

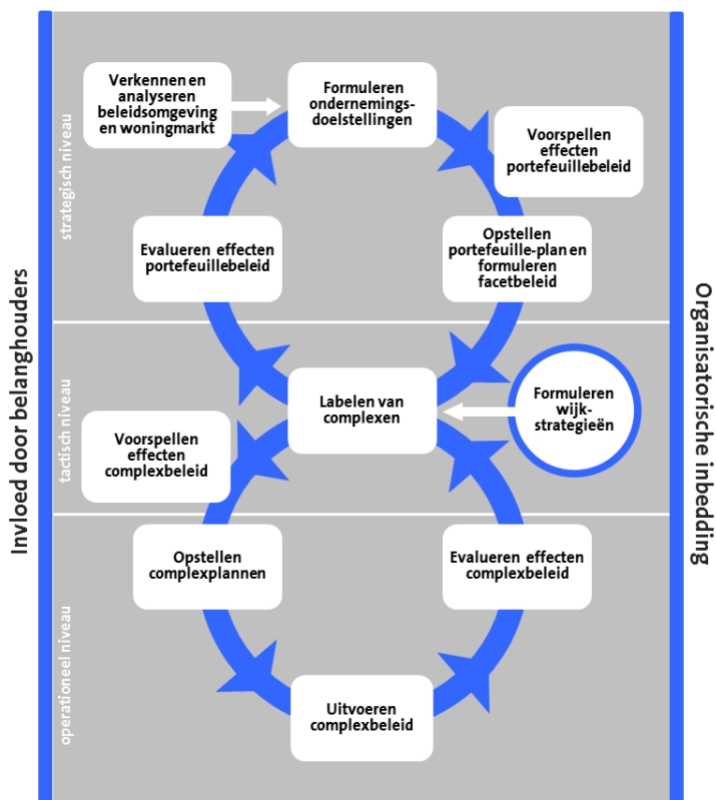
1 Een aantal punten vooraf

Het nieuwe portefeuillebeleid van WBV Arnemuiden is het afgelopen half jaar tot stand gekomen in een intensief proces. De strategische uitgangspunten zijn herijkt en beschreven in het nieuwe Ondernemingsplan 2018-2022. Dit document is vervolgens de onderlegger geweest voor het portefeuillebeleid beschreven in deze notitie. Daarnaast zijn nieuwe complexstrategieën vastgesteld op basis van een analyse van de 'prestaties van de complexen' en conditiemeting van het gehele bezit van WBV Arnemuiden.

Het portefeuillebeleid heeft vorm gekregen in een proces van 'rekenen en tekenen' aan de hand van de [Transparantietool](#) van Aedes. De resultaten beschrijven we in deze notitie samen met de belangrijkste uitgangspunten en uitwerkingen van het portefeuillebeleid.

Jaarlijks herijken we waar nodig onze complexstrategieën, de Meerjaren Onderhouds Begroting (MJOB) en het portefeuilleplan. Een keer in de vier jaar doorlopen we een intensieve belevingscyclus waarin we onze strategische uitgangspunten integraal herijken en een nieuw ondernemingsplan opstellen. De basis hiervoor is het nieuwe woningmarktonderzoek wat we samen met onze partners uitvoeren en een conditiemeting van de woningvoorraad. De eerste keer zullen we dit doen in 2020. Zodra nieuw woningmarktonderzoek beschikbaar komt bezien we uiteraard wel de consequenties hiervan in onze jaarcyclus en sturen bij waar nodig.

We volgen zowel in de jaarlijkse- als meerjaarlijkse-cyclus de Beleidsachtbaan®:



2 Demografische ontwikkelingen: Huishoudensgroei en woningbehoefte

Misschien wel de belangrijkste grondlegger voor ons portefeuillebeleid is de verwachte huishoudensgroei en woningbehoefte. Dit is richtinggevend in onze keuzes en geeft ons idealiter het antwoord op de vraag welke woningen we nu en in de toekomst in welke mate nodig hebben.

Huishoudensgroei in Middelburg

In Arnhem wonen circa 2.100 huishoudens. Ten opzichte van de totale gemeente wonen er relatief veel inwonende kinderen (tot 15 jaar). Het aantal personen van 65 jaar of ouder is kleiner dan het gemeentelijk gemiddelde.

ABF Research¹ voorspelt dat er in de komende jaren nog sprake is van groei van het aantal huishoudens in de gemeente Middelburg. Wel vlakkt de groei af. Hetzelfde geldt voor de gehele provincie Zeeland. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2015, wanneer we kijken naar de laatste Primos-huishoudensprognoses (2016) en de prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2017) zien we dat deze trend bestendig lijkt. Al is de meest actuele voorspelde groei iets lager dan de uitkomst van de meest recent gebruikte prognose in het ABF-onderzoek (Provinciale prognose 2014, gebaseerd op Primos):

tabel 1 Ontwikkeling aantal huishoudens in gemeente Middelburg (Primos 2016 en CBS 2017, bewerking RIGO)

	2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Primos 2016	22.230	1.050	410	110	0	-30
CBS 2017	22.230	970	600	100	-100	-100

Arnhem wijk af

Arnhem lijkt echter af te wijken van de ontwikkeling van de gemeente Middelburg. In Arnhem voorspelt ABF een sterke daling van het aantal huishoudens (-20% tot 2030).

In het onderzoek is tevens de ontwikkeling van de doelgroep die recht hebben op huurtoeslag berekend op gemeenteniveau. De groei is sterk afhankelijk van de voorspelde economische ontwikkelingen. Er blijkt dan ook een groot verschil tussen de scenario's voorzichtig herstel (-30 huishoudens) waarbij uit wordt gegaan van een inkomensgroei van 5% en een scenario waarbij uit wordt gegaan van een inkomensgroei van 0%, waar bij een plus van 600 huishoudens zichtbaar wordt. Het werkelijk economisch gemiddelde ligt rond de 3,6% in de periode 1997 t/m 2015.

Volgens het ABF-onderzoek zal de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Middelburg afnemen (volgens het voorzichtig herstelscenario). Hierbij is rekening gehouden met verkoop, sloop, nieuwbouw en huurharmonisatie². Dit geldt ook voor het

¹ ABF Research, 3 september 2015, Woningmarktonderzoek Middelburg 2015-2030, uitgevoerd in opdracht van Arcadis als basis voor een woningmarkt- en locatieonderzoek in opdracht van de gemeente Middelburg, ref. 3 september 2015 | r2015-0048WF | 15192-WRG, (bijlage bij de Woonvisie Middelburg 2016-2020).

² In de berekeningen is meegenomen de totale uitponding van ca. 650 huurwoningen tot 2030 (=verkoop van zowel corporaties als beleggers en particuliere verhuurders, aan zowel zittende huurders als nieuwe

nul-scenario, ondanks een grotere groei van de doelgroep. Dit komt omdat in 2030 – naar verwachting en op basis van de gedane aannames in het onderzoek een groter deel van de doelgroep in een koopwoning woont.

De ABF-studie is onderdeel van een breder woningmarkt- en locatieonderzoek, uitgevoerd door Arcadis. Het Arcadis-rapport laat zien dat er een toenemende vraag is naar vooral stedelijke woonmilieus. Arnhem heeft een dorps-woonmilieu. Arcadis raamt dat een toevoeging in dorpse woonmilieus (Arnhem en Nieuw- en Sint Joosland) van vooral meergezins huurwoningen in de vrije sector (ca. 30) en enkele eengezins koopwoningen met een prijs boven de € 430.000 en koopappartementen. Deze behoefte lijkt een stuk lager dan de plancapaciteit op bijvoorbeeld de locatie Hazenburg met een plancapaciteit van 80 tot 140 woningen in de periode 2015-2025.

Meer alleenstaanden en vergrijzing

Op gemeentelijk niveau is in 2015 is een derde van de huishoudens jonger dan 45 jaar. In 2030 is dit aandeel geslonken tot 27%. De groep 45–64-jarigen, die in 2015 tegen de 36% van de huishoudens omvat, zal de komende decennia de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Hierdoor gaat het aandeel 65-plussers toenemen, van circa 31% in 2015 naar 42% in 2030. De vergrijzing is ook in Middelburg zichtbaar.

Als gevolg hiervan zal het aandeel alleenstaanden toenemen. Het gaat hier om alleenstaanden die door de stijgende levensverwachting ouder worden en om oudere paren die na het overlijden van de partner alleen achterblijven. Daarnaast is er sprake van een nog altijd – doorzettende individualisering, die gepaard gaat met een daling van de gemiddelde grootte per huishouden.

Deze processen leiden niet per se tot een grotere woningbehoefte en in het bijzonder een grotere woningbehoefte in de sociale huursector. Deze doelgroep heeft al een(koop) woningen en de verhuisgeneigdheid onder ouderen is gering. De grootste vraag van deze groep komt voort uit de behoefte om te kunnen blijven wonen in hun huidige woning/ vertrouwde omgeving. Dit vraagt aanpassingen in de huidige woning (bijvoorbeeld in de vorm van een traplift) en zonodig zorg/ dienstverlening die aan huis geleverd kan worden.

Ontspannen koop- en huurwoningmarkt

De woningmarkt is in Arnhem ontspannen. In ons werkgebied is er waar het de totale aantallen betreft geen sprake van schaarste aan woningen. Wel kan gesproken worden van een kwalitatieve schaarste die in bepaalde segmenten wachtrijen met zich meebrengt, al zijn deze te overzien. Voor eengezinswoningen is de wachttijd ongeveer 9 maanden. Voor de 1-2 persoons appartementen is er geen noemenswaardige wachttijd.

bewoners) en de sloop van ruim 600 incurante woningen. Soms zullen hier geen woningen terugkeren, soms wel.

Samenwerking met belanghouders

Hierbij realiseren we ons dat de veranderingen in de woningvoorraad van Arnhemuiden die we op de korte termijn kunnen realiseren klein zullen zijn en de woningmarkt veranderlijk is. We willen dan ook samen met onze belanghouders de vinger aan de pols houden waar het de marktontwikkelingen betreft en moeten ons beleid bijsturen wanneer hier aanleiding toe is.

We geven dan ook graag samen met onze belanghouders (in het bijzonder de gemeente en de collega-corporaties) invulling aan periodieke actualisaties van woningmarktonderzoek en de monitoring van trends. Op basis hiervan kunnen wij onze transformatieopgave actualiseren en preciezer inrichten waar het de gewenste verdeling in huurprijsklassen en woningtypen betreft. Een volgende stap is een goede afstemming van onze activiteiten op de programmering met de gemeente en particuliere ontwikkelaars.

3 Onze keuzes

Gelijk houden bestaande woningvoorraad

Volgens de prognoses is er in Arnhemuiden geen sprake van huishoudensgroei. Wel op de schaal van de gemeente Middelburg, maar uit de onderzoeken blijkt dat de kans klein is dat deze mensen in Arnhemuiden willen gaan wonen.

Kijkend naar de dorskern van Arnhemuiden zien we dat de woningvoorraad bestaat uit veel kleine, verouderde eengezinswoningen. Deze problematiek speelt nadrukkelijk in de koopsector, meer dan in onze sociale huurwoningvoorraad. In de woonvisie van de gemeente Middelburg is opgenomen dat zij leegstand en verloedering tegen wil gaan middels het stimuleren van samenvoegingen, herbestemming, en de tweede woningmarkt. Ook zoekt de gemeente naar oplossingen voor de groep senioren die graag in de dorpskern wil blijven wonen, maar dat nu niet kunnen vanwege het ontbreken van geschikte woningen”.

Uitbreiding van de sociale voorraad lijkt op basis van de onderzoeken niet verstandig. Er zal vooral sprake moeten zijn van vernieuwing van de bestaande sociale voorraad.

Dit betekent voor ons:

- ✓ Dat we daarop inzetten middels een combinatie van renovatie, verkoop, sloop en nieuwbouw.
- ✓ Dat we ernaar streven de omvang van de sociale woningvoorraad gelijk te houden.
- ✓ We bereid meer woningen uit onze voorraad te verkopen en nieuwe woningen te bouwen die beter passen bij de veranderende wensen van onze doelgroepen.
- ✓ Ervoor inzetten om de bestaande sociale woningvoorraad beter af te stemmen op de ‘nieuwe huishoudens’. Huishoudens worden kleiner en het aantal ouderen neemt toe. Dit vraagt inderdaad om de flexibele, creatievere oplossingen, passend bij de (lokale) woningvraag die de gemeente benoemd in haar woonvisie.

N.B.: We richten ons exclusief op de bouw en verhuur van sociale huurwoningen; de DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Dit houdt in dat we

woningen bouwen met een huur van maximaal € 710,-.

Daarnaast maken we keuzes op het vlak van:

1. Bouwen op uitleglocatie Hazenburg 2 en de ontwikkeling van de kern;
2. Verduurzaming;
3. Onderhoud en renovatie;
4. Het huurprijsbeleid.

Ad1) Bouwen op Hazenburg 2 en de ontwikkeling van de kern

Wij leveren graag een bijdrage aan de ontwikkeling van de uitleglocatie Hazenburg 2. De ontwikkeling hiervan heeft echter invloed op de bestaande kern en mag geen leegstand in de kern met zich meebrengen. Op basis van het beschikbare onderzoek is dit een reëel risico.

Tegelijk ontstaan er met de ontwikkeling van Hazenburg 2 kansen om onze woningvoorraad aan te passen, die we willen benutten en die tegelijkertijd een positieve bijdrage levert aan een gedifferentieerde nieuwe woonwijk voor Arnhem. Ons doel blijft wel dat we de sociale woningvoorraad gelijk houden. Soms zullen we dus woningen verkopen, die we op andere plaatsen toevoegen. Ook sloop-nieuwbouw, waarbij we in de kern minder woningen terugbouwen kan zo plaatsvinden. Een toevoeging realiseren we dan bijvoorbeeld binnen het plangebied Hazenburg 2.

Een goede fasering van deze acties is cruciaal met het oog op de markt en de uitvoerbaarheid. We sluiten niet uit dat er kortdurende mismatches (tekorten of overschotten in bepaalde segmenten) ontstaan. Mogelijk zijn ontwikkeling rond sloop- en nieuwbouw niet altijd perfect op elkaar af te stemmen. Al is het dat huidige bewoners eerst een nieuwe (tijdelijke) woning aangeboden moet kunnen worden. Onze keuzes op dit vlak hebben ook een direct effect op het vrijkomend aanbod en daarmee de beschikbaarheid van onze woningen, die we steeds willen meewegen.

We bouwen zoveel als mogelijk levensloopgeschikt: aanpasbaar en ombouwbaar en daarmee voor meerdere doelgroepen geschikt.

Ad 2) Verduurzaming gekoppeld aan renovatie

Onze doel op het vlak van de verduurzaming is:

- ✓ Gemiddeld Label B in 2021.
- ✓ Onze woningvoorraad is CO2-neutraal in 2050, investeringen die hiertoe leiden moeten echter reëel zijn in relatie tot kwaliteit en restant levensduur van onze complexen.
- ✓ We combineren de verduurzaming met grotere renovatiewerkzaamheden in onze woningen, we willen aansluiten bij natuurlijke momenten in de onderhoudscyclus. Op deze momenten kijken we welke verbeteringen kunnen worden gedaan in de uitstraling (esthetiek) van onze complexen.
- ✓ We zetten in op duurzaam materiaalgebruik bij nieuwbouw of werkzaamheden in bestaande bouw, voor zover dit niet kostenverhogend werkt.
- ✓ Vooral nog is ons vertrekpunt dat we huurders geen huurverhoging in rekening brengen, we onderzoeken de komende periode of dit een haalbaar uitgangspunt

blijft. Bij nieuwbouw zullen we de mogelijkheden die de Energie Prestatie Vergoeding (EPV) ons biedt inzetten.

Het plan om deze doelen te bereiken is in 2018 gereed. We willen ons hierbij niet geheel vastleggen maar gebruik kunnen maken van de technische mogelijkheden van de toekomst. Ons plan actualiseren we jaarlijks, wanneer we mogelijkheden zien schromen we niet de aanpak van onze complexen te versnellen.

Idealiter combineren we deze verduurzaming met grotere renovatiewerkzaamheden in onze woningen, zoals deze zijn opgenomen in onze complexstrategieën en Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). We willen aansluiten bij natuurlijke momenten in de onderhoudscyclus.

Op deze renovatiemomenten kijken we ook steeds welke verbeteringen kunnen worden gedaan in de uitstraling (esthetiek) van onze complexen.

Ad 3) Onderhoud en renovatie

We investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad. Waar het ons regulier onderhoud en mutatieonderhoud betreft hanteren we één kwaliteitsniveau, We beschrijven deze in bijlage 2 en 3.

Voor de verbetering van ons bestaande bezit stellen wij een meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting op. Om deze zo reëel mogelijk op te stellen en de juiste prioriteiten te kunnen stellen, houden wij een conditiemeting van de bestaande voorraad. Dit is het vertrekpunt voor onze onderhoudsbegroting. Uiteraard moet onze begroting passen binnen de onder thema 4 gestelde financiële kaders.

We streven naar een optimalisatie van onze onderhoudscycli. We voeren geen werkzaamheden uit indien de kwaliteit van de aan te pakken onderdelen nog volstaat en de woningen niet sterk gedateerd zijn. Dergelijke wijzigingen en de wijzigingen die voortvloeien uit de jaarlijkse actualisatie van onze complexstrategieën verwerken we jaarlijks tijdens de actualisatie van het MJOB.

Op basis van het nieuwe MJOB komen de kosten voor het regulier onderhoud uit op ca. €1.000 per woning per jaar. Aanvullend zijn een fors aantal grootschalige renovaties voorzien. Naast de kwaliteitsslag en verjonging van de woningvoorraad die wij hiermee realiseren dragen wij hierbij ook bij aan het verwezenlijken van onze duurzaamheidsambitie.

Ad 4) Huurprijsbeleid

We voeren een verantwoord huurbeleid voor onze doelgroepen.

Ons huurprijsbeleid kent de volgende uitgangspunten:

- ✓ We streven ernaar om onze streefhuren niet hoger te laten zijn dan gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huurprijs
- ✓ Jaarlijks passen wij de huren in juli aan. Vanaf 1 januari 2017 doen wij dat volgens de (door overheid vastgestelde) huursombenadering.
- ✓ We voeren geen inkomensafhankelijke huurverhoging door.
- ✓ Wanneer de huur de streefhuur bereikt, wordt er geen huurverhoging meer doorgevoerd en toppen we de woningen af net onder de verschillende aftoppingsgrenzen.
- ✓ Bij nieuwbouw zullen we beoordelen tot welke aftoppingsgrens we zullen gaan en laten daar de huur op aansluiten.

Investerings en des(investerings)

Naast de strategische keuzes gemaakt in het Ondernemingsplan 2018-2022 vormen de vastgestelde complexstrategieën de belangrijkste onderlegger voor ons voorraadbeleid. Gestart is met een uitgebreide conditiemeting van ons bezit (inspectierapport Duradis 11 mei 2017). Op basis van deze rapportage aangevuld met overige gegevens over het presteren van de complexen zijn vervolgens in overleg met de betrokkenen medewerkers de complexstrategieën herijkt. Zie hiervoor bijlage 1.

Aan de hand hiervan is vervolgens ook de Meerjaren Onderhoudsbegroting geactualiseerd. Hiermee ontstond ook inzicht in de gewenste jaren van ingreep.

De geactualiseerde complexstrategieën zijn vervolgens de basis geweest voor het inrichten van de Transparantietool van Aedes, aan de hand waarvan én met de kaders uit het Ondernemingsplan in het achterhoofd, een nieuw voorraadbeleid is ontwikkeld. Hierbij is steeds bezien of de volkshuisvestelijke effecten van het “voorgenomen” beleid wenselijk zijn en de financiële continuïteit niet in het geding komt. Op de financiële haalbaarheid gaan we in, in paragraaf 4 van deze notitie.

Hierin kijken we vooruit tot **2026**. In vergelijking met de complexstrategieën in bijlage 1 valt op dat een aantal ingrepen in onze woningvoorraad worden verwacht in de periode na 2026. De effecten hiervan zien we nog niet terug in de raming van het volkshuisvestelijk én financieel effect. **We actualiseren ons SVB dan ook regelmatig en passen waar nodig ons beleid aan.**

In dit proces van “rekenen en tekenen” is uitgegaan van:

- Het huidige huurbeleid;
- De huidige mutatiegraad;

Gezien de hogere ambitie en vele projecten die op stapel staan rekenen we een beperkte verhoging van de bedrijfslasten in.

✓ **De uitgangspunten zoals hierboven geformuleerd leiden tot het volgende overzicht van investeringen en (des)investeringen:**

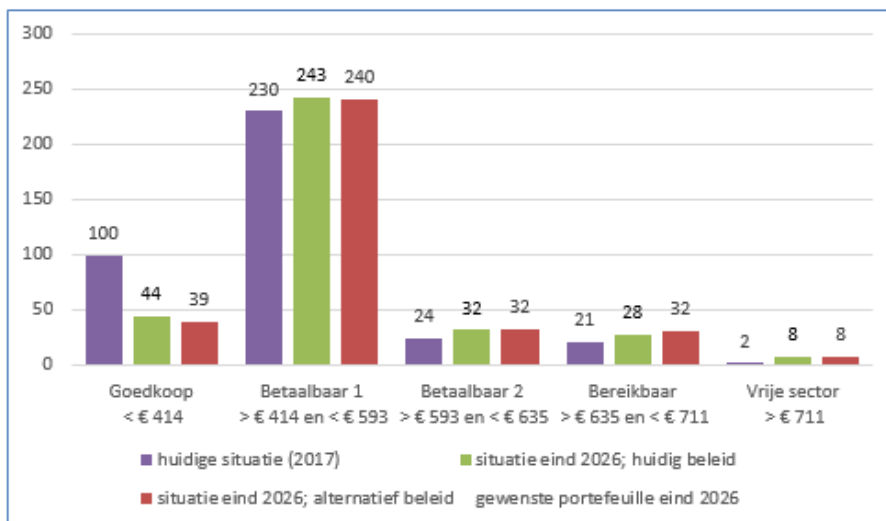
(Des)investeringen 2017-2026	
	Aantallen Vhe's
nieuwbouw	38-55*
verkoop	9
sloop	15-32*
renovaties	62
energiebesparende maatregelen	304

* Aantallen afhankelijk van fasering van de ingrepen in complex 5. De sloop-nieuwbouw van dit gehele complex valt net binnen of buiten de zichtperiode van de Transparantietool. In onderstaande effectverkenning is uitgegaan van de sloop van 32 woningen en de bouw van 55 woningen.

Volkshuisvestelijke effecten

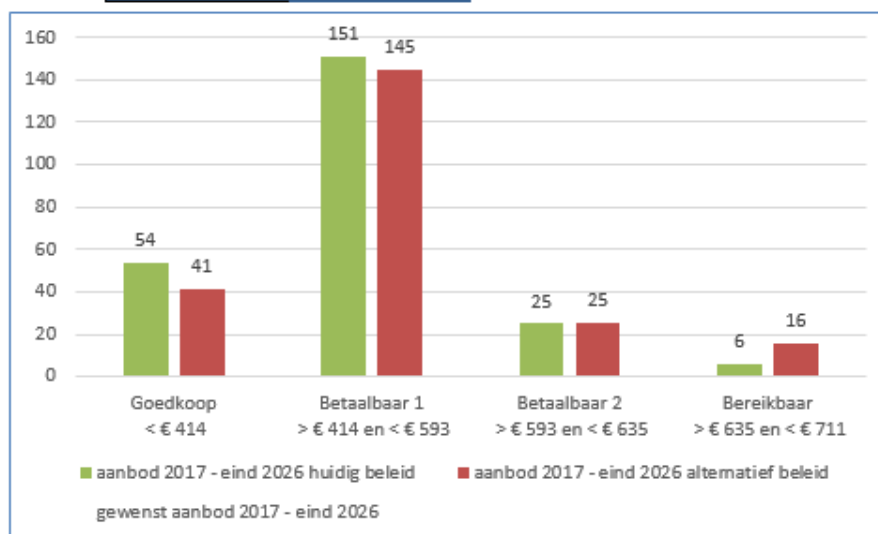
Waar het de prijsontwikkeling van onze woningvoorraad betreft zien we dat alleen het goedkope segment sterk in omvang afneemt. De overige segmenten blijven in omvang gelijk of groeien licht. Hiermee heeft ca. 80% van onze woningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (prijs tot betaalbaar 1) en ca. 90% een prijs tot de tweede aftoppingsgrens (prijs tot betaalbaar 2).

Samenstelling naar prijs



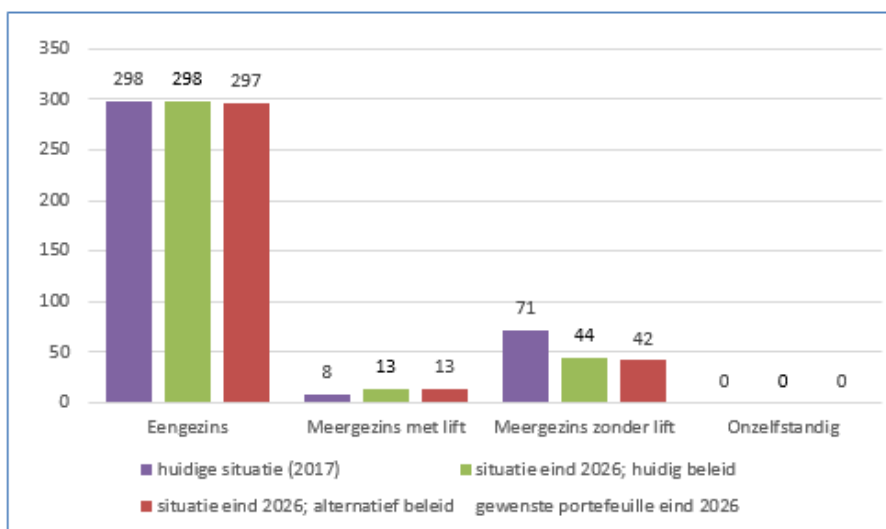
Wanneer we een raming maken van het vrijkomend aanbod schatten we dat de komende 10 jaar zo'n 226 woningen van bewoner zullen wisselen. Hiervan zullen we ook zo'n 80% aanbieden met een prijs onder de eerste aftoppingsgrens en 90% met een prijs tot de tweede aftoppingsgrens. In het woningsegment met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens komt ca. 18% van onze woningen beschikbaar. Het aanbod in het huurprijssegment van de tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens neemt licht toe.

Vrijkomend aanbod naar prijs

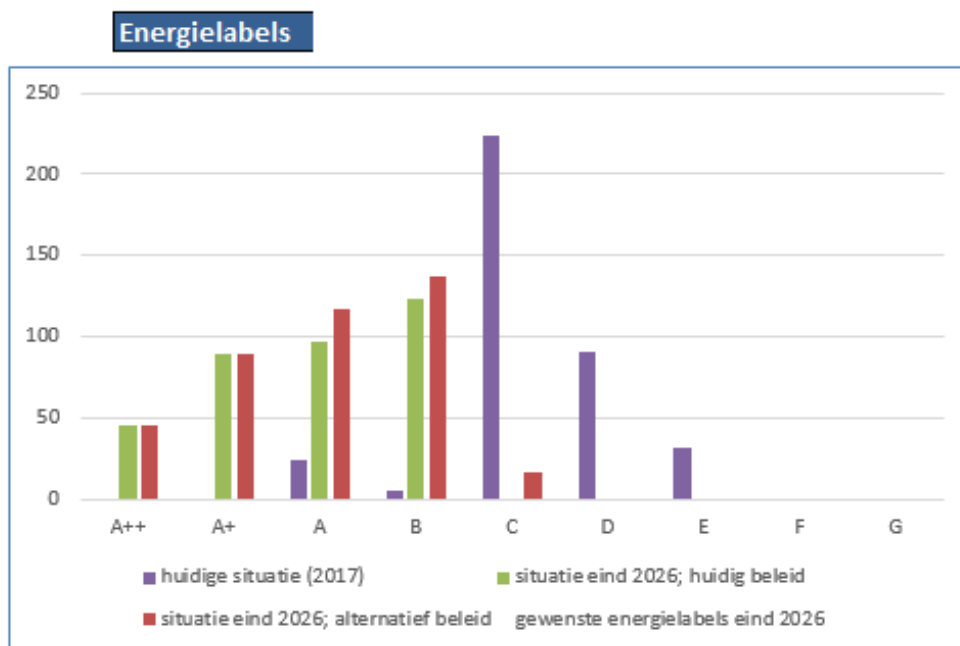


Wanneer we kijken naar de samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype wordt het beeld opnieuw enigszins vertekend op basis van de uitkomsten van het model. Modelmatig wordt overgegaan tot sloop van het gehele complex 5 in 2020, waar nieuwbouw van meergezinswoningen met lift tegenover staat in 2023 en 2028. In de praktijk zal deze fasering beter op elkaar aansluiten. In de periode tot 2026 zal het aantal meergezinswoningen zonder lift minder sterk dalen tot ca. 60 woningen. Het aantal meergezinswoningen met lift zal uiteindelijk toenemen tot ca. 30 woningen. Deze situatie wordt rond 2028 bereikt, helaas net buiten de zichtperiode van de Transparantietool.

Samenstelling naar type



Waar het de verduurzaming van onze woningvoorraad betreft zal het overgrote deel van onze woningen een energielabel hebben van B of hoger. Op basis van het duurzaamheidsbeleid wat we in 2018 opstellen zullen we hier meer inzicht in krijgen.



Op basis van het bovenstaande is onze wensportefeuille naar woningtype en prijs als volgt samengesteld:

Samenstelling wensportefeuille 2026	Goedkoop < (€ 414)	Betaalbaar 1 < (€ 593)	Betaalbaar 2 < (€ 635)	Bereikbaar < (€ 711)	Vrije sector > (€ 711)	Totaal
eengezinswoningen	0	226	32	39	0	297
meergezinswoningen met lift	0	13	0	17	0	30
meergezinswoningen zonder lift	39	1	0	1	0	42
Onzelfstandig	0	0	0	0	0	0
Totaal	39	240	32	57	0	368

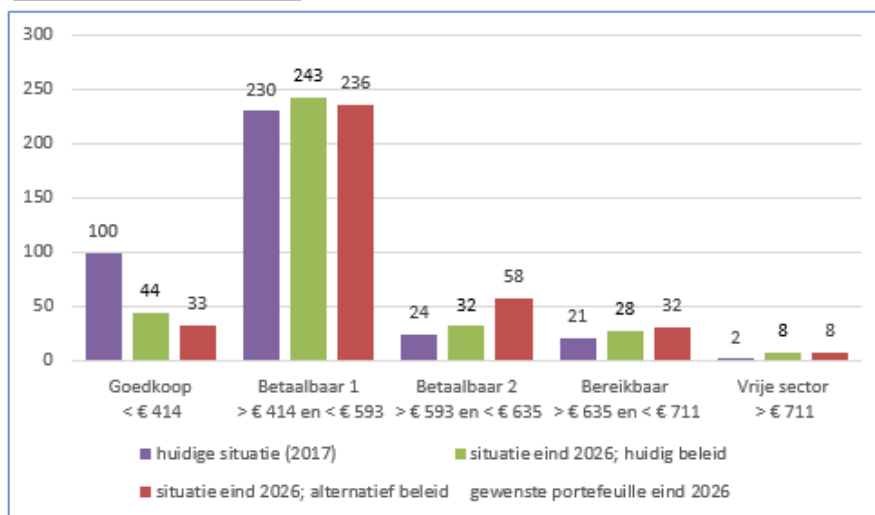
In onze wensportefeuille zijn we ervan uitgegaan dat de volledige sloop-nieuwbouw van complex 5 voor in 2026 gerealiseerd is,

Versnelde verjonging en transformatie

Het is ons streven onze inzet op de verjonging en transformatie van de woningvoorraad waar mogelijk verder te versnellen in de periode tot 2026. Dit is uiteraard afhankelijk van de ontwikkeling van onze financiële draagkracht, de effecten op onze financiële positie van de nadere uitwerking van ons verduurzamingsprogramma in 2018 en de praktische uitvoerbaarheid van alle werkzaamheden, mede in relatie tot de omvang van de werkorganisatie.

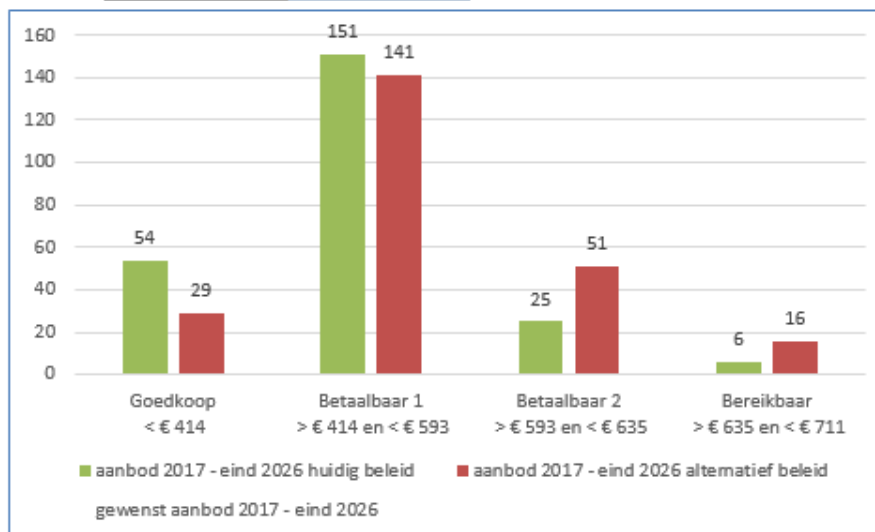
Wanneer we dit voornemen op hoofdlijnen doorrekenen en de volkshuisvestelijke effecten bezien blijkt dat het goedkope segment in de bestaande woningvoorraad nog iets kleiner wordt dan in het “basis of ondernemingsplan-scenario”. Het segment tussen de eerste- en tweede aftoppingsgrens neemt toe. In dit scenario behoudt 73% van de woningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (in het basis-scenario is dit 80%).

Samenstelling naar prijs



Kijkend naar het vrijkomend aanbod komt het aanbod tot de eerste aftoppingsgrens uit op ca. 76%, in plaats van 80% in het basisscenario.

Vrijkomend aanbod naar prijs



Ook dit scenario werken we wat betreft de financiële haalbaarheid betreft uit in paragraaf 4.

4 Financiële haalbaarheid

In de totstandkoming van het strategisch voorraadbeleid is steeds bezien wat de volkshuisvestelijke consequenties van onze beleidskeuzes zijn (zie boven) en in welke mate deze plannen financieel haalbaar zijn. Toetssteen hierin is ons financieel kader. Daarvoor gaan we uit van de volgende indicatoren en normen:

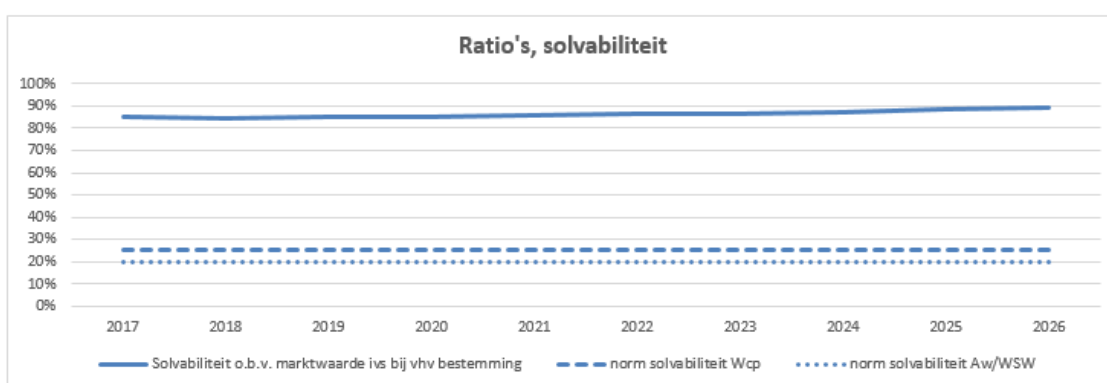
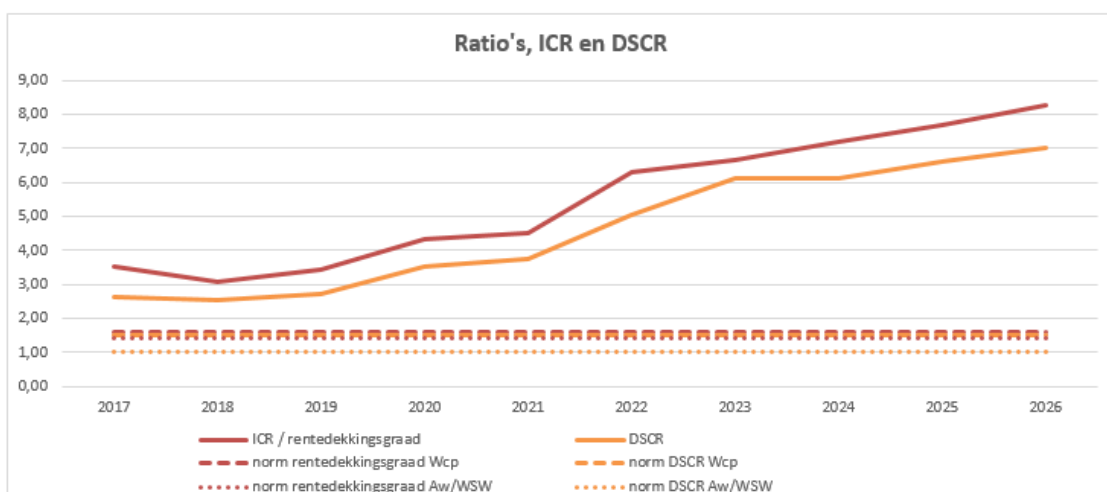
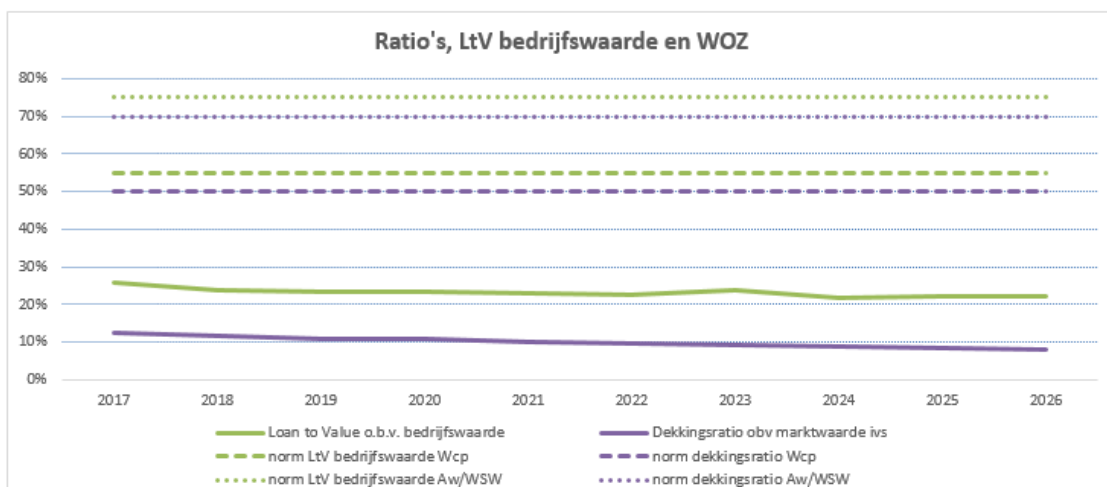
Indicator	Norm WSW	Corporatienorm
Solvabiliteit	Minimaal 20%	Minimaal 25%
Operationele kasstroom	DSCR: Minimaal 1.0	Minimaal 1.5
	ICR: Minimaal 1,4	Minimaal 1.6
Loan to Value	Maximaal 75% o.b.v. bedrijfswaarde	Maximaal 55%
Dekkingsratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	Maximaal 50%

Ter toelichting:

- Solvabiliteit - meet de omvang van het weerstandsvermogen (o.b.v. bedrijfswaarde) van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) - geeft aan of er voldoende kasstromen worden gegenereerd om de rente en aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.
- Interest Coverage Ratio (ICR) - geeft aan of de rente-uitgaven op het vreemd vermogen kunnen worden voldaan uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- Loan to Value (LTV) - meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille (bedrijfswaarde) op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Dekkingsratio - meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. De onderpandwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

✓ Op basis van de eerste doorrekening met de Transparantietool blijkt dat het basisscenario financieel haalbaar is:

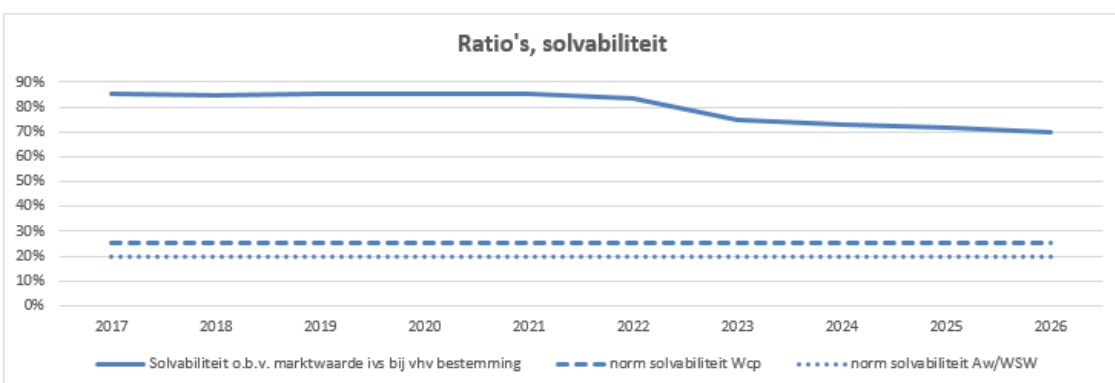
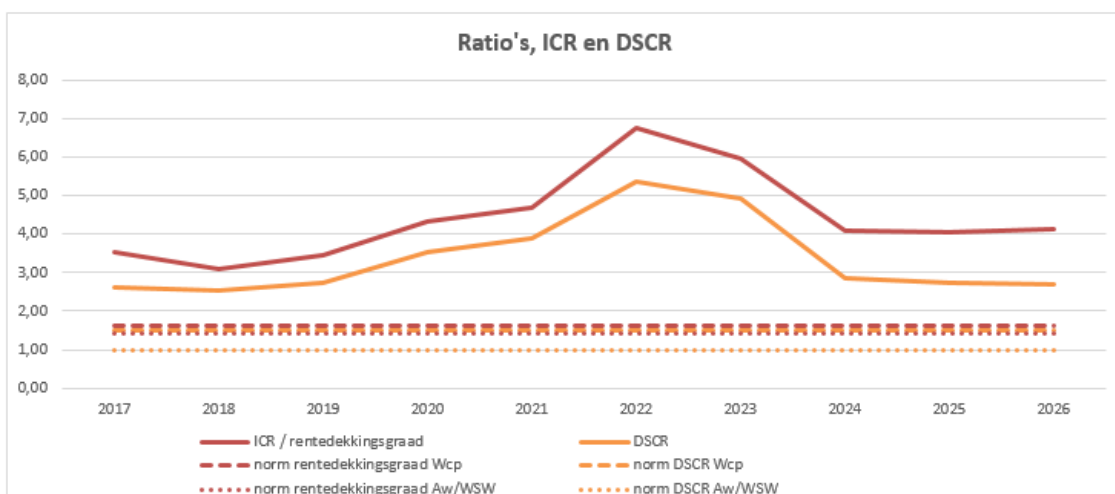
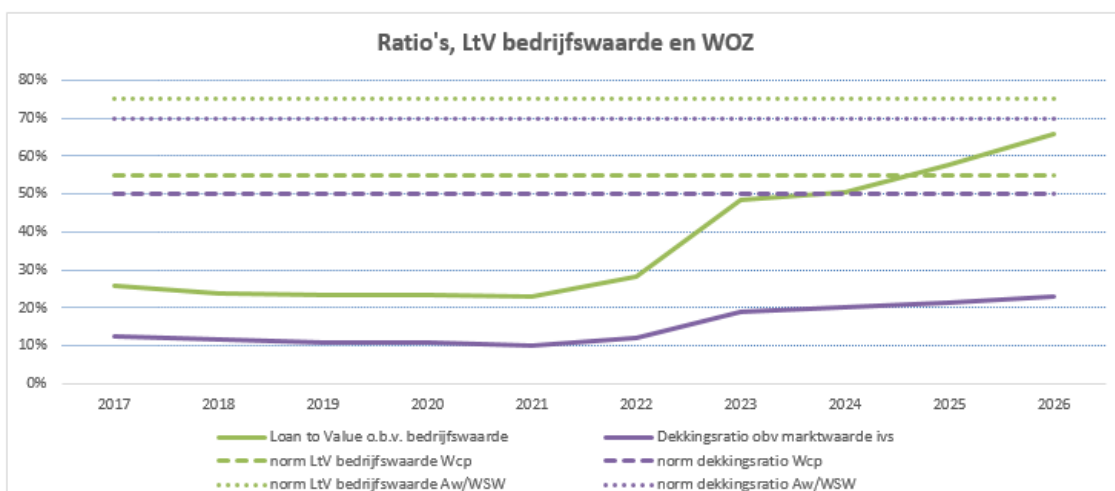
Basisscenario op basis van het Ondernemingsplan³:



³ In deze berekening is uitgegaan van de instelling van een leefbaarheidsbudget van € 15.000 per jaar zoals beschreven in het Ondernemingsplan.

Scenario versnelling van verjonging en transformatie:

- ✓ Onze financieringsruimte biedt ook mogelijkheden om de gewenste versnelling in de transformatie, renovatie en verduurzaming te realiseren. Zij het dat de Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde niet meer voldoet aan onze eigen norm. We blijven in die situatie wel voldoen aan de normen die het WSW ons stelt. En houden nog enige financieringsruimte over om in te kunnen spelen op onverwachte situaties, veranderingen of opgaven:



Bijlage 1 Complexstrategieën 2018

Compl.	Bouwjaar	Adres	Type	Strategiekeuze	Voorlopig uitvoerjaar	Toelichting op strategiekeuze
1	1949	Nieuwlandseweg 5 t/m 13	EGW	Doorexploiteren voor de komende 10-15 jaar. Daarna sloop-nieuwbouw. Verhuurbaarheid loopt terug; volgen . Sloopvolgorde: 2	2030	Oudste complex van de WBV. Niveau verschillen binnen de woningen aanwezig, maakt woningen minder geschikt voor bewoning senioren of andere zorgdoelgroepen. Vergaande investering in energiezuinigheid is zonde. Complex is gelegen aan de entree tot de kern, uiteindelijk mooie locatie voor sloop-nieuwbouw, wel opletten op geluidscontour spoorlijn, vraagt aandacht in PvE.
		Spoorstraat 22 t/m 30	EGW	Doorexploiteren voor de komende 25 jaar. Onderhoud conform Duradis. Sloop voor 2050		Recent in woningen geïnvesteerd. wel opletten op geluidscontour spoorlijn, vraagt aandacht in PvE. Bij sloop-nieuwbouw, wel opletten op geluidscontour spoorlijn, vraagt aandacht in PvE.
		Spoorstraat 50 t/m 56		Doorexploiteren voor de komende 25 jaar. Onderhoud conform Duradis. Sloop voor 2050		Recent in woningen geïnvesteerd. Bij sloop-nieuwbouw, wel opletten op geluidscontour spoorlijn, vraagt aandacht in PvE.
2	1953	Langebeekestraat 1t/m 9	EGW	Doorexploiteren voor de komende 25 jaar, daarna sloop-nieuwbouw, onderhoud volgend Duradis. Sloopvolgorde: 4	2036	-

Compl.	Bouwjaar	Adres	Type	Strategiekeuze	Voorlopig uitvoerjaar	Toelichting op strategiekeuze
		Langeb.str. 20,20a,22,22a,26,26a, 34,34a,36,36a (duplex)	MGWZL	Verkoop bij mutatie. Verkoop actief opnemen.		Opnemen in actieve verkoopvijver, wellicht zijn boven en onder woningen samen te verkopen aan een nieuwe eigenaar voor samenvoegen. Dit vraagt dan mogelijk wel een tijdelijk beheer of de inzet van een tijdelijk huurcontract van een van de woningen. In de basis verkopen van de woningen in de huidige staat van onderhoud; prijs hierop aanpassen.
		Walstraat 1 t/m 9	EGW	Doorexploiteren voor 10 jaar, daarna sloop-nieuwbouw. Sloopvolgorde: 1	2025	Kozijnen recent nog aangepakt. Op termijn een mooie locatie voor nieuwbouw. Aanwezigheid souterrain is een pré, maar brengt ook enige vocht-problematiek met zich mee, vraagt aandacht bij mutatie / verhuring, technisch nooit helemaal op te lossen.
		Spoorstraat 58 t/m 64	EGW	Doorexploiteren voor komende 15 jaar, daarna sloop-nieuwbouw.Sloopvolgorde: 3	2032	Bij nieuwbouw rekening houden met geluidscontour spoorlijn, vraagt aandacht in PvE. Mocht de noodzaak er zijn of ontstaan kan verkoop een optie zijn.
		Schuttershof 3 t/m 7	EGW	Doorexploiteren kan moeiteloos voor de komende 15-25 jaar. Daarna verkoop of sloop en grond naar gemeente? Sloopvolgorde: 5	2040	LET OP! Zolders niet beloopbaar. Investering op het programma voor 2027, in voorbereiding hierop is het zaak een keuze te maken. Je zou ervoor kunnen kiezen deze woningen te slopen en niet terug te bouwen.
3	1960	de Manstraat 12 t/m 18	EGW	Woningen worden in 2017 voorzien van nieuwe kozijnen en mech.vent. Doorexploiteren zeker 30 jaar. Daarna sloop-nieuwbouw	-	Investering wordt nu gedaan, gaat vervolgens 25 jaar mee, geen extra omvangrijke investeringen meer doen. Verhuurbaarheidsrisico was aan het ontstaan. Met investeringen en beheer voorkomen; wel in de gaten houden.
		Mansfeldstraat 13 t/m 17 en 21 t/m 27	EGW			

Compl.	Bouwjaar	Adres	Type	Strategiekeuze	Voorlopig uitvoerjaar	Toelichting op strategiekeuze	
4	1963	de Manstraat 2 t/m 10 en 1,1a, 3 t/m 9	EGW	Woningen worden in 2017 voorzien van nieuwe kozijnen en mech.vent. Doorexpluiteren zeker 30 jaar. Hierna geen energieinvestering. Daarna sloop-nieuwbouw.	2048	-	
		Houwerstraat 2 t/m 16 en 1,1a, 5 t/m 11	EGW	Woningen worden in 2017 voorzien van nieuwe kozijnen en mech.vent. Doorexpluiteren zeker 30 jaar. Hierna geen energieinvestering. Daarna sloop-nieuwbouw.	2048	-	
		Radermacherstraat 4 t/m 10a	EGW	Woningen worden in 2017 voorzien van nieuwe kozijnen en mech.vent. Doorexpluiteren zeker 30 jaar. Daarna sloop-nieuwbouw of verkoop	2048	Geen keiharde noodzaak, maar woningen liggen "uit de loop".Zolders zijn beloopbaar, woningen met potentie dus.	
5	1967	v.Vollenhovenstraat 2 t/m 12, 14 en 3 t/m 13	MGWZL		2020	33 voormalige ouderenwoningen, inmiddels vooral in trek bij jongeren. Al loopt de verhuurbaarheid voor deze groep ook terug, woningen zijn iets te klein en gehorig en het ontbreekt aan enige luxe. Verhuur wordt op korte termijn lastig. Ooit overwogen een kap toe te voegen, maar is te duur in verhouding tot de verbetering. Wat de verhuurbaarheid betreft is het een complex dat minder populair is onder inwoners of starters uit Arnhemzelf.	
		v.Vollenhovenstraat 16 t/m28, 32 en 15 t/m 31	MGWZL	Gefaseerde sloop- nieuwbouw van beide blokken, afhankelijk van verhuurbaarheid inplannen, beginnen met een bouwblok aan Langstraat; locatie is fantastisch, centraal gelegen in de kern en nabij voorzieningen. Nieuwbouw app. met 2 sl.kamers. Begin 2020-2023. tweede blok naar gelang behoefte 2025-2028	2025		
		Langstraat 16c en 16 D	MGWZL		-		-
		v Vollenhovenstraat 14A	MGWZL	Meenemen met blok Langstraat.	-		-
6	1970	Ooststraat 28 t/m 38	EGW		-		

Compl.	Bouwjaar	Adres	Type	Strategiekeuze	Voorlopig uitvoerjaar	Toelichting op strategiekeuze
		Tuindorp 2 t/m 24	EGW	Doorexploiteren, bij eerste moment van omvangrijke renovatie sprong maken naar NOM of NOM ready.		Eerste generatie woningen uit beton en kunststof.
7	1970	Pr.Bernhardstraat 4 t/m 18	MGWZL	Doorexploiteren, investering in verdere energiezuinigheid nog even uitstellen. Mogelijk bij mutatie bij bovenwoning zolder betrekken voor 2e sl.kamer. evt. onder-en bovenwoning samenvoegen toot een woning. Keuze heroverwegen ruim voor 2027, forse investering in MJOB.	-	Samenvoeging van woningen is een goede mogelijkheid. Wat de verhuurbaarheid betreft is het een complex dat minder populair is onder inwoners of starters uit Arnhem zelf.
		Pr.Bernhardstraat 3 t/m 17	MGWZL			
		O.Nassastraat 37 t/m 51	MGWZL			
8	1971	Ooststraat 18 t/m 26	EGW	Doorexploiteren, bij eerste moment van omvangrijke renovatie sprong maken naar energieneutraliteit	-	Eerste generatie woningen uit beton en kunststof.
		Nieuwstraat 6 t/m 12	EGW			
10	1972	Ooststraat 15 t/m 29	EGW	Doorexploiteren, bij eerste moment van omvangrijke renovatie sprong maken naar energieneutraliteit. Eerst nog constructie beoordelen (scheurvorming)	-	Eerste generatie woningen uit beton en kunststof.
		Pr. Margrietstraat 2 t/m 14	EGW			
		B.Hackstraat 4 t/m 32	EGW			
11	1974	Tuindorp 26, 28, 28a, 28b, 28c, 28d	EGW	Doorexploiteren, bij renovatie sprong maken naar energieneutraliteit, andere woningen kunnen eerder aangepakt worde, lagere prioriteit in verdere verduurzaming.	-	Voordeel vaste trap naar zolder met extra slaapkamer, maakt woningen aantrekkelijk.
		80 t/m 94 en 3 t/m 7 en 31 t/m 43	EGW			

Compl.	Bouwjaar	Adres	Type	Strategiekeuze	Voorlopig uitvoerjaar	Toelichting op strategiekeuze
12	1976	Bremstraat 2 t/m 20 en 1 t/m 19	EGW	Doorexploiteren, om er een energieneutrale woning van te maken is aanpak van de schil nodig, deze upgrade heeft een lage prioriteit	-	-
13	1976	Lionstraat 2, 4	EGW	Doorexploiteren, om er een energieneutrale woning van te maken is aanpak van de schil nodig, deze upgrade heeft een lage prioriteit	-	-
14	1976	Bremstraat 46 t/m 58	EGW	Doorexploiteren, bij renovatie sprong maken naar NOM ready, andere woningen kunnen eerder aangepakt worden, deze upgrade heeft een lage prioriteit	-	Voordeel vaste trap naar grote zolder met mogelijkheid tot extra slaapkamer, maakt woningen aantrekkelijk.
		Korenbloemlaan 58 t/m 62	EGW			
15	1978	Helmkruidstraat 1 t/m 11	EGW	Doorexploiteren, bij eerste moment van omvangrijke renovatie sprong maken naar NOM ready	-	Voordeel vaste trap naar grote zolder met mogelijkheid tot extra slaapkamer, maakt woningen aantrekkelijk.
		Klaproosstraat 30 t/m 36	EGW			
16	1978	Boterbloemstraat 19 t/m 27	EGW	Doorexploiteren, bij eerste moment van omvangrijke renovatie sprong maken naar NOM ready	-	Voordeel vaste trap naar zolder met extra slaapkamer, maakt woningen aantrekkelijk.
		Korenbloemlaan 30 t/m 38	EGW			
17	1981	Bereklaauwerf 4,6,10,18 en 29 t/m 35	EGW	Verkoop, het bouwblok met de nummers 2 t/m 18 is reeds een gespikkeld bouwblok, bij mutatie de overgebleven 4 woningen in verkoop brengen. Overige woningen doorexploiteren, onderhoud conform MJOB.	-	-

Compl.	Bouwjaar	Adres	Type	Strategiekeuze	Voorlopig uitvoerjaar	Toelichting op strategiekeuze
		Korenbloemlaan 7 t/m 17	EGW	Doorexploiteren, onderhoud conform MJOB.	-	-
18	1983	Middelgat 1,3,2,4,14,16,17,19,21,23 (duplex)	MGWZL	Doorexploiteren, regulier onderhoud volgens MJOB, uiteindelijke naar energieneutraal brengen, maar heeft geen prioriteit.	-	De duplexwoningen zijn van goede kwaliteit, spelen een rol in de doorstroming binnen de woningvoorraad, behouden dus.
		Oostgat 1,3 (duplex)	MGWZL			
		Middelgat 5 t/m 15 en 25 t/m 31 en 6 t/m 12	EGW			
		Oostgat 5 t/m 13	EGW			
19	1986	Tuindorp 62, 64	EGW	Doorexploiteren, regulier onderhoud volgens MJOB, uiteindelijke naar energieneutraal brengen, maar dit laatste heeft geen prioriteit.	-	Geschikte woningen voor 1 en twee persoonhuishoudens op fantastische plek in de kern.
		Molenzicht 1 t/m 21	EGW			
20	1986	Veersegat 2 t/m 16 en 1 t/m 15	EGW	Doorexploiteren, regulier onderhoud volgens MJOB, uiteindelijke naar energieneutraal brengen, maar dit laatste heeft geen prioriteit.	-	-
21	1989	Noordwal 1 t/m 11	EGW	Doorexploiteren, regulier onderhoud volgens MJOB, uiteindelijke naar energieneutraal brengen, maar dit laatste heeft geen prioriteit.	-	-
22	2010		EGW		-	-

Compl.	Bouwjaar	Adres	Type	Strategiekeuze	Voorlopig uitvoerjaar	Toelichting op strategiekeuze
		Schoolstraat 29 t/m 53 en 22 t/m 42 nieuwbouw 24 st.		Doorexpluiteren, regulier onderhoud volgens MJOB, met cv/vent. technische middelen snel naar energieneutraliteit te brengen. Dit bij cv vervanging.		
23	2017	Kotter 2 t/m 16	sen/lev.lbest.	zijn reeds NOM woningen	-	-

Bijlage 2 Basiskwaliteit / keuzes bij mutatieonderhoud of vraag gestuurd onderhoud

Algemeen

- > Bij alle verbeteringen kunnen bewoners een kleur kiezen voor tegels en keukenkasten en aanrechtbladen (indien van toepassing).
- > Alle werkzaamheden voldoen aan de meest recente regelgeving.
- > Werkruimtes worden afgedekt, zodat vervuiling en beschadiging wordt voorkomen. Er wordt zo gewerkt dat bewoners zoveel mogelijk water, elektra, stroom en warmte kunnen blijven gebruiken.
- > Bij toiletverbeteringen waar in de woning geen 2^e toilet aanwezig is, worden tijdens de werkzaamheden, chemische toiletten bij de woningen geplaatst.

Keukenverbeteringen

- > Alle in het zicht lopende gas-en waterleidingen dienen zoveel mogelijk in de muren te worden weggewerkt. Rioleringsleidingen daar waar mogelijk ook in muren of vloeren wegwerken.
 - > Keukenblokken vervangen door nieuwe keukenblokken, fabricaat Keller.
- Standaard opstelling van keuken bestaat uit: 3 onderkasten (samen 1,7m. of 1,8 m.), bij sommige complexen is 2,2 m. de standaard. 2 bovenkasten en een kunststofblad (lengte gelijk aan keukenblok).

Tegelwerk

De wanden die standaard zijn voorzien van tegelwerk, worden opnieuw getegeld. Tegels fabricaat Mosa.
Hoogte van tegelwerk is 1,5 m. hoog. T.p.v. kookhoek wordt tot onderkant afzuigkap getegeld.
Bewoners kunnen voor eigen rekening andere wanden laten tegelen.

Elektra

Bestaand schakelmateriaal wordt vervangen.
Daar waar nodig worden extra wandcontactdoos aangebracht en extra groepen voor bv. wasmachine of magnetron.
Bij het uitvoeren van keukenverbeteringen worden de groepenkasten in de meterkast vervangen of uitgebreid.

Schilderwerk

Bij dichte keukens worden plafond en wanden gesausd.

Afzuiging

Bij open keukens worden afzuigkappen aangebracht, behalve daar waar centraal afzuigstelsel aanwezig is.

Loodgieterswerk

Kranen worden vervangen

Douche verbeteringen.

> Alle in het zicht lopende waterleidingen dienen zoveel mogelijk in de muren te worden weggewerkt.

> Rioleringsleidingen daar waar mogelijk ook in muren of vloeren wegwerken.

Tegelwerk

De wanden die standaard zijn voorzien van tegelwerk, worden opnieuw getegeld. Wand en plafond worden bij kleinere douches geheel getegeld tot plafond, bij grotere douches t.p.v. douchehoek tot plafond en rest van wanden tot 1,6 m.

Vloeren worden opnieuw getegeld. Tegels moeten voldoende afschot naar doucheput hebben.

Naden in douchehoek en naden wand/vloer waterdicht afwerken met kimband en na het tegelen met kit.

Indien toilet reeds aanwezig is komt deze terug. Indien standaard niet aanwezig wordt onderzocht of het aanbrengen van een (wand)toilet tot de mogelijkheden behoort. Hiervoor wordt een geringe huurverhoging gevraagd.

Ventilatie

Bij inpanndige douches wordt bij voorkeur een mechanische ventilatie aangebracht.

Sanitair

Kranen en sanitair worden vervangen.

Verwarming

Radiatoren welke aan vervanging toe zijn worden bij voorkeur vervangen door aluminium of verzinkte radiatoren.

Elektra

Schakelmateriaal wordt vervangen.

Schilderwerk.

Plafond en evt. wanden worden met een schimmelwerende verf gesausd.

Toiletverbetering

> Alle in het zicht lopende waterleidingen dienen zoveel mogelijk in de muren te worden weggewerkt.

> Rioleringsleidingen daar waar mogelijk ook in muren of vloeren wegwerken.

Tegelwerk

De wanden worden voorzien van nieuw tegelwerk. Tegels: fabricaat Mosa.

Wanden worden tot een hoogte van 1,5 m. getegeld.

Vloeren worden opnieuw getegeld.

Naden waterdicht afwerken met kit.

Sanitair

Het sanitair wordt vernieuwd.

Tegen een geringe huurverhoging wordt indien mogelijk een wandtoilet aangebracht.

Schilderwerk

Plafond en wanden worden gesausd.

Bijlage 3 Basiskwaliteit / keuzes bij renovatie

Kozijnvervangning

Wanneer kozijnen zo slecht zijn dat ze vervanging toe zijn wordt eerst de mogelijkheid onderzocht of ze nog te repareren zijn. Hiervoor zijn diverse technieken voorhanden. In de praktijk blijkt echter dat meestal voor volledige vervanging wordt gekozen, omdat met vervanging de tocht dichting, vervanging enkel/dubbelglas naar HR++ glas en verbeteren ventilatie voorzieningen meegenomen worden.

Ook kan de kozijnindeling gewijzigd worden. Vervanging heeft, ondanks de overlast tijdens de werkzaamheden, de voorkeur van de meeste bewoners.

In de meeste gevallen wordt gekozen door vervanging door kunststofkozijnen.

Bij vervanging van de kozijnen wordt het glas vervangen door minimaal HR++ glas.

Bij het dit jaar geplande project wordt zelfs tripleglas toegepast.

Dakisolatie

In de afgelopen jaren zijn alle woningen waar nog geen dakisolatie aanwezig was voorzien van isolatie. Bij verschillende woningen is het geringe aanwezige isolatie opgewaarderd door extra isolatie aan te brengen.

Woningen waar nog geen dakisolatie is aangebracht worden bij mutatie van deze isolatie voorzien.

Vloerisolatie

Bij mutatie wordt indien woning nog niet voorzien is van vloerisolatie, deze van isolatie voorzien.