

Presentatie Leystromen commissie Ruimte gemeente Goirle

13 januari 2015

Agenda

- kort voorstellen
- waar staat Leystromen voor? / ondernemingsplan 2014 - 2016
- nieuwe werkelijkheid / nieuw evenwicht
- Leystromen 2.0
- Portfolio analyse

Waar staat Leystromen voor?

ondernemingsplan 2014 -2016

- kort / bondig
- vernieuwend / verfrissend
- andere vormgeving
- interactief

www.leystromen-ondernemingsplan.nl

Missie

hier staan we voor

Leystromen levert maatwerk voor comfortabel wonen in aangename buurten

- voor mensen met een laag inkomen en met aandacht voor mensen met een middeninkomen
- actief in 6 gemeenten

Ambitie

hier gaan we voor

Leystromen is een duurzame onderneming die toonaangevende woonproducten en -diensten biedt.

Samen met onze klanten en partners spelen we in op ontwikkelingen om ons heen

Principes

- Ondernemend
- Verbindend
- Duidelijk

Strategische opgaven

-  • Vastgoed beheren en verduurzamen

Nadruk op bestaand bezit in plaats van op nieuwbouw

-  • Dienstverlening optimaliseren

Zoeken naar verbeteringen die voortkomen uit de behoefte van onze klanten

-  • Financiële positie versterken

Kritisch kijken naar onze uitgaven en inkomsten

-  • Organisatie professionaliseren

Efficiënt, effectief en eenvoudig

Nieuwe werkelijkheid
Nieuw evenwicht

Nieuwe werkelijkheid

- gemeente: nieuwe taken / minder middelen
- corporatie: inkadering speelveld (novelle / herziene woningwet) / verhuurdersheffing

Nieuw evenwicht

- gemeenschappelijke deler
- rollen
- verwachtingen

Raakvlakken gemeente en corporatie

- veilige woon- en leefomgeving
- wonen / woningbouw
- wijk- en buurtbeheer
- duurzaamheid
- WMO

Collegeprogramma 2014 - 2018

4.10. Bouwen en wonen

Wat is onze ambitie?

We bouwen naar behoefte om zo op de juiste wijze invulling te kunnen geven aan onze volkshuisvestingstaken. Zo zorgen we ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar zijn of komen in relatie tot de vraag. Hoewel het bouwen van woningen geen doel op zich is, laat het onverlet dat gedane investeringen (bijvoorbeeld de aankoop van gronden) terug moeten worden verdiend (via de grondprijs) om financieel risico's zo klein mogelijk te houden.

Welke doelen streven we na?

- We streven ernaar dat 25% van de nieuw te bouwen woningen in de categorie goedkoop (prijsklasse tot € 175.000) valt en 25% in de categorie betaalbaar (prijsklasse tot € 225.000). Uiteraard is de haalbaarheid mede afhankelijk van de (reeds gemaakte) afspraken met ontwikkelaars over grondprijzen en verkoopprijzen. Daarnaast dient dit aan te sluiten op de resultaten van het nog te actualiseren woningbehoefteonderzoek;
- Een toename van nieuwe woningen (woningen waarvoor omgevingsvergunning bouw is verleend na 1-1-2015) die **'levensloopbestendig'** zijn;
- Nieuwe woningen zijn **energiezuinig** en voldoen aan de wettelijke **duurzaamheid**seisen. Met de woningbouwvereniging en ontwikkelaars onderzoeken we of zij bereid zijn woningen te bouwen die aan hogere eisen voldoen.

Wat maken we, leveren we op (tastbare resultaten) of gaan we doen?

- In 2015 actualiseren we het woningbehoefteonderzoek;
- In de komende bestuursperiode gaan we door met het bouwen van zoveel als mogelijk **levensloopbestendige** en **energiezuinige/duurzaam** gebouwde woningen. Ook onderzoeken we, **in samenwerking met woningbouwvereniging(en)**, welke **huurwoningen voor ouderen levensloop bestendig kunnen worden gemaakt**. We doen dit door hierover in gesprek te gaan en afspraken te maken met ontwikkelaars en de woningbouwvereniging(en);
- We zorgen voor een actueel volkshuisvestingsplan, zodat de **prestatieafspraken met de woningbouwvereniging** daarop afgestemd kunnen worden;
- We zetten CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) of andere innovatieve methoden in om de bouw te stimuleren, al dan niet gebruik makend van provinciale subsidies;
- Gelijktijdig met de actualisatie van het woningbehoefteonderzoek, krijgt de raad een notitie ter kennisname over de totstandkoming van grondprijzen en de consequenties daarvan.

Convenant / prestatieafspraken

- college programma: nieuw convenant / prestatieafspraken afsluiten met Leystromen
- activiteitenoverzicht Leystromen: getekend convenant / prestatieafspraken met gemeente Goirle in 2015

Verduurzaming (1)

- meerjarenplan 2015 – 2020
- 3.500 woningen
- voor huurder optimale verhouding tussen investering en verwachte daling energienota
- 50% investering doorberekend via huurverhoging
- vrijwillige deelname

Verduurzaming (2)

- uitgaande kasstroom (t/m 2020):
€ 16,2 miljoen
- streven eind 2020: geen woningen meer met E, F of G label

Leystromen 2.0

Achtergronden

- vraagstuk maatschappelijke legitimatie
- eenvoudig, effectief, efficiënt
- herdefiniëring kernprocessen / proces-gestuurd

Maatschappelijke legitimatie

- legitimiteit: bestaansrecht corporatiesector in de ogen van de samenleving
- staat onder druk
- maatschappelijke prestaties inzichtelijk en meetbaar maken
- vraagt andere inrichting organisatie

Focus organisatie

- vastgoedsturing
- dicht bij klant staan
- samenwerking met stakeholders: wat kunnen we voor elkaar betekenen?



Organisatie Leystromen

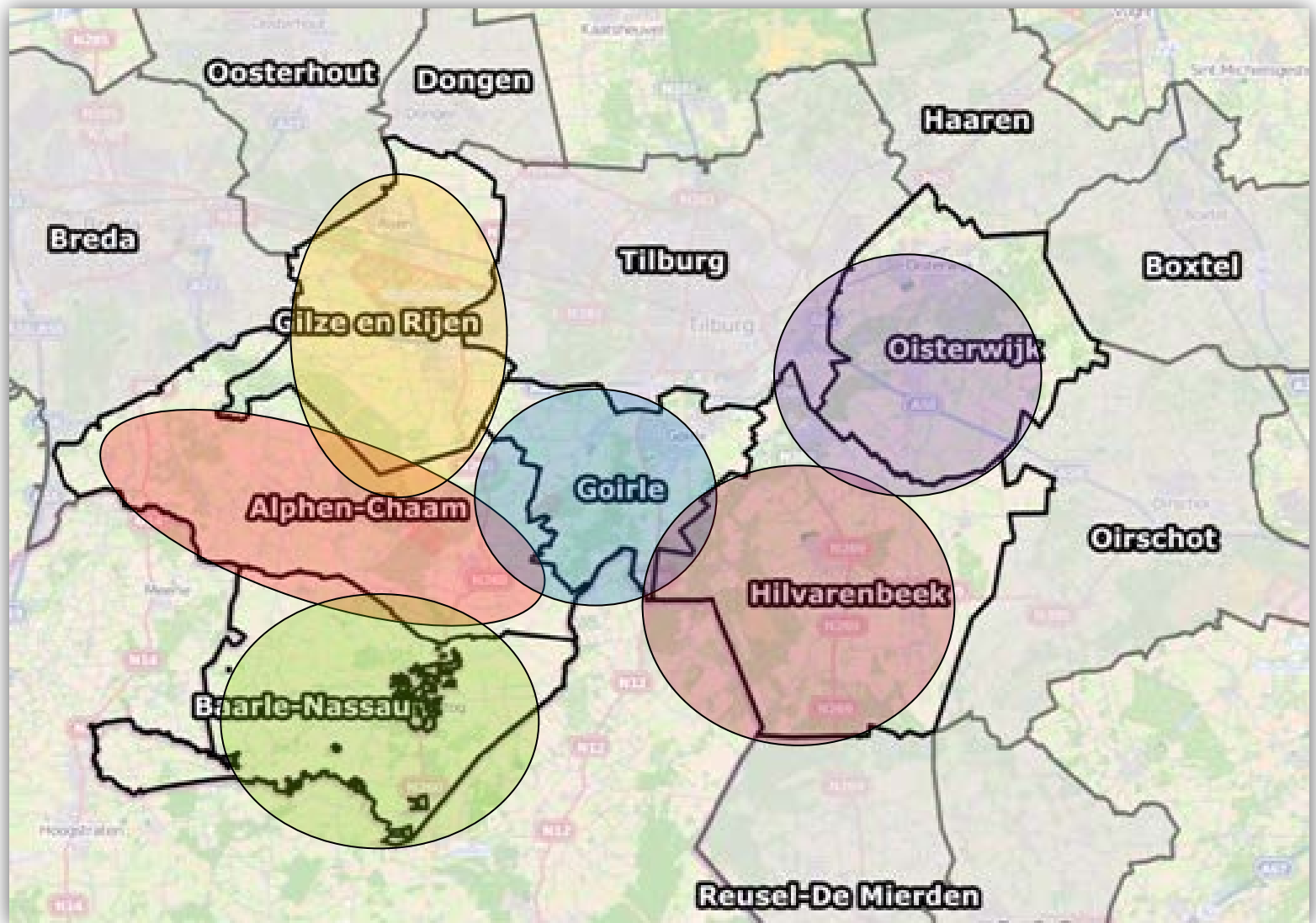
- duidelijk onderscheid vastgoedbedrijf en maatschappelijk presteren
- duidelijke rollen in vastgoedbedrijf
- vastgoedbedrijf zorgt voor financiële middelen die beschikbaar zijn voor maatschappelijk presteren

Maatschappelijk rendement i.p.v. winstuitkering



portfolio analyse

Woningmarktgebieden



Strategie deelgebieden (kernen)

- Terugtrekken
- Consolideren
- Versterken

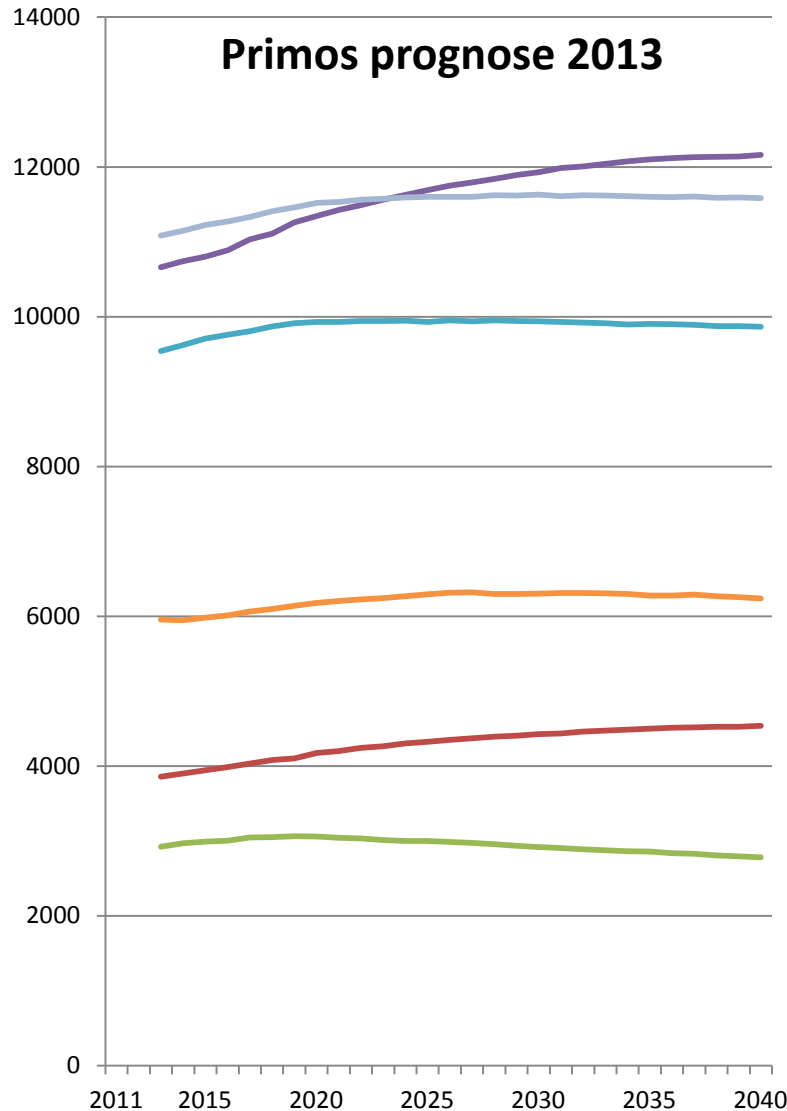


INPUT

- Externe ontwikkelingen
 - Politiek bestuurlijk
 - Economisch
 - Sociaal-cultureel
 - Bouwplannen
 - Demografische ontwikkelingen
- Analyse woningzoekenden
- Analyse huidige vastgoedportefeuille
- Analyse betaalbaarheid
- Analyse toegankelijkheid



Demografische ontwikkeling



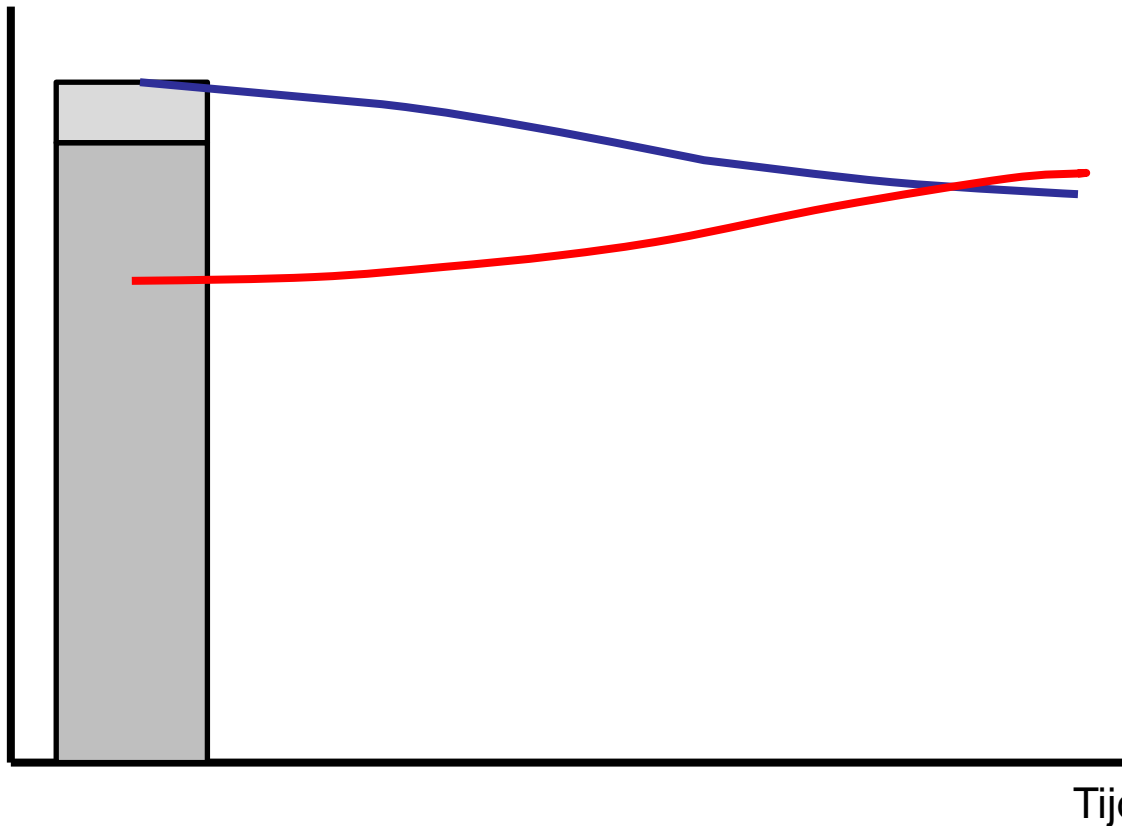
- Alphen-Chaam
- Baarle-Nassau
- Gilze en Rijen
- Goirle
- Hilvarenbeek
- Oisterwijk

aantal huishoudens

Ontwikkeling portefeuille

(schematisch)

Aantal woningen



- Ontwikkeling niet-DAEB-doelgroep
- Ontwikkeling DAEB groep

TRENDS

Woningtypen

- Hoge potentie:
 - Appartemen met lift
 - Levensloopbestendige woningen
- Terughoudend:
 - ‘Traditionele’ eengezinswoningen
- Geen/nauwelijks potentie:
 - Appartementen zonder lift



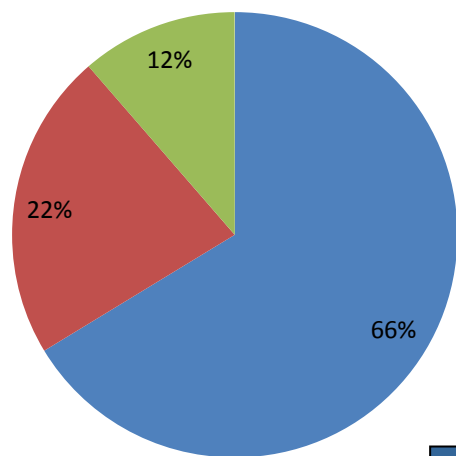
Wensportefeuille 2030 (DAEB)

- Ca. 8.280
- Rekening houdend met in/uitstroom
 - Senioren
 - Nu ca 38% 65+
 - Ca. 33% uitstroom tot 2030!
 - Mate van instroom minder?
 - Scheefhuurders
 - Nu ca. 28% > uitstroom
 - Nauwelijks instroom meer

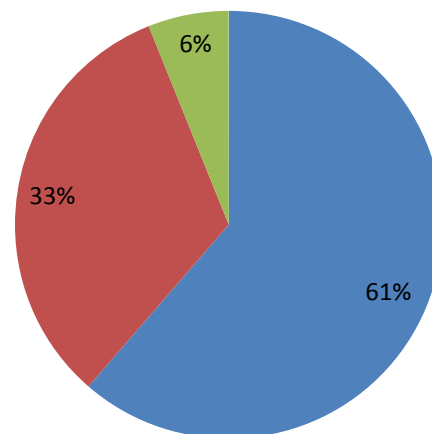





Wensportefeuille (DAEB) 2030 Leystromen

2014: +/- 9.560



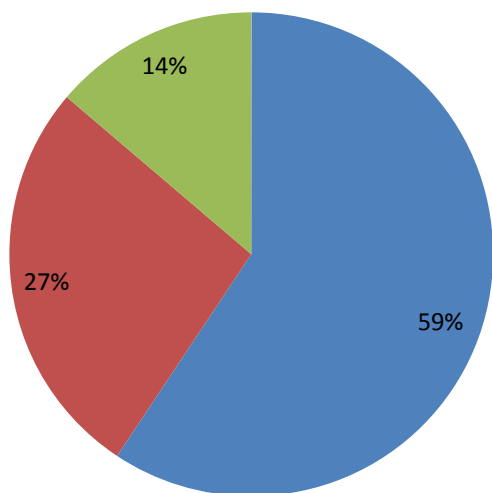
2030: +/- 8.280



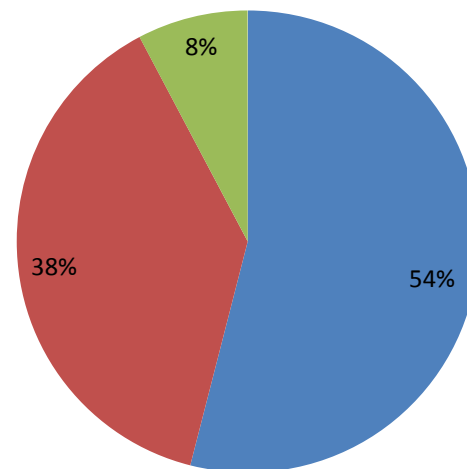
-  Grondgebonden woning
-  Appartement met lift
-  Appartement zonder lift

Wensportefeuille (DAEB) 2030 gemeente Goirle

2014: +/- 2496



2030: +/- 2261



- Grondgebonden woning
→ Appartement met lift
→ Appartement zonder lift

INSTRUMENTEN

Consolidatieportefeuille

ca 8.280 woningen

- Op niveau brengen van kwaliteit
 - Energie
 - Toegankelijkheid
 - Niveaus (onderhoud)
- (Streef)huur die past bij:
 - De betaalbaarheid (huurder) èn
 - De kwaliteit (woning)



INSTRUMENTEN

(Des)investeringsportefeuille

ca 1.400 woningen

- Verkoop
 - Aan midden- en hoge inkomens
 - Terugtrekgebieden en concentratie hogere inkomens
 - Grote traditionele eengezinswoningen
 - WOZ-waarde €150-200K



INSTRUMENTEN

(Des)investeringsportefeuille

ca 1.400 woningen

- Verhuur in niet-DAEB
 - Alternatief aanbod voor middeninkomens
 - Potentieel waar nu concentratie hogere inkomens zit
- Transformatie
 - Gericht op doelgroep 65+
 - Sloop-nieuwbouw i.r.t. versterken in kernen



Vragen?