

# Implementatie Vastgoedbeleid Woningcorporaties

Jan Meelkop

17-01-2008

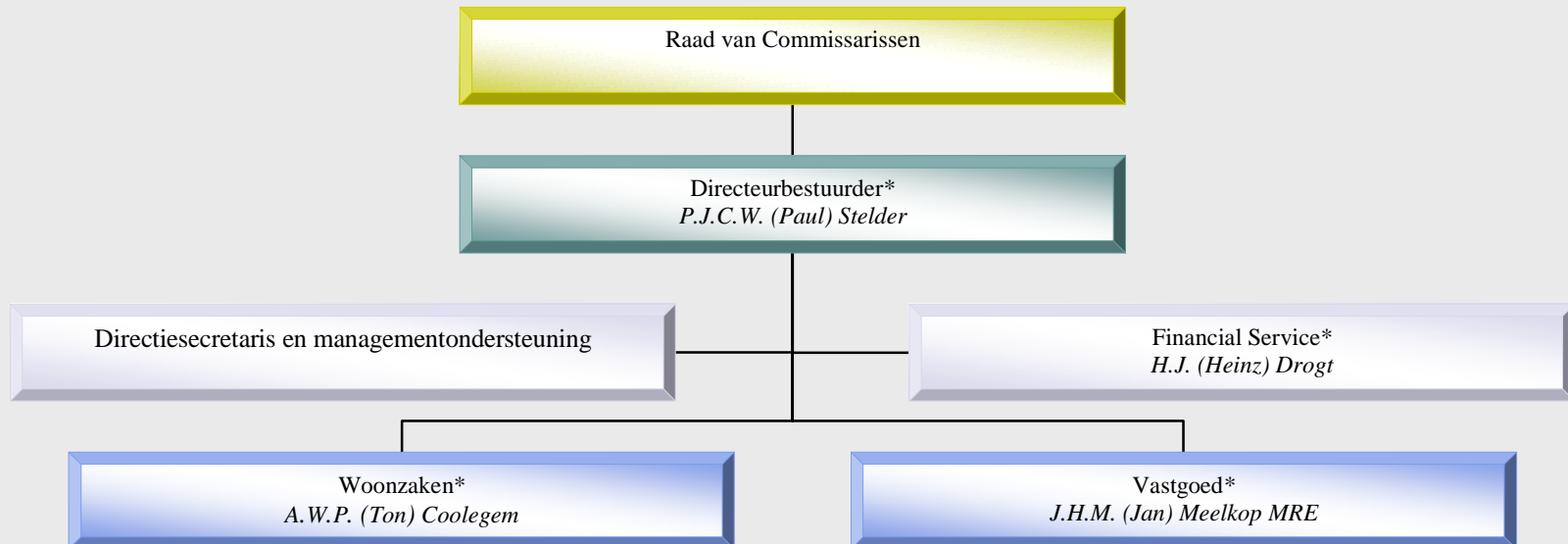
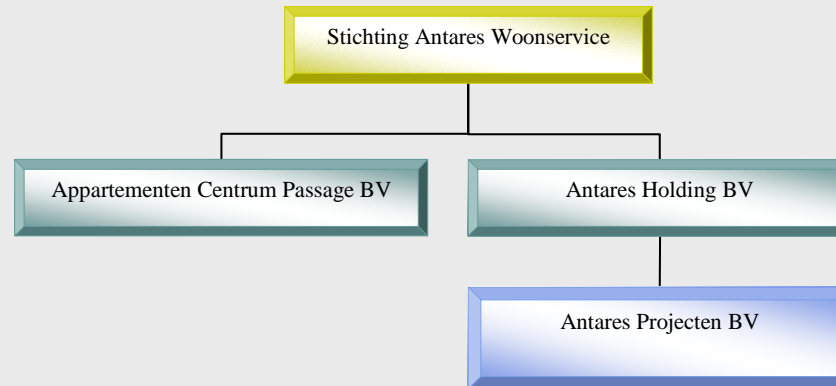


# [ Programma



- Antares in vogelvlucht
- Ondernemingsplan
- Strategisch Voorraad Beheer
- Transparante prestatie afspraken
- Proces samenvatting

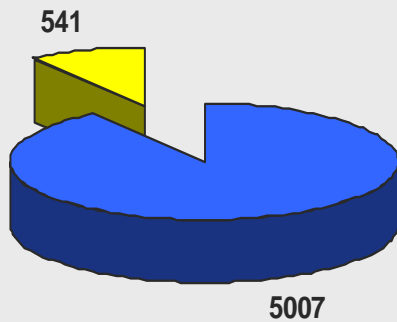
# Antares in vogelvlucht



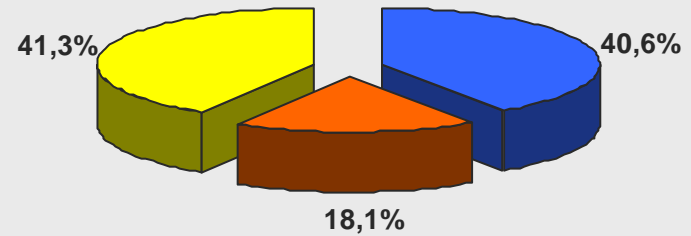
# Antares in vogelvlucht



## Vastgoedportefeuille



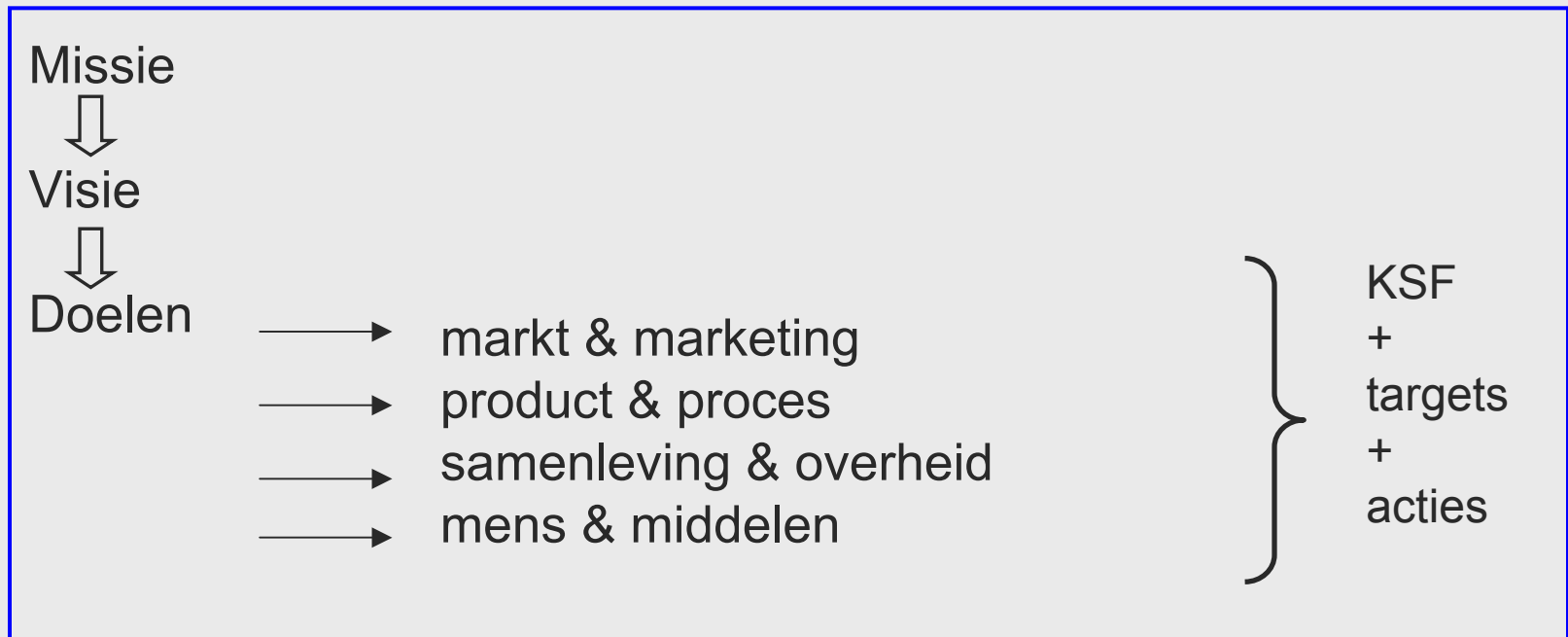
■ Woningen      ■ Overig bezit



■ Eengezins woningen      ■ Nultrede woningen  
■ Overige woningen

# Ondernemingsplan 2005 – 2010

## ‘Antares op koers’



Motto: Voor Wonen op Maat

[www.ANWO.NL](http://www.ANWO.NL)



# [ Speerpunten



- de klant centraal
- prijs / kwaliteit: meer marktconformiteit
- omvangrijke bouwopgave
- strategische samenwerking
- koersen op juiste portefeuille
- stedelijke vernieuwing
- sturen op resultaten
- automatisering naar organisatiebehoefte
- van uitvoerend naar regiebedrijf

# Strategisch Voorraadbeleid (IBSV)



⇒ model

⇒ strategie (labels)

⇒ beheerplannen  
+

⇒ nieuwbouw-  
programmering

Verhuur gegevens			
Verhuurbaarheid		Verhuisreden	
	<b>2007</b>	<b>segm</b>	
Mutatiegraad	5,6%	4,8%	
Leegstandsgraad	1,0	0,8	
Reactiegraad	153	99	
<b>VBI - factor</b>	<b>8,3</b>	<b>7,3</b>	
Aanbiedingsgraad	3,2	2,9	
<b>2004</b>			
te groot (4)			
overleden (2)			
koopwoning (1)			
<b>2007</b>			
te groot (3)			
ontruiming (2)			
samenwonen (1)			

Optiemodel							
Huishouden	Opties	Inshr.	%	Doelgroep	Opties	Inshr.	%
1-2 pers < 23 jr	56	12	4,7%	Starter	1490	185	72,0%
= 23-55 jr	545	85	33,1%	Doorstromer	485	72	28,0%
= 55 jr	17	4	1,6%				
3 > pers < 23 jr	50	6	2,3%	<b>Totalen</b>			
= 23-55 jr	1257	144	56,0%	Aantal opties		1975	
= 55 jr	50	6	2,3%	Aantal inschrijvingen		257	
<b>Inkomen</b>				Aantal PMC's		14	
Laag	1673	216	84,0%	<b>Slaagkans complex</b>			
Midden	225	31	12,1%	<b>20</b>			
Hoog	77	10	3,9%				

# IBSV - model



- Visuele gegevens
- Verhuur gegevens
- Financiële gegevens
- Portfolio – analyse
- Beheerplan

- Algemene gegevens
- Technische gegevens
- SWOT – analyse
- Strategie

Portfolio analyse					
Portfolio waarden	2002	2004	2007	Segment	
Verhuurbaarheids-indicator	6	8	8	8,3	7,3
Streefhuur-realisatie-index	9	7	8	86,3%	83,6%
Huurtoeslaggraad	8	8	8	18,6%	16,5%
Conditiemeting score	3	8			
Onderhoudsindex	4	7	9	5,1%	11,4%
Prijs / kwaliteit index	2	3	2	0,7	1,9
Bedrijfswaarde	5	7	7	€ 45.985	€ 48.433
Huur / koop factor	7	7	6	3,0	3,5
Epa-indicator		7	7	1,08	1,02
Lemon-score		7	7	7	6





# Beheerplannen


Informatiemodel en Besluitvorming Strategisch Voorraadbeheer 2007


## Complex beheer plan


STRATEGIE: DOOREXPLOITEREN      Einde exploitatietermijn: 2025


### BETREFT DE WONINGEN:


Alberickstr	18-64	Nieuwekampstr	2-24, 1-13
Berkenstr	2-14, 3-15	Platanenstr	2-14, 1-13
Eikenstr	2-14, 1-13	Vastenavondk Str	152-166
Elzenstr	2-14, 3-15	Wilgenstr	1-33


 Voorraadbeleid	Voorraadsegmentatie	Basisvoorraad
	Productsegmentatie	nvt
	(Vervolg)onderzoek	nvt

 Huurbeleid	Streefhuurpercentage	79%; doelgroepkorting tot 2e aftoppingsgrens; maximaal liberaliseringsgrens.
	Huurharmonisatie	Ineens naar streefhuur
	Huurprijsaanpassing	Gematigd huurbeleid


 Toewijzingsbeleid	Betreft	Berkenstraat 3-15, Eikenstraat 1-13, Elzenstraat 3-15, Nieuwekampstraat 1-13, Platanenstraat 1-13, Wilgenstr 25-33
	Doelgroep	Voorrang 5 of meer persoons huishouden.
	Inkomen	
	Bijzonderheden	

 Onderhouds beleid	Planmatig onderhoud	Regulier onderhoud; instandhouding aanvangs bestek kwaliteit.
	Dagelijks onderhoud	Kiezen voor de lange termijn oplossing irt einde exploitatie termijn (2025).
	Poortiekeurmerk	Uitgevoerd & goedgekeurd.
	Geriefsverbeteringen	Geriefsverbeteringen uitvoeren conform beleidskaders. Kostprijsdekkende huurverhoging.

 Verkoopbeleid	Verkoopplan	

 Amovatiebeleid	Sociaal statuut	
	Herhuisvesting	
	Contracten	

 Communicatie	Bijzonderheden:	 Producten & diensten	Bijzonderheden:
	Bij nieuwe huurovereenkomst klant informeren over PKVW-certificering. Kopie certificaat verstrekken		

 Actiepunten	
---	--

# Nieuwbouwprogramma



## Programmering 2007 - 2010

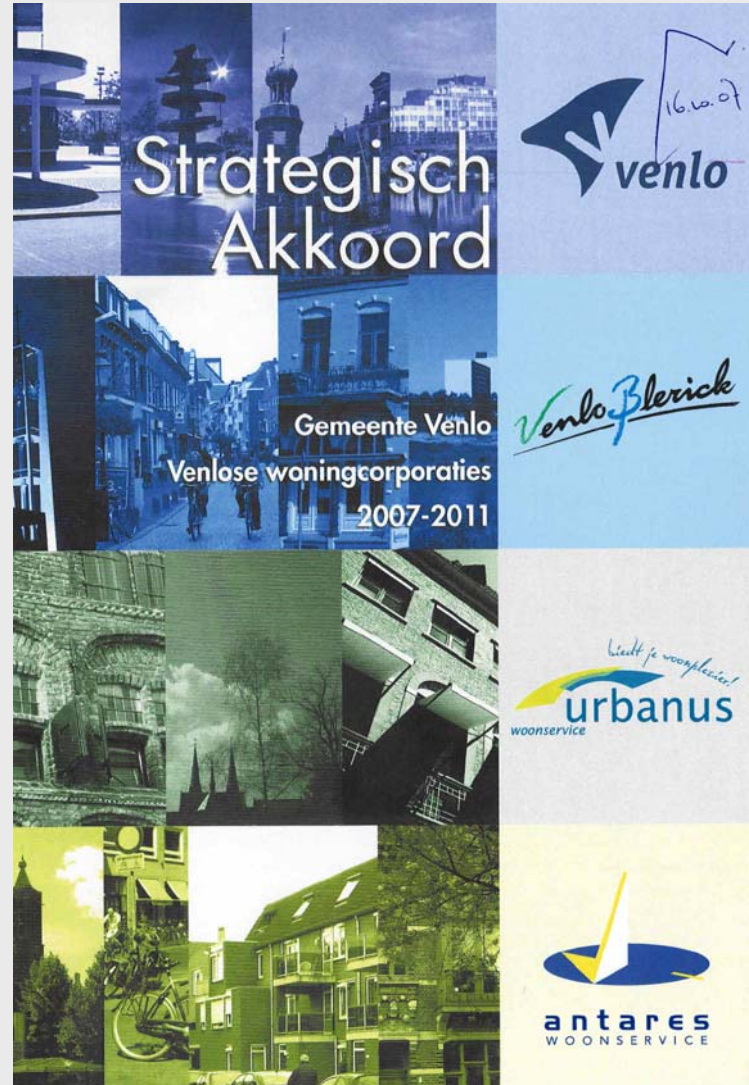
Huur	Eengezinswoning	29
	Levensloop	529
	Zorg	204
Koop	Eengezinswoning	133
	Levensloop	96
	<b>Totaal</b>	<b>991</b>

In 2011 staan + - 200 nog niet gespecificeerde woningen op het programma.

# Vastgoedopgave



# Transparante Prestatie afspraken 2007 - 2011



[www.ANWO.nl](http://www.ANWO.nl)

# Prestaties Antares 2007 - 2011

- 1190 nieuwbouwwoningen + maatschappelijk vastgoed  $\Rightarrow$  investering van ca € 252 miljoen
- sloop 312 woningen
- verkoop 125 bestaande woningen
- € 78 miljoen maatschappelijke investering
  - wijk- en buurtaanpak
  - betaalbaarheid
  - maatschappelijke opvang
  - stadsontwikkeling
  - energiebesparing / duurzaamheid

# Solvabiliteit Antares



Op basis van bedrijfswaarde

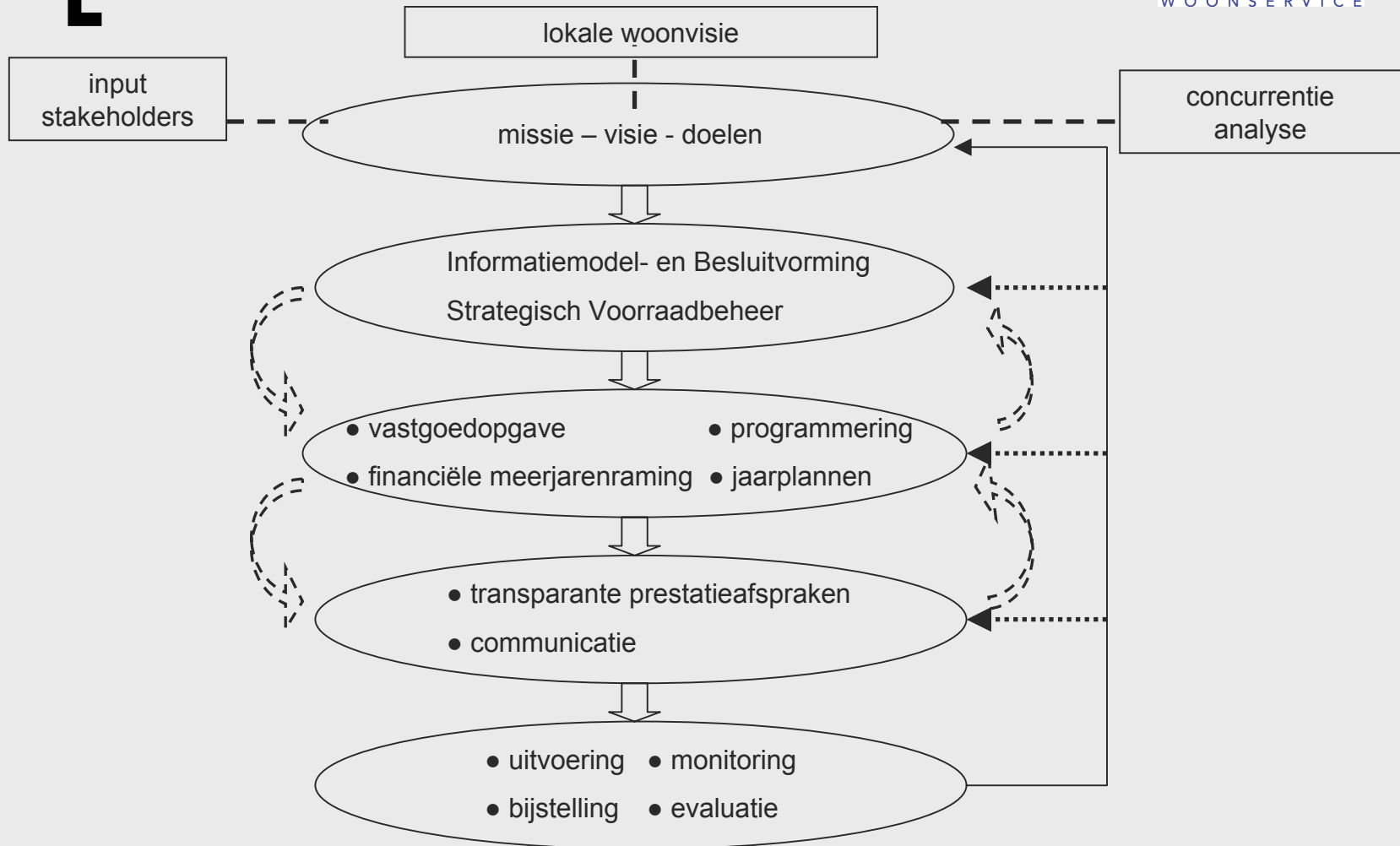
2006: 49,7%

2011: 33,1%

Conclusie:

- financiële positie blijft solide
- vermogenspositie vermindert met € 23 miljoen.
- er blijft ruimte voor nieuw beleid

# Proces samenvatting





[ Bedankt voor uw aandacht! ]

