



Portefeuille- strategie 2022-2035

MEER MENSEN
PASSEND
HUISVESTEN

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding realisatie portefeuillestrategie.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	Portefeuilledoelen	4
2.1	Voor wie zijn we er?.....	4
2.2	Wat is ons werkgebied?.....	4
2.3	Welk soort vastgoed willen we?	5
2.4	Wat is de gewenste omvang van onze woningportefeuille?	5
2.5	Hoe gaan we betaalbaarheid vorm geven?	6
2.6	Op welke woningtypes richten we ons?	7
2.7	Voor wie bouwen we, en waar?	8
2.8	Wat doen we aan verduurzaming?	9
3	Overzicht portefeuillestrategie en transformatiemaatregelen	10
	Bijlage: analyse huidige portefeuille.....	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding realisatie portefeuillestrategie

Ongeveer 5 jaar geleden is het Vastgoed Portefeuilleplan 2016-2030 Rondom Wonen vastgesteld. Sinds 2016 zijn de omstandigheden waarin Rondom Wonen opereert veranderd. Een herziening van de portefeuillestrategie is nodig om die goed te laten aansluiten op de veranderde omstandigheden. Het Koersplan 2021-2026 is in juni 2021 vastgesteld en vormt het strategisch kader waarbinnen deze portefeuillestrategie een uitwerking is. De transformatie van een vastgoedportefeuille is iets van lange adem, daarom ligt de stip op de horizon in deze portefeuillestrategie op 2035, dus verder weg dan die in het koersplan.

In deze portefeuillestrategie 2022-2035 gaat het om gewenste omvang en samenstelling (beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit) van onze vastgoedportefeuille en de manier waarop we die wensportefeuille willen bereiken. Denk daarbij aan: het aantal woningen, welke woningtypes, doelgroepen en prijsklassen. Door ingrepen als nieuwbouw, sloop en verkoop als transformatieopgaven te agenderen wordt toegewerkt naar de gewenste situatie.

De portefeuillestrategie vormt het kader voor maatregelen die we nemen op complexniveau. De portefeuillestrategie is daarmee het kader voor het assetmanagement. In complexstrategieën, die jaarlijks worden gemaakt, werken we de consequenties van de portefeuillestrategie voor de aanpak van elk specifiek complex uit in concrete maatregelen. Die complexstrategieën worden gebruikt als input voor de (meerjaren)begroting. Bij het maken van keuzes wordt uiteraard gekeken naar financiële ruimte die Rondom Wonen heeft. De diverse ratio's en een structureel gezonde positieve kasstroom uit de exploitatie zijn hierbij randvoorwaardelijk. Dat kan ertoe leiden dat de realisatie van de wensportefeuille uiteindelijk in een ander tempo verloopt dan we graag zouden zien. Dat heeft vooral te maken met onzekerheden over het toekomstige heffingenregime voor de corporatiesector. Onzekerheden die hier niet zijn op te lossen en ons er niet van moeten weerhouden de transformatie-ambitie uit deze portefeuillestrategie na te willen streven.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) is onze portefeuillestrategie kort en krachtig weergegeven in de vorm van acht doelen, met meetbare resultaten en onze argumentatie. In hoofdstuk 3 worden de kwantitatieve consequenties van de doelen uit het vorige hoofdstuk vervolgens in de concrete transformatieopgave voor de vastgoedportefeuille doorvertaald.

In de bijlage is achtergrondinformatie opgenomen over de samenstelling van de huidige portefeuille die als uitgangspunt bij de transformatieopgave in deze portefeuillestrategie is gebruikt.

2 Portefeuilledoelen

In dit hoofdstuk benoemen we onze portefeuilledoelen voor 2035 en de manier waarop we deze willen bereiken. Samen vormen zij onze portefeuillestrategie.

2.1 Voor wie zijn we er?

Doel 1: Wij zijn er voor mensen die op de vrije markt onvoldoende mogelijkheden hebben een betaalbaar huis te vinden in de gemeente Pijnacker-Nootdorp¹. We richten ons op de mensen die nu al in een woning van ons wonen of er één zoeken.

Ontwikkelingen

Het aantal woningzoekenden in de sociale sector is de afgelopen jaren sterk toegenomen in Haaglanden. Eind 2018 stonden ruim 142.000 woningzoekenden ingeschreven. Begin november 2021 lag dit aantal op 172.000 woningzoekenden. Een toename van ruim 20%. Bijna tweederde deel van de groep woningzoekenden valt onder de inkomenscategorie “primaire”. Dit betekent dat zij afhankelijk van huurtoeslag zijn.

Keuzes voor de portefeuillestrategie

Wij bieden huisvesting aan mensen onder een bepaalde inkomensgrens. Hierbij hebben we aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals woningzoekenden die vanwege beperkingen specifieke zorg nodig hebben.

2.2 Wat is ons werkgebied?

Doel 2: Delfgauw, Pijnacker en Oude Leede is ons primaire werkgebied. Zo nodig leveren we in het belang van de volkshuisvesting een bijdrage aan de woonbehoefte in de kern Nootdorp.

Als toegelaten instelling is ons formele werkgebied de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. Van oudsher is ons primaire werkgebied de kernen Pijnacker en Delfgauw. Hier hebben we positie en voelen we ons mee verbonden. We zijn ons wel bewust dat we opereren in een woningmarkt die niet ophoudt bij de grenzen van de kernen Delfgauw, Pijnacker en Delfgauw.

Keuzes voor de portefeuillestrategie

Bij het zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden richten we ons op ons primaire werkgebied.

¹ Bron: Koersplan ‘meer mensen passend huisvesten’ 2021-2026

2.3 Welk soort vastgoed willen we?

Doel 3: We richten ons op sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens.

Situatie 1 oktober 2021

Soort vastgoed	Aantal	%
Reguliere woningen DAEB	2.190	80,0%
Reguliere woningen niet-DAEB	216	7,9%
Overig	336	12,1%
Totaal	2.744	100%

Tabel 1: Voorraad Rndom Wonen naar soort vastgoed, oktober 2021

Uit bovenstaande tabel maken we op dat bijna 90% van ons bezit bestaat uit woningen: onderverdeeld in een DAEB tak en een niet-DAEB tak. Het aandeel niet-DAEB is met bijna 8% beperkt. Tot nu zijn er 25 woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. Mede door de huidige woningmarkt en de eenmalige huurverlaging is de verwachting dat dit aantal niet snel gaat toenemen. Het splitsen van onze woningvoorraad in een DAEB- en een niet-DAEB tak heeft als doel geld te genereren dat ten goede komt aan de DAEB tak.

Keuzes voor de portefeuillestrategie

Met onze focus op het voorzien in huisvesting voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien behoort andersoortig vastgoed niet tot de kern van onze portefeuille. De prioriteit ligt bij DAEB woningen. Aanpassing van ons niet-DAEB bezit is mogelijk, wanneer de ambities die Rndom Wonen heeft bij het DAEB bezit daarmee gediend zijn.

2.4 Wat is de gewenste omvang van onze woningportefeuille?

Doel 4: We proberen zoveel mogelijk mee te groeien met de behoefte van onze doelgroep. We hebben de ambitie om in 2035 circa 3.500 zelfstandige huurwoningen in onze vastgoedportefeuille te hebben.

Ontwikkelingen

De woningmarkt binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp staat onder druk. Er is een sterk toenemende vraag naar huurwoningen. Dit wordt bevestigd door een sterk toegenomen reactiegraad en langere wachttijden. Zowel intern als extern wordt de noodzaak gezien dat de woningvoorraad aanzienlijk moet toenemen. In het Koersplan 2021-2026 staat al de volgende zinsnede: "Tot en met 2025 willen we 500 passende sociale huurwoningen toevoegen" Verder is in de regionale woningmarktafspraken opgenomen dat binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp tot 2030 840 sociale huurwoningen worden toegevoegd.

Woningmarktonderzoek van de gemeente Pijnacker- Nootdorp in 2019 leverde het beeld op dat tot 2040 de woningvoorraad moet toenemen binnen een range van 2100 tot 6100 woningen. Dit is afhankelijk welk scenario wordt toegepast. In twee jaar tijd is de druk op de woningmarkt gigantisch toegenomen. Deze zal door het achterblijven van woningbouw alleen maar meer worden. Het

scenario met toevoeging van 6.100 woningen tot 2040 is de meest aannemelijke. Bij deze wordt ook rekening gehouden met de regionale behoefte.

Het aantal van 6.100 woningen zijn zowel huur als koopwoningen. We kunnen rekening houden met minimaal 30% bestemd voor sociaal. Dit betekent dat de sociale voorraad binnen de gemeentegrenzen gaat toenemen met 1.830 woningen.

Keuzes voor de portefeuillestrategie

Op basis van ons marktaandeel (66% van de corporatiewoningen) in de gemeente Pijnacker-Nootdorp zouden wij 1.200) woningen voor onze rekening moeten nemen. We verkopen daarnaast ook ongeveer 10 woningen per jaar. Tot en met 2040 is dit een afname van 190 woningen. Daarnaast hebben we een aantal complexen in het vizier waar we herstructurering willen laten plaatsvinden. In totaal gaat het om 40 eengezinswoningen. Tel je de verkochte- en gesloopte woningen erbij op dan kom je uit op een toevoeging van ongeveer 1.430 woningen. Dit omgerekend naar 2035 betekent het een toename van ongeveer 1.050 woningen. Afgerond betekent dit dat onze woningvoorraad in 2035 op 3.500 woningen komt te liggen, onder voorwaarde dat dit financieel haalbaar is.

2.5 Hoe gaan we betaalbaarheid vorm geven?

Doel 5: We dragen bij aan betaalbaar wonen en we willen dat onze woningvoorraad qua betaalbaarheid aansluit op onze doelgroepen.

We streven naar een woningvoorraad huurwoningen in 2035 die als volgt is samengesteld qua prijssegmenten:

- Circa 53 % tot de 1^e aftoppingsgrens
- Circa 23 % tussen 1^e aftoppingsgrens en 2^e aftoppingsgrens
- Circa 21 % tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens
- Circa 6 % boven liberalisatiegrens
- 67% van onze nieuwbouwwoningen een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens
- 33% van onze nieuwbouwwoningen een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens

Ontwikkelingen

Het aandeel woningzoekenden dat tot de primaire doelgroep behoort is aanzienlijk. We zien dat bijna tweederde deel van onze woningzoekenden huurtoeslagafhankelijk is. Passend toewijzen is hierbij van toepassing. De huur, afhankelijk van huishoudsamenstelling, mag hierdoor niet boven de 1^e of 2^e aftoppingsgrens komen te liggen.

Inkomenscategorie	%
Primair (huurtoeslagafhankelijk)	65,4%
Secundair (tussen huurtoeslagafhankelijk en EU-norm)	20,4%
Midden en Hoog (boven EU-norm)	14,1%
Totaal	100,0%

Tabel 2: Aantal woningzoekenden juli 2021 naar inkomenscategorie, Woonnet Haaglanden 2021

Het is duidelijk dat de het aandeel 1-2 persoonshuishoudens de komende jaren alleen maar meer toeneemt. Door deze ontwikkeling zal de vraag naar huurwoningen met een huur onder de 1^e aftoppingsgrens nog verder toenemen.

Keuzes voor de portefeuillestrategie

Traditioneel richten we ons op de inkomens voor huurtoeslag en bijbehorende prijsgrenzen. Dat blijven we doen, omdat de huurtoeslag voor veel van onze huurders van groot belang is. Bijna tweederde deel van de huidige woningzoekenden is afhankelijk van huurtoeslag. Vanwege de grote vraag versterken we het accent op de goedkopere woningvoorraad. In 2035 geldt bij 76% van onze woningvoorraad een huurprijs van onder de 2^e aftoppingsgrens. Dit realiseren we door bij nieuwbouw ons te richten op huurprijzen onder maximaal de 2e aftoppingsgrens. Daarnaast wordt bij nieuwbouwplannen gekeken of er mogelijkheden zijn om woningen te realiseren met een huurprijs onder de kwaliteitskortinggrens.

2.6 Op welke woningtypes richten we ons?

Doel 6: We richten ons vooral op toevoeging van 2- en 3-kamerwoningen.

In 2035 heeft 30% van de woningvoorraad minimaal 4 kamers en 70% van de woningvoorraad heeft maximaal 3 kamers.

We voegen tot 2035 1250 2/3-kamerwoningen toe om o.a. doorstroming van ouderen uit grotere woningen (minimaal 4 kamers) te stimuleren.

We hebben de ambitie dat 80% van het aantal nieuwbouwwoningen een 3-kamerwoning is.

We verkopen jaarlijks 10 woningen.

We streven naar het toevoegen van woningen die qua indeling en doelgroepen toekomstbestendig zijn. Waar nodig en mogelijk bouwen we flexibiliteit in om die toekomstbestendigheid te optimaliseren.

Ontwikkelingen

In het document Kader en Opgaven Randon Wonen 2021 komt naar voren dat het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens de komende tijd sterk toeneemt. De vraag van kleine huishoudens richt zich met name op 2- en 3-kamerwoningen. De groep oudere kleine huishoudens wil graag een woning met een extra (slaap)-kamer hebben. Randon Wonen heeft momenteel in verhouding een groot aandeel grote woningen (minimaal 4 kamers). Van de 2.406 woningen bestaat 50,7% uit grote woningen met minimaal 4 kamers en 49,3% uit kleine woningen met maximaal 3 kamers.

Momenteel worden maar liefst 440 grote woningen (minimaal 4 kamers) bewoond door huurders die 65 jaar of ouder zijn. Vaak wonen ze daar met maximaal 2 personen. We kunnen concluderen dat de grootte van deze woningen niet passend is voor deze doelgroep. Het stimuleren van doorstroming is dan ook wenselijk.

Keuzes voor de portefeuillestrategie

We kiezen er in onze portefeuillestrategie voor om meer in te zetten op kleine huishoudens. Dat doen we met: verminderen van grote woningen (minimaal 4- kamers) en het toevoegen van 2- en 3 kamerwoningen. Met aantrekkelijk aanbod kunnen we een deel van de senioren verleiden om naar een 3-kamerwoning door te stromen. We realiseren ons dat de doelgroepen van onze woningen niet altijd dezelfde hoeven te blijven. Bij toevoeging van woningen denken we na in hoeverre we flexibel op de eventueel veranderende woningvraag kunnen anticiperen. Denk aan bijvoorbeeld het realiseren van starterswoningen zonder lift. Waarbij het gebouw al bij de bouw is voorbereid om die lift later eenvoudig te kunnen toevoegen, als het complex ooit zou worden bestemd voor een andere doelgroep waarvoor een lift wenselijk is.

We verkopen jaarlijks 10 DAEB woningen; voornamelijk grondgebonden grote woningen. Deze woningen verkopen we, zodat ze op een andere manier bijdragen aan de woningmarkt. Hierbij kan gedacht worden aan voorzien in vraag en het gegenereerde geld inzetten voor realisatie van nieuwbouw of verduurzaming.

2.7 Voor wie bouwen we, en waar?

Doel 7: We willen onze woningzoekenden voorzien van een woning die passend is op alle fronten. Niet alleen grootte en huurhoogte zijn bepalend. Ook bijvoorbeeld de nabijheid van voorzieningen voor bepaalde leeftijdscategorieën is bepalend.

Bij uitleggebieden gaan we ons voornamelijk richten op nieuwbouw voor de jongere woningzoekende.

Bij bouw mogelijkheden nabij de voorzieningen (winkels, dokter, etc.) wordt eerst gekeken of het realiseerbaar is om middelgrote woningen te bouwen voor de oudere doelgroep.

Toevoeging aan de sociale woningvoorraad binnen een wijk waar Rondom Wonen een hoog aandeel sociale woningbouw heeft, wordt vooraf een wijkvisie opgesteld.

Ontwikkelingen

De oudere doelgroep zal de komende jaren steeds groter worden. Binnen ons huidig bezit wordt een aanzienlijk deel van de eengezinswoningen bewoond door 65-plussers. Om enige beweging te kunnen creëren is het belangrijk dat we ze weten te motiveren om te gaan verhuizen. Een essentieel onderdeel hierbij is de locatie van de andere woning. Qua beperkte mobiliteit is de nabijheid van voorzieningen (supermarkt, huisarts, apotheek, etc.) voor de oudere woningzoekende belangrijk.

Keuzes voor de portefeuillestrategie

We kiezen ervoor om bij realisatie van nieuwbouw op locaties nabij voorzieningen te richten op de oudere woningzoekende. Dit betekent dat er gekeken wordt naar de toegankelijkheid en de grootte van de woningen. Denk hier bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van een lift en het kunnen gebruiken van een rollator binnen de woning. Uiteraard is financiële haalbaarheid doorslaggevend.

2.8 Wat doen we aan verduurzaming?

Doel 8: We richten ons op het gefaseerd verduurzamen.

In Pijnacker- Noord worden de complexen gefaseerd verduurzaamd.

In samenwerking met de gemeente Pijnacker-Nootdorp wordt ons bezit in de wijken Pijnacker-Noord en Klapwijk gasloos.

We hebben de ambitie om circulariteit bij het doelstellingenkader van projectopdrachten mee te nemen.

We houden de marktontwikkelingen nauwlettend in de gaten voor het inzetten van kosteneffectieve verduurzamingsoplossingen.

Ontwikkelingen

Duurzaamheid is een steeds groter en belangrijker thema in onze maatschappij. Doordat Rndom Wonen redelijk nieuw bezit heeft, is het verder verduurzamen tot nu toe geen topprioriteit. Bijna de helft van de huidige woningvoorraad heeft een energielabel van B of hoger. In vergelijking met andere corporaties is dit aandeel bovengemiddeld.

Keuzes voor de portefeuillestrategie

In 2017 spraken corporaties de ambitie uit al hun woningen voor 2050 CO₂-neutraal te maken: dit betekent met een CO₂-neutrale energievoorziening. Ondanks dat Rndom Wonen al in vergelijking met andere corporaties een goede score heeft blijft het noodzakelijk dat er gekeken wordt naar mogelijkheden om het meer richting CO₂-neutraal te krijgen. Niet alleen voor het milieu, maar ook voor onze huurder. Het energieverbruik gaat namelijk gepaard met energielasten en daarin de koppeling met betaalbaarheid en woonlasten voor onze huurders. We realiseren ons dat we meer willen dan dat we financieel kunnen dragen. We houden daarom de marktontwikkelingen nauwlettend in de gaten voor het inzetten van duurzame en kosteneffectieve oplossingen. Daarnaast proberen we zoveel mogelijk aan te sluiten op de energietransitieplannen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. We intensiveren onze inzet conform de Aedes Routekaart indien er sprake is van voldoende financiële ruimte.

3 Overzicht portefeuillestrategie en transformatiemaatregelen

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve transformatieopgave voor de vastgoedportefeuille van Rndom Wonen gedefinieerd, op basis van de kwalitatieve doelstellingen uit hoofdstuk 2. In tabel 3 wordt hieronder voor de verschillende woningtypes met bijbehorende doelgroepen (productmarktcombinaties) van de portefeuille beschreven welke toevoeging of afname beoogd wordt om in 2035 tot de gewenste omvang en samenstelling (beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit) van de vastgoedportefeuille te komen?

Typologie	Huidig (1-10-2021)	Transformatie t.o.v. huidig ▲meer ▼minder	Gewenst (2035)	Toelichting
Beschikbaarheid				
Reguliere woningen DAEB	2.190	▲1.094	3.284	Tot liberalisatiegrens
Reguliere woningen niet-DAEB	216	—	216	Geen doelstelling
Overig	336	—	336	
Productmarktcombinatie	2.406		3.500	
Grondgebonden 1-2pers.hh.	47	▲3	50	In 2035 30% ≤ 3 kamer
Grondgebonden klein gezin	921	▼141	780	In 2035 30% ≤ 3 kamer
Grondgebonden groot gezin	258	▼38	220	In 2035 30% ≥ 4 kamer
Gestapeld 1-2pers.hh.	527	▲848	1.375	In 2035 70% ≤ 3 kamer
Gestapeld klein gezin	643	▲422	1.065	In 2035 70% ≤ 3 kamer
Gestapeld groot gezin	10	—	10	In 2035 70% ≥ 4 kamer
Betaalbaarheid				
tot 1 ^e Aftoppingsgrens (AG)	1.532	▲328	1.860	Circa 53 %
1 ^e AG tot 2 ^e AG	284	▲516	800	Circa 23 %
2 ^e AG tot liberalisatiegrens	305	▲220	525	Circa 15 %
Boven liberalisatiegrens	285	▲30	315	Circa 9 %
Kwaliteit				
Energielabel minimaal A		▲	70%	

Tabel 3: de kwantitatieve transformatieopgave in beeld

Het saldo van de transformatie-ingrepen uit tabel 3 kan vervolgens op portefeuilleniveau samen worden gevat in de containerbegrippen sloop, nieuwbouw, aan-en verkoop en overheveling tussen DAEB en niet-DAEB. De kwantitatieve transformatie wordt op deze wijze samengevat in tabel 4 hieronder.

Soort ingreep	2021-2035
Sloop	40
Nieuwbouw	1250
Verkoop	140
Aankoop	-
Overheveling naar niet-DAEB	-

Tabel 4: de transformatie-ingrepen samengevat

4 Bijlage: analyse huidige portefeuille

4.1 Naar typologie

	Aantal van VHO-type
Appartement met lift	620
Appartement zonder lift	170
Eengezinswoning	1211
Jongerenwoning	119
Seniorenwoning	286
Eindtotaal	2406

Tabel 5: verdeling voorraad naar woningtype, Rndom Wonen, oktober 2021

4.2 Naar huurprijs

	Aantal van Categorie huidige huur
onder KG	98
onder 1eAG	1434
onder 2eAG	284
onder LG	305
boven LG	285
Eindtotaal	2406

Tabel 6: verdeling voorraad naar huurhoogte, Rndom Wonen, oktober 2021

4.3 Productmarktcombinaties (PMC)

Huidige huur DAEB

Rij labels	Goedkoop	Betaalbaar (1° AG)	Betaalbaar (2° AG)	Duur tot LG	Boven LG	Totaal
Grondgebonden woningen voor 1-2 pers.hh	1	44	2	0	0	47
Grondgebonden woningen voor kleine gezinnen	3	445	152	168	153	921
Grondgebonden woningen voor grote gezinnen	5	62	39	49	103	258
Gestapelde woningen voor 1-2 pers.hh	88	373	36	22	8	527
Gestapelde woningen voor kleine gezinnen	1	508	52	63	19	643
Gestapelde woningen voor grote gezinnen	0	2	3	3	2	10
Eindtotaal	98	1.434	284	305	285	2.406

Tabel 7: verdeling voorraad naar productmarktcombinaties huidige huur, Rndom Wonen, oktober 2021

4.4 Energielabels

	Aantal van Energielabel
A	637
A+	25
A++	10
B	444
C	490
D	712
E	78
F	4
G	6
Eindtotaal	2406

Tabel 8: verdeling voorraad naar energielabel Rndom Wonen, oktober 2021