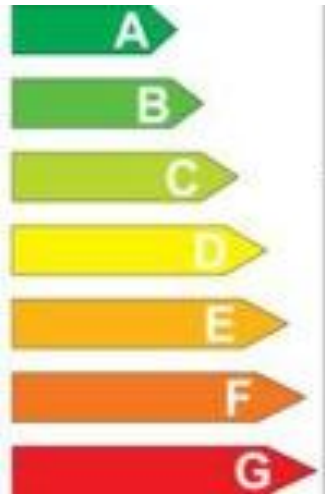
- Verandering WWS (maar 4,5% WOZ gaat niet door)
- Heffing saneringssteun



# ...en de gevolgen voor GroenWest

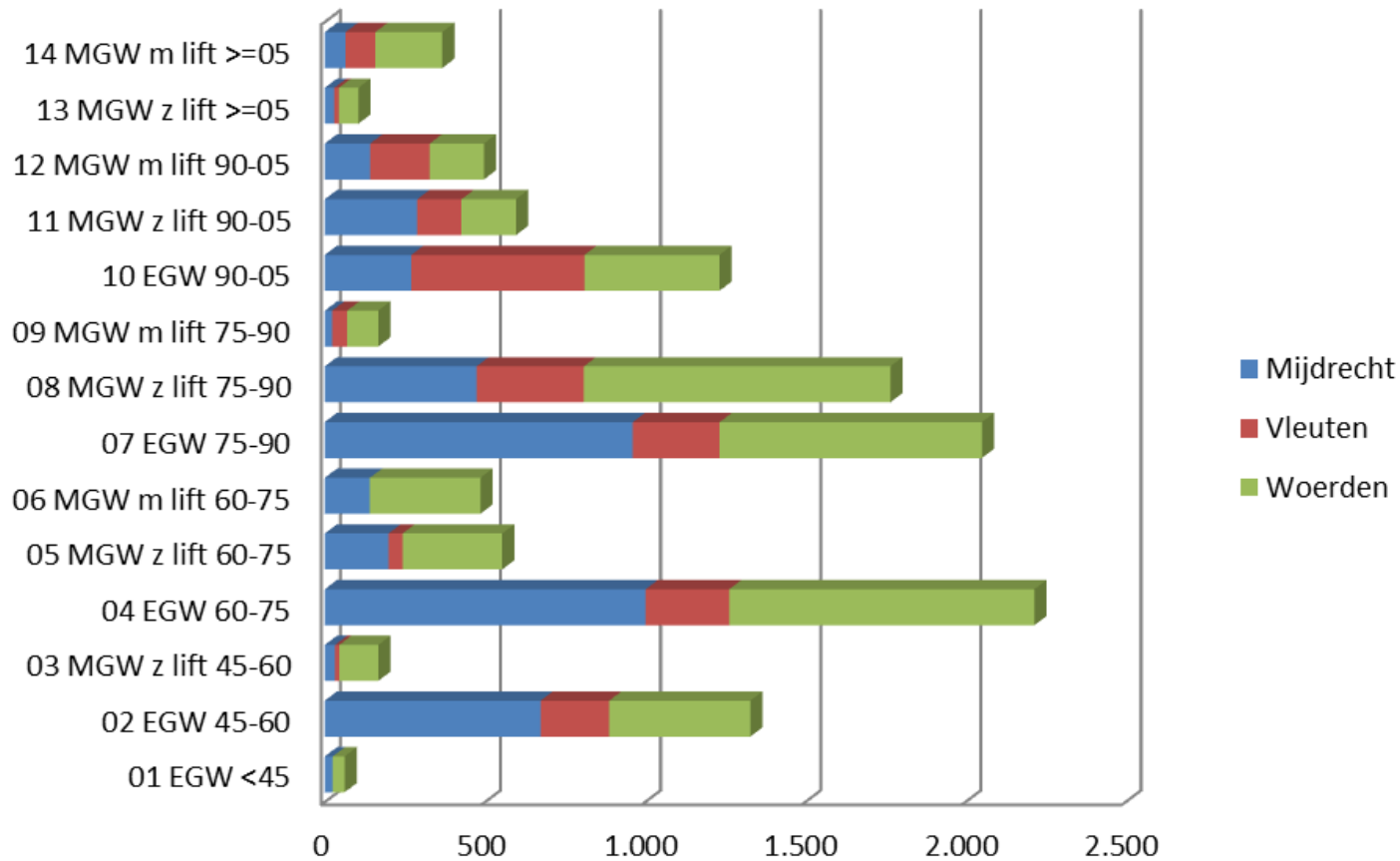
- Saneringssteun Vestia in totaal 4,5 miljoen
- Verhuurdersheffing jaarlijks oplopend tot 10 miljoen voor 2017
- Toekomst onzeker
- GroenWest blijft vooralsnog investeren
- Nieuw ondernemingsplan

# Portefeuillestrategie GroenWest



# Huidige portefeuille

## Opbouw naar product





## Doelstellingen portefeuillebeleid

- We willen voldoende woningen hebben (kwantiteit)
- We willen woningen hebben die voldoen aan de wensen en behoeften van onze klanten (kwaliteit)  
*(n.b. Huishoudens met een inkomen > € 45.000 behoren niet tot onze doelgroep)*

# De opgave (kwantitatief)

## Externe marktanalyse (RIGO)

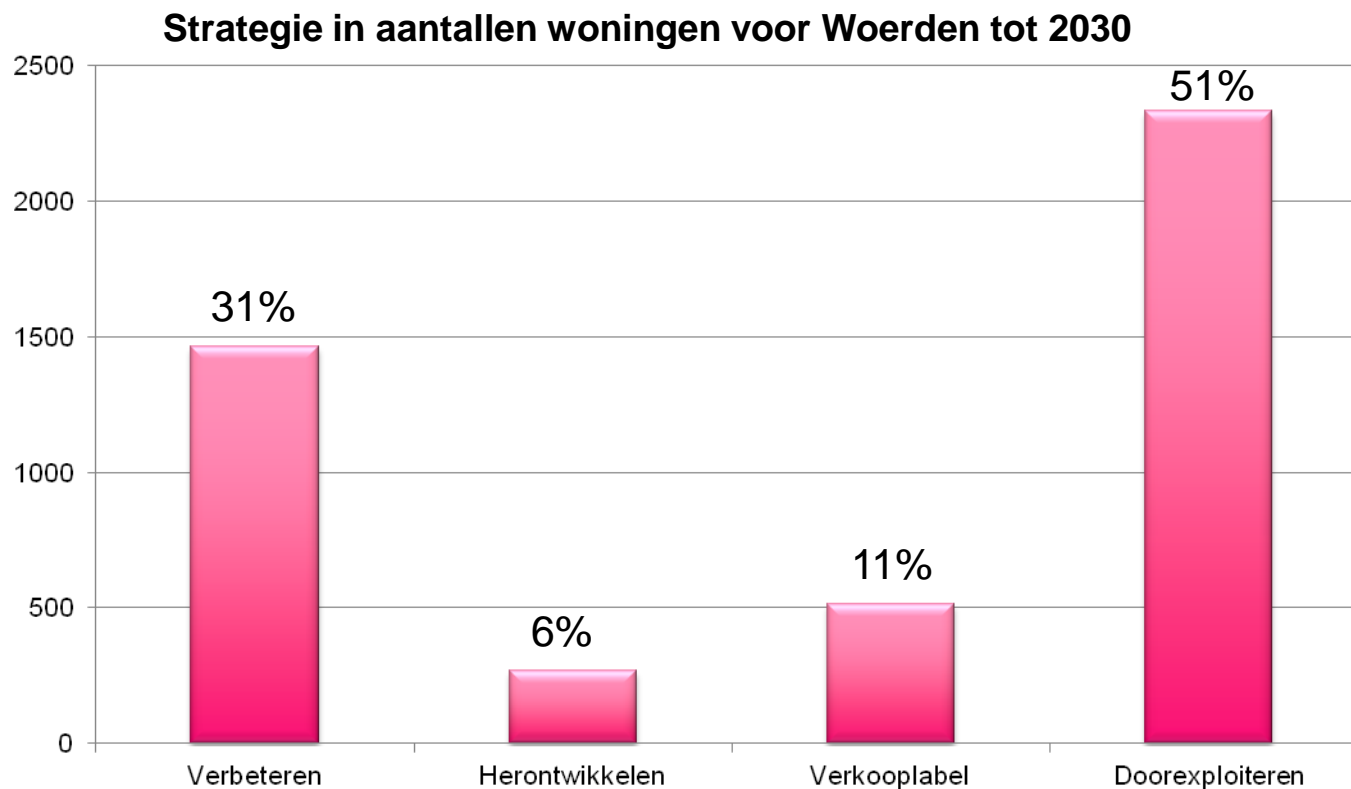
- Vergrijzing zet door
- Onze doelgroep blijft groeien
- Deel doelgroep woont in koopwoning
- Deel huurders woont scheef (CBS: 22% heeft inkomen > € 43.000)
- Scenario: afname scheefheid met 50%

Conclusie: geen kwantitatieve opgave in Utrecht-West

# De opgave (kwalitatief)

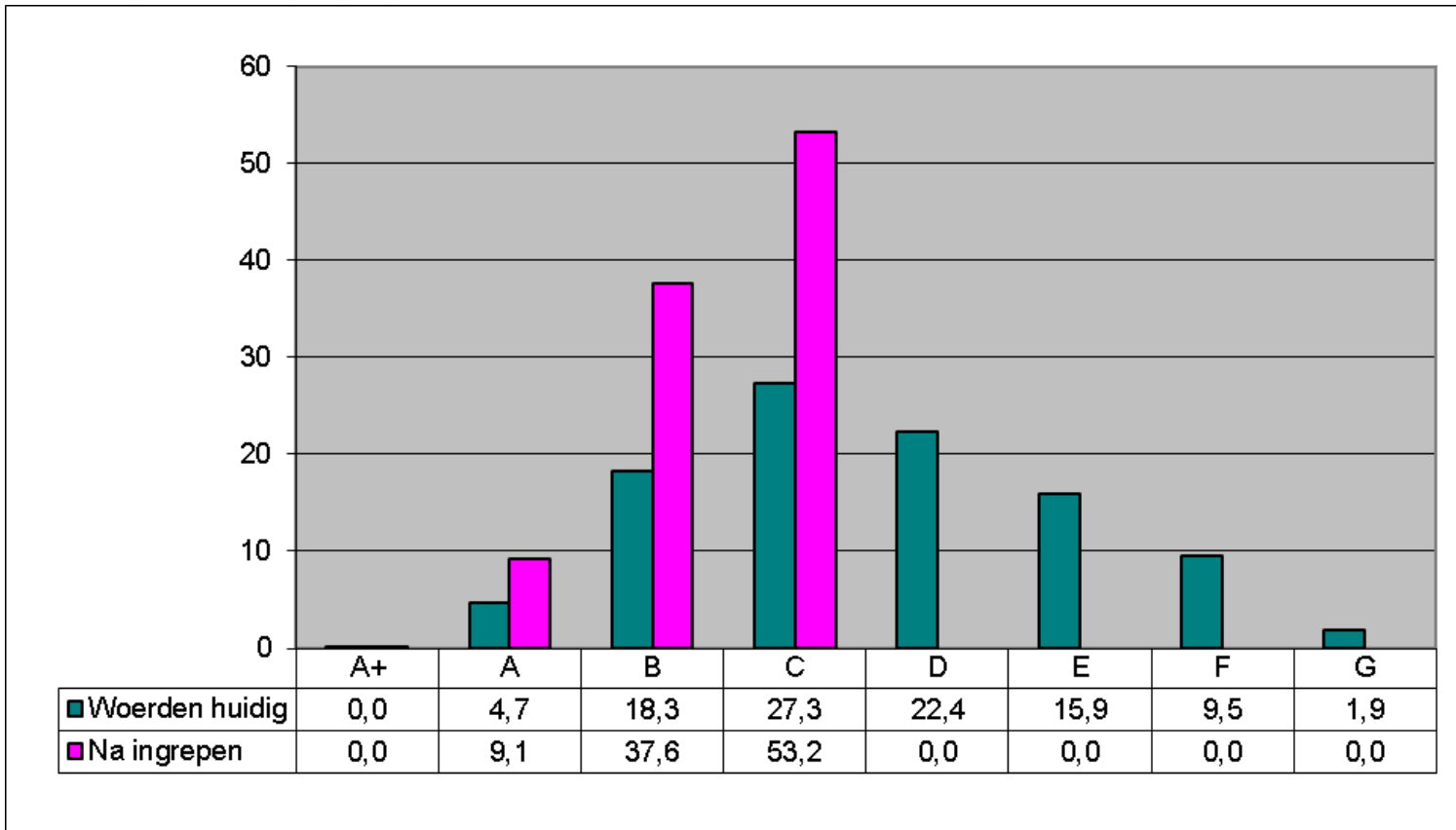
- Technische kwaliteit: geen achterstallig onderhoud
- Woontechnische kwaliteit:
  - Voldoende oppervlakte
  - Minimaal 3 kamers
  - Goede toe- en doorgankelijkheid
  - Minimaal C-label

# Voorgenomen investeringen Woerden



**Totaal ca. € 75 mln t/m 2030, waarvan € 12,6 mln energetisch**

# Ontwikkeling energielabels Woerden tot 2030

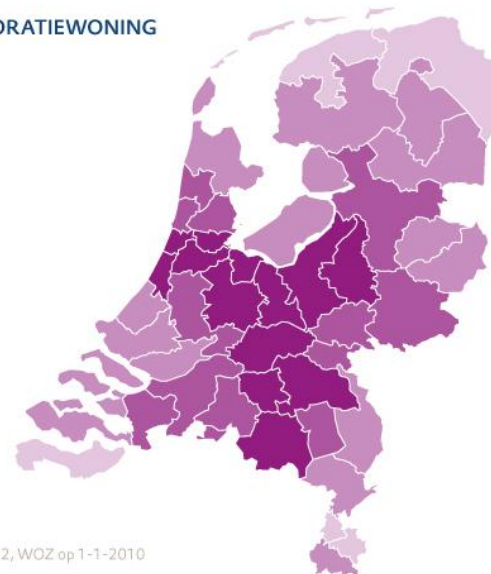


# Huurbeleid



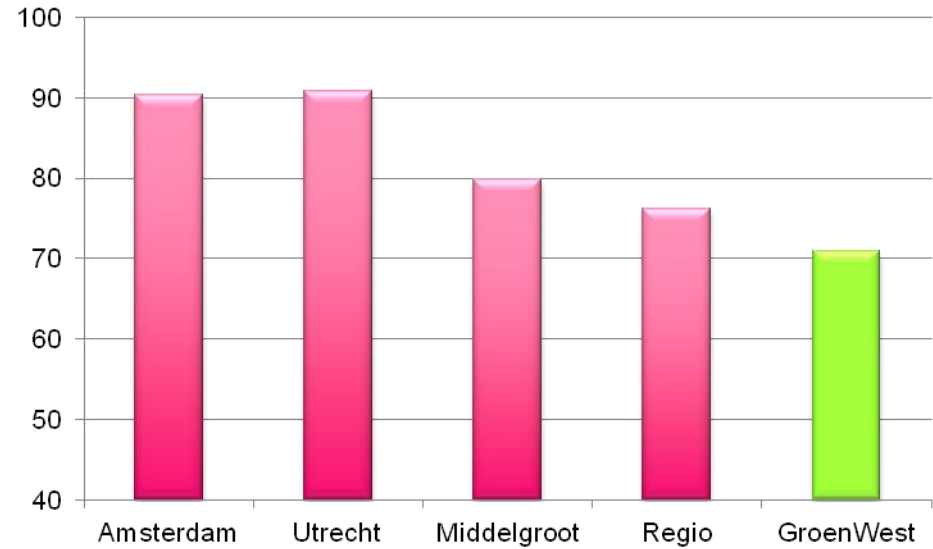
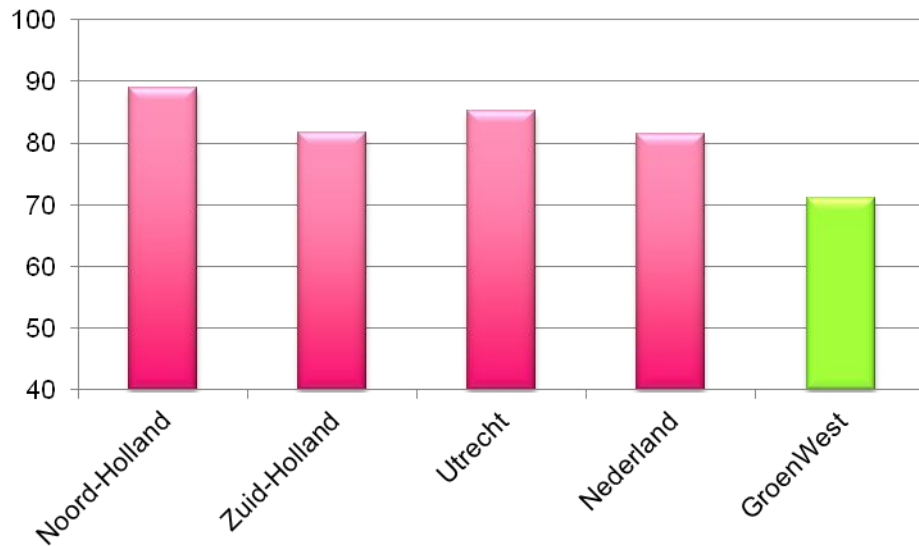
## WOZ-WAARDE CORPORATIEWONING

- 175.000 - 200.000
- 150.000 - 175.000
- 125.000 - 150.000
- 100.000 - 125.000



# Huurbeleid

Streefhuurpercentages naar provincie en voor GW



Streefhuurpercentages naar stedelijkheid en voor GW

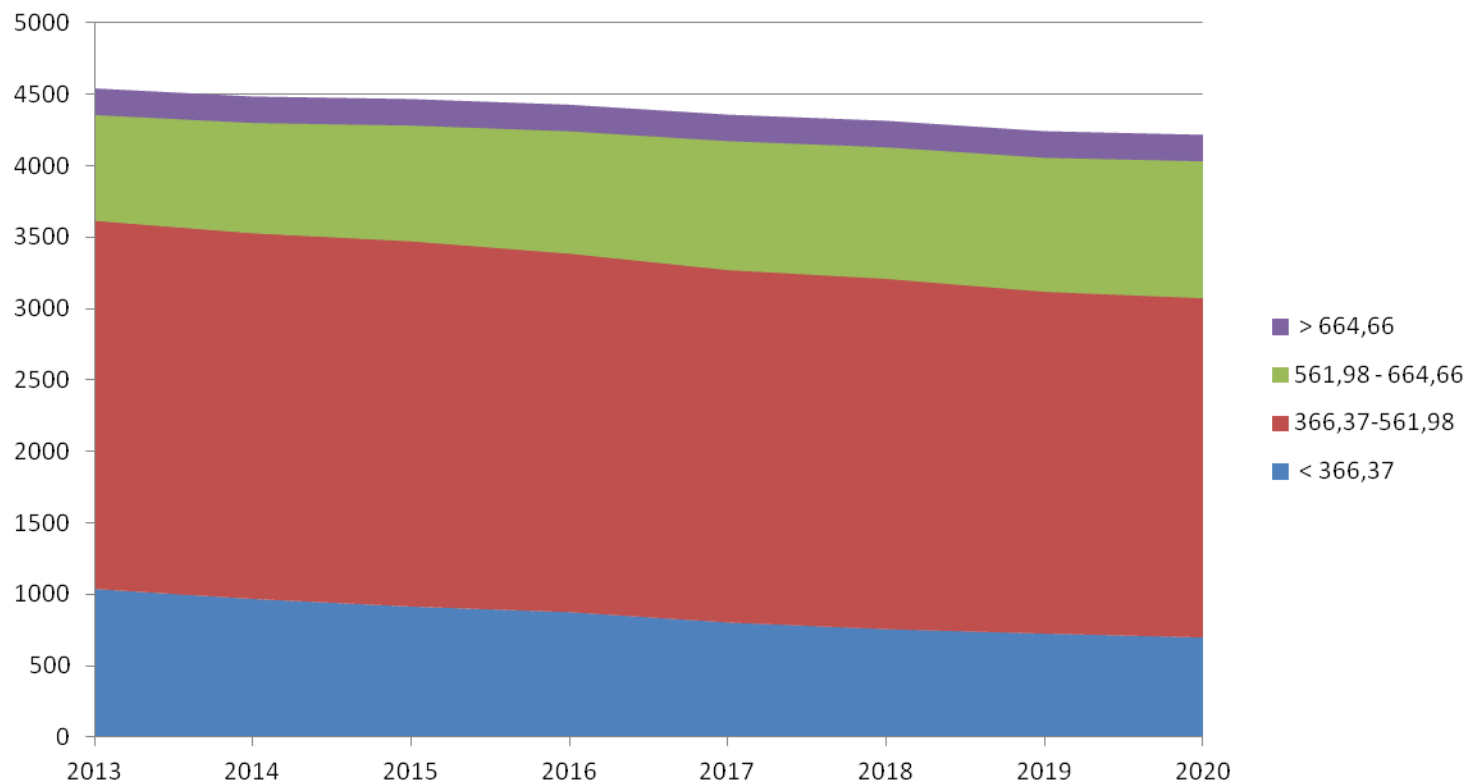
# Huurbeleid

- GroenWest kiest voor betaalbaarheid
- % van maximale huur relatief laag
  - Onduidelijk of dit in de toekomst zo kan blijven
- Schaarstepunten (Donnerpunten) nog niet gebruikt
- 72% van corporaties past deze wel toe/gaat ze toepassen
- Wel: toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging

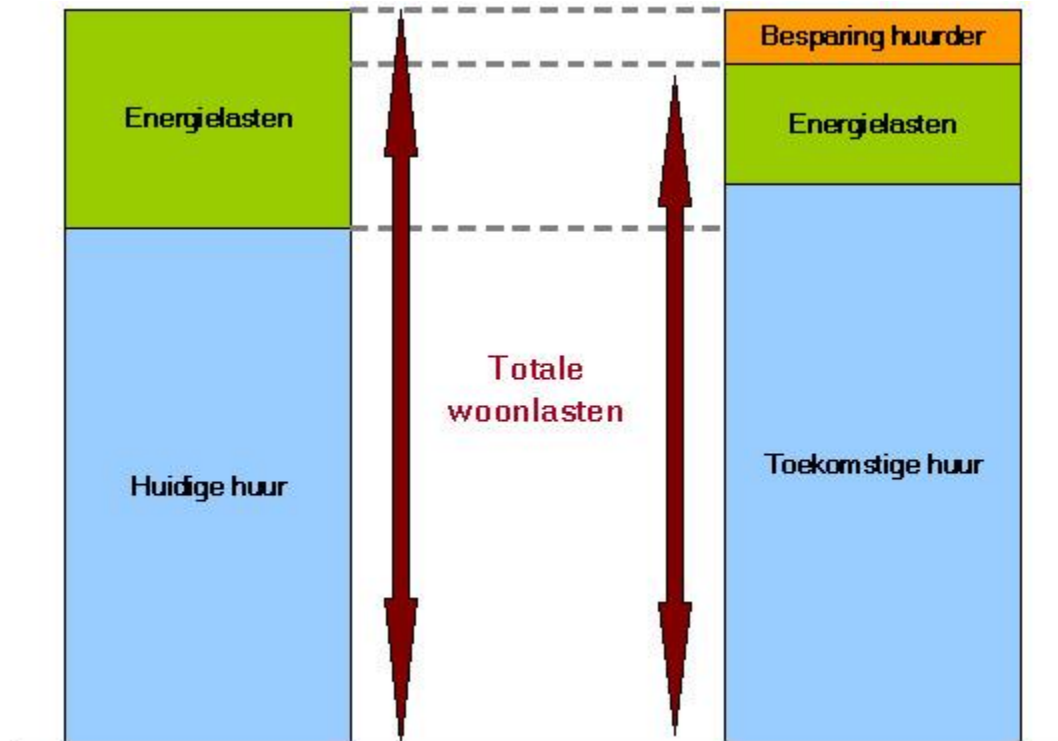


# Huurbeleid

Ontwikkeling verdeling huurprijsklassen Woerden



# ...en ontwikkeling woonlasten



# Verkoopbeleid....

- Opbrengsten meer noodzakelijk dan voorheen
- Bij mutatie
- Uitgangspunt daadwerkelijk verkoop: 50%
- In beginsel compensatie voor verkocht bezit
- Versnipperd bezit verkopen
- Hoge WOZ-waarde verkopen

# ....en Verkoop onder Voorwaarden

- Uitmaken KoopGarant
  - Daling koopprijzen
  - 'Beklemming' van vermogen
  - Kosten voor GroenWest
- Koopgarant nu uitsluitend voor de doelgroep
- In 2013 alternatief voor KoopGarant

# Enkele nieuwbouwprojecten



Kromwijkerkade



Singelplan



1<sup>e</sup> fase Driesprong

# Concluderend

- Crisis duurt voort
- (rijks)overheidsmaatregelen onvoorspelbaar
- Verstandig en weloverwogen investeren, geen experimenten
- Scherp aan de wind varen

