

# **Overzicht voorgenomen activiteiten**

## **Heemstede 2019-2023**

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b> .....	<b>2</b>
<i>Streefhuurprijsbeleid</i> .....	2
<i>Huurverhogingsbeleid</i> .....	2
<i>Beschikbaarheid</i> .....	2
<b>Nieuwbouw</b> .....	<b>3</b>
<i>De Slottuin</i> .....	3
<i>Kennemerduin</i> .....	3
<b>Kwaliteit &amp; duurzaamheid</b> .....	<b>3</b>
<i>Onderhoud en verbetering bestaande woningen</i> .....	3
<i>Strategie energetische verbetering portefeuille</i> .....	4
<i>Kwaliteit data en methodewijziging</i> .....	4
<i>Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen</i> .....	4
<i>Duurzame energieopwekking</i> .....	5
<b>Bijlagen</b> .....	<b>6</b>
1 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen</i> .....	6
2 <i>Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen</i> .....	7
3 <i>Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille</i> .....	8

## Inleiding

Het activiteitenoverzicht is de opmaat voor het proces waarbij gemeente, huurdersorganisaties en corporaties komen tot prestatieafspraken. In Heemstede zijn kaderafspraken gemaakt voor de periode 2018-2021.

Elan Wonen heeft najaar 2018 de meerjarenprognose voor de jaren 2019-2028 vastgesteld. Deze meerjarenprognose is via de dPi gedeeld met het ministerie en vormt de basis voor de jaarlijkse berekening van de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW).

Sindsdien hebben de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden met een positief effect op de investeringsruimte.

- De berekening van de beleidswaarde is verbeterd. Dit nieuwe waardebegrip is in 2018 in de corporatiesector geïntroduceerd. De software waarmee Elan Wonen deze waarde berekende bevatte een fout die in onze specifieke situatie leidde tot een lagere beleidswaarde en daarmee tot een hogere Loan to Value. Deze softwarefout is inmiddels gecorrigeerd.
- In overleg met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) kan Elan Wonen de overtollige liquide middelen in de niet-Daeb-tak als dividend ter beschikking stellen aan de Daeb-tak terwijl in de meerjarenprognose was uitgegaan van vervroegde aflossing van de interne lening. Ook deze wijziging heeft een positief effect op de Loan to Value.

Elan Wonen heeft naar aanleiding van de genoemde ontwikkelingen besloten om opnieuw een meerjarenprognose op te stellen, de zogenoemde 'voorjaarsnota'. Het nu voorliggende activiteitenoverzicht is gebaseerd op deze voorjaarsnota. Hierin is de extra investeringsruimte ingezet voor:

- 150 extra nieuwbouwwoningen in de periode 2019-2023
- 450 extra nieuwbouwwoningen in de periode 2024-2028
- Extra duurzaamheidsinvesteringen aan 500 woningen in de periode 2021-2025
- Aanleg van zonnepanelen op circa 3000 woningen in de periode 2020-2029

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### Streefhuurprijsbeleid

Elan Wonen voert een streefhuurprijsbeleid waarmee streefhuren met een vast percentage worden afgeleid van de maximale huren volgens het woningwaarderingssysteem. In 2018 hanteerde Elan Wonen een streefhuurpercentage van 85%. Begin 2019 is dit percentage verlaagd naar 80%.

Het gehanteerde percentage wordt periodiek vastgesteld. Dit omdat de woningwaarderingpunten van bestaande woningen fluctueren, bijvoorbeeld door wijziging in WOZ-waardes en aangebrachte energetische verbeteringen. Elan Wonen streeft naar een sociale woningportefeuille met slaagkansen voor de verschillende inkomensgroepen.

### Huurverhogingsbeleid

Elan Wonen kiest ervoor om de verschillen in prijs-kwaliteitverhouding tussen zittende huurders te verkleinen. De jaarlijkse huuraanpassingen zijn daarom niet meer voor alle huurders gelijk.

Huurders met een huur die veel lager is dan de streefhuur krijgen een hogere huuraanpassing doorberekend dan huurders waarvan de huur dichterbij de streefhuur ligt.

Daarnaast hanteert Elan inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huishoudens die inmiddels een hoger inkomen hebben maar graag in hun bestaande sociale huurwoning blijven wonen.

### Beschikbaarheid

In vergelijking met de andere gemeenten in Zuid-Kennemerland kent Heemstede een bijzonder laag aandeel sociale huurwoningen én een zeer beperkte plancapaciteit. Elan Wonen ziet daarnaast een grote discrepantie tussen de vraag naar comfortabele woningen voor kleine huishoudens met een betaalbare huur enerzijds en het huidige woningaanbod van Elan Wonen anderzijds. Om deze discrepantie te verkleinen ziet Elan Wonen zich gesteld voor een ambitieuze transformatieopgave.

Deze opgave wordt gerealiseerd door verkoop of liberalisatie van woningen die geschikt zijn voor huishoudens met een middeninkomen en aanvullende nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Vanaf dit jaar maakt Elan Wonen gebruik van de wettelijke mogelijkheid om een deel van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen. Elan Wonen kiest ervoor om uitsluitend de duurdere sociale huurwoningen (huurprijs > € 700) voor deze inkomensgroep bereikbaar te maken.

Elan Wonen verwacht de komende vijf jaar gemiddeld 75 woningen per jaar sociaal te verhuren. Deze verwachting is gebaseerd op een mutatiegraad van 5% van woningen in de bestaande voorraad en de eerste verhuur van nieuwbouwwoningen in het project De Slottuin. Mogelijke nieuwbouw op de locatie Kennemerduin is hierin nog niet verwerkt. Binnen de bestaande woningvoorraad zien wij mogelijkheden voor het verhogen van het aantal sociale verhuringen door verbreding van de verhuisregeling voor senioren en door de inzet van friendscontracten (woningdelen) in grotere woningen.

Zie bijlage 1 voor het verloop van de sociale woningvoorraad (gereguleerde contracten) voor de komende vijf en tien jaar. Hierbij wordt tevens een inschatting gemaakt van de samenstelling naar huurprijscategorie.

Zie bijlage 3 voor het verloop van de vrije sector woningvoorraad (geliberaliseerde contracten) voor de komende vijf en tien jaar.

## **Nieuwbouw**

### **De Slottuin**

Dit project is een samenwerking met projectontwikkelaar Hoorne Vastgoed. De bouw is inmiddels in volle gang. Binnen dit project realiseert Elan Wonen 22 grondgebonden eengezinswoningen die allen sociaal worden verhuurd.

Daarnaast worden 33 appartementen gerealiseerd die geschikt zijn voor zelfstandig wonen met zorg aan huis. Voor de bewoners van deze appartementen worden tevens drie ontmoetingsruimtes gerealiseerd. De woningen worden verhuurd via Zorgbalans aan senioren met een zorgindicatie. Ze zijn daarmee niet toegankelijk voor regulier woningzoekenden, maar voorzien wel in een grote behoefte aan wonen met zorg.

### **Kennemerduin**

In 2019 gaat het participatietraject voor Kennemerduin van start. Doel van dit traject is het maken van een stedenbouwkundig plan dat zowel is gebaseerd op de doelstellingen van Elan Wonen als op de wensen van de Heemstedenaren. Elan Wonen wil met een nieuw Kennemerduin de verpleeghuisfunctie voor Heemstede behouden, bijdragen aan de transitie naar een energieneutraal Heemstede en het Kennemerduin terrein een veel grotere betekenis laten hebben voor het omliggende dorp.

Vanuit het perspectief van de prestatieafspraken is met name de volkshuisvestelijke doelstelling van Elan Wonen voor Kennemerduin van belang. Nieuwbouw op deze locatie is voor Elan Wonen één van de laatste mogelijkheden om woningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad van Heemstede en daarmee invulling te geven aan de ambities van de gemeente zoals neergelegd in het volkshuisvestingsbeleid. Meer concreet zal nieuwbouw op Kennemerduin zorgen voor meer betaalbare woningen voor woningzoekenden met een bescheiden of modaal inkomen. En dat is hard nodig gezien de moeilijke positie van deze groepen op de Heemstedse woningmarkt.

## **Kwaliteit & duurzaamheid**

### **Onderhoud en verbetering bestaande woningen**

De kosten voor onderhoud vormen een substantieel deel van de jaarlijkse uitgaven van Elan Wonen (18% van de huurinkomsten). Elan Wonen hanteert een hoog kwaliteitsniveau bij het onderhouden van bestaande woningen. De eigen kwaliteitsinspecteurs voeren van elk gebouw iedere drie jaar een uniforme conditiemeting uitvoeren volgens een inspectieprotocol. Hiermee

wordt de conditie van de onderscheiden bouwdelen in kaart gebracht. Met deze werkwijze wordt gestuurd op het behoud van de functionele en financiële waarde van de gebouwen.

Elan Wonen voert grootonderhoud- of renovatiewerkzaamheden doorgaans uit in combinatie met energetische maatregelen. Elan Wonen kiest ervoor om een deel van de energiebesparing in euro's door te berekenen aan zittende bewoners. Gezocht wordt naar de balans tussen woonlasten, comfortverbetering en behoud van investeringsruimte.

Aan de Sportparklaan en Van Lyndenlaan wordt in 2019 gestart met grootonderhoud van een woongebouw met 36 appartementen. Er worden energetische maatregelen getroffen en zonnepanelen aangebracht.

Dit jaar wordt gestart met de voorbereidingen van een groot onderhoud project voor 69 woningen in de omgeving van het Haemstedeplein. Deze woningen uit 1921 zijn een gemeentelijk monument met enkelsteens muren en een lage energetische kwaliteit. Om een zorgvuldig proces te kunnen garanderen wordt ruim de tijd genomen voor de planvorming waarbij bewoners en gemeente in een vroegtijdig stadium worden betrokken.

### **Strategie energetische verbetering portefeuille**

De strategie van Elan Wonen is gericht op het klimaatakkoord van Parijs en stuurt aan op een klimaat neutrale portefeuille in 2050. De afgelopen jaren zijn vooral isolerende maatregelen genomen en zijn bestaande collectieve installaties aangepakt. De komende jaren wordt dit gecontinueerd en uitgebreid met de aanleg van zonnepanelen. Bij alle maatregelen wordt getoetst of deze positief bijdragen aan in de toekomst te nemen maatregelen.

In complexen met collectieve verwarmingsinstallaties wordt gestart met het verwijderen van gasvoorzieningen binnen de woning (keuken). Bij woningmutaties wordt dit de norm. Voor alle woningen wordt in 2019, samen met bewoners, beleid geformuleerd om zittende huurders te stimuleren en te faciliteren bij de overstap van koken op gas naar koken op elektra.

De aanleg van warmtenetten met duurzame energieopwekking draagt in hoge mate bij aan klimaatneutraliteit. Elan Wonen werkt hiervoor nauw samen met gemeente en collega-corporatie Pré Wonen.

### **Kwaliteit data en methodewijziging**

De methode om de energetische kwaliteit van woningen te meten is een aantal jaar geleden gewijzigd. Het gevolg is dat de energetische kwaliteit van een deel van de portefeuille is bepaald op basis van het oude ISSO 82.3 en een deel op basis van het nieuwe NEN 7120 NV. Om goed te kunnen sturen op de ambitie van een klimaat neutrale portefeuille in 2050 is inzicht in de huidige situatie van belang. Vorig jaar is al melding gemaakt van ons voornemen om de energetische kwaliteit van de totale woningportefeuille te laten beoordelen door een gespecialiseerd bedrijf. Dit onderzoek is in volle gang en wordt juni 2019 afgerond.

Een overzicht van de ontwikkeling van de energetische kwaliteit van de woningportefeuille naar energielabel ([zie bijlage 7](#)) wordt zo spoedig mogelijk opgesteld en is in ieder geval beschikbaar bij aanvang van de besprekingen met gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties ter voorbereiding van de prestatieafspraken 2020.

### **Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen**

De transformatieambitie van Elan Wonen draagt door nieuwbouw in hoge mate bij aan de geambieerde energetische kwaliteitsverbetering van de woningportefeuille. Het project De Slottuin wordt volledig gasloos opgeleverd. De eengezinswoningen zijn zogenoemde nul-op-de-meter woningen (NOM). Verwarming vindt plaats door middel van individuele warmtepompen met energieopwekking door zonnepanelen. De appartementen hebben minder dakoppervlakte en zijn daardoor net niet klimaatneutraal (EPC 0,0).

Ook de ontwikkeling in Kennemerduin biedt kansen voor de realisatie van energieneutrale woningen.

### **Duurzame energieopwekking**

Elan Wonen zich in toenemende mate op het aanleggen van zonnepanelen. Op bestaande grondgebonden woningen worden zonnepanelen soms complexmatig aangelegd in combinatie met groot onderhoud. Voorbeelden daarvan zijn de Ir. Lelylaan in 2018 en de Sportparklaan in 2019. Daarnaast start Elan Wonen dit jaar met het faciliteren van huurders van eengezinswoningen die geïnteresseerd zijn in de aanleg van zonnepanelen. Elan Wonen heeft financiële ruimte om ieder jaar zo'n 300 eengezinswoningen te voorzien van zonnepanelen. Aan huurders wordt hiervoor een vergoeding in de servicekosten gevraagd. Het uitgangspunt is daarbij dat de huurder een gegarandeerd maar bescheiden financieel voordeel realiseert.

## Bijlagen

### 1 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen

	2019-2023	2019-2028
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo 2018</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	136	136
< lage aftoppingsgrens	894	894
< hoge aftoppingsgrens	225	225
< liberalisatiegrens	377	377
	<hr/>	<hr/>
	1632	1632
 <u>Mutaties</u>		
Af: liberalisatie	-34	-60
Af: verkoop	-33	-57
Bij: nieuwbouw project Slottuin	55	55
Bij: nieuwbouw Kennemerduin		PM
	<hr/>	<hr/>
	-12	-62
 <u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	70	30
< lage aftoppingsgrens	790	670
< hoge aftoppingsgrens	260	280
< liberalisatiegrens	500	590
	<hr/>	<hr/>
	1620	1570
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 2 Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen

	2019-2023	2019-2028
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo 2018</u>		
midden huren < € 970	52	52
hoge huren > € 970	71	71
	<hr/>	<hr/>
	123	123
<u>Mutaties</u>		
Bij: liberalisatie	34	60
Af: verkoop	-48	-55
Bij: nieuwbouw Kennemerduin		PM
	<hr/>	<hr/>
	-14	5
 <u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode</u>		
midden huren < € 950	49	60
hoge huren > € 950	60	68
	<hr/>	<hr/>
	109	128
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



### 3 Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille

Energie-label	Energie-index	ultimo 2018	ultimo 2023	ultimo 2028
<u>Hoog</u>		<p>Informatie wordt bepaald en verstrekt zodra energetische kwaliteit van huidige woningportefeuille definitief is vastgesteld obv NEN 7120 NV</p>		
A++	t/m 0,60			
A+	0,61-0,80			
A	0,81-1,20			
B	1,21-1,40			
<u>Midden</u>				
C	1,41-1,80			
D	1,81-2,10			
<u>Laag</u>				
E	2,11-2,40			
F	2,41-2,70			
G	>2,71			
		0	0	0
Gemiddelde energie-index				
Gemiddeld energie-label				