

Van Wens naar Werkelijkheid

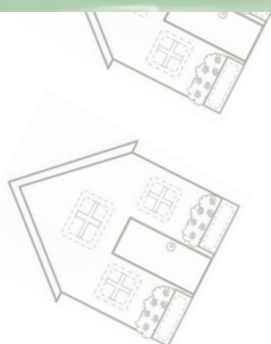
een methodiek voor het opstellen van een portefeuilleplan voor woningcorporaties



rijksuniversiteit
groningen



Master Thesis – april 2012
Maryse Nagtegaal



COLOFON

Document: scriptie MHE Nagtegaal.docx
Versie: 1
Datum: 2 april 2012

Naam: Maryse Nagtegaal
Studentnummer: s1913379
E-mail: maryse_nagtegaal@hotmail.com
maryse.nagtegaal@vestia.nl
Telefoonnummer: +31 (0) 6 22 72 74 76
Adres: Hoevestraat 5a, 3033GA, ROTTERDAM

Onderwijs: Rijksuniversiteit Groningen
Opleiding: Master Vastgoedkunde
Begeleider: Dhr. Dr. H.J. Brouwer
Bezoekadres: Landleven 1, 9747AD, GRONINGEN
Postadres: Postbus 800, 9700 AV, GRONINGEN

Stagebedrijf: Vestia Den Haag Scheveningen
Afdeling: Leefbaarheid & Wijkontwikkeling
Stagebegeleider: Dhr. Drs. H. de Korte
Bezoekadres: Dr. Lelykade 10b, 2583 CM, DEN HAAG

VOORWOORD

Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf is het onderzoek zo goed als af. Ik weet nog goed dat ik tijdens mijn sollicitatiegesprek met mijn toekomstige begeleider sprak over het onderzoeksonderwerp. Het ging over strategisch voorraadbeleid en het feit dat er nog een richtinggevend document ontbrak. Op dat moment sprak het onderwerp me direct aan en ging ik aan de slag. Tijdens het schrijven was ik in het begin verbaasd dat dit document er niet allang lag! Strategie bepalen gebaseerd op prognoses lijkt me toch één van de belangrijkste documenten binnen een organisatie.

Ik kwam bij Vestia binnen met alle vooroordelen die uitgesproken worden binnen de commerciële wereld, maar uiteindelijk heb ik mijn mening bij moeten stellen. Van de perceptie dat bewoners van sociale huurwoningen er riant bij zitten en dat de sociale werkzaamheden van woningcorporaties geen nut hebben, ben ik afgestapt. Op de dag dat ik met mijn begeleider een ronde maakte langs het woningbezit van Vestia schrok ik van de woningen. Veel kleiner en soberder dan ik me altijd had voorgesteld. Daarnaast heb ik gemerkt dat de sociale problematiek binnen de doelgroep ervoor zorgt dat woningcorporaties nodig zijn om mensen te helpen in harmonie met elkaar samen te leven.

Aan het einde gekomen van dit onderzoek, ben ik nog steeds van mening dat dit portefeuilleplan een belangrijk sturingselement geworden is. Daarnaast ben ik er ook achter gekomen dat het ontzettend moeilijk is om concrete plannen te maken als er zoveel onzekerheden van invloed zijn op een plan. De tijd dat corporaties ruim in het geld zaten zal waarschijnlijk voor altijd tot het verleden behoren. In combinatie met de vele regels en de discrepantie tussen maatschappelijke en financiële belangen is het een interessante, maar daarnaast ook complexe omgeving om in te opereren.

Via deze weg wil ik allereerst Henk Brouwer, mijn begeleider vanuit de universiteit, bedanken. Wanneer ik advies nodig had, maakte u altijd tijd voor me, daarnaast vond ik de bezoeken aan het ASRE altijd erg waardevol. Ook wil ik Hans de Korte bedanken, mijn stagebegeleider bij Vestia, voor zijn eindeloze geduld als ik het onderzoek weer even totaal niet zag zitten. Zijn behulpzaamheid bij het corrigeren, het vinden van ontbrekende stukken en het gunnen van een kijkje in de keuken!

Maryse Nagtegaal

SAMENVATTING

Het doel van dit onderzoek is het ontwikkelen van een methodiek om een portefeuilleplan voor woningcorporaties op te stellen. Als praktijkvoorbeeld is hiervoor gebruik gemaakt van de situatie van Vestia Den Haag Scheveningen (DHS).

Om een portefeuilleplan op te stellen blijkt het allereerst noodzakelijk te kijken naar de externe- en interne kaders van Vestia DHS. Hierbij valt op dat de wetgeving rond woningcorporaties constant in beweging is. Wijzigingen of invoeringen van nieuwe wetten zorgen ervoor dat corporaties zich constant moeten aanpassen. De woningvoorraad van de corporaties zal in de loop van de tijd kunnen dalen. Dit komt doordat er een kleinere doelgroep bediend moet worden, door invoering van o.a. de DAEB en 90%-regeling. Op het moment dat de gedwongen verkoop van 75% wordt doorgevoerd zullen corporaties hun woningvoorraden verder zien krimpen. Naast de zorg voor optimaal aanbod dat goed aansluit op de toekomstige vraag moet er blijvend in het achterhoofd gehouden worden dat Vestia ook aanstuurt op leefbaarheid in de wijken. Bij beslissingen over de huidige voorraad zal ook altijd gekeken worden naar de maatschappelijke gevolgen.

Na het onderzoek van de externe- en interne kaders is er gekeken naar prognoses. Hierbij zijn de stadsdelen Scheveningen en Loosduinen onderzocht, aangezien daar het bezit van Vestia DHS ligt. Het is opvallend dat er in Loosduinen en Scheveningen sprake is van veel kleine huishoudens, wanneer dit vergeleken wordt met de cijfers van heel Nederland. Daarnaast wordt een duidelijke stijging gezien van het aantal 65-plussers. De inkomensverdelingen geven weer dat ongeveer 60% van de huishoudens van Loosduinen en Scheveningen behoort tot de doelgroep van woningcorporaties.

Door de wetgeving en de prognoses samen te brengen wordt al snel duidelijk dat er een aantal discrepanties zijn. Wetgeving en regels op de verschillende lagen van de overheid kunnen elkaar tegen spreken of op verschillende manieren geïnterpreteerd worden. Daarnaast zorgt de grote hoeveelheid prognoses ervoor dat de betrouwbaarheid al snel achteruit gaat.

Toch is er vervolgens een wensportefeuille opgesteld. De hoeveelheid corporatiewoningen die beschikbaar moet zijn in het betreffende gebied is niet in harde cijfers uit te drukken. Naar aanleiding van de eisen van bewoners kan er, naar alle redelijkheid, gesteld worden dat er eigenlijk geen woningen meer geëxploiteerd kunnen worden beneden een oppervlakte van 50m². Het is verstandig zo goedkoop mogelijk te exploiteren, waardoor het woningtype (in een stedelijke omgeving) al snel uitdraait op gestapelde bouw. Het advies met betrekking tot huurprijzen is overgaan op marktconforme huren, om zo de onrendabele toppen alsnog te dekken.

Uit de huidige portefeuille van Vestia blijkt dat huurders zoeken naar een woning met zo veel mogelijk kamers. Daarnaast zijn de woningen uit de jaren dertig het populairst. Uiteindelijk is de prijs altijd doorslaggevend. Als knelpunt kan de oververtegenwoordiging van de woningen met een bouwjaar tussen 1920 en 1940 gezien worden. Opvallend is daarnaast het grote aantal (te) kleine woningen binnen de portefeuille, wanneer er uit gegaan wordt van de maatstaven binnen de wensportefeuille. Ook dreigt er op dit moment een tekort aan levensbestendige woningen.

Sterk aan de portefeuille van Vestia DHS is de grote concentratie woningen in stadsdeel Scheveningen. Met name in de wijk Duindorp is ontzettend veel bezit. Dit zorgt ervoor dat er enorm veel controle op de wijk uitgeoefend kan worden.

Als advies zijn de volgende aanbevelingen te noemen: het aanpakken de zwaktes binnen de huidige portefeuille, het afstoten van het vastgoed aan een private partij en zelf alleen zorgdragen voor de maatschappelijke taken en beheer, op zoek gaan naar nieuwe verdienmodellen en tijdig inspelen op nieuwe wetgeving. Naast deze aanbevelingen is er ook figuur ontwikkeld, welke terug te zien is in hoofdstuk 8. In dit figuur wordt weergegeven dat door middel van externe- en interne kaders, prognoses en trends een wensportefeuille opgesteld kan worden. Deze portefeuille wordt vervolgens geconfronteerd met de huidige portefeuille. Uit deze confrontatie komen aanbevelingen, om zo de huidige portefeuille aan te passen voor de toekomst.

INHOUDSOPGAVE

<i>COLOFON</i>	1
<i>VOORWOORD</i>	2
<i>SAMENVATTING</i>	3
<i>INLEIDING</i>	8
Achtergrond	8
Typen Corporaties	8
Veranderingen binnen de corporaties	9
Strategisch Voorraadbeleid	11
Vestia Groep	11
<i>1. ONDERZOEKSOPZET</i>	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Probleemstelling	13
1.3 Doelstelling	13
1.4 Hoofd- en Deelvragen	13
1.5 Aanpak-methodologie	14
1.6 Conceptueel model	14
1.7 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie	15
1.8 Leeswijzer	15
<i>2. EXTERNE - & INTERNE KADERS</i>	16
2.1 Europese Wetgeving	16
2.1.1 DAEB	16
2.1.2 90%-regeling.....	17
2.2 Landelijke Wetgeving	18
2.2.1 Woningwet toegelaten instelling	18
2.2.2 Besluit Beheer Sociale huursector.....	18
2.2.3 Huurprijs	19
2.2.4 Huurtoeslag	20
2.2.5 Energieafspraken	21
2.2.6 AWBZ.....	21
2.3 Lokale prestatieafspraken	21
2.3.1 70%-regel.....	21
2.3.2 Woonvisie Gemeente Den Haag & prestatieafspraken met corporaties.....	22
2.4 Toekomstige veranderingen	24
2.4.1 Bijdragen aan huurtoeslag	24

2.4.2 Verplichte verkoop.....	24
2.5 Doelstellingen Vestia	25
2.6 Conclusies.....	26
3. DEMOGRAFISCHE PROGNOSES.....	27
3.1 Bevolking	27
3.2 Gezinssamenstelling	28
3.3 Inkomen	29
3.4 Conclusie	31
4. OMGEVINGSFACTOREN & TRENDS.....	32
4.1 Woonmilieus	32
4.2 Algemene stadsdeelinformatie	33
4.2.1 Loosduinen.....	33
4.2.2 Scheveningen.....	33
4.3 Type woningen.....	34
4.3.1 Eenpersoonshuishoudens	34
4.3.2 Seniorenwoningen.....	34
4.4 Conclusie	35
5. WENSPORTEFEUILLE.....	37
5.1 Hoeveelheid woningen	37
5.2 Grootte van de woning	39
5.3 Type woningen.....	42
5.4 Huurprijs.....	43
5.5 Conclusie	43
6. HUIDIGE PORTEFEUILLE.....	45
6.1 Wijkverdeling	46
6.2 Bouwjaar	47
6.3 Grootte woningen.....	48
6.3.1 Aantal kamers	48
6.3.2 Oppervlakte	50
6.4 Type woningen.....	52
6.5 Huurprijs.....	52
6.5.1 Prijsbeleid Vestia	53
6.6 Toegankelijkheid	53
6.7 Conclusie	54
7. CONFRONTATIE, CONCLUSIES & AANBEVELINGEN.....	56
7.1 SWOT-analyse	56
7.1.1 Sterktes.....	57

7.1.2 Zwaktes	57
7.1.3 Kansen	57
7.1.4 Bedreigingen.....	58
7.2 Aanbevelingen	58
7.2.1 Aanpakken van de zwaktes binnen de huidige portefeuille	58
7.2.2 Spanningsveld maatschappelijke doelen & financiële continuïteit	59
7.2.3 Op zoek naar nieuwe verdienmodellen	59
7.2.4 Constant veranderende wetgeving.....	59
<i>8. MODEL PORTEFEUILLEPLAN</i>	<i>60</i>
<i>NAWOORD</i>	<i>61</i>
Wat er misging	61
Gevolg voor Vestia DHS	61
Gevolg voor dit onderzoek.....	61
<i>LITERATUUR</i>	<i>63</i>
<i>BIJLAGE I Lijst Diensten van Algemeen Economisch Belang</i>	<i>65</i>
<i>BIJLAGE II OVERIGE CIJFERS PROGNOSES.....</i>	<i>66</i>

INLEIDING

Achtergrond

Woningcorporaties beheren en verhuren woningen en werken aan leefbare buurten en wijken. Zij zijn er hoofdzakelijk voor mensen die moeite hebben om in hun eigen huisvesting te voorzien.

Corporaties zijn private organisaties met een publieke missie en leggen achteraf verantwoording af aan overheid en samenleving. De toegelaten instellingen bestaan al meer dan een eeuw. Eind 19e, begin 20ste eeuw zijn ze voortgekomen uit particulier initiatief om te zorgen voor betere woonomstandigheden van arbeiders. De naoorlogse situatie zorgde ervoor dat de overheid zich ging bemoeien met de sociale woningbouw. Zo werd er wettelijk geregeld dat woningcorporaties als eersten in aanmerking kwamen om gesubsidieerde sociale huurwoningen te bouwen (Aedes 2007).

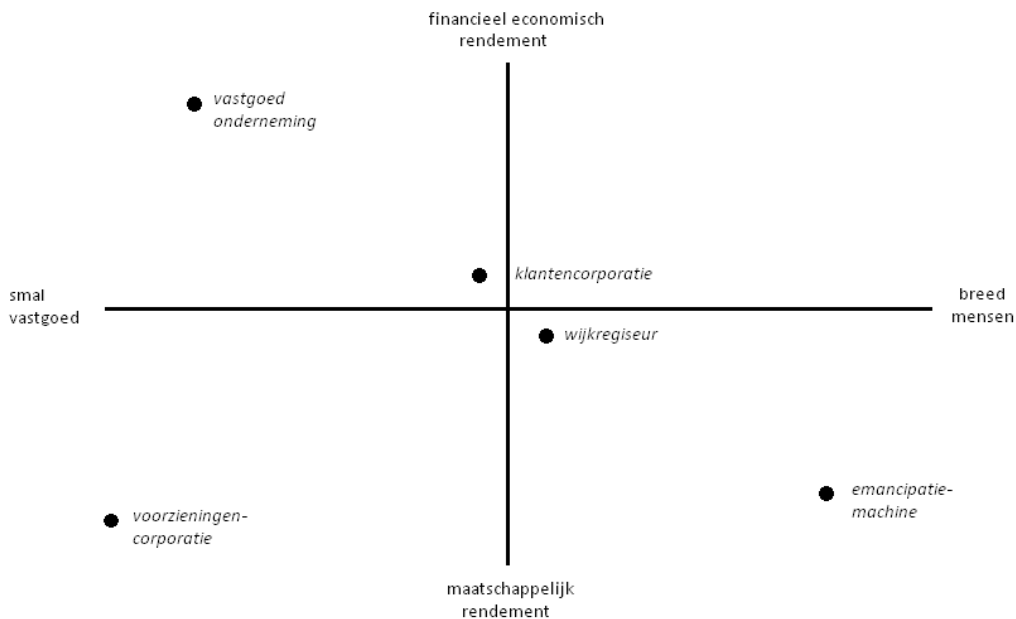
Staatssecretaris Enneüs Heerma (CDA) startte in 1995 een achteraf gezien historische operatie, toen hij besloot om de financiële banden met de woningcorporaties door te snijden. Tot dat moment stond de rijksoverheid borg voor goedkope leningen aan de woningcorporaties, die in de praktijk bijna een derde van hun rentelast vergoed kregen uit Den Haag. De “brutering” was één van de acties van het kabinet Lubbers III in het kader van de terugtrekkende overheid. In één klap werden de uitgaven van de paragraaf volkshuisvesting in de begroting van het ministerie van VROM een factor drie kleiner.

Corporaties dienden vanaf dit moment zelf voor hun financiële middelen te zorgen om woningen te bouwen en te onderhouden (Aedes, 2007). Niet langer konden corporaties voor hun exploitatietekorten op het rijk terugvallen; ze moesten zelf hun geld gaan verdienen. Huren werden geliberaliseerd en corporaties mochten zelf nieuwe woningen bouwen en bezit verkopen (Karssenberg, 2010).

Typen Corporaties

Bij de ontwikkeling van strategisch voorraadbeleid trekken corporaties steeds vaker parallellen met de aanpak van commerciële ondernemingen. Sturing op marktprestaties en financieel rendement wordt meer en meer een integraal onderdeel van hun beleid. Een commerciële benadering kan echter niet zomaar worden toegepast door corporaties. Corporaties staan voor de uitdaging financiële en sociale afwegingen te combineren. Daarbij moeten zij zoveel mogelijk rationeel handelen en moeten hun afwegingen tussen – soms strijdige – belangen transparant zijn. Zo kunnen zij een doeltreffend en doelmatig beleid ontwikkelen, waarover ze ook maatschappelijke verantwoording af kunnen leggen (Gruis, Sprundel, 2003).

In onderstaand figuur zijn willekeurig een aantal typen woningcorporaties weergegeven. Corporaties hebben meerdere taken en er kunnen door de corporaties zelf keuzes gemaakt worden waar de nadruk op gelegd wordt.



Figuur 1: De vijf corporatiemodellen (Bron: SEV)

Wanneer er uit wordt gegaan van bovenstaand figuur kan worden gesteld dat dit onderzoek zich voornamelijk afspeelt binnen de vastgoedondernemingsrol. Er wordt op strategisch vlak onderzocht naar welke woningen er vraag is, welke huur hierbij past en in welke hoeveelheid. Toch kan er niet alleen uitgegaan worden van de vastgoedkundige rol. Wanneer er bijvoorbeeld gesproken wordt over huurprijzen is er meteen een tegenstrijdigheid te ontdekken tussen de vastgoedkundige (en commerciële) kant en de maatschappelijke kant. Zo zal een vastgoedonderneming streven naar een huurmaximalisatie gebaseerd op het berekeningssysteem van de overheid. Terwijl een corporatie als klantencorporatie de prijzen liever kunstmatig laag houdt, om zo de huren bereikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep.

Daarnaast is er een spanningsveld tussen een beleidsplan van bovenaf en de maatschappelijke ontwikkelingen van onderaf. Zo kan het voorkomen dat een bepaald complex in theorie nog jaren door geëxploiteerd kan worden, terwijl in de praktijk blijkt dat de sociale problemen in een bepaald gebied zo hoog oplopen, dat er direct fors geïnvesteerd moet worden.

Veranderingen binnen de corporaties

In figuur 2 is een afbeelding van Gruis weergegeven, deze geeft twee verschuivingen weer die het gevolg zijn van de financiële verzelfstandiging. Allereerst zijn corporaties veranderd van sterk op de overheid gerichte en leunende organisaties, naar meer marktgerichte organisaties. Waarbij corporaties meer afhankelijk zijn geworden van commerciële activiteiten om de onrendabele activiteiten in de sociale huursector te bekostigen. Daarnaast heeft zich een verschuiving in het werkveld van de corporaties voorgedaan: in de laatste vijftien is sprake van een aanmerkelijke verbreding, waarbij corporaties ook activiteiten ontplooid hebben op bijvoorbeeld het gebied van zorg, welzijn, wijk economie en scholing.



Figuur 2: Conceptuele bedrijfsstijlen van woningcorporaties (Gruis, 2007)

Wanneer figuur 2 vergeleken wordt met figuur 1, wordt allereerst duidelijk dat in beide figuren sterk naar voren komt dat een corporatie eigenlijk twee hoofdtaken heeft. De eerder genoemde tweedeling tussen de maatschappelijke taken om het sociale klimaat in de wijken te bewaken en daarnaast de commerciële taak om het vastgoed zo efficiënt mogelijk te exploiteren. In figuur 1 worden deze taken losgekoppeld en wordt benoemd dat een corporatie bijvoorbeeld de rol van wijkregisseur kan hebben en die van vastgoedonderneming. In de figuur wordt bedoeld dat deze taken wisselend zijn, maar allemaal binnen één organisatie worden uitgevoerd.

Het figuur van Gruis (figuur 2) trekt de taken nóg breder als gekeken wordt naar de beweging van sociale woningbeheerder en sociale woningbelegger, naar maatschappelijke innovator en maatschappelijke vastgoedondernemer.

De maatschappelijk innovator trekt het werkkerrein breder en gaat andere typen activiteiten ontwikkelen om het sociale rendement te bekostigen. Hierbij wordt van de corporaties verlangd op een geheel commerciële wijze nieuwe producten op de markt te zetten. Daarnaast blijft de maatschappelijke taak bij dit type corporaties wel gehandhaafd.

Over het algemeen hebben corporaties een overwegend sociale structuur, waarbij de nadruk binnen de organisatie ligt op de sociale werkzaamheden. Dit type corporatie is aan de ene kant een goede ontwikkeling. Aangezien er geprobeerd wordt van het kapitaal dat voor handen is zo veel mogelijk rendement te maken, wat weer besteed kan worden aan de maatschappelijke doelen. Er moet hierbij wel goed voor ogen gehouden worden er niet teveel risico's genomen worden.

Als maatschappelijk vastgoedondernemer wordt de maatschappelijke taak verkleind en ligt de nadruk op het vastgoed. Het is lastig vast te stellen welk type corporatie uiteindelijk het beste werkt in de praktijk. Uiteraard zijn er ook mengvormen mogelijk, zoals te zien is in figuur 1. Voorop staat dat corporaties juist erg sterk ontwikkeld zijn op de sociale kant van de wijken. Het is daarom niet verstandig op deze taak minder nadruk te leggen, aangezien er geen andere partij op de markt is die deze werkzaamheden over zal nemen. Aangezien corporaties van nature geen commerciële ondernemingen zijn blijft het constant schipperen tussen de sociale en commerciële aspecten.

Strategisch Voorraadbeleid

Door de bruteringsoperatie hebben corporaties veel meer bestuurlijke vrijheid gekregen. Dit heeft ook gevolgen voor het strategische voorraadbeleid. Waar vroeger door de overheid gesteld werd hoeveel en voor welke doelgroep er gebouwd moest worden, bepalen corporaties dit nu zelf.

Woningcorporaties moeten hun woningportefeuille - zo goed mogelijk - afstemmen op de marktvrage en hun bedrijfsdoelen en -mogelijkheden. Daarvoor kunnen zij strategisch voorraadbeleid ontwikkelen: beleid waarin de doelen en strategieën voor het sociaal, technisch, commercieel en financieel beheer van de voorraad op hoofdlijnen worden vastgesteld voor de (middel)lange termijn (Gruis, Sprundel, 2003).

Van Den Broeke (1998) geeft aan: Strategisch voorraadbeleid bestaat uit de wisselwerking tussen beleidsontwikkeling en besluitvorming op directieniveau (top-down), en de voeding, uitwerking en monitoring van dit beleid lager in de organisatie (bottom-up). Van bovenaf wordt beleid ontwikkeld (strategisch managementniveau). Van onderaf (operationeel managementniveau) worden verhuur-, bouw- en woontechnische, en exploitatieproblemen gesignaleerd, concrete oplossingen ontwikkeld en worden beleidsgegevens verzameld.

Vanuit Vestia Den Haag Scheveningen is behoefte aan een strategie van bovenaf als aanvulling op de huidige informatie. Het is hiervoor van belang te kijken naar interne – en externe kaders, de overheid, de markt en de huidige woningvoorraad. Wanneer deze kaders helder in beeld zijn gebracht kan er een “wensportefeuille” ontwikkeld worden.

Vestia Groep

Woningcorporatie Vestia, ook wel Vestia Groep, heeft ongeveer 89.000 woningen in bezit en 1.150 medewerkers. Daarmee is het de grootste corporatie van Nederland. De meeste woningen zijn gelegen in Zuid-Holland. Vestia zorgt naast het beheren van huurwoningen ook voor stadvernieuwing. Het bedrijf heeft een zware bouwtaak, in 2010 leverde de corporatie 1.777 nieuwe woningen op in de verschillende steden waar zij actief is. De corporatie groeide door een reeks overnames en fusies. Een grote fusie vond plaats op 1 januari 1999, toen Vestia Delft, Vestia Zoetermeer en het Gemeentelijke Woningbedrijf Den Haag samengingen (Verbraeken, 2012).

Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van Vestia Den Haag Scheveningen, hierna te noemen Vestia DHS. Deze vestiging is één van de 15 lokale woonbedrijven die samen vallen onder de woningcorporatie Vestia Groep. Naast Den Haag is Vestia actief in Rotterdam, Nootdorp, Delft, Zoetermeer, het Westland en een kantoor Noord-Nederland en Zuid-Nederland om plaatsen in overige gebieden te bedienen.

Naast de lokale corporaties heeft Vestia de beschikking over vier gespecialiseerde bedrijven op het gebied van projectontwikkeling (Ceres projecten en Estrade Projecten), makelaardij en VvE beheer (Vestia Vastgoeddiensten) en het onderhouden van de woningen (Vestia Onderhoudsdiensten) (www.vestia.nl).

1. ONDERZOEKSOPZET

1.1 Aanleiding

De noodzaak om fundamenteel na te denken over het vastgoedbeleid bij corporaties is pas na de verzelfstandiging van de corporatiesector in de negentiger jaren ontstaan. Voor die tijd was de overheid verantwoordelijk voor het voorraadbeleid. Beheer en strategisch beleid waren gescheiden werelden, waarbij woningmarktvragestukken voor de beheerders en beheersvragestukken voor de beleidsmakers niet aan de orde waren.

Vestia DHS heeft behoefte aan een portefeuilleplan, dat aansluit op verschillende randvoorwaarden gesteld vanuit de visie van Vestia, eisen vanuit de verschillende lagen van de overheid en de prognoses met betrekking tot de ontwikkeling van de demografie en de inkomens de komende jaren.

1.2 Probleemstelling

Voor Vestia is op dit moment niet duidelijk hoe de huidige portefeuille zodanig aangepast kan worden, zodat deze optimaal aansluit op de toekomstige vraag. Het is onvoldoende bekend aan welke typen woningen in de toekomst behoefte is en vanuit welke type doelgroepen vraag zal komen. Voordat een bepaald complex niet meer optimaal verhuurd kan worden, moet er een document zijn dat gebruikt kan worden als toetsingsinstrument.

1.3 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is een model ontwikkelen dat gebruikt kan worden voor een optimale portefeuillestrategie. Hieruit zal een portefeuilleplan ontstaan, dat gebruikt kan worden als een toetsingsinstrument voor de woningvoorraad van Vestia DHS. Daarnaast zal een algemeen figuur ontwikkeld worden dat aangeeft welke informatie nodig is voor het opstellen van een portefeuilleplan, zodat dit onderzoek ook bruikbaar is voor andere corporaties.

1.4 Hoofd- en Deelvragen

Hoofdvraag:

- *Op welke manier kan de huidige portefeuille aangepast worden om zo goed mogelijk aan te sluiten op de vraag van de toekomst (tot 2025)?*

Deelvragen:

- *Met welke externe kaders dient er rekening gehouden te worden?*
- *Welke interne kaders worden er gesteld vanuit Vestia?*
- *Hoe zal de vraag naar verwachting in de toekomst verlopen (op het gebied van: bewonersaantallen, inkomensontwikkeling, huishoudensamenstelling)?*
- *Hoe moet de vastgoedportefeuille van Vestia Den Haag Scheveningen er idealiter uitzien in 2025?*

- *Hoe ziet de samenstelling van de portefeuille er op dit moment uit? En waar liggen de kansen en bedreigingen?*

1.5 Aanpak-methodologie

In de wetenschap dat woningcorporaties al meer dan honderd jaar bestaan, was de verwachting dat inmiddels uitputtend over het vastgoed is nagedacht, zowel in praktische als in theoretische zin. Nu blijkt dat er maar in bepaalde mate informatie beschikbaar is.

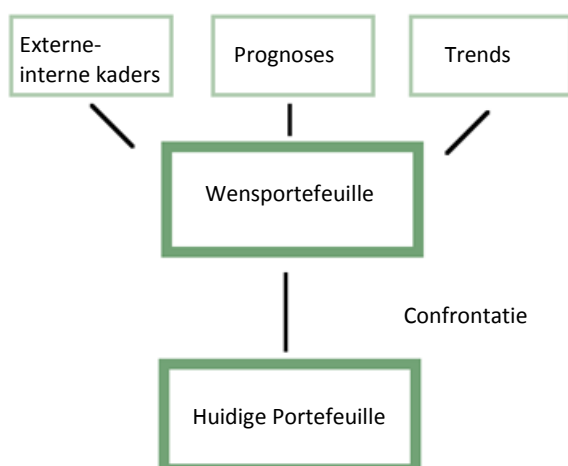
Aan de praktische invulling is vooral in de vorm van methoden en technieken het nodige bijgedragen. Maar het beeld is fragmentarisch; een samenhangend concept dat kan dienen als kapstok voor al die praktische bijdragen, is er bijna niet. Dat zien we terug in de theoretische benadering van het vastgoedbeleid. Er zijn gezien het belang van het onderwerp, weinig wetenschappelijke bronnen over het vastgoedbeleid bij corporaties.

De studies die er zijn, hebben in meerderheid een inventariserend of instrumenteel karakter en leveren slechts in beperkte mate de conceptuele bijdragen die zo hard nodig zijn om tot een gedegen portefeuilleplan te komen (RIGO, beleids8baan).

Bij dit onderzoek wordt daarom gebruik gemaakt van kwalitatief explorierend onderzoek. Bij dit type onderzoek is vooraf geen theorie en zijn er ook geen scherp geformuleerde hypothesen voorhanden.

Explorierend onderzoek is gericht op de ontwikkeling van theorie en/of scherpere formulering van hypothesen. Vanuit een richtinggevende onderzoeksvraag en eventueel enkele theoretische noties, wordt een onderzoeksproces gestart om systematisch een theorie te ontwikkelen (Baarda e.a., 2005).

1.6 Conceptueel model



Figuur 3: Conceptueel model

1.7 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

De maatschappelijke relevantie die aan dit portefeuilleplan ten grondslag ligt heeft te maken met het optimaal voorzien in (sociale) huurwoningen voor de bewoners. Woningcorporaties hebben naast de huisvestingstaak ook maatschappelijke verantwoordelijkheden. Het is daarom van belang om kritisch naar de vastgoedportefeuille te kijken. Hierdoor kan er zo goed mogelijk ingespeeld worden op de vraag vanuit de doelgroep. Daarnaast hangt de hoeveelheid vastgoed in een bepaald gebied nauw samen met de mogelijkheden om maatschappelijke interventies te plegen.

Er ontbreekt bij corporaties de nodige kennis voor het zo efficiënt mogelijk samenstellen van een woningportefeuille, terwijl het juist erg belangrijk is om zo goed mogelijk te voldoen aan de vraag. Het is daarom zeker van belang hier vanuit een wetenschappelijke invalshoek naar te kijken.

1.8 Leeswijzer

Dit onderzoek start met het in kaart brengen van de verschillende factoren die invloed hebben op een ideale wensportefeuille. In hoofdstuk twee worden de externe kaders op het gebied van wetgeving en (prestatie)afspraken die invloed hebben op het handelen van de corporaties onderzocht. Vervolgens zullen in dit hoofdstuk ook de doelstellingen van Vestia weergegeven worden.

In hoofdstuk drie wordt vervolgens gekeken naar de verschillende prognoses, demografische gegevens en verwachtingen, maar ook inkomensverwachtingen, om zo te achterhalen hoe de doelgroep van Vestia DHS zich in de toekomst zal ontwikkelen. Daarna zal er in hoofdstuk vier ingegaan worden op de omgevingsfactoren en de trends.

Vervolgens zal in hoofdstuk vijf een wensportefeuille worden opgesteld naar aanleiding van de voorgaande bevindingen. Hierin zal een portefeuille geschetst worden die nauw aansluit bij de prognoses en wensen van de bewoners. Hierna volgt een analyse van de huidige portefeuille, in hoofdstuk zes, waarin de huidige portefeuille nauwkeurig wordt bekeken en de populariteit van verschillende aspecten van de woningen in kaart wordt gebracht. In hoofdstuk zeven vindt een confrontatie plaats tussen de wensportefeuille en de huidige portefeuille. Hier zullen ook de conclusies en aanbevelingen weergegeven worden. In het hoofdstuk dat daar op volgt zal een algemeen model weergegeven worden, dat in het vervolg gebruikt kan worden voor het opstellen van een portefeuilleplan. In het nawoord wordt aandacht geschonken aan de huidige situatie binnen de Vestia Groep.

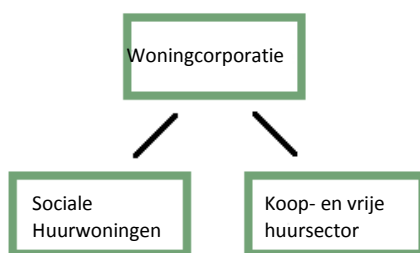
2. EXTERNE - & INTERNE KADERS

Het is van belang om in dit hoofdstuk duidelijk in kaart te brengen met welke kaders een woningcorporatie te maken heeft. Externe kaders op het gebied van wet- en regelgeving en interne kaders gesteld vanuit de corporaties zelf, in dit geval vanuit de Vestia Groep.

2.1 Europese Wetgeving

2.1.1 DAEB

Voor sociale huurwoningen is sinds 2011 Europese wetgeving van kracht door middel van Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Hierin zijn regels opgenomen over de wijze van administreren van vastgoed met geborgde leningen.



Er wordt sinds de invoering van DAEB een onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen en de vrije sector. Deze markten worden strikt gescheiden gehouden, zowel qua boekhouding als wetgeving. In het verdere onderzoek zal met name in gegaan worden op de wetgeving en overige kaders die voor sociale huurwoningen van kracht zijn, aangezien vooral deze informatie van belang is voor dit

Figuur 4: Onderscheid tussen typen woningen bij woningcorporaties (eigen bewerking)

onderzoek.

Vestia DHS wil graag weten hoeveel (en wat voor een type) sociale huurwoningen nodig zijn om de doelgroep van corporaties optimaal te bedienen. In de koop- en vrije huursector worden met name projecten ontwikkeld om de verliezen voor de sociale huurwoningen te compenseren.

Tabel 1: Weergave DAEB (Bron: www.europadecentraal.nl, peiljaar 2012)

		Maandhuur	
Vrije Huursector	≥ € 664,66		Niet DAEB
	< € 664,66		DAEB
Sociale huurwoningen	€ 0		

Naast het onderscheid, tussen sociale huurwoningen en de koop- en vrije huursector, is binnen de DAEB-regeling vastgesteld dat alleen Diensten van Algemeen Economisch Belang (objecten die iets toevoegen aan de maatschappij) gefinancierd kunnen worden met een garantstelling vanuit de overheid. Binnen de wetgeving is een lijst opgesteld met objecten die onder DAEB vallen (zie bijlage I).

Ook sociale huurwoningen vallen binnen deze lijst met objecten. Aangezien sociale huurwoningen een maximale maandhuur van € 664,66 mogen bedragen is in tabel 1 de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB op te maken. Daarnaast is er een norm ingesteld inzake verplichte openbare aanbesteding, dit heeft vooral betrekking op de aankoop van bouwgrond en de te hanteren grondprijzen (www.europadecentraal.nl).

Door de invoering van de DAEB-regeling kunnen woningcorporaties voor een beperktere doelgroep huisvesten. Alleen woningen tot een huur van €664,66 vallen onder sociale huurwoningen en huishoudens met een jaarinkomen tot €45.000 mogen hierin gehuisvest worden.

De meningen over de DAEB-regeling zijn uiteenlopend. Voorstanders zijn van mening dat de woningmarkt zoveel mogelijk een vrije markt moet zijn, waarbij woningprijzen en typen woningen tot stand komen door vraag en aanbod. Deze groep vindt het dus een goede ontwikkeling dat de doelgroep voor sociale huurwoningen aan banden wordt gelegd. Tegenstanders geven aan dat door deze inperking huishoudens met een jaarinkomen nét boven de grens de dupe worden van deze regeling, aangezien het volgens hen voor deze doelgroep lastig is om een woning te vinden op de vrije markt.

2.1.2 90%-regeling

Naast DAEB is er een Europese regeling ingevoerd waarbij vastgesteld is dat 90% van de totale vrijgekomen sociale woningvoorraad toegewezen moet worden aan huurders met een inkomen onder de € 34.085,- (peiljaar 2012).

Deze regel zorgt ervoor dat binnen de, door DAEB gestelde jaarinkomens van € 45.000, 90% toegewezen moet worden aan huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 34.085.

Karszenberg (2010) geeft in zijn onderzoek aan dat het gevaar dreigt dat de Nederlandse overheid de Europese regelingen rigider vertaalt dan nodig is. Het gevolg is veel rompslomp en extra regelgeving, wat de corporaties vanwege de administratielast juist weer concurrentienadeel oplevert.

Tabel 2: Weergave 90%-regeling (www.overheid.nl, peiljaar 2012)

	Maandhuur	Jaarinkomen	
Sociale huurwoningen - DAEB	< € 664,66	€ 45.000	10% van de toewijzing
		< € 34.085	90% van de toewijzing
	€ 0	€ 0	

2.2 Landelijke Wetgeving

2.2.1 Woningwet toegelaten instelling

Vestia Groep is een toegelaten instelling volgens artikel 70 van de woningwet. Met dit artikel verplichten corporaties zich uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting. Ondanks de hervormingen blijft de maatschappelijke betrokkenheid voor de woningcorporaties één van de belangrijkste speerpunten en daarbij hoort huisvesting bieden voor de consument in de lage inkomensklasse. Wat er in het wetsartikel over toegelaten instellingen precies bedoeld wordt met het begrip “volkshuisvesting”, wordt nader toegelicht in Besluit Beheer Sociale Huursector.

2.2.2 Besluit Beheer Sociale huursector

In Nederland is het Besluit Beheer Sociale huursector (BBSH) van kracht. Hierin zijn de uitgangspunten van de nota “Volkshuisvesting in de jaren negentig” uitgewerkt. Dit besluit vormt de juridische basis voor het functioneren van woningcorporaties. Het beschrijft de terreinen waarop de corporaties actief mogen zijn en de toelatingseisen om een woningcorporatie te kunnen worden. Verder regelt het besluit zaken als het toezicht door de minister en de verplichting tot het opstellen van een jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag.

Het BBSH noemt zes prestatievelden waarop de corporaties verantwoordelijkheid dragen:

1. Passend huisvesten van de doelgroep;
2. Kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
3. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
4. Waarborgen van de financiële continuïteit;
5. Bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten;
6. Bijdragen aan de combinatie wonen en zorg

Verder bevat het BBSH regels over het toezicht op woningcorporaties.

De prestatievelden die vastgesteld zijn binnen de BBSH zorgen voor een, zoals in de inleiding al eerder aan de orde kwam, discrepantie tussen de maatschappelijke en financiële doelstellingen. Passend huisvesten voor de doelgroep is de hoofdpoging van corporaties. De bijdrage aan leefbaarheid, combinaties wonen en zorg en kwalitatief in stand houden van het woningbezit zorgen ervoor dat het soms lastig is om de financiële continuïteit te waarborgen. Voor de woningen kan geen marktconforme huur gevraagd worden, aangezien de doelstelling “passend voor de doelgroep” te maken heeft met de huurprijs. De doelgroep van corporaties is de groep mensen met de laagste inkomens en het is daarom van belang om de woningen voor hen betaalbaar te houden. Dit zorgt ervoor dat woningcorporaties heel anders te werk gaan dan commerciële instellingen.

Woningcorporaties hebben geen winstoogmerk en het is daarom gebruikelijk om de omzet die gemaakt wordt te gebruiken om kosten te dekken en de woningen en wijken leefbaar te houden.

Het huidige verdienmodel van corporaties gaat ervan uit dat de waarde van de woningvoorraad en van de vastgoedportefeuille voldoende toeneemt. Met het kapitaal dat vrijkomt zouden dan onrendabele investeringen bekostigt kunnen worden. Dit businessmodel is inmiddels achterhaald. Woningen in Nederland stijgen niet meer zo sterk in waarde als voorheen. Bovendien nemen de kosten van huurwoningen toe, door onder meer beperking van de huurprijzen en toename van duurzaamheidseisen.

2.2.3 Huurprijs

Corporaties zijn voor het bepalen van de huurprijzen van sociale huurwoningen afhankelijk van het woningwaarderingstelsel (ook wel bekend als het puntensysteem voor huurwoningen). Deze doorberekening is opgesteld door de overheid. Per 1 januari 2012 geldt een grens van € 664,66 per maand. Boven deze huurprijs geldt de zogenaamde huurliberalisatie en is de verhuurder naar redelijkheid zelf vrij om de huurprijs te bepalen.

In beginsel zijn huurders en verhuurders van sociale woningen ook vrij een huurprijs overeen te komen. Om te kunnen bepalen of een huurprijs of huuraanpassing redelijk is, moet eerst het puntental van de woning bekend zijn. Met het woningwaarderingstelsel kan de kwaliteit van de woning (grootte, isolatie en dergelijke) in punten worden uitgedrukt. Bij elk aantal punten hoort een maximum huurprijs. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld.

De woning moet in principe worden gewaardeerd naar de toestand bij het ingaan van de huurovereenkomst. De onderhoudstoestand wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. Verbeteringen of veranderingen die de huurder later zelf heeft aangebracht, tellen niet mee. Alleen wanneer de verhuurder hem daarvoor een vergoeding heeft gegeven, of wanneer de verhuurder voorzieningen en woningaanpassingen heeft aangebracht, moet de puntentelling plaatsvinden volgens de nieuwe toestand van de woning (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

Per 1 juli 2011 is de energieprestatie van de woning in het woningwaarderingstelsel verwerkt. De punten voor verwarmingswijze en warmte-isolatie zijn vervangen door een waardering op basis van het energielabel van de woning. Is er geen energielabel, dan geldt een waardering op basis van het bouwjaar van de woning. Dit vernieuwde woningwaarderingstelsel geldt voor huurovereenkomsten die zijn ingegaan op 1 juli 2008 of later, of als de woning een energielabel heeft (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

Het gevolg van deze wijziging binnen het woningwaarderingssysteem heeft met name gevolgen voor de woningen die heel energiezuinig zijn (van deze woningen stijgt de prijs relatief veel) en de woningen met een gemiddeld label. Woningen met een zuinig energielabel hadden al een relatief hoge huurprijs en deze prijs stijgt door het nieuwe systeem nog verder. Woningen met een gemiddeld label kregen binnen het oude systeem punten voor isolatie, terwijl er in het nieuwe systeem punten gegeven worden voor de kwaliteit van de isolatie. Hierdoor daalt de prijs van met name woningen uit de jaren '70 en '80. Aangezien er op dat moment al wel geïsoleerd werd, maar de kwaliteit van isolatie nog niet optimaal was.

2.2.4 Huurtoeslag

Een andere te noemen landelijke regeling is de huurtoeslag. Met deze regeling wil de overheid bereiken dat er voor iedereen een betaalbare woning gevonden kan worden. Of een consument in aanmerking komt voor huurtoeslag is afhankelijk van het inkomen, de maandhuur en de leeftijd. In onderstaand schema zijn de voorwaarden met betrekking tot huurtoeslag weergegeven.

Tabel 3: Huurtoeslag (bron: www.toeslagen.nl, peiljaar 2012)

Leeftijd	Inkomen	Huurprijs
> 23 jaar	Alleen ≤ € 21.625 per jaar	≤ € 664,66 per maand
	Samenwonend ≤ € 29.350 per jaar	
	Bij 65+ geldt	
	Alleen ≤ € 20.325	
	Samenwonend ≤ € 27.750	
≤ 23 jaar	Alleen ≤ € 21.625 per jaar	≤ € 361,66 per maand
	Samenwonend ≤ € 29.350 per jaar	

Deze regeling is een aanvulling op de huurprijzen die berekend worden vanuit het woningwaarderingssysteem. In de paragraaf van toekomstige ontwikkelingen (paragraaf 2.4) wordt alvast een blik geworpen naar de (nabije) toekomst, waarbij woningcorporaties zelf een bijdrage moeten gaan leveren aan deze huurtoeslag.

2.2.5 Energieafspraken

Waar verder rekening mee gehouden dient te worden is het terugdringen van het energiegebruik. Met de brief van 16 mei 2008 heeft het kabinet de Kabinetsbrede Aanpak voor Duurzame Ontwikkeling (KADO) aan de Tweede Kamer gepresenteerd. Er wordt gesteld dat er in 2020 ten opzichte van 1990 30% CO²-afstoot moet worden teruggedrongen.

Daarnaast heeft Vestia als extra regel gesteld dat er bij herstructureringswerkzaamheden in gebouwen gezorgd worden dat de energielabels met 2 stappen verbeterd worden. Verbetering van de energielabels zorgt ervoor dat de kosten van het energieverbruik worden terug gedrongen. Energiegebruik is voor de rekening van de huurders, dus het zal voor hen een voordeel opleveren als de woning qua energielabel voorruit gaat. Eerder werd al vermeld dat het energielabel in het nieuwe woningwaarderingssysteem is opgenomen. Corporaties kunnen de investeringen hierdoor voor een deel terug krijgen door een verhoging van de huur, op het moment dat de woning hier beter op scoort. De vraag is wel of hier de investeringen in zijn geheel mee worden terug verdiend.

2.2.6 AWBZ

Wetswijzigingen binnen de AWBZ zorgen ervoor dat er mogelijk een nieuw risico bij de woningcorporaties komt te liggen. Zorgpartijen krijgen in de toekomst alleen nog vergoedingen voor de aan patiënten geleverde zorg. Daarnaast wordt er extra bezuinigd op het gebied van huisvesting en mogen alleen de zware gevallen nog intern behandeld worden. Dit zorgt ervoor dat zorginstellingen minder vastgoed nodig hebben, aangezien het aantal patiënten dat intern opgenomen wordt zal terug lopen. Ook zal er meer risico gelopen worden wanneer er ruimten leeg staan. Onderbezetting - voortkomend uit de nieuwe regeling – zou ervoor kunnen zorgen dat zorginstellingen de huur niet meer (volledig) kunnen betalen.

Op het moment dat zorginstellingen hun huurcontracten opzeggen of simpelweg de huur niet meer op kunnen brengen zullen corporaties met het financiële risico van het vastgoed blijven zitten. Vestia DHS heeft 813 eenheden zorgvastgoed (ongeveer 16% van de totale portefeuille). Er zal tijdig nagedacht moeten worden over nieuwe invullingen van dit zorgvastgoed.

2.3 Lokale prestatieafspraken

De Europese en landelijke wetgeving kunnen door de gemeente aangevuld worden met prestatieafspraken en regelgeving.

2.3.1 70%-regel

Om de lage inkomensgroepen van voldoende goedkope huisvesting te voorzien, ook bij een lichte krimp van de sociale woningvoorraad, heeft de gemeente gesteld dat het noodzakelijk is om regionaal minimaal 70 procent van de vrijkomende sociale woningen toe te wijzen aan de BBSH-doelgroep (Gemeente Den Haag, 2009).

Tabel 4: Weergave 70%-prestatieafspraken gemeente Den Haag (Bron: Gemeente Den Haag 2009, peiljaar 2012)

		Jaarinkomen	Huurtoeslag	
Sociale huurwoningen - DAEB		€ 45.000	Bij huidige inkomen niet, wel mogelijk wanneer inkomensituatie verandert	10% van de toewijzing
		€ 34.085	Ja	
	BBSH	€ 28.475	Ja	90% van de toewijzing
		> € 0		70% Prestatieafpraak

Zoals bij de ministeriële maatregel van de 90% al werd gezien aangegeven, zorgt rigider vertalen vaak voor veel administratieve rompslomp. Deze 70%-regeling zorgt ervoor dat er nog meer beperkingen op het beleid gelegd worden. De doelgroep met een jaarinkomen van € 45.000 werd eerst al kleiner gemaakt door slechts 10% toe te wijzen aan de mensen met een inkomen tussen de € 34.085 en de € 45.000. Vervolgens zorgt deze 70%-regeling er voor dat de doelgroep eigenlijk nog verder verkleind wordt; aangezien binnen die 90% met een inkomen tot € 34.085, 70% weer toegewezen moet worden aan mensen met een inkomen van € 28.475. De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt dus eigenlijk voor een groot gedeelte verkleind, aangezien mensen met een inkomen van € 34.085 tot € 45.000 wel recht hebben op een huurwoning, alleen lang niet iedereen in aanmerking komt, aangezien er maar een beperkt deel van de sociale huurwoningen aan hen mogen worden toebedeeld.

2.3.2 Woonvisie Gemeente Den Haag & prestatieafspraken met corporaties

In tabel 4 zijn de hoofddoelstellingen uit de prestatieafspraken van de gemeente Den Haag met de Haagse woningcorporaties weergegeven. In de tekst die daar onder volgt wordt in gegaan op de Woonvisie 2009 voor gemeente Den Haag en daarin worden de punten uit tabel 5 meegenomen.

Het meest recente rapport over de toekomst van de huisvesting in gemeente Den Haag, naast de prestatieafspraken met de corporaties, is de Woonvisie van 2009. Hierin worden bepaalde standpunten ingenomen met betrekking tot de sociale woningvoorraad.

De gemeente geeft in de woonvisie aan dat er meer woningen beschikbaar zijn dan er doelgroepen zijn. Per huishouden is circa 1,5 woning beschikbaar. Deze marge is volgens de gemeente wenselijk, omdat ook de lage middeninkomens – werkende mensen met een inkomen tot de oude ziekenfondsgrens (een jaarinkomen tot €35.000)- in toenemende mate afhankelijk zijn van de sociale voorraad. Bij de kaders eerder in dit rapport werd duidelijk dat maar 10% van de gehele sociale woningvoorraad van corporaties toegewezen mag worden aan inkomensgroepen met een bruto jaarinkomen tussen de € 33.614 en € 45.000.

De hiervoor genoemde prestatieafspraken legt de doelgroepen vervolgens nog meer aan banden, aangezien 70% toegewezen moet worden aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van € 28.475.

Tabel 5: Hoofddoelstellingen uit de prestatieafspraken Den Haag 2010-2015 (Gemeente Den Haag, 2009)

Het realiseren van een ongedeelde stad door het versterken van de kwaliteit met een diversiteit aan woonmilieus. Een open woningmarkt en het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de doelgroep zijn daarvoor belangrijke instrumenten.

Het consolideren van de positie van de BBSH-doelgroep op de woningmarkt.

Het verbeteren van de positie van de lage middeninkomens op de woningmarkt tot het niveau van de BBSH-doelgroep.

De huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Het op peil houden van de sociale voorraad en de inzet van partijen om ook tijdens deze financiële crisis de renovatie en de nieuwbouwproductie op peil te houden.

Het realiseren van een duurzame woningvoorraad.

Het verbeteren van de leefbaarheid en het behouden of versterken van de sociale cohesie in buurten en wijken door een samenhangend pakket met maatregelen op het gebied van sociaal en fysiek beheer.

Het op gang houden en verder versterken van de doorstroming in de stad, zodat starters op de woningmarkt ruimte krijgen om in te stromen en zoveel mogelijk inwoners naar tevredenheid kunnen wonen.

Het op gang houden van de herstructurering door het maken van (financiële) afspraken tussen partijen. Hierdoor kan het ontwikkelproces worden versneld.

Gemeente Den Haag geeft in haar woonvisie aan dat het realiseren van goedkope woningen, vooral in de grote gebiedsontwikkelingen, essentieel is voor het terugdringen van de segregatie. Het blijven toevoegen van goedkope woningen aan de voorraad is, volgens de gemeente, bovendien van belang voor het op peil houden van de kwaliteit van de goedkope voorraad.

De gemeente heeft als uitgangspunt om het aantal goedkope woningen qua omvang in stand te houden. Om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen moet binnen de nieuwbouw 30 procent goedkoop gebouwd worden, doordat er door de herstructurering ongeveer 9.000 woningen verdwijnen (zie tabel 5).

Gezien het economische klimaat is de verwachting dat er de komende jaren maar in beperkte mate nieuwe projecten ontwikkeld worden. Daarnaast is het de vraag of er genoeg geld beschikbaar is voor sociale woningen op het moment dat er nieuwe projecten ontwikkeld gaan worden. Er worden tegenwoordig minder hoge winsten behaald op de commerciële woningbouw, waardoor het lastig is om sociale woningen gefinancierd te krijgen.

Een andere oorzaak van het te kort aan sociale huurwoningen is het (goedkoop) scheefwonen. Gesteld wordt dat huishoudens die in verhouding tot het inkomen in een te goedkope huurwoning wonen, de noodzakelijke beschikbaarheid van sociale huurwoningen blokkeren voor huishoudens die een goedkope huurwoning nodig hebben. Het vergroten van de doorstroming is één van de speerpunten in het coalitieakkoord Den Haag 2010-2014 (terug te zien in de prestatieafspraken, tabel 4).

In de woonvisie van gemeente Den Haag staan geen argumenten die ervoor zorgen dat er aangenomen kan worden dat de woningvoorraad gelijk kan blijven. Het is dan ook erg ingewikkeld om vast te stellen hoeveel voorraad er precies nodig is. Zo zijn er tegenstrijdig belangen door zowel de Europese wetgeving als de eisen van de gemeente met betrekking tot de doelgroep. Daarnaast is het in deze tijd moeilijk om sociale woningbouw gefinancierd te krijgen. Wat het extra ingewikkeld maakt om te berekenen hoeveel sociale voorraad er precies nodig is hangt samen met het feit dat alles gebaseerd moet worden op prognoses en er daardoor al snel aannames gedaan moeten worden. Daarnaast is het wel duidelijk hoeveel doelgroepen er daadwerkelijk in een sociale huurwoning wonen, maar niet wat wenselijk is.

Als laatste moeilijkheid zijn er nog zaken als het scheefwonen en constante veranderingen in wetgeving. Meer hierover wordt weergegeven in de wensportefeuille bij de paragraaf hoeveelheden.

Het is de vraag of de woonvisie en de prestatieafspraken van de gemeente wel realistisch zijn in deze tijd. Zoals aangegeven in de bronvermelding zijn deze doelstellingen opgesteld in 2009. Intussen is er op de markt ontzettend veel gaande als het gaat om woningcorporaties. Op het gebied van nieuwe verdienmodellen en het feit dat de overheid op verschillende manieren wil gaan zorgen dat woningcorporaties geld af gaan dragen aan de gemeenschap.

2.4 Toekomstige veranderingen

Aangezien dit onderzoek uiteindelijk een advies geeft voor de toekomst is het belangrijk om ook rekening te houden met toekomstige veranderingen in politieke regelgeving. Onderstaande maatregelen zijn nog niet definitief, maar de kans is groot dat dit beleid er wel gaat komen.

2.4.1 Bijdragen aan huurtoeslag

In 2014 zal van de corporaties naar verwachting een bijdrage gevraagd worden met betrekking tot de huurtoeslag. Het is nog niet helemaal duidelijk op welke manier dit geregeld gaat worden.

Wel is bekend dat alle verhuurders met een bezit van minimaal 10 huurwoningen moeten gaan bijdragen aan de huurtoeslag. De regering wil hiermee, naar verwachting, een bedrag van €760 milj. binnen krijgen, waarvan €600 mln. bij de corporaties vandaan moet komen (www.binnenlandsbestuur.nl).

Voor Vestia betekent deze maatregel dat er minder geld overblijft voor de uitgaven die op dit moment gedaan worden en er daarom nagedacht moet worden op welke terreinen het budget gekort kan worden.

2.4.2 Verplichte verkoop

In een adviesaanvraag van de Raad van State wordt de overheid geadviseerd corporaties te verplichten 75% van hun voorraad te verkopen (www.rijksoverheid.nl). Het is overigens nog onduidelijk of het gaat om 75% van de gehele voorraad van corporaties of alleen de woningen voor een bepaalde doelgroep binnen de huurders van Vestia.

Vanuit de corporatiewereld worden grote problemen voorzien wanneer er overgegaan wordt tot gedwongen verkoop. Allereerst worden er problemen verwacht in de wijken waar op dit moment veel sociale interventies nodig zijn. Door de terugloop van het bezit in deze wijken gaan de sociale interventies ook terug lopen en is er weinig grip op de sociale problematiek. Wanneer corporaties uit probleemwijken vertrekken is er geen andere partij die de sociale taak overneemt waardoor er grote sociale onrust kan ontstaan.

De corporaties verwachten daarnaast dat de “pareltjes” uit de portefeuille verkocht gaan worden, waardoor de corporaties met de minst gangbare woningen in de portefeuille blijven zitten. Hierdoor wordt het woningaanbod voor de doelgroep van de corporaties minder aantrekkelijk en zal er een minder gevarieerde aanbod gecreëerd worden. Verkoop kan er daarnaast voor zorgen dat het bezit versnipperd raakt, aangezien er overal een aantal woningen tussenuit vallen en de rest in eigendom blijft van de corporaties. Dit zorgt ervoor dat er minder efficiënt gewerkt kan worden.

Op het moment dat de corporatiewoningen verkocht worden aan particulieren met een inkomen boven de DAEB-grens zorgt dit ervoor dat de woningen niet alleen verdwijnen uit de portefeuilles van de corporaties, maar daarnaast ook niet meer dienend zijn aan de doelgroep. Het is echter de vraag of het een goede ontwikkeling is wanneer huishoudens met een beperkter inkomen (onder de DAEB-grens) de woningen kopen. Het zou zo kunnen zijn dat deze mensen wel voldoende financiële middelen hebben om de woning aan te kopen, maar geen mogelijkheden hebben om de woningen structureel te onderhouden en reparaties te bekostigen.

2.5 Doelstellingen Vestia

Naast financieel rendement is het voor een corporatie ook van belang om maatschappelijk rendement te behalen. Zo wil Vestia naast het voorzien in huisvesting ook zorgen voor veiligheid in de wijken en een maatschappelijke rol vervullen als het gaat om onderwijs, zorg en een plek op de arbeidsmarkt voor haar bewoners. Dit maakt rendementsberekeningen lastig, aangezien de maatschappelijke investeringen niet “hard” gemaakt kunnen worden met cijfers.

Vanuit tabel 6 kan de volgende visie opgesteld worden voor Vestia Scheveningen: Goed wonen voor onze huidige en toekomstige klanten in Scheveningen en Loosduinen. Dit vraagt een kritische blik op de vastgoedportefeuille om zo het aanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten en op het juiste kwaliteitsniveau te houden. Naast woningen moet er om wijken leefbaar te houden ook ingezet worden op de belangrijke maatschappelijke thema's voor Vestia, te weten: veiligheid, zorg, leren en werken.

Tabel 6: De belangrijkste thema's van Vestia Groep (Vestia, 2010)

<i>Genoeg woningen ontwikkelen (minimaal 1.500 woningen per jaar)</i>	WONEN
<i>Herstructurering, kwaliteitverbetering en investeren in duurzaamheid</i>	
<i>Huurders een wooncarrière bieden met recht op koop</i>	
<i>Vervuiling, overlast en vandalisme bestrijden</i>	VEILIGHEID
<i>Werken met leefstijlen</i>	
<i>Jongeren en scholieren betrekken bij werk in de buurt</i>	ZORG
<i>Zorgen voor de ouderen in de wijken door middel van; realiseren van woongroepen</i>	
<i>Ontwikkelen/vernieuwen verzorgings- en verpleegtehuizen en andere vormen van zorg</i>	
<i>Intensievere samenwerking met innovatieve zorginstellingen</i>	LEREN
<i>Ruimschoots bieden van stagemogelijkheden</i>	
<i>Ontwikkelen van bredescholen en vmbo/mbo</i>	WERKEN
<i>Mogelijkheden bieden aan startende ondernemers</i>	
<i>Zorgen voor evenwichtige branchering</i>	
<i>Sociale activering in de buurt stimuleren</i>	

2.6 Conclusies

Wat allereerst opvalt is dat de wetgeving rond woningcorporaties constant in beweging is. Wijzigingen en invoering van nieuwe wetten zorgen continu voor grote veranderingen.

De invoering van de DAEB-regels en 90%-regeling hebben al verschillende consequenties met zich meegebracht. De corporaties worden beperkt in het toewijzen van woningen aangezien er voorwaarden gesteld zijn aan de jaarinkomens. Dit zorgt ervoor dat de inkomensgroep boven de gestelde inkomensgrens niet meer in aanmerking komt voor de sociale huur.

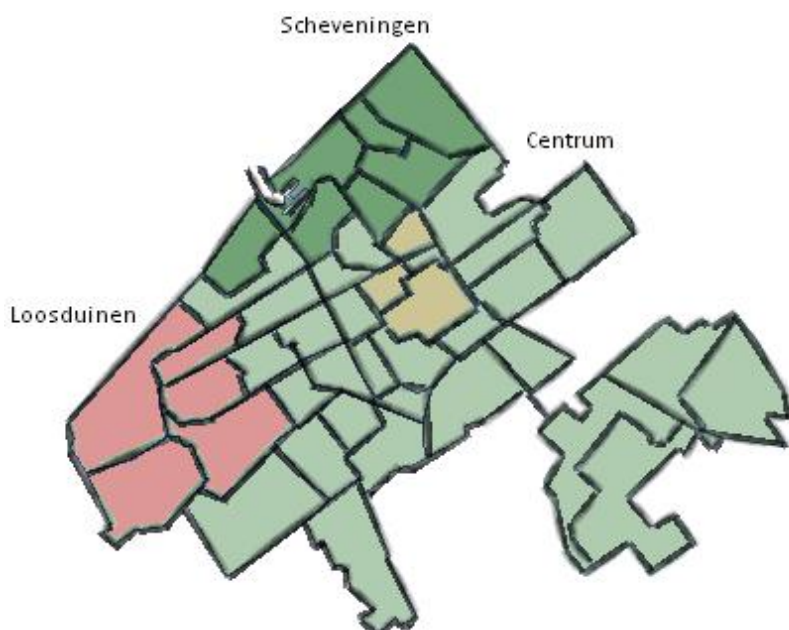
De woningvoorraad van de corporaties zal in de loop van de tijd kunnen dalen, doordat er een kleinere doelgroep bediend moet worden, door invoering van o.a. de DAEB en 90%-regeling. Er zijn dus minder woningen nodig zijn. Op het moment dat de gedwongen verkoop van 75% wordt doorgevoerd zullen corporaties hun woningvoorraden verder zien krimpen.

Naast de zorg voor optimaal aanbod dat goed aansluit op de toekomstige vraag moet er blijvend in het achterhoofd gehouden worden dat Vestia ook aanstuurt op leefbaarheid in de wijken. Bij beslissingen over de huidige voorraad zal ook altijd gekeken worden naar de maatschappelijke gevolgen.

Ook de eis van het bijdragen aan de huurtoeslag zal voor een extra financiële druk zorgen. Corporaties zullen dus een ander verdienmodel moeten omarmen en een degelijk financieel beleid moeten voeren om te overleven (www.kpmg.nl).

3. DEMOGRAFISCHE PROGNOSES

Kaart 1: Den Haag met arcering woningbezit van Vestia DHS (Bron: CBS, eigen bewerking)



Met betrekking tot de demografische gegevens zal voornamelijk gekeken worden op het stadsdeelniveau. Vestia DHS heeft woningbezit in stadsdeel Scheveningen en Loosduinen. Daarnaast heeft de vestiging ook wat woningen in bezit in (een aantal delen van) stadsdeel Centrum. De gebieden met bezit zijn weergegeven op kaart.

Voor het onderzoek zullen alleen de gegevens van Loosduinen en Scheveningen nader bekeken worden.

3.1 Bevolking

Stadsdeel Scheveningen telt op dit moment 52.709 inwoners. In de komende 15 jaar is de verwachting dat dit aantal zal toenemen tot 55.060. Een stijging van 4,5% met ruim 2.000 inwoners in 2025.

Stadsdeel Loosduinen telt op dit moment 45.932 inwoners en dit zullen er in 2025 naar verwachting 46.543 zijn, een stijging van 1,3%, met 611. In tabel 7 zijn de absolute getallen van de bevolkingsprognoses van Scheveningen en Loosduinen weergegeven.

Tabel 7: Bevolkingsprognose 2011-2025 stadsdeel Scheveningen, absolute getallen (Bron: Buurtmonitor)

Leeftijd	Loosduinen		Absoluut		Scheveningen		Absoluut	
	Absoluut 2011	%	2025	%	Absoluut 2011	%	2025	%
> 80	3.947	8,6	3.899	8,4	2.995	5,7	2.748	5,0
65 tot 80	7.334	16,0	9.368	20,1	6.100	11,6	8.030	14,6
45 tot 65	14.608	31,8	13.599	29,2	14.990	28,4	15.001	27,2
20 tot 45	12.112	26,4	11.254	24,1	18.068	34,3	17.415	31,6
15 tot 20	2.409	5,2	2.489	5,3	2.703	5,1	3.130	5,7
5 tot 15	3.775	8,2	4.212	9,0	4.976	9,4	5.796	10,5
< 5	1.747	3,8	1.722	3,7	2.877	5,5	2.940	5,3
Totaal	45.932	100	46.543	100	52.709	100	55.060	100

Gekeken naar de cijfers is er één gegeven dat direct opvalt. Met een stijging van 31,6%, zal naar verwachting in Scheveningen de categorie 65 tot 80 het meeste stijgen. Dit zal te maken hebben met de algehele landelijke verwachting van grote vergrijzingsaantallen. Er zullen 1.930 inwoners in deze categorie bijkomen, wat gevolgen kan hebben voor de samenstelling van de woningvoorraad.

In vergelijking met Scheveningen vindt er in Loosduinen een beperkte stijging plaats. Wel is ook hier een duidelijke stijging te zien in de categorie 65 tot 80 van 2.034 (27,7%). De grootste dalingen zijn te zien in de categorie 45 tot 65 en 20 tot 45. Puur uitgaande van deze gegevens zou gesteld kunnen worden dat het in Loosduinen niet direct nodig is om woningen aan de voorraad toe te voegen, maar dat het eerder nodig is om woningen geschikt te maken voor de doelgroep 65 tot 80.

Tabel 8: Bevolkingsprognose 2011-2025 stadsdeel Loosduinen en Scheveningen, nominale en procentuele stijging (eigen bewerking, gegevens uit de buurtmonitor)

Leeftijd	Loosduinen Absolute stijging	%-stijging	Scheveningen Absolute stijging	%-stijging	Den Haag %-stijging
> 80	-48	-1,2%	-247	-8,2%	2,2%
65 tot 80	2.034	27,7%	1930	31,6%	39,6%
45 tot 65	-1.009	-6,9%	11	-0,0%	4,8%
20 tot 45	-858	-7,0%	-653	-3,6%	-8,5%
15 tot 20	80	3,3%	427	0,0%	8,3%
5 tot 15	437	11,6%	820	15,8%	1,4%
< 5	-25	-1,4%	63	16,5%	-8,6%
Totaal	611	1,3%	2351	4,5%	1,5%

Uiteraard is het niet zo dat de stijging van het aantal inwoners één op één gelijk staat aan de behoefte aan het aantal woningen. Wanneer het aantal inwoners stijgt zal dit niet automatisch betekenen dat er ook zoveel huishoudens bijkomen, aangezien er uiteraard ook meerpersoonshuishoudens zijn, die bijvoorbeeld alleen groeien in het aantal personen. Daarnaast is het nodig te onderzoeken hoe de inkomensverdeling zich ontwikkeld, aangezien het alleen van belang is te kijken naar de inwoners die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen.

3.2 Gezinsamenstelling

Zowel in Loosduinen als Scheveningen zijn de alleenstaanden de grootste groep. In tabel 9 is te zien dat in Loosduinen 59% van alle huishoudens uit één persoon bestaat. In Scheveningen is dat zelfs 65%. Het totaal aan eenpersoonshuishoudens in heel Nederland is 34%, wat betekent dat er landelijk gezien relatief minder eenpersoonshuishoudens zijn.

Dat in Scheveningen en Loosduinen relatief meer eenpersoonshuishoudens zijn, zal voornamelijk te maken hebben met de stedelijk omgeving (nadere toelichting in hoofdstuk 4). Het is daarom logischer dat er ook gekeken wordt naar percentage eenpersoonshuishoudens voor heel de stad Den Haag. Volgens de buurtmonitor bestaat 37% van de huishoudens uit één persoon in Den Haag. Iets hoger dan het landelijke gemiddelde, maar nog steeds een stuk lager dan het gemiddelde van Scheveningen en Loosduinen (www.buurtmonitor.nl).

Veel eenpersoonshuishoudens willen graag in de (buurt van de) stad wonen voor de faciliteiten en levendigheid (Blijie e.a., 2009). Dit verklaart dan ook het hoge percentage kleine huishoudens in Den Haag (64%) en daarom ook in de betreffende stadsdelen, Loosduinen en Scheveningen.

Tabel 9: Gezinsamenstelling Loosduinen en Scheveningen 2011 (Bron: Buurtmonitor)

Gezinsamenstelling	Loosduinen	Scheveningen	Den Haag	Nederland
Alleenstaand	59,3%	64,5%	63,68%	33,5%
Echtpaar	18,4%	13,9%	11,30%	32,4%
Echtpaar met kind	12,6%	12,6%	13,55%	27,4%
Alleenstaande met kind	9,7%	9,0%	13,55%	6,7%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel 10: Leeftijdsopbouw laaginkomen 1-2persoonshuishoudens in Nederland (Bron: Van Leeuwen e.a., 2010)

Gezinsamenstelling	% 2008	% 2030
< 30	16,69%	18,40%
30-64	42,45%	31,46%
65+	40,89%	50,14%
Totaal	100%	100%

In tabel 10 is te zien dat de verwachting is dat in 2030 de helft van de één tot tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen, bestaat uit ouderen van 65 jaar en ouder. In de toekomst zal daarnaast één derde bestaan uit mensen in de leeftijd van 30-64, de rest bestaat uit inwoners onder de 30 jaar. Deze tabel is opgenomen in de Socrates raming voor heel Nederland en geeft een prognose weer over leeftijdsopbouw van een- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen in de huursector. (Met een laag inkomen worden in de Socrates raming de 1^e twee quintielen van de inkomensverdeling van Nederland bedoeld, zie paragraaf 3.3. voor deze inkomensgrenzen) (van Leeuwen e.a. 2010).

3.3 Inkomen

Het is lastig om aan recente cijfers te komen als het gaat om het inkomen op stadsdeelniveau. De meest recente cijfers gaan over 2008. Daarnaast worden deze weergegeven in quintielgroepen die niet helemaal

overeenkomen met de inkomensgrenzen die gebruikt worden bij sociale huurwoningen. Te weten: 1^e quintiel < €17.800, 2^e quintiel €17.800 – € 25.100, 3^e quintiel € 25.100 - € 34.200, 4^e quintiel € 34.200 - € 46.500 en 5^e quintiel > € 46.500.

Toch kan er op basis van deze gegevens uit 2008 wel de aanname gedaan worden dat het aandeel van de doelgroep voor sociale huurwoningen nagenoeg gelijk is gebleven, aangezien zich ook geen grootschalige veranderingen hebben voorgedaan in de landelijke inkomensverdeling tussen 2008 en heden.

Daarnaast geven de cijfers van Woonvisie Den Haag 2009-2020 voor heel de stad Den Haag ongeveer gelijke percentages in vergelijking tot de gegevens van de stadsdelen uit 2008.

De 1^e tot en met de 3^e quintiel komen samen op < € 34.200 en de grens voor sociale huurwoningen ligt op < € 34.085. Hierdoor kan gesteld worden dat de 1^e tot en met de 3^e quintielgroepen samen gezien kunnen worden als de inkomensgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Tabel 11: Inkomensverdeling huishoudens Loosduinen en Scheveningen (Buurtmonitor)

Inkomen	Loosduinen	Scheveningen
1 ^e t/m 3 ^e	62,8%	59,5%
(Doelgroep)		
4 ^e t/m 5 ^e	37,2%	40,5%
(Boven doelgroep)		
Totaal	100%	100%

Op basis van bovenstaande tabel kan daarom gesteld worden dat ongeveer 60% van de huishoudens van Scheveningen en Loosduinen binnen de doelgroep van de corporatie vallen. In de woningmarktverkenningen Socrates 2010 worden uitspraken gedaan over de inkomensontwikkelingen binnen Nederland tot 2030. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van drie scenario's.

In het SZW-trendscenario stijgt het gemiddelde inkomen van ruim 30 duizend euro per huishouden in 2008 naar bijna 45 duizend euro in 2030. In het basisscenario blijft het reële, voor inflatie gecorrigeerde, huishoudeninkomen op hetzelfde niveau als in 2008. In het terugvalscenario wordt een inkomensdaling voorzien (van Leeuwen e.a., 2010).

Naar verwachting zal het trendscenario te optimistisch zijn. Aangezien de cijfers tot 2011 al bekend zijn, kan nu al gesteld worden dat de stijging die voorspeld was tussen 2008 en 2011 in dit scenario al niet overeen komt met de werkelijkheid. De inkomens zijn minder sterk gestegen. Naar verwachting zal in 2012 de economische crisis doorzetten dus van stijging zal daarom geen sprake zijn. Het is daarom eerder aannemelijk uit te gaan van het scenario wat in zit tussen de trend (stijging) en terugval (daling); het basisscenario.

3.4 Conclusie

Wat opvalt is dat Loosduinen en Scheveningen is dat er sprake is van veel kleine huishoudens, wanneer dit bijvoorbeeld vergeleken wordt met de cijfers van heel Nederland. Daarnaast wordt een duidelijke stijging gezien van het aantal 65-plussers. Voor Loosduinen en Scheveningen was een stijging van 65-plussers van ongeveer 30% te zien. Wanneer dit vergeleken wordt met Nederland blijkt dat er een algehele stijging van 46% verwacht wordt tussen nu en 2025. De stijging in de stadsdelen Loosduinen en Scheveningen zijn dus niet opvallend wanneer het vergelijk met de rest van Nederland gemaakt wordt.

De inkomensverdelingen geven weer dat ongeveer 60% van de huishoudens van Loosduinen en Scheveningen behoort tot de doelgroep van woningcorporaties.

Aan het begin van dit onderzoek is verondersteld dat er heel concreet uitgezocht kon worden welke type woningen nodig zijn en om welke hoeveelheid het gaat. Door de wetgeving (uit hoofdstuk 2) en de prognoses (uit dit hoofdstuk) samen te brengen wordt al snel duidelijk dat het toch lastig zal worden hele concrete uitspraken te doen. Wetgeving kan op verschillende manieren geïnterpreteerd worden of spreekt elkaar in bepaalde mate tegen. Daarnaast zorgt de grote hoeveelheid prognoses ervoor dat de betrouwbaarheid al snel achteruit gaat.

Zo is bekend hoeveel huishoudens er zijn in de betreffende stadsdelen en daarnaast ook hoeveel inwoners door de hoogte van het inkomen in aanmerking komen voor een huurwoning. Het is echter niet met zekerheid te zeggen dat de prognoses daadwerkelijk uit zullen komen. Daarnaast is bijvoorbeeld niet duidelijk of het percentage van de typen huishoudensamenstellingen precies in die verhouding binnen de betreffende inkomensgroep van toepassing is. Kortom, er moeten in dit stadium een hoop aannames gedaan worden.

Op basis van deze prognoses kan een richting van de ontwikkelingen weergegeven worden, maar er is een grote mate van afwijking mogelijk in vergelijking met de werkelijke toekomst.

4. OMGEVINGSFACTOREN & TRENDS

4.1 Woonmilieus

Bij het bekijken van de huishoudensamenstelling in paragraaf 3.3 viel op dat er in Loosduinen en Scheveningen een groot aantal eenpersoonshuishoudens zijn. De verklaring hiervoor kwam uit het feit dat kleine huishoudens vaker de voorkeur hebben voor een stedelijke omgeving.

Door gemeente Den Haag wordt in de Woonvisie Den Haag 2009-2020 gesproken over vijf woonmilieus te weten; hoogstedelijk, centrumstedelijk, stedelijk, groenstedelijk en suburbaan. Deze woonmilieus zijn met name ingedeeld op dichtheid van de bebouwing. Deze dichtheden zijn weergegeven in tabel 12.

Tabel 12: Indeling woonmilieus Den Haag (Woonvisie Den Haag 2009-2020)

Woonmilieu	Dichtheid (woningen/ha)
Hoogstedelijk	80-100
Centrumstedelijk	70-80
Stedelijk	50-60
Groenstedelijk	35-50
Suburbaan	30-40

In stadsdeel Scheveningen is een combinatie van centrum stedelijk, stedelijk en groenstedelijk te vinden. In Loosduinen wordt een groot gedeelte aangemerkt als "woonwijk", hier wordt helaas geen toelichting over gegevens zoals dat wel bij de andere woonmilieus gedaan wordt. Het overige gedeelte binnen Loosduinen is groenstedelijk en suburbaan. Volgens de gegevens van de gemeente hebben we in Loosduinen en Scheveningen te maken met bijna gelijke woonmilieus. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat woonmilieu "woonwijk" eerder neigt naar suburbaan/groenstedelijk, dan bijvoorbeeld naar hoogstedelijk.

"Het is lastig om een eenduidig verband te vinden tussen huishoudeigenschappen en de voorkeur voor stedelijkheid, maar dorps/landelijk gelegen woningen lijken het populairst te zijn bij huishoudens met een voorkeur voor het duurdere segment en bij huishoudens buiten de Dure Regio. Huishoudens actief in de onderste helft van de markt, kiezen vaker voor een woning aan de rand van de stad, of in een minder dure regio" (Bijie e.a. 2009).

Uit bovenstaande blijkt dat huishoudens in de lagere inkomensklassen eerder kiezen voor het stedelijke gebied, aangezien dit in financieel opzicht voordeliger kan zijn.

De socioloog Wendell Bell kwam in 1968 met drie leefstijlen, om de vestiging van huishoudens te verklaren: de 'family oriented', de 'career oriented' en de 'consumership oriented'. De 'family oriented' leefstijl richt zich op activiteiten rondom de familie en het gezin en hecht belang aan geborgenheid en veiligheid.

De 'career oriented' leefstijl richt zich op activiteiten rondom het werk en hecht belang aan waarden als prestige en status. En de 'consumership oriented' leefstijl richt zich op activiteiten die zorgen voor het welzijn van het huishouden zoals recreatie en vrije tijd. Levenswaarden zoals: avontuur en uniciteit, zijn voor deze groep van belang (van Dok, 2011).

Hieruit kan vervolgens gesteld worden dat huishoudens met een op het gezinsleven georiënteerde leefstijl (*familism*) naar de suburbs zullen verhuizen omdat die omgeving huishoudens beter in staat stelt om een dergelijke leefstijl te verwezenlijken. Blijkbaar kiezen mensen een woonomgeving die past bij hun leefstijl. In plaats van een omgevingseffect gaat er in zekere zin een invloed van leefstijl uit op de ruimtelijke omgeving (van Dok, 2011).

Naast de eerder genoemde financiële overwegingen, vestigen kleine huishoudens (over het algemeen zonder kinderen) zich volgens Bell dus ook om andere redenen het liefst in de stad.

4.2 Algemene stadsdeelinformatie

4.2.1 Loosduinen

Met een oppervlakte van ca. 14 km² behoort Loosduinen tot een van de grootste stadsdelen van Den Haag. Het is een stadsdeel met, vooral rondom de badplaats Kijkduin, natuurgebieden zoals het Westduinpark en Solleveld. Van oorsprong is Loosduinen een tuindersdorp waarvan de noordoostelijke helft in de periode 1960 - 1990 geheel werd bebouwd met de woonwijken Nieuw Waldeck, Houtwijk en Kraayenstein. Dit verklaart waarschijnlijk ook het verschijnen van de categorie "woonwijk" in de Woonvisie van gemeente Den Haag als het gaat om woonmilieus (paragraaf 4.1).

Het aantal inwoners van Surinaamse afkomst bedraagt ca. 4% en nog kleinere percentages bewoners komen uit de Antillen, Turkije, Marokko en Zuid- Europa. De resterende bewoners hebben hun wortels in niet-geïndustrialiseerde (5,5%) en westerse landen (8%). Hierdoor kan gesteld worden dat Loosduinen een opvallend hoog percentage (83%) autochtonen inwoners heeft. (Klein, 2011).

4.2.2 Scheveningen

Scheveningen heeft een eigen geschiedenis. Eeuwenlang leefden de Scheveningers geïsoleerd in hun vissersdorp aan de kust. Ze waren door een breed duinlandschap van Den Haag gescheiden. Eind 19e, begin 20e eeuw ontwikkelde het dorp zich tot een badplaats met een internationale reputatie. De grote blikvanger was en is nog steeds het Kurhaus. Door een gestage uitbreiding van Den Haag en Scheveningen groeide de stad en het dorp in de vorige eeuw naar elkaar toe. Toch heeft een aantal buurten aan de kust nog steeds een dorps karakter. Velen voelen zich geen Hagenaar, maar in de eerste plaats Scheveninger.

De wijken en buurten verschillen onderling sterk van uiterlijk en karakter. Zowel wat betreft de sociale structuren als de leefomgeving. Aan de ene kant een bevolking met een laag opleidingsniveau en lage

inkomens, aan de andere kant een bevolking met een hoog tot zeer hoog opleidingsniveau en (zeer) hoge inkomens. In sommige wijken en buurten staan statige herenhuizen in een groene omgeving.

Andere wijken worden gekenmerkt door smalle straatjes en hofjes. Als stadsdeel heeft Scheveningen veel groen: duinen, strand, parken en bossen zijn in ruime mate aanwezig (Jelgerhuis, 2011).

4.3 Type woningen

4.3.1 Eenpersoonshuishoudens

Alleenstaanden (vooral jongeren) hebben minder financiële ruimte. Daarom zullen zij vaker moeten schipperen met hun voorkeuren. Appartementen in de stad (in het centrum of suburbaan) vormen mede dankzij de gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen een goed alternatief. Daarnaast kan met de theorie van Bell gesteld worden dat deze huishoudens vaak in een fase zitten waarbij het belangrijk is dat voorzieningen in de buurt zijn.

Voor ouderen is het belangrijk voorzieningen in de buurt te hebben, aangezien de mobiliteit achteruit gaat. Eenpersoonshuishoudens bestaande uit jongeren willen ook voorzieningen, maar om andere redenen. Deze doelgroep is op zoek naar sociale voorzieningen, als uitgaansgelegenheden, en daarnaast arbeidsvoorzieningen in de buurt.

4.3.2 Seniorenwoningen

De Nederlandse bevolking vergrijsst. De groep 65-plussers zal in de toekomst toenemen. In paragraaf 3.1 bleek al dat ook in Scheveningen en Loosduinen een stijging van deze doelgroep verwacht wordt. Deze stijging heeft niet alleen te maken met een toename in het aantal personen dat deze leeftijd nadert, maar ook met de verhoging van de levensverwachting. Daarnaast blijft men langer vitaal vanwege een toename van het aantal jaren dat men in goede gezondheid leeft. De oorzaak hiervan ligt onder andere in het gemiddeld hogere inkomen en opleidingsniveau van veel toekomstige senioren. Overigens spelen ook verbeteringen in het zorgaanbod een belangrijke rol. Deze veranderingen leiden ertoe dat men langer zelfstandig kan blijven wonen en pas naar een woonvoorziening van senioren verhuist als thuiszorg en woningaanpassing geen uitkomst meer bieden en de kwetsbaarheid toeneemt (Dekker, 2012).

Naast een stijging, veranderen ook de eisen van deze groep. De belangrijke trends die onderscheiden worden, zijn: de extramuralisering en de toetreding van de protestgeneratie op de markt. Het extramuraliseringsbeleid zorgt ervoor dat de senior op elke gewenste plek zorg en hulp kan ontvangen. Hierdoor kan de senior langer in de vertrouwde, reguliere woning blijven wonen en kan de behoefte om naar een ouderenwoning te verhuizen afnemen. Dit beleid speelt in op de wens van veel senioren om zo lang mogelijk zelfstandig in de vertrouwde omgeving te willen blijven wonen. Vervolgens zorgt de toetreding van steeds meer senioren afkomstig uit de protestgeneratie voor een sterkere kwalitatieve vraag. Deze senioren zijn meer luxe gewend en hebben dan ook in veel gevallen een grotere ruimtevrage (Dekker, 2012).

Dat de senioren van tegenwoordig langer vitaal blijven zorgt ervoor dat de 55+-woningen steeds minder in trek zijn. Door het langer blijven wonen in de reguliere woning wordt deze woning vaak overgeslagen en stappen senioren van, een reguliere woning direct over naar een woning met (volledige) zorg.

Vestia DHS heeft op dit moment 18 55+-complexen met in totaal 990 eenheden. Een voorbeeld van dit type woningen in de portefeuille van Vestia is de Voltastraat. Dit complex heeft, zeker van binnen, de uitstraling van een zieken- of verzorgingstehuis. Dit komt met name door de kantine beneden en de leuninggen aan de wanden van de gangen. Veel ouderen die nog niets mankeren spreekt deze sfeer niet aan en kiezen er daardoor bewust voor een reguliere woning te blijven en wanneer nodig zorg aan huis aan te vragen.

Foto 1 & 2: 55+-woningen aan de Voltastraat, Den Haag (eigen foto's)



Zoals eerder aangegeven blijven senioren langer vitaal, maar op het moment dat de veroudering gaat op treden blijven ouderen het liefst zo lang mogelijk in een reguliere woning wonen. Dit zorgt ervoor dat woningen levensloopbestendig moeten zijn.

Nultredenwoningen vormen het grootste gedeelte van het specifiek voor senioren geschikte vastgoed. Deze woningen zijn alleen niet per definitie levensloopbestendig. Een woning kan, in de meeste gevallen, levensloopbestendig genoemd worden wanneer aan de volgende criteria wordt voldaan: geen treden in of naar de woning, voldoende manoeuvreerruimte in de woning en essentiële wijkvoorzieningen binnen loopafstand (Dekker, 2011).

4.4 Conclusie

Loosduinen en Scheveningen hebben beiden een overwegend stedelijk karakter. Alhoewel de bebouwingsdichtheid in Scheveningen nog net iets hoger is dan in Loosduinen. In de omschrijving van de stadsdelen wordt aangegeven dat er met name binnen Scheveningen een gevarieerde groep inwoners is. In de wijken waar Vestia DHS bezit heeft wonen de lager opgeleide mensen met de lagere inkomen, hier zal dus ook sprake zijn van de dichtste bebouwing.

Wat opviel binnen hoofdstuk 3 met betrekking tot de prognoses was de sterke stijging van ouderen en het grote aantal kleine huishoudens in Loosduinen en Scheveningen. Het was daarom in dit hoofdstuk belangrijk om de trends op dit gebied te onderzoeken.

Kansen voor ouderen is woningen bouwen met goede voorzieningen, plekken voor contact faciliteren en voldoende buitenruimte. Daarnaast is de mate van toegankelijkheid belangrijk, om zo ook met lichamelijke beperkingen toch nog zelfstandig te kunnen blijven wonen (Bijie e.a. 2009).

Daarnaast blijkt dat veel eenpersoonshuishoudens zich om sociale en financiële redenen het liefst vestigen in de stad.

5. WENSPORTEFEUILLE

Vooraf was het plan om een wensportefeuille op te stellen in een zo concreet mogelijke vorm. Hierbij werd gedacht aan het ideale aantal, typen en de grootte van de woningen. Tijdens de verzameling van gegevens en theorie met betrekking tot strategisch voorraadbeleid en portefeuilleplannen is naar voren gekomen dat de ontwikkelingen rond corporaties ontzettend snel gaan. Dit zorgt ervoor dat er geen wensportefeuille gemaakt kan worden die totaal zeker is. Een portefeuilleplan zegt iets over de toekomst en daarbij moeten altijd aannames gedaan worden. Dit verklaart dan ook waarom er maar in beperkte mate theorieën beschikbaar zijn. Op het moment dat de overheid bijvoorbeeld daadwerkelijk overgaat tot de verplichte verkoop van 75% van het bezit, zal de toekomstige portefeuille er heel anders uit zien dan wanneer dit niet verplicht wordt gesteld. Wanneer de bijdrage aan de huurtoeslag wordt ingevoerd zal dit zorgen voor meer financiële consequenties, dan wanneer dit achterwege gelaten wordt. Daarnaast is het uiteraard ook niet zeker of de prognoses over de inwoners en het inkomen daadwerkelijk uitkomen. Kortom, een onzekere tijd en gebruik van aannames waardoor het maken van toekomstplannen ontzettend moeilijk is.

De wensportefeuille die in dit hoofdstuk is opgesteld houdt uiteraard rekening met de haalbaarheid en uitvoerbaarheid in de praktijk. Tijdens het opstellen van deze wensportefeuille werd al snel duidelijk dat er een goede balans moet zijn tussen de wensen van de huurders en de haalbaarheid van het inwilligen van deze wensen door Vestia DHS. Enerzijds moet er zo goed mogelijk worden voldaan aan de wensen van de doelgroep. Anderzijds is het uiteraard ook belangrijk om te kijken naar de haalbaarheid voor de corporaties. Bij de gebruikte gegevens is steeds weer de informatie gezocht die zo dicht mogelijk aansluit bij de bewoners die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen in Loosduinen en Scheveningen. Hierbij werd duidelijk dat de consument zich bewust is van de relatie tussen de woning en het eigen inkomen. Hierdoor kon er gebruik gemaakt worden van "realistische" wensen en werden er in het onderzoek geen onmogelijke wensen weergegeven door de huishoudens met een lager inkomen.

5.1 Hoeveelheid woningen

Uitgaande van de cijfers uit de prognoses van de Buurtmonitor Den Haag kunnen we stellen dat het verwachte bewonersaantal van Scheveningen in 2025 55.060 is en het verwachte aantal in Loosduinen 46.543. Gecombineerd met het feit dat ongeveer 60% van de bevolking behoort tot de sociale doelgroep kan er gesteld worden dat er in Scheveningen (59,50%) 32.761 tot de doelgroep behoren en in Loosduinen (62,8%) 29.229.

De gemiddelde woningbezetting in Scheveningen is in 2025 naar verwachting 1,89 dus zijn er 17.334 woningen nodig, in Loosduinen is de woningbezetting 1,93, dus zijn er 15.145 woningen nodig (www.buurtmonitor.nl). Een totaal van 32.479 woningen. Dit totaal van 32.479 is de totale omvang van de doelgroep die in theorie in aanmerking komt voor sociale huurwoningen. Nu is het zo dat niet alleen Vestia DHS faciliteert in woningen voor deze doelgroep.

Naast Vestia zijn ook een aantal andere woningcorporaties en sociale instellingen actief in de stadsdelen Loosduinen en Scheveningen. Het woningbezit van deze partijen zijn, samen met die van Vestia weergegeven in tabel 13. Opvallend hier is dat Vestia in Loosduinen een relatief klein aandeel heeft, terwijl de corporatie in Scheveningen veruit het meeste bezit heeft.

Tabel 13: Woningbezit van sociale instellingen Loosduinen en Scheveningen

Instelling	Loosduinen	Scheveningen
Vestia	946	3.081
Haagwonen	2.201	831
Staedion	4.936	257
Respect		175
Wooninvest		86
PC Stichting		128
Residentie		8
Oldael		19
Florence	30	
Totaal	8.113	4.585

Uitgaande van de cijfers van gemeente Den Haag wonen in de woningen van toegelaten instellingen 15% aan scheefwonders. Er wordt hierbij de aanname gedaan dat dit percentage ook geldt voor Scheveningen en Loosduinen. In dat geval levert dat een totaal van 7.393 woningen op ($8113 + 4585 * 0,85$) beschikbaar voor de doelgroep van woningcorporaties. Naast de instellingen, weergegeven in tabel 13, zal een deel van deze doelgroep ook wonen in woningen binnen de vrije huursector of in de goedkope koopsector.

In tabel 14 is in percentages uitgedrukt hoe de huishoudens met een inkomen < € 43.000 over de verschillende type woningmarkten verdeeld zijn in Den Haag.

Tabel 14: Verdeling over typen woningmarkten huishoudens met jaarinkomen < 43.000 (Bron: Ruimte voor wonen)

Type Woningen	Absolute aantallen	Relatieve aantallen
Koopwoningen	37.999	27,4%
Particuliere huurwoningen	26.772	19,3%
Woningen toegelaten instellingen	74.126	53,4%
Totaal	138.897	100%

De gemeente Den Haag is een programma voor betere doorstroom begonnen aangezien er een tekort is aan woningen voor de doelgroep. Er kan dus worden aangenomen dat het huidige aandeel van beschikbare corporatiewoningen minimaal beschikbaar moet zijn voor deze doelgroep.

Eerder werd al duidelijk dat er 32.479 woningen nodig zijn om de gehele doelgroep binnen Loosduinen en Scheveningen te bedienen. Uitgaande van het percentage van 53,4% van het aantal corporatiewoningen dat beschikbaar moeten naar maatstaven van heel Den Haag, zouden er dus 17.344 aan corporatiewoningen nodig zijn ($32.479 * 0,534$). Op dit moment zijn er 7.393 corporatiewoningen, wat dus een tekort aangeeft van bijna 10.000 corporatiewoningen.

Dit hoge aantal komt (mede) voort uit het rekenen van een inkomensgrens tot € 43.000. Er is vanuit gegaan dat alle huishoudens tot € 43.000 recht hebben op een corporatiewoning. In hoofdstuk 2 over de externe kaders kwam naar voren dat slechts 10% van de corporatiewoningen toegewezen mag worden aan huishoudens met een inkomen tussen de € 34.085 en € 43.000. Daarnaast is hier al gerekend met een groei aan huishoudens tot aan 2025, naar aanleiding van de prognoses. Het is de vraag of huishoudens inderdaad op deze manier gaan stijgen en daarnaast zijn deze aantallen op dit moment überhaupt nog niet aan de orde.

De benodigde hoeveelheid sociale huurwoningen kan niet direct berekend worden, maar wordt bepaald door aannames. Dat 53,4% huisvesting nodig heeft vanuit toegelaten instellingen is een aanname, aangezien dit percentage geldt voor heel Den Haag, maar concrete cijfers bestaan er niet. Het tekort van 10.000 woningen zal op dit moment grotendeels opgevangen worden door de vrije huursector en de goedkopere koopwoningen. Het is dus niet aannemelijk dat deze 10.000 extra huurwoningen daadwerkelijk nodig zijn.

Het is algemeen bekend dat er lange wachttijden bestaan, voordat er in aanmerking wordt gekomen voor een corporatiewoning. Er kan daarom wel gesteld worden dat op dit moment maar 23% van de doelgroep ($7.393/32.479$) door corporaties bediend wordt. Het is echter de vraag of er mogelijkheden zijn voor corporaties om het woningaanbod uit te breiden. In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat corporaties in de toekomst wellicht een kleinere doelgroep mogen bedienen en daarnaast financieel meer bij moeten gaan dragen aan de huurwoningen.

5.2 Grootte van de woning

Voor de grootte van de woningen wordt de aanname gedaan dat de informatie uit de WoON-module consumentengedrag, een onderzoek voor de "Nederlander" in het algemeen ook leidend is voor de inwoners van Loosduinen en Scheveningen.

Om een inschatting te maken van de behoefte aan het aantal kamers van de doelgroep van woningcorporaties, is binnen de WoON-module consumentengedrag gekeken naar de categorie < modaal. Daarnaast is er een onderscheid gemaakt tussen huishoudensamenstellingen, te weten; alleenstaand, paar en paar met kind.

Voor de eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens is er verder vanuit gegaan dat er in ieder geval een woon- en een slaapkamer beschikbaar moet zijn. Voor huishoudens met kinderen is rekening gehouden met een ouderslaapkamer, een slaapkamer voor elk kind binnen het huishouden en een woonkamer.

Vervolgens wordt in tabel 15 weergegeven hoeveel extra kamers de huishoudens vragen naast de beschreven woon- en slaapkamers in de voorgaande tekst.

Tabel 15: Aantal extra kamers, naar huishouden met < modaal inkomen (Blijie e.a., 2009)

Aantal extra kamers	Alleenstaand	Paar	Paar met kind
Geen extra kamers	21%	12%	76%
1 extra kamer	57%	48%	19%
> 1 extra kamer	22%	40%	5%
Totaal	100%	100%	100%

Zoals eerder aangegeven wordt de gewenste ruimte in eerste instantie bepaald door de grootte van het huishouden, aangezien hierdoor de behoefte aan het aantal slaapkamers bepaald wordt. Vervolgens zorgt de hoogte van het inkomen voor een grotere luxe-behoefte aan extra kamers. Huishoudens met een hoger inkomen wensen over het algemeen een grotere woning (Blijie, e.a. 2009).

Naast het aantal kamers is er in de WoON-module Consumentengedrag ook gekeken naar de minimaal gewenste oppervlakte van de woonkamer. Ook bij tabel 16 is uitgegaan van de wens van huishoudens met een < modaal inkomen.

Tabel 16: Gewenste minimale grootte van de woonkamer, naar huishouden met modaal inkomen (Blijie e.a., 2009)

Oppervlakten woonkamer*	Alleenstaand	Paar	Paar met kind
Tot 25m ²	58%	29%	76%
25m ² tot 35m ²	35%	59%	19%
46m ² of meer	7%	12%	5%
Totaal	100%	100%	100%

(*Gegevens bij deze tabel zijn letterlijk overgenomen uit de bron, het is opvallend dat de oppervlakten niet optellen van 0 tot 46m², maar dat er een gat zit tussen de middelste en laatste categorie.)

Wanneer er bij de gegevens van tabel 15 uit wordt gegaan van de wens van de grootste groep zorgt dit ervoor dat alleenstaande één extra kamer wensen, een paar ook één extra kamer en een gezin met één kind geen extra kamer. Wordt er daarnaast gekeken naar de oppervlakte van de woonkamer dan zorgt dit voor 20m² voor alleenstaande (aangezien de categorie tot 25m² loopt moest hier een aanname gedaan worden), en voor een paar en een paar met kind een woonkamer van 30m² (gemiddelde van 25 tot 35m²).

Deze gegevens samengenomen ontstaat een tabel als tabel 17, waarin een gewenste minimale oppervlakte voor de huishoudens is weergegeven en het aantal kamers dat deze groepen wensen.

Tabel 17: Gewenste minimale oppervlakten naar huishoudensamenstelling (eigen berekening)

Typen huishouden	Minimaal aantal kamers	Minimale oppervlakte
Alleenstaand	3	52m ² BVO*
Paar	3	62m ² BVO*
Paar met kind	3 (bij 1 kind, ieder extra kind 1 kamer van 8m ² erbij)	62m ² BVO*

*Bij tabel 15 zijn de volgende aannames gedaan: er is altijd gerekend met een ouderslaapkamer van 12m², voor alle overige slaapkamers en extra kamers is gerekend met een oppervlakten van 8m², voor de eenpersoonshuishoudens een woonkamer van 20m², bij meerpersoonshuishoudens een woonkamer van 30m², daarnaast is er voor de keuken en badkamer samen gerekend met 12m²

Aangezien het in paragraaf 5.1 lastig was vast te stellen hoeveel sociale woningen er daadwerkelijk nodig zijn in Scheveningen en Loosduinen, is het interessanter te kijken naar de huidige hoeveelheid van Vestia DHS.

Wanneer we de gezinssamenstellingen uit hoofdstuk 3, combineren met de gewenste grootte van de woningen uit tabel 17 heeft dat een beeld van hoe de portefeuille er idealiter uit zou moeten zien. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er verwacht wordt dat een corporatie een directe afspiegeling aan aanbod moeten hebben in verhouding tot de samenstellingen binnen de stadsdelen. Vestia DHS heeft op dit moment 3.044 woningen in stadsdeel Scheveningen en 1.059 woningen in Loosduinen. Wanneer dit gecombineerd wordt met de percentages gezinssamenstellingen uit hoofdstuk 3 volgt daar tabel 18 uit.

Tabel 18: Gezinsamenstelling Loosduinen en Scheveningen 2011 naar aantal woningen in huidige portefeuille Vestia DHS
(Bron: eigen bewerking van gegevens Buurtmonitor)

Gezinssamenstelling	Loosduinen	Scheveningen
Alleenstaand	628	1.963
Echtpaar	195	423
Echtpaar met kind	133	384
Alleenstaande met kind	103	274
Totaal	1059	3044

Hieruit kan vervolgens berekend worden dat de volgende aantallen woningen naar grootte nodig zouden zijn:

Tabel 19: Samenstelling grootte woningen naar hoeveelheid huidige portefeuille Vestia DHS

Aantal kamers & Oppervlakte BVO	Loosduinen	Scheveningen	Totaal
3 kamers, 52m ² BVO	628	1.963	2.591
3 kamers, 62m ² BVO*	431	1.081	1.512

(*of meer bij meer dan 1 kind)

In tabel 19 is een tabel ontstaan waarin verschillende gegevens met elkaar gecombineerd zijn. Er is gekeken naar de verdeling van de typen huishoudens op dit moment binnen de stadsdelen. Vervolgens is er gekeken naar de wens van deze huishoudens volgens de WoON-module Consumentengedrag van Blijie. Hierdoor ontstaat een samenstelling van verschillende grootte die nodig zouden zijn binnen de portefeuille van Vestia DHS. Het is interessant om deze samenstelling te combineren met de huidige portefeuille, om er zo achter te komen wat de verschillen zijn. Hier zal in het volgende hoofdstuk naar gekeken worden.

5.3 Type woningen

Voor de type woningen wordt, net als bij de grootte van de woningen, de aannahme gedaan dat de informatie uit de WoON-module consumentengedrag, een onderzoek voor de "Nederlander" in het algemeen, ook leidend is voor de wens van de inwoners van Loosduinen en Scheveningen.

Uit de gegevens van tabel 20 blijkt dat huishoudens met oudere bewoners zonder kinderen eerder geneigd zijn naar een appartement dan jonge huishoudens en huishoudens met kinderen. Deze gegevens zijn niet alleen voor de consument met het inkomen dat toegang verleend tot een corporatiewoning, maar voor alle consumenten die op zoek zijn naar een woning in het "lage prijssegment". Dit is een breed begrip aangezien er binnen het rapport alleen onderscheid gemaakt wordt tussen het lage en hoge prijssegment.

Bij de huishoudens "jong zonder kinderen" en huishoudens "met kinderen" gaat uiteindelijk de voorkeur van de grootste groep uit naar een (half)-vrijstaande woning. Voor een woningcorporatie is het onmogelijk om dit soort typen woningen te exploiteren tegen een sociale huurprijs. Zeker in een stedelijke omgeving zal het daarom voor huishoudens niet anders kunnen dan gestapelde woningen te bouwen. Hierbij zou wel gekeken kunnen worden naar (aantrekkelijke) buitenruimten in de vorm van een balkon of dakterras.

Tabel 20: Gewenste woningtype naar huishouden in het lage prijssegment (Blijie e.a., 2009)

Gewenste Woningtype	Zonder kinderen jong	Zonder kinderen oud	Met kinderen
Appartement	28%	42%	8%
Rijwoning	14%	20%	20%
Half-vrijstaand	27%	19%	43%
Vrijstaand	31%	19%	29%
Totaal	100%	100%	100%

Voor gezinnen is het eigenlijk het meest aantrekkelijk om in een rijwoning te wonen. Kinderen hebben de behoefte naar buiten te gaan en een wat groter huishouden op een etagewoning kan dan ook sneller zorgen voor (geluids)overlast. Het is alleen de vraag of het voor corporaties haalbaar is om in deze tijd nog extra eengezinswoningen te ontwikkelen.

Als laatste punt moet er voor ogen gehouden worden dat er voldoende woningen levensloopbestendig zijn voor de senioren binnen de stadsdelen. In 2025 zal 20- tot 30% van de bevolking in Loosduinen en Scheveningen bestaan uit mensen met een leeftijd boven 65 jaar. Hierdoor zullen meer woningen een hogere toegankelijkheid moeten krijgen.

5.4 Huurprijs

De prijs die berekend kan worden met het woningwaarderingstelsel wordt de "streefhuur" genoemd. Corporaties mogen de streefhuur volledig aan de huurder door berekenen. Toch kiezen bepaalde corporaties (waaronder Vestia) ervoor de prijzen naar beneden bij te stellen, om zo te zorgen voor een diversiteit aan prijzen. Daarnaast is het een handig instrument om de vraag te sturen. Wanneer bij minder populaire complexen de prijzen naar beneden worden bijgesteld, kan dit zorgen voor minder leegstand.

Zoals in hoofdstuk 2 eerder te zien was staat in de BBSH als punt 4 het "Waarborgen van de financiële continuïteit" opgenomen. Een heel belangrijk aspect, aangezien bij het ontbreken van de financiële middelen van corporaties de doelgroep ook niet langer bediend kan worden.

Het is uiteraard belangrijk om prijzen naar beneden bij te stellen op het moment dat bepaalde woningen niet goed verhuren, maar absoluut onmogelijk in deze tijd is het naar beneden bijstellen van huurprijzen bij courante woningen.

In de conclusie van hoofdstuk 2 kwam al naar voren dat uit een rapport van KPMG gebleken is dat de huidige verdienmodellen van corporaties in deze tijd niet meer voldoende zijn om corporaties financieel te bedruipen. De waarde van het vastgoed stijgt niet meer zodanig dat hierdoor alle onrendabele toppen gedekt kunnen worden. Op dit moment staat het overheidsbeleid het niet toe, maar een advies voor Vestia DHS is, om in de toekomst marktconforme huren te gaan rekenen. Hugo Priemus, emeritus-hoogleraar volkshuisvesting aan de TU Delft, stelt in februari 2012 dat "corporaties zonder marktconforme huren geen business-case hebben" (Severt e.a. 2012).

5.5 Conclusie

De hoeveelheid corporatiewoningen die beschikbaar moet zijn in het betreffende gebied is niet in harde cijfers uit te drukken. De gemeente probeert door middel van prestatieafspraken wel te sturen op een toename van sociale huurwoningen. Er zijn echter geen harde eisen of regels verbonden aan hoeveelheden corporatiewoningen. Wel kan er geconstateerd worden dat het aandeel corporatiewoningen in Loosduinen en Scheveningen beperkter is dan het gemiddelde voor de hele stad. Waar de doelgroep voor corporaties in Den Haag voor 53,4% in woningen van toegelaten instellingen wonen, is dat aandeel corporatiewoningen in Scheveningen en Loosduinen maar 24,8% ($8.113 + 4.585 = 12.698$ corporatiewoningen, het aantal woningen dat nodig is in Loosduinen en Scheveningen is $50.060 + 46.543 / 1,89$ (bewonersaantallen / gemiddelde woningbezetting) = 51.112 . $12.698/51.112 = 0,248$). De onzekerheid hierbij ligt aan de toekomstige ontwikkelingen binnen de wetgeving. Wanneer corporaties daadwerkelijk een kleinere groep gaan bedienen is het niet verstandig het woningaanbod uit te breiden.

Als harde eis op het gebied van oppervlakte kan gesteld worden dat er geen woningen meer geëxploiteerd kunnen worden beneden een oppervlakte van 50m². Qua type woningen is het daarnaast lastig om uitspraken te doen.

Het woningaanbod van Vestia DHS ligt in een stedelijke omgeving en daarnaast kunnen er geen commerciële prijzen voor het vastgoed gerekend worden. Het is daarom verstandig zo goedkoop mogelijk te exploiteren, waardoor het woningtype gestapelde bouw al snel voor de hand ligt.

Het advies met betrekking tot huurprijzen is over te gaan op marktconforme huren, om zo de onrendabele toppen alsnog te dekken. Het is echt de vraag of het “weggeven van geld” aan de huurders ook echt nodig is. In hoofdstuk 2 bij de externe kaders is naar voren gekomen dat er een grote kans bestaat dat corporaties in de toekomst moeten meebetalen aan de huursubsidie. Kort samengevat zou dit dus betekenen dat de corporatie geen marktconforme huren rekent (zelfs minder dat het puntensysteem), de huurders recht hebben op huurtoeslag en de corporaties vervolgens ook nog eens moeten bijdragen aan deze huurtoeslag.

Het rekenen van marktconforme huren wordt binnen de wetgeving op dit moment echter niet toegestaan.

6. HUIDIGE PORTEFEUILLE

Inmiddels is, door middel van de wensportefeuille, duidelijk geworden hoe de portefeuille voor Vestia DHS er idealiter uit zou moeten zien. Naast het weergeven van deze wensportefeuille is het belangrijk om naar de huidige portefeuille te kijken. Hierdoor wordt duidelijk wat de beginsituatie is en op welke vlakken er mogelijk veranderingen aangebracht moeten worden om beter aan te sluiten op die wensportefeuille.

Doormiddel van dit hoofdstuk zal de vierde deelvraag beantwoord kunnen worden: *Hoe ziet de samenstelling van de portefeuille er op dit moment uit? En waar liggen de kansen en bedreigingen?*

De huidige portefeuille kan op verschillende manieren bekeken worden. Naast feitelijke gegevens die direct uit de portefeuille te halen zijn, is er voor gekozen ook naar de populariteit van verschillende aspecten te kijken. Door middel van statistische toetsen is gekeken naar de relatie tussen de reactiegraad en een aantal factoren waarvan de verwachting is dat zij van invloed zijn op de reactiegraad en dus op de populariteit van een woning. Er is hierbij gebruik gemaakt van alle reacties op advertenties van het woningbezit van Vestia DHS in 2011. Deze advertenties zijn verschenen op het moment dat een woning leeg is gekomen. In dit hoofdstuk zullen (waar mogelijk) per paragraaf de uitkomsten van deze toetsen weergegeven worden. De volledige output van de toetsen is terug te vinden in bijlage III.

Om de verschillende aspecten van de portefeuille op populariteit te toetsen was het allereerst nodig om de reactiegraad in te delen in vier groepen. In tabel 21 is deze indeling terug te vinden.

Tabel 21: Onderverdeling reactiegraad in groepen

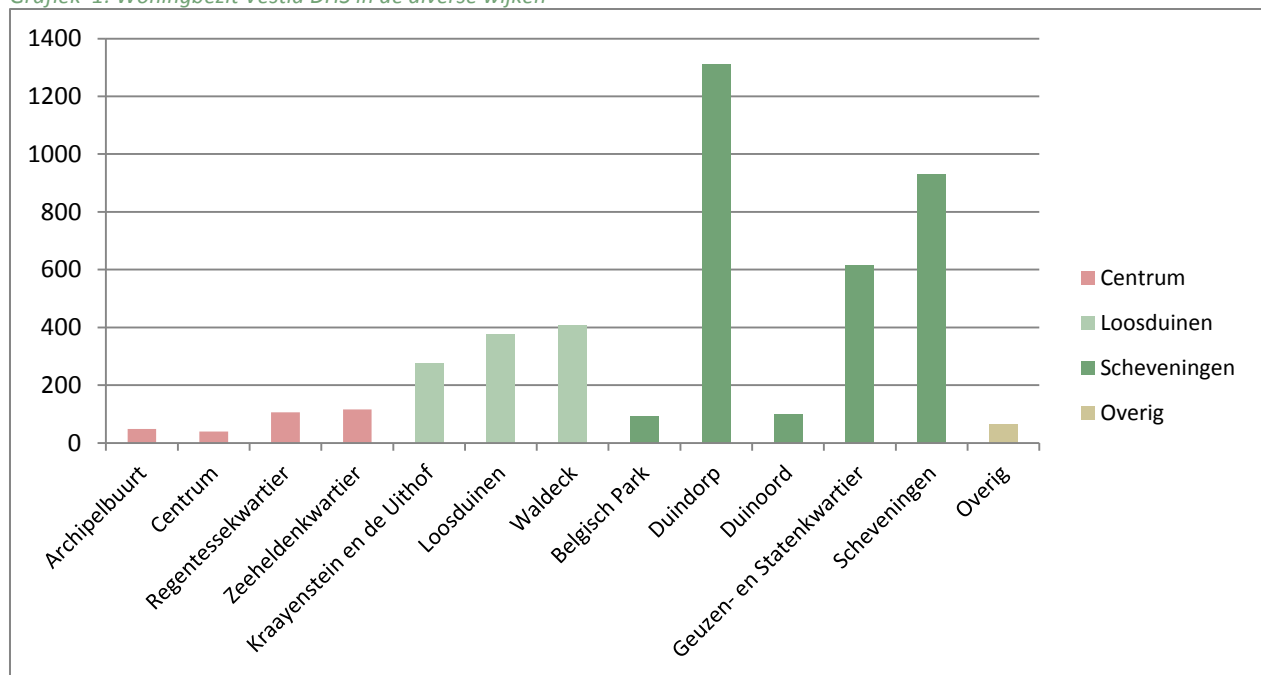
Verdeling reactiegraad	% reacties
Groep 1	tot 25%
	Woningen met de minste reacties
Groep 2	25%-50%
	Woningen met wat meer reacties
Groep 3	50%-75%
	Woningen met nog meer reacties
Groep 4	75% en meer
	Woningen met de meeste reacties

Tabel 21 kan gebruikt worden als basistabel voor de rest van het hoofdstuk. De groepen 1 tot en met 4 die weergegeven zijn in de tabel, komen terug bij de verschillende aspecten die getoetst zijn onder de verschillende paragrafen. Voor deze tabellen geldt dus ook steeds dat groep 1 de minst populaire groep is en groep 4 de meest populaire groep. Er kan daarbij niet vanuit gegaan worden dat deze verdeling echt precies van 1 tot 4 oploopt aan populariteit. Zo kan er bijvoorbeeld tussen de groepen 1 tot en met 3 weinig verschil zitten en wijkt groep 4 af van de rest. Dan kan er gesteld worden dat groep 4 extreem populair is en er tussen de andere groepen nauwelijks verschil zit. In de weergegeven tabellen is dit laatste niet weergegeven. Er wordt steeds alleen een weergave gegeven van de groepen 1 tot 4 met het gemiddelde en de standaarddeviatie. In bijlage III zijn de volledige tabellen vanuit SPSS weergegeven.

6.1 Wijkverdeling

In grafiek 1 is het woningbezit te zien, verdeeld over de verschillende wijken. Vestia DHS heeft op dit moment 4.478 woningen in bezit. Het grootste aandeel van het woningbezit is te vinden in stadsdeel Scheveningen, met 3.044 woningen. Met name in de wijken Duindorp en Scheveningen is veel bezit (voor alle cijfers zie bijlage II).

Grafiek 1: Woningbezit Vestia DHS in de diverse wijken



Voor het onderzoeken van de populariteit van de wijken is een onderscheid gemaakt tussen Duindorp, Stadsdeel Scheveningen (zonder Duindorp), Stadsdeel Loosduinen en Stadsdeel Centrum, met de cijfers 1 tot en met 4. In tabel 14 zijn de gemiddelden van de variabelen "wijk" te zien die deze toets hebben opgeleverd bij de reactiegraad van 2011.

Tabel 22: Gemiddelden ligging in stadsdelen bij de reactiegraad 2011

Verdeling reactiegraad	Mean	Std.
Groep 1	2,31	,771
Groep 2	1,97	,928
Groep 3	1,81	,861
Groep 4	2,00	,772

De p-waarde uit deze toets is: 0,015. De p-waarde $0,015 < 0,05$, wat aangeeft dat er een verband is tussen de wijken en de populariteit van de woningen. Uit de toets blijkt het lastig is hieruit conclusies te trekken aangezien het cijfer 2,00 een gemiddelde is van een aantal wijken. Het is daarbij onduidelijk welke wijk overheerst en dus het populairste is. Toch kan er een waarschijnlijke conclusie getrokken worden dat er in ieder geval veel gereageerd wordt op stadsdeel Scheveningen. Aangezien Duindorp het cijfer 1 en Scheveningen het cijfer 2 heeft, moet er wel een gedeelte van de groep uit één van deze groepen bestaan om op het cijfer 2,00 te komen. Wanneer er zonder toets naar het bestand van de portefeuille gekeken wordt kunnen er helaas ook geen conclusies getrokken worden.

6.2 Bouwjaar

Wanneer er naar het bouwjaar van de woningen binnen de portefeuille gekeken wordt is er een risico te ontdekken. Een groot gedeelte van de portefeuille (35%) bestaat uit woningen, gebouwd tussen 1920 en 1940. Dit kan ervoor zorgen dat er op een gegeven moment een groot deel van de portefeuille gesloopt moeten worden, aangezien dit gedeelte van de portefeuille een nagenoeg gelijke looptijd heeft.

Grafiek 2: Woningbezit Vestia DHS naar bouwjaar



Dat woningen uit hetzelfde bouwjaar dezelfde looptijd hebben gaat natuurlijk niet altijd op. Op het moment dat bepaalde complexen intensief gerenoveerd worden, zorgt dit voor een langere looptijd.

Jaren dertig wonen staan daarnaast ook bekend als degelijk bouw, doordat een economische crisis in die tijd gezorgd heeft dat er erg duurzaam en vraaggestuurd ontwikkeld is. Daarnaast is in nieuwbouwprojecten de jaren dertig stijl terug te zien, wat aangeeft dat deze bouwstijl ook in deze tijd weer populair is. Ook in WoON-module Consumentengedrag komt naar voren dat de traditionele bouwstijl het populairst is onder alle lagen van de bevolking (Blijie, e.a. 2009).

Voor het toetsen van de populariteit van het bouwjaar van woningen zijn de bouwjaren uitgedrukt in "jaren oud" in plaats van een jaartal. Tabel 23 geeft hiervan de gemiddelden weer.

Tabel 23: Gemiddelden variabelen "aantal jaren oud woning" bij reactiegraad 2011

Verdeling reactiegraad	Mean	Std.
Groep 1	36,10	26,427
Groep 2	58,00	29,443
Groep 3	72,92	24,615
Groep 4	73,41	21,490

De p-waarde voor deze toets is 0,000. P-waarde $0,000 < 0,05$, waardoor er gesteld kan worden dat er een verband is tussen het bouwjaar van een woning en de hoeveelheid reacties.

Uit de reactiegraad op woningen blijkt dat potentiële huurders het meeste reageren op woningen gebouwd rond 1938. Er kan echter niet zomaar vanuit gegaan worden dat dit komt door de bouwstijl en het type woningen. Andere redenen voor deze populariteit zouden voort kunnen komen uit lagere huurprijzen (ontstaan doordat het relatief oudere woningen zijn), de grootte van de woningen of de ligging. Vanuit bovenstaande kan in ieder geval gesteld worden dat er op dit moment nog geen problemen worden ondervonden bij de verhuurbaarheid van woningen met dit bouwjaar.

6.3 Grootte woningen

6.3.1 Aantal kamers

In de wensportefeuille is aangegeven dat eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens het liefst een woning huren met drie kamers (woonkamer, slaapkamer en een extra kamer). Ook gezinnen met één kind huren het liefst een woning met minimaal drie kamers. Vervolgens geven zij de voorkeur aan een extra kamer per extra kind dat er bij komt.

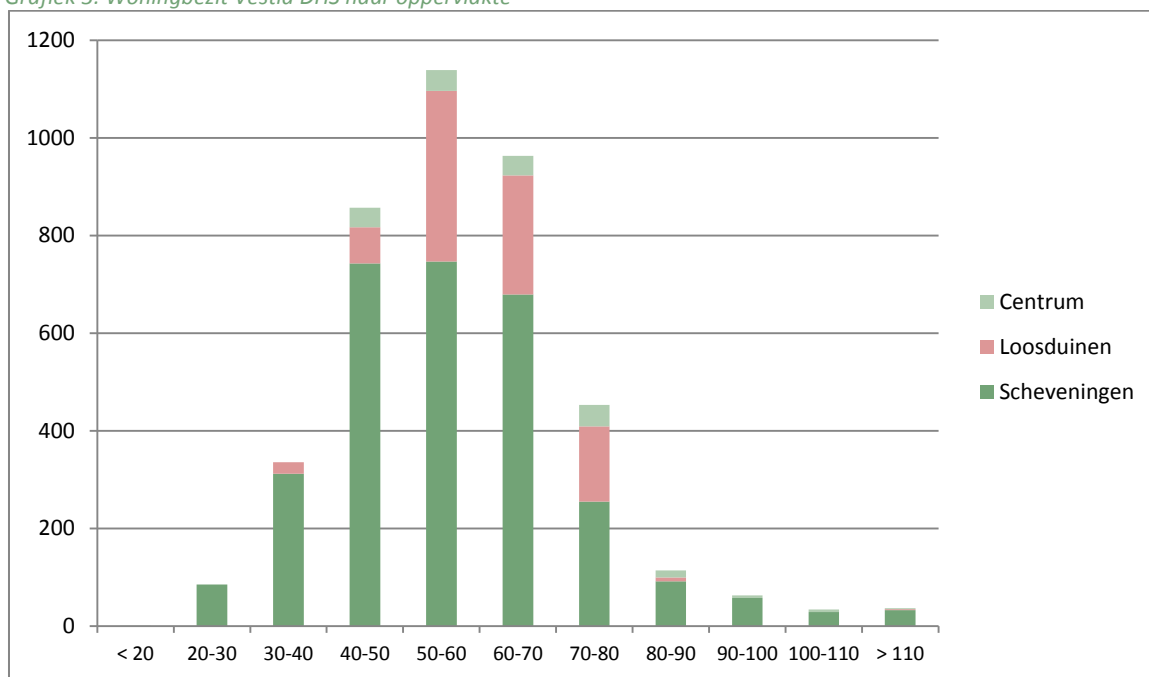
De portefeuille is getoetst op de populariteit van woningen naar aanleiding van het aantal kamers en hierdoor zijn de gemiddelden, weergegeven in tabel 24, te onderscheiden.

Tabel 24: Gemiddelden variabelen "aantal kamers" bij reactiegraad 2011

Verdeling reactiegraad	Mean	Std.
Groep 1	2,95	1,074
Groep 2	2,90	1,170
Groep 3	3,20	1,095
Groep 4	3,74	1,085

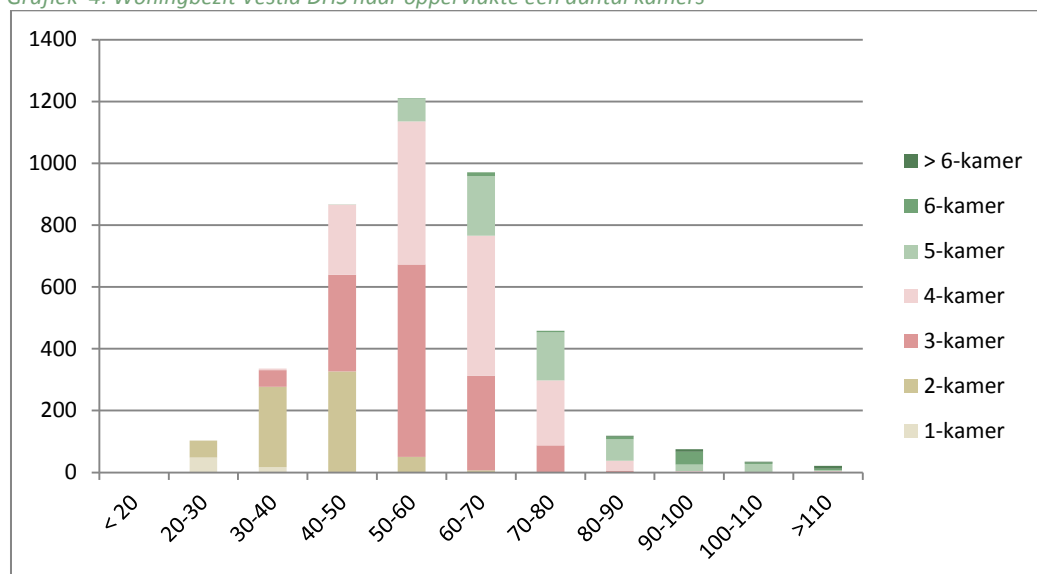
De toets voor het aantal kamers geeft een p-waarde van 0,000, waardoor er gesteld kan worden dat er een verband is tussen de reactiegraad van potentiële huurders in 2011 en het aantal kamers van de woningen ($0,000 < 0,05$, waardoor er een significante afwijking vastgesteld kan worden).

Grafiek 3: Woningbezit Vestia DHS naar oppervlakte



De groep 4, de groep met de meeste kamers, wijkt significant af van de andere groepen. Er kan hierdoor dus gesteld worden dat woningen met minder kamers minder populair zijn dan woningen met meer kamers. Potentiële huurders reageren het liefst op woningen met 3 of 4 kamers. Dit sluit dus goed aan op de constatering die al eerder gedaan werden binnen de wensportefeuille.

Grafiek 4: Woningbezit Vestia DHS naar oppervlakte een aantal kamers



Wanneer er gekeken wordt naar grafiek is te zien dat er binnen de portefeuille op dit moment ook 1- en 2-kamerwoningen zijn opgenomen. Tussen de 1-kamerwoningen zitten waarschijnlijk ook kamers uit verzorgingstehuizen, maar de overige woningen zijn een risicovol product voor de toekomst.

6.3.2 Oppervlakte

Vanuit de constatering dat woningen met zoveel mogelijk kamers het populairste zijn, zou er al snel verwacht worden dat de woningen met de grootste oppervlakten ook het meest populair zijn. Dit blijkt echter niet te kloppen. Op het gebied van oppervlakte wordt er niet gestreefd naar een zo ruim mogelijke woning. In tabel 19 zijn de gemiddelden weergegeven van de variabele "oppervlakten".

Tabel 25: Gemiddelden variabelen "oppervlakten" bij reactiegraad 2011

Verdeling reactiegraad	Mean	Std.
Groep 1	61,95	15,664
Groep 2	49,98	17,160
Groep 3	49,47	17,424
Groep 4	55,91	14,480

Ook bij de oppervlakten blijkt dat er een verband aangetoond kan worden in relatie tot de reactiegraad van 2011. De p-waarde is 0,000 (waarbij $0,000 < 0,05$, waardoor er een significante afwijking vastgesteld kan worden). Uit de gegevens blijkt dat groep 1, de groep huizen met de grootste oppervlakte, van 62 m², de minste reacties ontvangt heeft. Groep 2 en 3 (50 en 49,5 m²) zitten er tussenin en vervolgens heeft groep 4, de groep met een gemiddelde van 55,9 m² de meeste reacties.

Uit voorgaande blijkt dat er meer gereageerd wordt op zoveel mogelijk kamers, maar dat de grootste oppervlakten niet als meest populair aangemerkt kunnen worden. Allereerst zou het zo kunnen zijn dat huurders de voorkeur hebben voor zoveel mogelijk kamers in plaats van een zo groot mogelijke oppervlakte. Daarnaast zal de grootte van de woningen invloed hebben op de huurprijzen, waardoor er minder gereageerd wordt op de grootste - en waarschijnlijk dus ook duurste – woningen. Een andere reden zou kunnen zijn dat de grotere woningen vaak een label hebben waardoor alleen grotere huishoudens op de woningen kunnen reageren en een grote groep dus bij voorbaat al wordt uitgesloten.

In de WoOn-module staat hierover de volgende onderbouwing opgenomen: "Je zou verwachten dat de grootte van de buitenruimte en de woonkamer ook een aanzienlijke invloed op de woningkeuze hebben. Dit blijkt niet het geval: ze behoren zelfs tot de minst belangrijke keuzefactoren. Het belang varieert weliswaar per huishoudtype, maar zelfs in de meest positieve gevallen nemen deze twee kenmerken een bescheiden plaats in het keuzeprocess in. Dit betekent bijvoorbeeld dat, gemiddeld genomen, het gemis van een extra kamer nooit gecompenseerd kan worden door een grote tuin of woonkamer".

Hieruit blijkt dus dat niet alleen de woningzoekenden in het gebied van Vestia DHS meer waarde hechten aan het aantal kamers in plaats van de oppervlakte van de woning, maar dat dit geldt voor de meeste Nederlanders.

Gekeken naar de grootte van de woningen in grafiek 3 valt het op dat met name in Scheveningen nog relatief kleine woningen in bezit zijn, de zogenaamde visserswoningen. Deze woningen hebben een oppervlakte tussen de 20 en 40 m². Door beleidsmedewerkers bij Vestia DHS is in het verleden aangegeven dat er iets moest gebeuren met dit type woningen. Zo kunnen de woningen bijvoorbeeld samengevoegd worden, zodat er grotere woningen ontstaan. Nu blijkt dat deze tot op de dag van vandaag nog steeds goed verhuren. De reden van de verhuurbaarheid zal te maken hebben met de locatie. Er zal een specifieke groep mensen zijn die zich zo verbonden voelt met Scheveningen en daardoor zal toeleggen op de grootte van de woning. Dit gegeven klopt met de informatie over het stadsdeel, waarin beschreven wordt dat veel bewoners uit Scheveningen zich nauw verbonden voelen met het gebied (hoofdstuk 4, paragraaf 4.2).

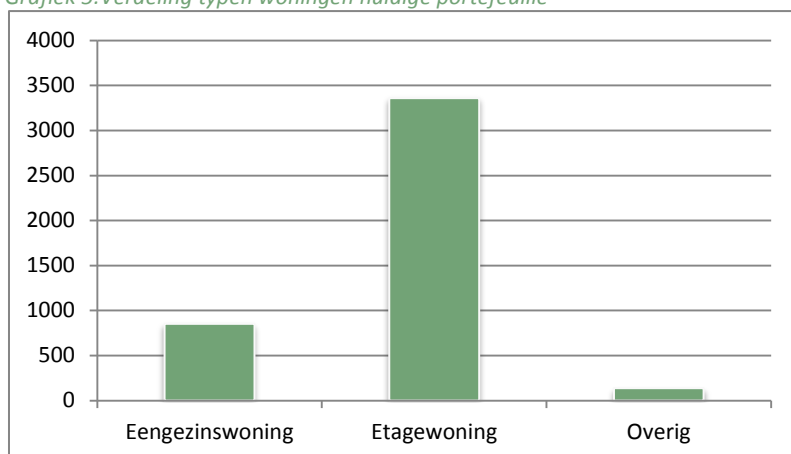
In de wensportefeuille kwam naar voren dat een redelijke oppervlakte eigenlijk pas begint bij ongeveer 50m², voor eenpersoonshuishoudens. Voor paren en gezinnen met één kind een minimale oppervlakte vanaf ongeveer 60m². Uit de populariteitstoets blijkt dat huishoudens het liefst reageren op een woning van 55.9m², wat dus, net als het aantal kamers, aansluit bij de wensportefeuille.

Kijkend naar de huidige oppervlakten van de woningen binnen de portefeuille van Vestia DHS is te zien dat ruim 30% van de voorraad bestaat uit woningen kleiner dan 50m². Hieruit blijkt dus dat een derde van de portefeuille eigenlijk niet (meer) voldoet aan de eisen van deze tijd (voor alle cijfers, zie bijlage II). Ondanks het feit dat, bijvoorbeeld de visserswoningen in Scheveningen, op dit moment goed verhuren is dit zeker een risicovolle eigenschap van de portefeuille. De kans is groot dat deze woningen in de toekomst alsnog slechter zullen verhuren.

6.4 Type woningen

In grafiek 5 is de verdeling van het typen woningen binnen de portefeuille te zien. Wat direct opvalt is dat het bezit grotendeels bestaat uit etagewoningen (voor 77%). Dit heeft enerzijds te maken met het stedelijke karakter en daarnaast ook met het feit dat dit type woning goedkoper is om te exploiteren dan bijvoorbeeld eengezinswoningen. Daarnaast zijn er veel woningen voor kleine huishoudens nodig, dit kan nauwelijks anders opgelost worden dan met gestapelde bouw.

Grafiek 5: Verdeling typen woningen huidige portefeuille



Met een p-waarde van ,414 (p-waarde ,414 > 0,05, dus niet significant) bleek dat er geen verbanden aan te tonen zijn uit de gegevens over populariteit van de woningen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat het overgrote deel van de portefeuille uit etagewoningen bestaat. Hierdoor liggen de verhoudingen tussen de verschillende woningtypen zo ver uit elkaar, dat het moeilijk is om verschil in populariteit te onderscheiden.

6.5 Huurprijs

Blijie e.a. (2009) geven aan dat huurders (in met name de lagere inkomensklassen) scherp reageren op prijs. Naast prijs worden andere criteria als grootte en ligging belangrijk gevonden, maar uiteindelijk is de huurprijs leidend. In tabel 23 worden de gemiddelden van de variabele "huurprijs" weergegeven.

Tabel 26: Gemiddelden variabelen "huurprijs" bij reactiegraad 2011

Verdeling reactiegraad	Mean	Std.
Groep 1	572,17	175,25
Groep 2	458,98	134,60
Groep 3	427,73	105,35
Groep 4	461,24	71,12

Binnen de portefeuille van Vestia DHS blijkt een verband te zijn tussen de huurprijs en de reactiegraad van 2011 met een p-waarde van 0,000 (waarbij 0,000 < 0,05, waardoor er een significante afwijking vastgesteld kan worden).

Uit de gegevens blijkt dat op de woningen met de hoogste huur het minste gereageerd wordt. Het gaat hierbij om categorie 1 met een gemiddelde huur van € 572. Tussen de andere drie groepen, met een gemiddelde huur van € 428 tot € 461, zitten nauwelijks verschillen. Naast het verschil in prijs, kunnen de minste reacties op groep 1 ook weer te maken hebben met het labelen van de woningen.

Zoals al eerder aangegeven worden te kleine huishoudens uitgesloten voor de grotere woningen, waardoor een grote groep mensen überhaupt niet op deze woningen kan reageren. Deze grotere woningen hebben, gemiddeld genomen, ook de hoogste huurprijzen.

6.5.1 Prijsbeleid Vestia

Vanuit de Vestia Groep is voor 2012 vastgesteld dat de huurprijzen die doorberekend worden aan de huurders gemiddeld (minimaal) uit moeten komen op 87% van de streefhuur. De vestigingen hebben daarbij zelf de vrijheid om huren vast te stellen en mogen daarbij ook uitkomen op 100% van de streefhuur.

Vestia DHS heeft er in eerste instantie voor gekozen om gemiddeld 87% van de streefhuur aan te houden. De vraag is of dit een verstandige keuze is, aangezien het verschil tussen 87% en 100% voor de huurder maximaal zorgt voor €84,83 extra per maand (uitgaande van de hoogste huur € 652,52, zou 100% € 652,52 opleveren en 87% €567,69, verschil € 84,83). Terwijl deze ophoging voor Vestia zorgt voor een veel grotere opbrengst, aangezien dit extra bedrag dan meteen geldt voor alle woningen binnen de portefeuille.

Vanuit Vestia DHS is verder de stelregel dat bij verdere ophoging van de huurprijzen een maximum van 95% van de streefhuur gevraagd kan worden. Aangezien er al snel rekenfouten in kunnen sluipen bij de berekening van het aantal punten, bestaat de mogelijkheid dat huurders procedures gaan starten om de huur omlaag te krijgen. De totale proceskosten die hierdoor gemaakt moeten worden zijn vaak hoger dan direct een iets lagere huur te berekenen.

6.6 Toegankelijkheid

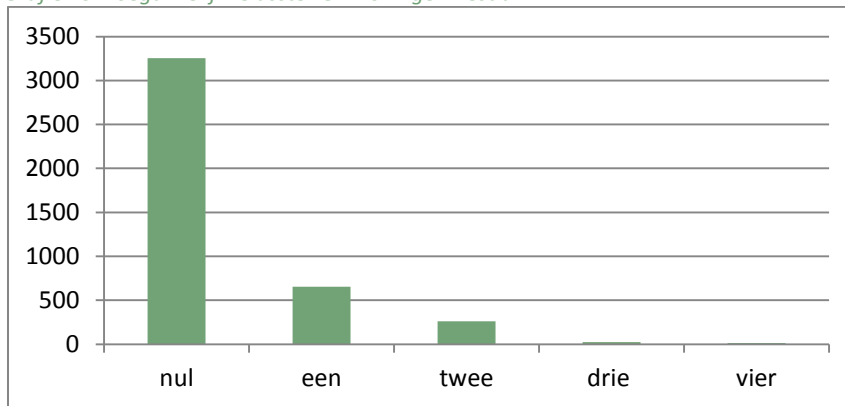
In Den Haag wordt de mate van toegankelijkheid ingedeeld in een bepaald aantal sterren. Aan een woning wordt een hoeveelheid sterren gekoppeld van 0 oplopend tot 4. Deze sterren geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan. Aangezien in de bevolkingsprognoses naar voren is gekomen dat de leeftijdsgroep 65-80 toe zal nemen is het belangrijk te kijken welke woningen voor deze groep geschikt kunnen zijn.

Tabel 27: Toegankelijkheidssterren woningen Vestia

Aantal sterren	Omschrijving
*	Nultrapwoning
**	Rollator toe- en doorgankelijke woning
***	Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijke woning
****	Rolstoel toe- en doorgankelijke woning

In eerdere hoofdstukken is gebleken dat de vergrijzing gaat toenemen. Gebruikmakend van de gegevens uit hoofdstuk 3, blijkt dat de bevolkingssamenstelling van Loosduinen en Scheveningen zich zo gaat ontwikkelen dat er in 2025 respectievelijk 28,5% en 19,5% ouderen zullen wonen in Loosduinen en Scheveningen.

Grafiek 6: Toegankelijkheidssterren woningen Vestia



Uit grafiek 4 blijkt dat ruim 77% van de woningen een nultredenwoning betreft. In hoofdstuk 4 kwam naar voren dat door het extramuraliseringsbeleid ouderenwoningen zo veel mogelijk levensloopbestendig moeten zijn. Hierdoor moet aan een bepaald aantal eisen voldaan worden, waarbij ook de toe- en doorgankelijkheid van de woning belangrijk is. Uit de gegevens van de portefeuille van Vestia DHS blijkt dat, er vanuit gaande dat 3 tot 4 sterren voldoende is, slechts 1% van de woningen aan deze eis voldoet. Op dit moment is er bij de 1% die wel als levensloopbestendig aangemerkt kunnen worden nog niet gekeken naar de essentiële wijkvoorzieningen binnen loopafstand.

6.7 Conclusie

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de Nederlandse huurders zoeken naar een zo groot mogelijke woning op de beste locatie tegen een zo laag mogelijke huurprijs. Dat uiteindelijk de prijs doorslaggevend is, wordt ook terug gezien in de gegevens van de portefeuille van Vestia DHS. De consument heeft bepaalde wensen die in de meest ideale situatie allemaal geïmplementeerd zouden worden. Het wordt alleen al snel duidelijk dat de consument met een beperkt inkomen altijd concessies moet doen op het gebied van wonen. Schipperen tussen grootte en ligging van de woning hoort hier bij. Het bleek uit het onderzoek wel dat het lastig is iets te zeggen over de voorkeur op het gebied van ligging als het specifiek gaat over de portefeuille van Vestia. Er is een verband geconstateerd, maar het blijft onduidelijk waar de voorkeur ligt.

Als knelpunt kan de oververtegenwoordiging van de woningen met een bouwjaar tussen 1920 en 1940 gezien worden. In de meest ideale situatie zouden er op dit moment nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden, terwijl er woningen met een bouwjaar rond de jaren dertig afgestoten worden.

Opvallend is daarnaast het grote aantal te kleine woningen binnen de portefeuille, wanneer er uit gegaan wordt van de maatstaven binnen de wensportefeuille. Er zullen oplossingen bedacht moeten worden voor de woningen met een oppervlakte onder de 50m². Zo zouden deze woningen gebruikt kunnen worden als studentenwoningen of er kunnen woningen samengevoegd worden, zodat er grotere woningen ontstaan.

Daarnaast dreigt er op dit moment een te kort aan levensbestendige woningen, wanneer er vanuit gegaan wordt dat alle ouderen boven de 65 jaar een woning met 3 tot 4 toegankelijkheidssterren wenst, ontstaat er een tekort van ongeveer 20%.

Sterk aan de portefeuille van Vestia DHS is de grote concentratie woningen in stadsdeel Scheveningen. Met name in de wijk Duindorp is ontzettend veel bezit. Dit zorgt ervoor dat er enorm veel controle op de wijk uitgeoefend kan worden. Er kan geconstateerd worden dat dit ook daadwerkelijk effect heeft. Zo heeft Duindorp altijd bekend gestaan als een wijk met veel problemen. Door een streng sociaal beleid van Vestia zijn deze problemen grotendeels teruggedrongen.

7. CONFRONTATIE, CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk vindt de confrontatie plaats tussen de wensportefeuille, opgesteld in hoofdstuk 5, en de huidige portefeuille, weergegeven in hoofdstuk 6. Door deze confrontatie kan de hoofdvraag beantwoord worden: *Op welke manier kan de huidige portefeuille aangepast worden om zo goed mogelijk aan te sluiten op de vraag van de toekomst (tot 2025)?*

Allereerst worden er conclusies getrokken en eerder conclusies op een rijtje gezet, naar aanleiding van de bevindingen die gedaan zijn tijdens het onderzoek. Vervolgens zullen er naar aanleiding van deze conclusies aanbevelingen gedaan worden aan Vestia DHS.

Naast het ontwikkelen van een advies voor een portefeuilleplan voor Vestia DHS is de methode die hiervoor gebruikt is ook toepasbaar voor andere woonbedrijven van de Vestia Groep of andere woningcorporaties. Deze figuur is weergegeven in hoofdstuk 8.

7.1 SWOT-analyse

Wanneer de wensportefeuille geconfronteerd wordt met de huidige portefeuille worden de sterktes en zwaktes van de portefeuille duidelijk, maar ook de kansen en bedreigingen die deze portefeuille met zich meebrengt.

Tabel 28: SWOTT-analyse

Sterktes	Zwaktes
- Veel kennis over de wijken en de bewoners waar ze bezit heeft	- Niet gewend op een commerciële manier naar vastgoed te kijken, sociale cultuur
- Sterke sociale drijfveer binnen bedrijf	- Weinig financiële middelen om de
- Grootste speler in wijk Duindorp en stadsdeel Scheveningen algemeen	portefeuille aan te vullen met nieuwbouw
Kansen	Bedreigingen
- Aanpak van de woningen < 50m ² , doelgroep omzetten naar studentenwoningen of woningen samenvoegen	- 33% van de woningen < 50 m ²
- Inspelen op nieuwe wetgeving; verkoopplan om versnippering tegen te gaan, financieel plan voor afdragen aan huurtoeslag	- 25% van de woningen bouwjaar 1920-1940
	- Slechts 1% van de woningen levensloopbestendig
	- Geen marktconforme huurprijzen
	- AWBZ-bezit (zorginstellingen)
	- Voldoen aan steeds vernieuwde regelgeving

7.1.1 Sterktes

Een grote sterkte binnen het bedrijf is de sociale drijfveer. Bij Vestia DHS is een sociale cultuur bedrijfsstructuur te herkennen. Dit is bijvoorbeeld te merken aan een grote afdeling “Leefbaarheid” binnen het woonbedrijf en de manier waarop er keuzes gemaakt worden. Een voorbeeld hiervan zijn de huurprijzen. Er wordt in de eerste plaats niet gekeken naar wat financieel het meeste oplevert voor het bedrijf, maar eerder wat het beste is voor de huurders.

Door deze betrokkenheid zijn er goede relaties ontstaan binnen de wijken, waardoor er makkelijk ingespeeld kan worden op het moment dat er bepaalde sociale problematiek opspeelt. Wat verder opviel tijdens de analyse van de portefeuille is dat er veel geconcentreerd bezit is in stadsdeel Scheveningen. Binnen stadsdeel Scheveningen is vervolgens naar verhouding veel bezit in de wijk Duindorp. Dit maakt Vestia de grootste speler binnen dit stadsdeel. Hierdoor ontstaat er een interessante onderhandelingspositie ten opzichte van bijvoorbeeld de gemeente.

7.1.2 Zwaktes

In tegenstelling tot het feit dat Vestia (DHS) sterk ontwikkeld is op het sociale vlak, is de commerciële kant op bepaalde vlakken wat onderbelicht. Zoals eerder naar voren kwam, hebben corporaties sinds de bruteringsoperatie de financiële vrijheid gekregen. Huren zijn geliberaliseerd en corporaties moeten inmiddels zelf zorgen voor de financiële middelen. Dit zorgt er wel voor dat er binnen het bedrijf een bepaalde cultuuromslag noodzakelijk is. Er moet op een efficiëntere (en commerciëlere) manier gewerkt worden. Zeker nu geconstateerd is dat het oude verdienmodel niet meer toereikend is om het als corporatie financieel rond te krijgen.

7.1.3 Kansen

Op dit moment liggen er voor Vestia DHS verschillende kansen om vast op in te spelen. Tijdens de analyse van de portefeuille bleek dat er veel (te) kleine woningen in bezit zijn. Er kan nagedacht worden over verschillende oplossingen om deze problemen op te lossen voordat de verhuurbaarheid achteruit gaat. Te denken valt aan het veranderen van de doelgroep. Zo zouden deze woningen prima functioneren als studentenwoningen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het samenvoegen van woningen, om zo grotere woningen te creëren. Uiteraard brengt, zeker dit laatste, wel kosten met zich mee.

Ook het hoge aantal woningen met een bouwjaar 1920-1940 valt op binnen de portefeuille. De bouwstijl van de jaren '30 is ook in deze tijd nog in trek en daarnaast is de verwachting dat deze woningen degelijk gebouwd zijn. Ook blijkt uit de populariteitstoets dat de bewoners het liefst kiezen voor een woning uit die periode.

Toch blijft het feit dat het veel woningen uit het zelfde bouwjaar zijn, wat ervoor zorgt dat de looptijd in een gelijke periode afloopt. Een oplossing hiervoor is het tijdig verkopen van (een deel van) de woningen en aanvullen met nieuwbouw of relatief nieuwe woningen. Hierdoor ontstaat er weer een betere spreiding in bouwjaren. Het is echter de vraag of hier de financiële middelen voor zijn.

Het laatste aspect dat is opgevallen binnen de huidige portefeuille is de beperkte hoeveelheid levensloopbestendige woningen. Dit kan opgelost worden door bijvoorbeeld liften te plaatsen voor woningen waar deze ontbreken (aanpassen toegankelijkheid). Daarnaast zal er ook in de woningen gekeken moeten worden naar oplossingen voor in de woning (aanpassen van de doorgankelijkheid).

Waar verder op tijd aandacht aan besteed moet worden zijn de verschillende nieuwe wetgevingen en regels die ingevoerd zullen worden door de overheid. Door hier vroegtijdig plannen voor te bedenken zal dit makkelijker verlopen dan wanneer er lange tijd wordt afgewacht. Zo kan er nu al nagedacht worden over een mogelijke verkoopstrategie, voor het moment dat de verplichte verkoop wordt doorgevoerd. Hierbij moet er nagedacht worden over strategische keuzes. Zo is het verstandig hele blokken tegelijk in de verkoop te doen, om zo versnippering tegen te gaan. Daarnaast is het wellicht interessant om naar de woningen te kijken die nu eigenlijk te lage huurprijzen hebben door het woningwaarderingssysteem. Wellicht dat deze voor een marktconforme prijs verkocht kunnen worden. Hierdoor zullen er gevallen zijn van woningen die meer opleveren dan wanneer er door wordt gegaan met exploitatie. Daarnaast zouden er woningen verkocht kunnen worden met het bouwjaar 1920-1940, doordat dit bouwjaar oververtegenwoordigd is binnen de portefeuille. Daarnaast kan er alvast een financieel plan bedacht worden voor het moment dat er daadwerkelijk bijgedragen moet gaan worden aan de huurtoeslag. Er zal op dat moment op andere fronten bezuinigd moeten worden. Een eerste maatregel wordt op dit moment overigens al ingevoerd. Scheefwoners krijgen een huurverhoging van 5%.

7.1.4 Bedreigingen

Binnen de portefeuille zijn een aantal bedreigingen waargenomen. Opvallende aspecten hierbij zijn het hoge aantal woningen met een oppervlakte < 50 m², veel woningen met een bouwjaar tussen 1920-1940 en slechts een heel klein percentage levensloopbestendige woningen. Zoals eerder aangegeven bij de kansen, zal er vroegtijdig ingespeeld moeten worden om deze bedreigingen in te perken.

7.2 Aanbevelingen

7.2.1 Aanpakken van de zwaktes binnen de huidige portefeuille

Allereerst is het belangrijk dat Vestia DHS kritisch gaat kijken naar de uitkomsten van de analyse van de huidige portefeuille. Er zijn bedreigingen op te merken op het gebied van bouwjaar, oppervlakte en levensbestendige woningen. Daarnaast dreigen er betalingsproblemen te ontstaan bij de zorginstellingen door vernieuwde wetgeving. Er zal tijdige ingegrepen moeten worden om te zorgen dat alle woningen optimaal verhuurd blijven en er ingespeeld wordt op de wensen van deze tijd. Oplossingen voor bouwjaar en oppervlakte zijn al veelvuldig aan te orde gekomen. Zoals het afstoten van woningen met een bouwjaar van 1920 tot 1940, het samenvoegen of veranderen van de doelgroep van kleine woningen. Bestaande woningen binnen de portefeuille kunnen wellicht met ingrepen levensbestendig gemaakt kunnen worden. Daarnaast zou er misschien een koppeling gemaakt kunnen worden met de zorgwoningen. Op het moment dat zorginstellingen complexen van Vestia DHS afstoten doordat het financieel niet meer op te brengen is, zou Vestia deze woningen wellicht kunnen gaan gebruiken voor ouderen.

7.2.2 Spanningsveld maatschappelijke doelen & financiële continuïteit

Wat vanaf het begin af aan is binnen het onderzoek duidelijk geweest dat het lastig is om commerciële doelen te combineren met de maatschappelijke doelen. Er blijft een spanningsveld tussen efficiënt en commercieel denken en daarnaast toekomen aan de maatschappelijke belangen.

Afstoten van het vastgoed is op dit moment vaak geen optie door het achterlaten van grote sociale problemen. Aangezien zich constant tegenstrijdigheden voordoen is het wellicht beter om het eigendom van het vastgoed en de maatschappelijke te maken te splitsen. Het vastgoed zou overgedragen kunnen worden aan een aparte organisatie, te denken valt aan een belegger, pensioenfonds of andere private partij. Hierdoor houden corporaties alleen nog taken van beheer en maatschappij. Er kan gesteld worden dat corporaties dus eigenlijk weer terug moeten naar hun kerntaak, het huisvesten van een groep mensen in de lage inkomensklassen. Het verschil met de start van corporaties is dan alleen wel dat ze het vastgoed niet zelf meer in bezit hebben.

7.2.3 Op zoek naar nieuwe verdienmodellen

Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat het huidige verdienmodel van corporaties niet meer toereikend is. Er werd altijd vanuit gegaan dat de waarden van de corporatiewoningen zo sterk stegen, dat hiermee de kosten gedekt kunnen worden.

In deze tijd stijgen woningen niet zo sterk meer, waardoor er geld te kort is. In een vervolg op paragraaf 7.2.1 kan geconstateerd worden dat de financiële bedrijfsvoering, wellicht beter overgenomen kan worden door een private partij. Huurmaximalisatie zou daarbij een goede eerste stap zijn, om zo financiële continuïteit te waarborgen. Zoals al eerder aan de orde kwam bij de wensportefeuille draaien corporaties nu door verschillende regelingen op voor het kunstmatig laag houden van de huurprijzen. Ze zorgen zelf al voor zo laag mogelijke huurprijzen, vervolgens krijgen veel zittende huurders huurtoeslag. Daarnaast bestaat nu ook de kans dat de corporaties zelf ook nog eens moeten gaan bijdragen aan deze toeslag.

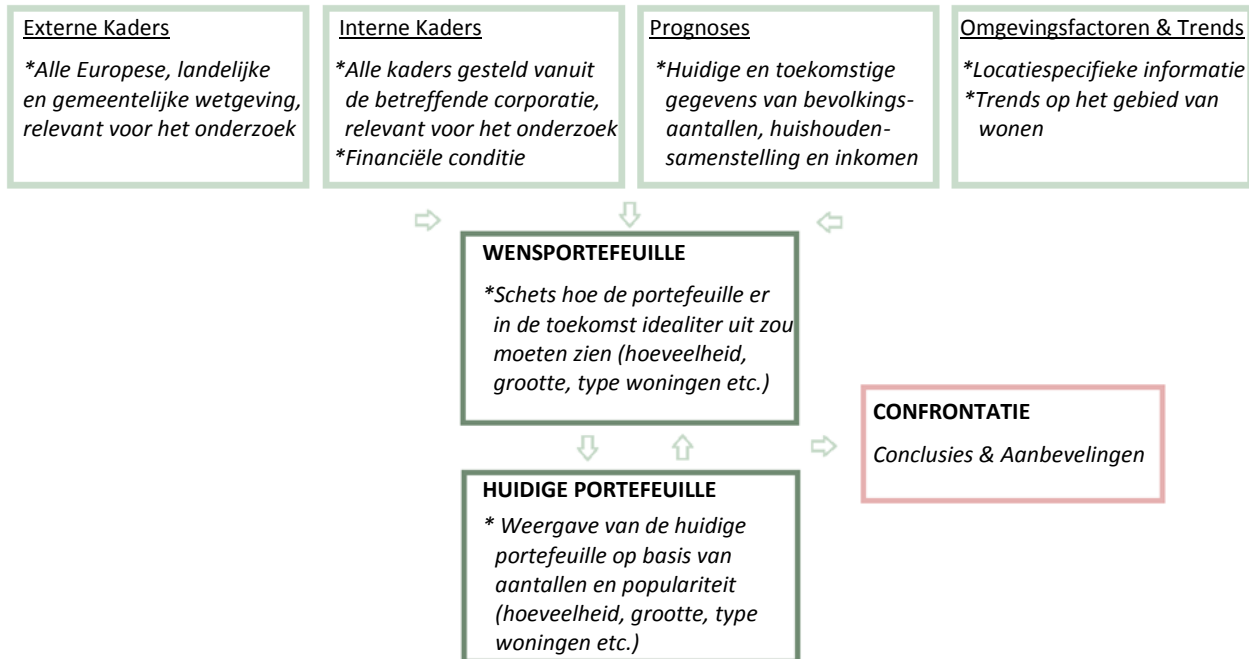
7.2.4 Constant veranderende wetgeving

Tijdens dit onderzoek is duidelijk geworden dat corporaties zich aan ontzettend veel regels moeten houden. Daarbij zijn soms tegenstrijdigheden te vinden binnen de belangen van de verschillende overheden. De landelijke overheid is bijvoorbeeld bezig met een plan van gedwongen verkoop tot 75% van de voorraad, terwijl de gemeente Den Haag een gelijke voorraad van woningen ambieert.

Het is als corporatie belangrijk om kritisch te blijven, en wanneer nodig overheden te confronteren met tegenstrijdigheden. Daarnaast is het belangrijk dat Vestia DHS op tijd inspeelt op de veranderende wetgeving.

8. Model Portefeuilleplan

Onderstaand model is tot stand gekomen tijdens het onderzoek. Hierin zijn alle aspecten opgenomen waarvan bleek dat ze nodig waren om tot een helder plan te komen. Hierdoor is er een model ontstaan dat kan dienen als leidraad tijdens het opstellen van een volgend portefeuilleplan.



Figuur 5: Model Portefeuilleplan

NAWOORD

Bijna aan het einde van dit onderzoek kwam Vestia ineens groot in het nieuws, aangezien er in eerste instantie vanuit werd gegaan dat het bedrijf failliet was. Later bleek het wat genuanceerder te liggen, maar het feit bleef dat de corporatie te kampen heeft met grote financiële tekorten.

Wat er misging

Vestia heeft te grote financiële risico's genomen. Om nieuwbouw van woningen te financieren moeten corporaties langlopende leningen aangaan. Om het risico uit te sluiten dat een corporatie in de toekomst met veel hogere rentes te maken krijgt, sluiten corporaties rentederivaten af. Met zo'n derivaat verzekert een corporatie zich tegen een toekomstige rentestijging.

Vestia sloot riskante derivaten af bij banken. De corporatie kon geld ontvangen als in de toekomst de rente zou stijgen. Zou de rente dalen, dan moest de corporatie bijstorten. Dit leek interessant, omdat de rente enkele jaren geleden al erg laag stond. Het zag er niet naar uit dat de rente nog verder zou dalen, en dus leek het lonend om vol in de derivaten te stappen. Helaas voor Vestia daalde de rente nog verder. Dat betekent dat het bedrijf moet bijstorten, waardoor er een verlies dreigt. Als de rente stijgt is het probleem opgelost, maar op dit moment staat Vestia op verlies en moeten andere corporaties bijspringen (Verbraeken, 2012).

Gevolg voor Vestia DHS

Natuurlijk hebben deze ontwikkelingen ook zijn weerslag op woningbedrijf Vestia Den Haag Scheveningen. Toen één en ander bekend werd kreeg ook deze vestiging de opdracht om te gaan bekijken welke woningen afgestoten konden worden, om zo de tekorten weer gedicht te krijgen. Daarnaast bestaat nu de kans dat bepaalde vestigingen samengevoegd worden, dan wel afgestoten. Vanuit verschillende hoeken is geconstateerd dat de woningcorporatie Vestia Groep uiteindelijk te groot geworden is door alle fusies.

Vooralsnog is er van een reorganisatie geen sprake. Bij Vestia DHS is besloten een proef te doen met een nieuw organisatiemodel. Er wordt van vier naar drie afdelingen teruggegaan. Hierdoor is er een manager minder nodig. De senior medewerkers krijgen een zwaardere rol met betrekking tot de aansturing. Daarnaast worden arbeidsplaatsen die op natuurlijke wijze vrijkomen niet meer ingevuld met nieuwe werknemers.

Gevolg voor dit onderzoek

Uiteraard hebben deze ontwikkelingen ook zijn weerslag op dit onderzoek. Er is een bewuste keuze gemaakt om het huidige onderzoek af te maken met de uitgangssituatie van Vestia bij de start van het onderzoek. Op gebied van wetgeving, prognoses, trends en de wensportefeuille is in principe niets veranderd. Wel dienen de aanbevelingen enigszins aangepast te worden. Zo zal er op vrij korte termijn overgegaan worden tot verkoop van delen van de portefeuille. Hiervoor ligt inmiddels een strategisch plan klaar. Dit plan is met name gericht op een onderscheid in type woningen. Naast verkoop zullen waar mogelijk de huren opgehoogd worden.

Naar aanleiding van het onderzoek kan dit liggende plan aangevuld worden met de aanbeveling eerst het bezit buiten Loosduinen en Scheveningen te verkopen.

Aangezien Vestia in Scheveningen veruit de grootste positie heeft is het belangrijk dat dit bezit als hoogste prioriteit gezien wordt om in de portefeuille te houden. Op het moment dat bijvoorbeeld de kleine woningen in Scheveningen verkocht zullen worden, ontstaat de kans op versplintering en zal de kans veel kleiner worden dat deze woningen ooit nog aangepakt zullen worden.

Het is daarnaast erg de vraag of de portefeuille, zoals in het onderzoek bekeken, blijft bestaan. De kans is groot dat de portefeuille van andere woningbedrijven van Vestia in Den Haag samengevoegd gaan worden met deze portefeuille. Hierdoor zullen de verhoudingen veranderen en kunnen er problemen binnen de spreiding opgelost worden of juist ontstaan. Daarnaast zal er nog minder geld uitgegeven kunnen worden, dan bij de aanvang verwacht werd. Hierdoor zal er nauwelijks geld zijn om woningen aan te passen. Met de aanbevelingen op het gebied van grootte en levensloopbestendigheid zal naar alle waarschijnlijkheid, zeker op de korte termijn, niets gedaan kunnen worden.

Het is voor Vestia belangrijk goed te bekijken waar de prioriteiten liggen, aangezien er keuzes gemaakt moeten worden. In het tweede hoofdstuk (tabel 6) zijn de doelstellingen van Vestia weergegeven. Hierin staat aangegeven dat er genoeg woningen ontwikkeld moeten worden, er geïnvesteerd moet worden in verzorgingstehuizen en daarnaast een aantal doelen die ver van de kerntaak af liggen (zoals hulp aan startende ondernemers en verbetering van de branchering). De aanbeveling is dan ook van deze doelen (voorlopig) af te zien.

LITERATUUR

Onderzoeken

- Alles, M., Pouw, N., Os, Van, P. (2004) Portefeuilleplan Vestia Nootdorp, Amsterdam
- Baarda, Goede, de, Teunissen (2005) Basisboek Kwalitatief Onderzoek, Noordhoff Uitgevers BV, Groningen
- Blijie, B., Hulle, van, R., Poulus, C., Til, van, R.J., Gopal, K., (2009) Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekennt, WoON-module Consumentengedrag, i.o.v. Ministerie van VROM en de NEPROM
- Bogerijen, van, W., Grimbergen, M. (2011) Ruimte voor wonen: Het Scheefwonen in Den Haag in beeld, gemeente Den Haag, Den Haag
- Buys, A., Vlugt, van der, M. (2010) Wonen in Den Haag 2009, Analyse van het Woononderzoek Nederland 2009, Amsterdam
- Dok, van, F.D. (2011) Wonen in Hoogbouw, Utrecht
- Gemeente Den Haag (2009) Woonvisie Den Haag 2011-2026, Den Haag
- Gruis, V. (2003) Financieel en maatschappelijk rendement in het voorraadbeleid, Delft
- Gruis, V. (2003) Strategisch voorraadbeleid Delftwonen, Delft
- Gruis, V., Haffner, M., Overmeeren, van, A. (2009) Performance assessment of housing associations, Delft
- Gruis, V., Karssenbergh, H. (2010) Corporaties: overleven in liberale tijden, Real Estate Magazine, nr. 73, pag. 17-20, Amsterdam
- Harvey, J. (2002), Urban Land Economics, Creative Print & Design, Wales
- Jelgerhuis, J (2011) Stadsdeelplan Scheveningen, Den Haag
- Karssenbergh, H. (2010) Woningcorporatie 2020, Stipo, Amsterdam
- Klein, K (2011) Stadsdeelplan Loosduinen, Den Haag
- Kleinhans, R.J. (2005), Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting, Delft
- Leeuwen, van, G.M.J., Heida, H., Galen, van, J., Poulus, (2010), Woningmarktverkenningen, Socrates 2010, ABF RESEARCH, i.o.v. ministerie van VROM, Delft
- Loos, L. (2010) Portefeuilleplan Mitros 2010 tot 2030, Bouwstenen 2030, Mitros, Utrecht
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011) Huurbeleid 2011/2012,, Den Haag
- Nieboer, N.E.T., Gruis, V. (2011) Terugtrekkende bewegingen in de corporatiesector, Rooilijn nr 3, pag. 214-221, Amsterdam
- Nieboer, N.E.T., Straub, m.m.v.A. (2003) Strategisch beslissen over het woningbezit, Haveka, Alblasterdam
- Norder, M., Staal, E. (2011) Aantrekkelijk wonen met kansen voor iedereen, Den Haag
- Onbekend (2011) Donner werkt aan wetsvoorstel biedingsplicht corporaties, nieuwsbrief 28 november 2011, nr. 2711, Property NL, Amsterdam
- Os, van, P. (2011) Vastgoedbeleid bij woningcorporaties, RIGO Beleids8baan, Amsterdam

- Severt, S., Verbraeken, H., (2012) 'Affaire-Vestia onderstreept nog eens de noodzaak voor marktconforme huren', Financieel Dagblad, Amsterdam
- Til, van, R.J. (2010) Woningmarkt Haaglanden, Explica, Rotterdam
- Verbraeken, H. (2012) Overmoed leidt tot val hoogvlieger, Financieel Dagblad, Amsterdam
- Vestia, (2010) Altijd in de buurt, onze inzet, Rotterdam
- Vestia, (2010) Beleidskaders SVB, Rotterdam/Den Haag

Websites

www.aedes.nl

www.beleids8baan.nl

www.buurtmonitor.nl

www.europadecentraal.nl

www.toeslagen.nl

www.rijksoverheid.nl, onderwerpen, woningcorporaties

www.vestia.nl

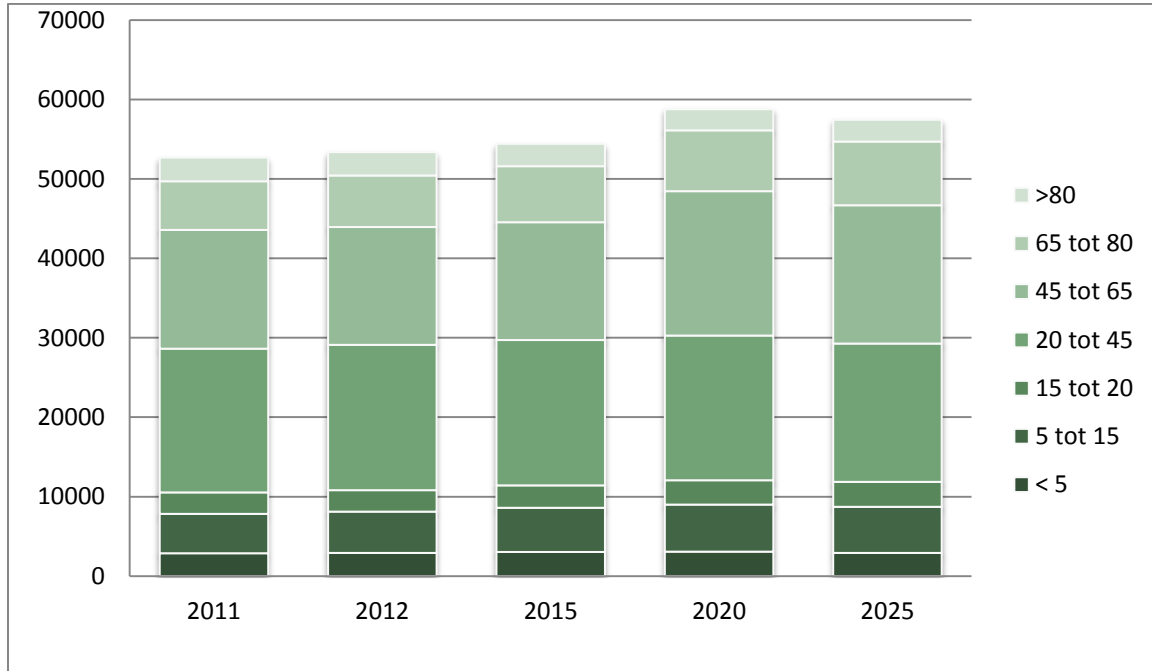
BIJLAGE I Lijst Diensten van Algemeen Economisch Belang

Onderstaande lijst bestaat uit de gebouwen die als maatschappelijk vastgoed kunnen worden beschouwd, volgens de bijlage van het ministerieel besluit met betrekking tot de DAEB-regeling (Bron: www.europadecentraal.nl).

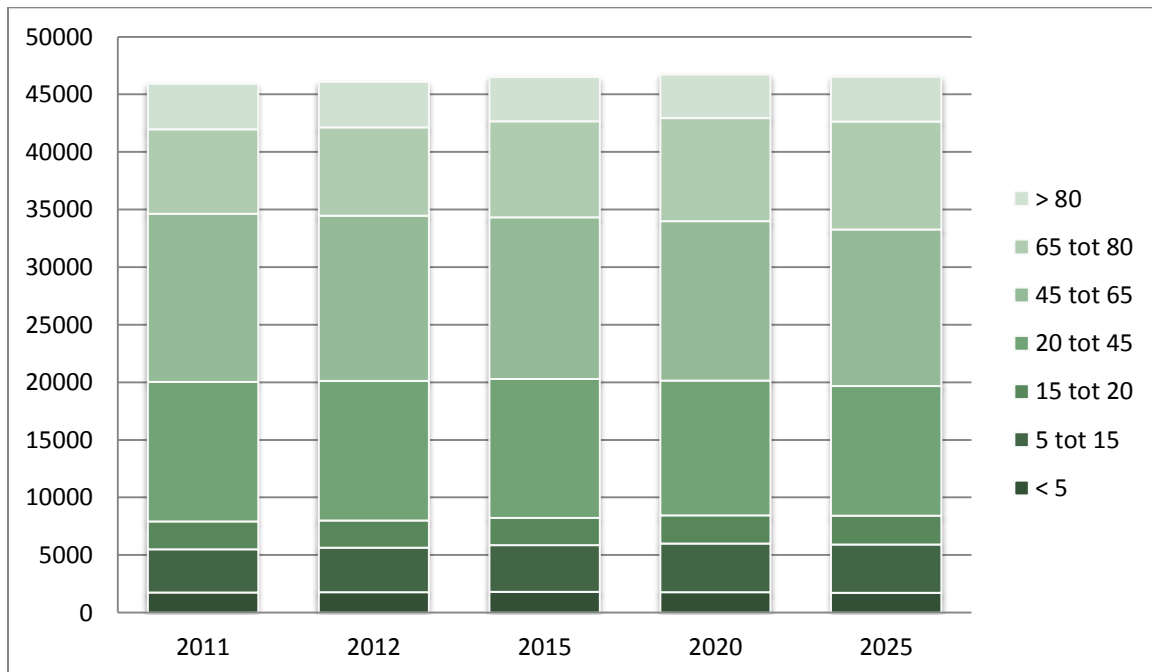
- Buurthuizen
- Gemeenschapscentra
- Jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- Basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- Brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen en naschoolse opvang, buurtsporthal, en –complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- Wijk sportvoorzieningen
ruimten voor maatschappelijk werk
- Ruimten voor welzijnswerk
- Opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- Zorgsteunpunten
- Steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- Centra voor jeugd en gezin
- Ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- Hospices
- Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- Dorps- of wijkbibliotheken
- Eigen kantoorruimten
- Veiligheidshuizen
- Centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- Kleinschalige culturele activiteiten.

BIJLAGE II OVERIGE CIJFERS PROGNOSES

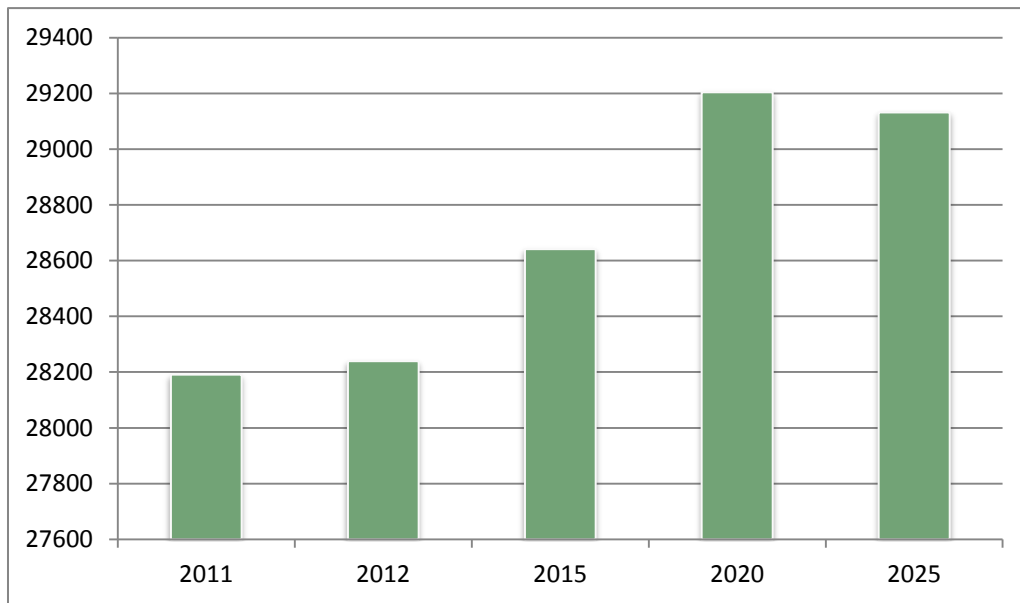
Grafiek I: Bevolkingsprognose 2011-2026 stadsdeel Scheveningen, absolute getallen (eigen bewerking, gegevens uit de buurtmonitor)



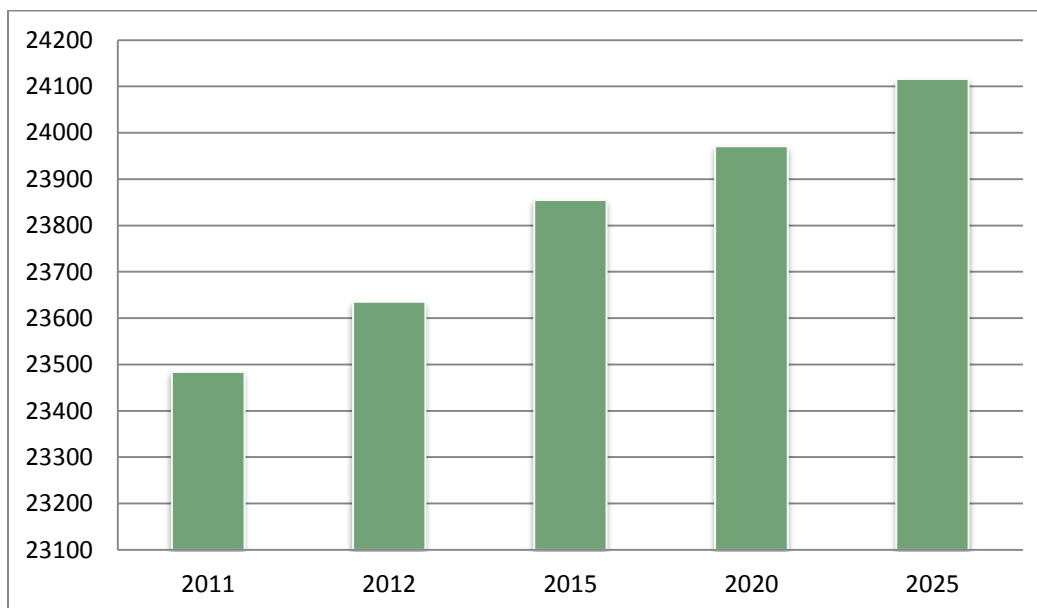
Grafiek II: Bevolkingsprognose 2011-2026 stadsdeel Loosduinen, absolute getallen (eigen bewerking, gegevens uit de buurtmonitor)



Grafiek III: Prognose benodigde woningvoorraad 2011-2025 stadsdeel Scheveningen (eigen bewerking, gegevens uit de buurtmonitor)



Grafiek IV: Prognose benodigde woningvoorraad 2011-2025 stadsdeel Loosduinen (eigen bewerking, gegevens uit de buurtmonitor)



Tabel I: Bouwjaar woningbezit in Centrum, Loosduinen en Scheveningen

Bouwjaar	Centrum	Loosduinen	Scheveningen
1900-1920	60	2	165
1920-1940	40	83	1389
1940-1960	-	111	235
1960-1980	126	368	208
1980-2000	14	386	602
2000-heden	66	76	448
Totaal	306	1026	3047

Tabel II: Grootte woningbezit in Centrum, Loosduinen en Scheveningen

M ²	Centrum	Loosduinen	Scheveningen
< 20	-	-	1
20-30	-	-	85
30-40	-	24	312
40-50	40	74	743
50-60	43	349	747
60-70	40	244	679
70-80	44	154	255
80-90	14	8	92
90-100	5	-	58
100-110	5	-	29
> 110	2	2	33
Totaal	193	855	3034

Tabel III: Woningbezit Vestia Den Haag Scheveningen in de diverse wijken

Stadsdeel	Wijk	Aantal
Centrum	Archipelbuurt	48
Centrum	Centrum	40
Centrum	Regentessekwartier	106
Centrum	Zeeheldenkwartier	116
Loosduinen	Kraayenstein en de uithof	277
Loosduinen	Loosduinen	374
Loosduinen	Waldeck	408
Scheveningen	Belgisch Park	92
Scheveningen	Duindorp	1312
Scheveningen	Duinoord	97
Scheveningen	Geuzen- en Statenkwartier	614
Scheveningen	Scheveningen	929
Overig		65
	Totaal	4478