



Woonbedrijf Voorne aan Zee

15 januari 2024



Agenda

- Introductie Woonbedrijf Voorne aan Zee in een paar cijfers
- Koersplan 2023 - 2026
- Aankoop woningen Brielle
- Ruimte voor vragen



Het Woonbedrijf in een paar cijfers

Aantal woningen/gebouwen: ca 1.000 woningen (97% sociaal, 3% vrije sector) → 600 Oostvoorne, 400 Rockanje, 20 Tinte

Opbrengst huur (2022): € 7,1 mio

Huurachterstand: 0,46%

Ca 60 mutaties op jaarbasis

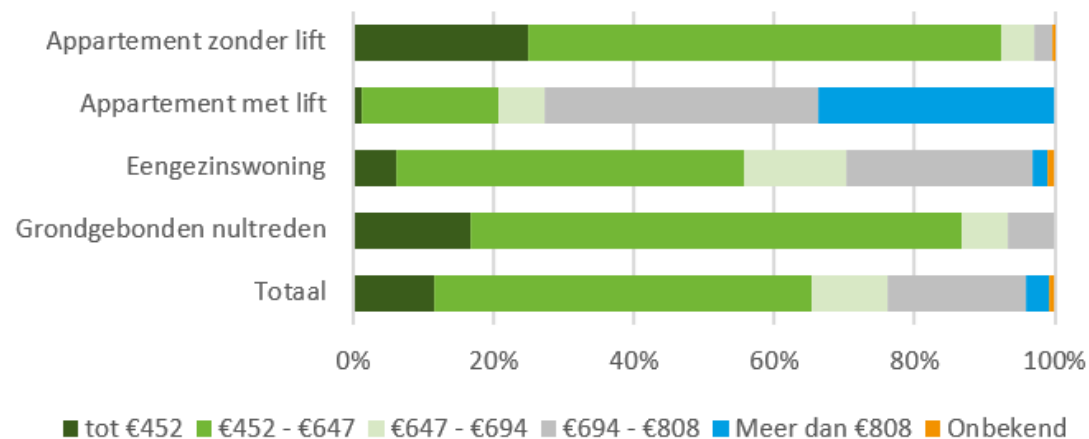
Reparatie- en mutatieonderhoud: € 6 ton

Planmatig onderhoud: € 9 ton



Het Woonbedrijf in een paar cijfers

	Oost-voorne	Rock-anje	Tinte	Brielle	Totaal
Appartement z. lift	181	112	0	92	385
Appartement m. lift	77	0	0	0	77
Eengezinswoning	312	265	16	202	795
Grondgebonden 0-treden	12	18	0	0	30
Totaal	582	395	16	294	1.287



Kenmerken huidige voorraad (incl. aankoop Hef Wonen)

- De woningvoorraad telt 1.287 woningen
- 62% eengezinswoningen en 30% appartement z. lift
- 65% huurders heeft een huur tot € 647
- Huurders in appartement met lift betalen over algemeen meer dan € 694 p.m.

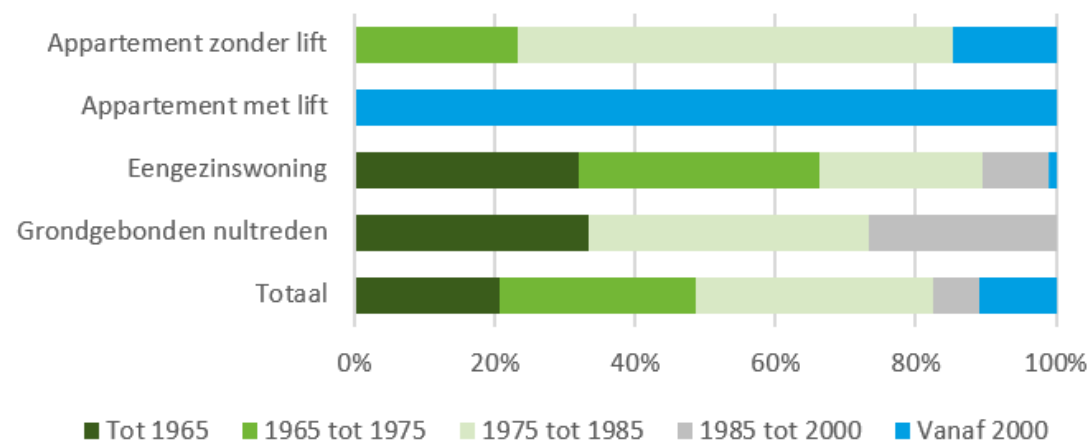
Aanvullend verhuurt Voorne aan Zee:

- 21 parkeerplaatsen
- 7 kamers

In totaal zijn er 213 woningen met KoopGarant verkocht

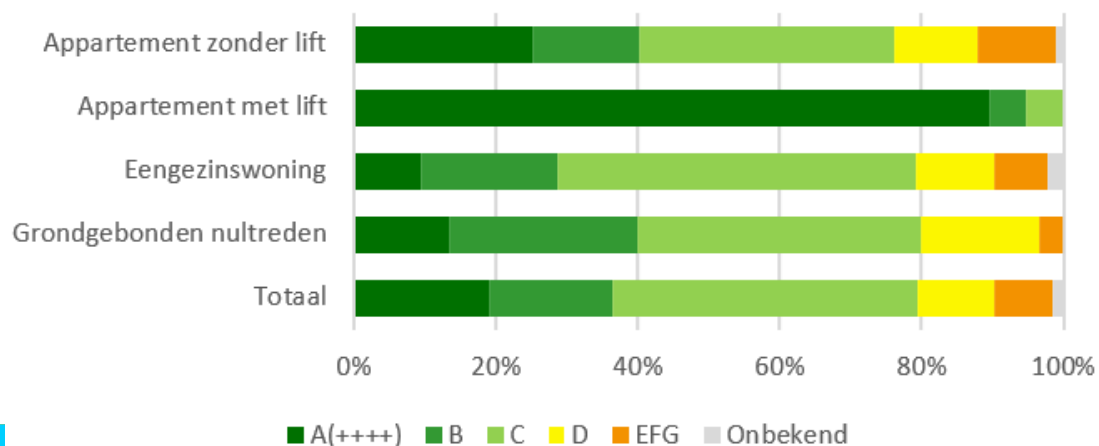


Het Woonbedrijf in een paar cijfers



Kenmerken huidige voorraad (incl. aankoop Hef Wonen)

- Bijna helft voorraad dateert uit periode voor 1975
- Vanaf 2000 voornamelijk appartementen toegevoegd
- Bezit eengezinswoningen relatief oud
- Aankoop bezit Hef circa 96% van voor 1975



- Ca 20% heeft energielabel A(++++)
- Ca 8% heeft energielabel E, F of G
- Met name voormalig bezit Hef heeft veel slechte labels (14% E, F of G) → opgave verduurzamen

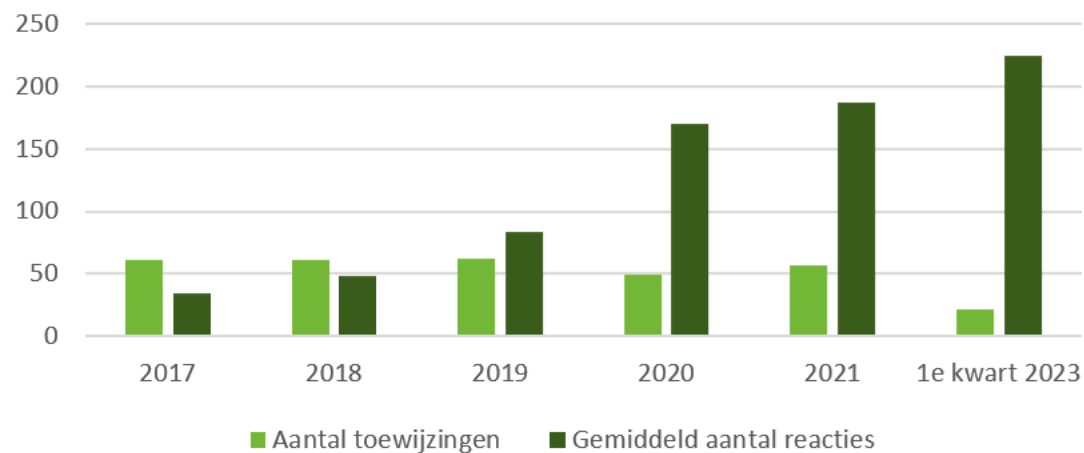


Het Woonbedrijf in een paar cijfers

	2017	2018	2019	2020	2021	Q 1 2023
Toewijzingen	61	61	62	49	57	21
Gem. aantal reacties	35	49	83	170	187	225
Reacties min	7	12	16	30	54	42
Reacties max	83	158	465	620	805	581
Toewijzing starters	47%	29%	53%	47%	39%	43%

Druk op de huurmarkt sterk toegenomen

- Gemiddeld aantal reacties in 2023 ruim 6x zo hoog
- Zowel min als max aantal reacties sterk opgelopen
- Aandeel toewijzingen aan starters schommelt p.j.
 - Grofweg tussen 40% en 50%



Het Woonbedrijf in een paar cijfers



Het team:

11 medewerkers (2 woonconsulenten, 2 opzichters, servicemedewerker, 3 beleidsmedewerkers: (vastgoed/wonen/financieel), administratief medewerker, management assistent en teamhoofd)



Koersplan 2023 - 2026



Koersplan 2023 - 2026
Woonbedrijf Voorne aan Zee

Missie

Het Woonbedrijf biedt **betaalbare woningen** voor mensen die **niet terecht kunnen** op de vrije koop- en vrije huurmarkt. Ook vinden wij een **fijne, veilige en duurzame woonomgeving** waar men zich **thuis voelt** belangrijk. Wij staan **dicht bij** onze bewoners. Waar het kan en nodig is zetten we **maatwerk** in.

Deze missie hebben we uitgewerkt in 5 kernopgaven.



Dienstverlening
Huurdersvereniging
Communicatie

DIENSTVERLENING EN PARTICIPATIE

WOONBEDRIJF IS ALTIJD DICHTBIJ IN VOORNE AAN ZEE

- BEWONERS ZIJN MEER DAN TEVREDEN OVER ONZE DIENSTVERLENING
- ONS DIENSTVERLENINGSCONCEPT IS HELDER EN WE LEVEREN MAATWERK
- WE ZETTEN CONTACTKANALEN IN EN BETREKKEN DE HUURDERSVERENIGING

DE INTERNE OPGAVE

VERSTERKEN VAN SAMENHANG EN GEZAMENLIJKHEID

- WE VOEREN EEN FINANCIËEL GEZONDE EN TOEKOMSTGERICHTE BEDRIJFSVOERING
- ONZE FORMATIE EN GOVERNANCE IS SAMEN MET DE BASISGEGEVENS EN DATA OP ORDE
- WE ZIJN GERICHT OP CONTINU VERBETEREN

BESCHIKBAARHEID

EEN THUIS HEBBEN IN VOORNE AAN ZEE

- ONZE WONINGVOORRAAD IS AFGESTEMD OP (TOEKOMSTIGE) HUURDERS EN WE GAAN BEWUST BOUWEN VOOR DE TOEKOMST
- WE BEVORDEREN DE DOORSTROMING
- MET FLEXIBELE HUISVESTING SPELEN WE IN OP DE ACTUELE GROTE WONINGBEHOEFTE

SOCIALE EN FYSIEKE LEEFBAARHEID

WONEN IN EEN LEEFBARE EN PRETTIGE LEEFOMGEVING IN VOORNE AAN ZEE, MET HULP ALS DAT NODIG IS

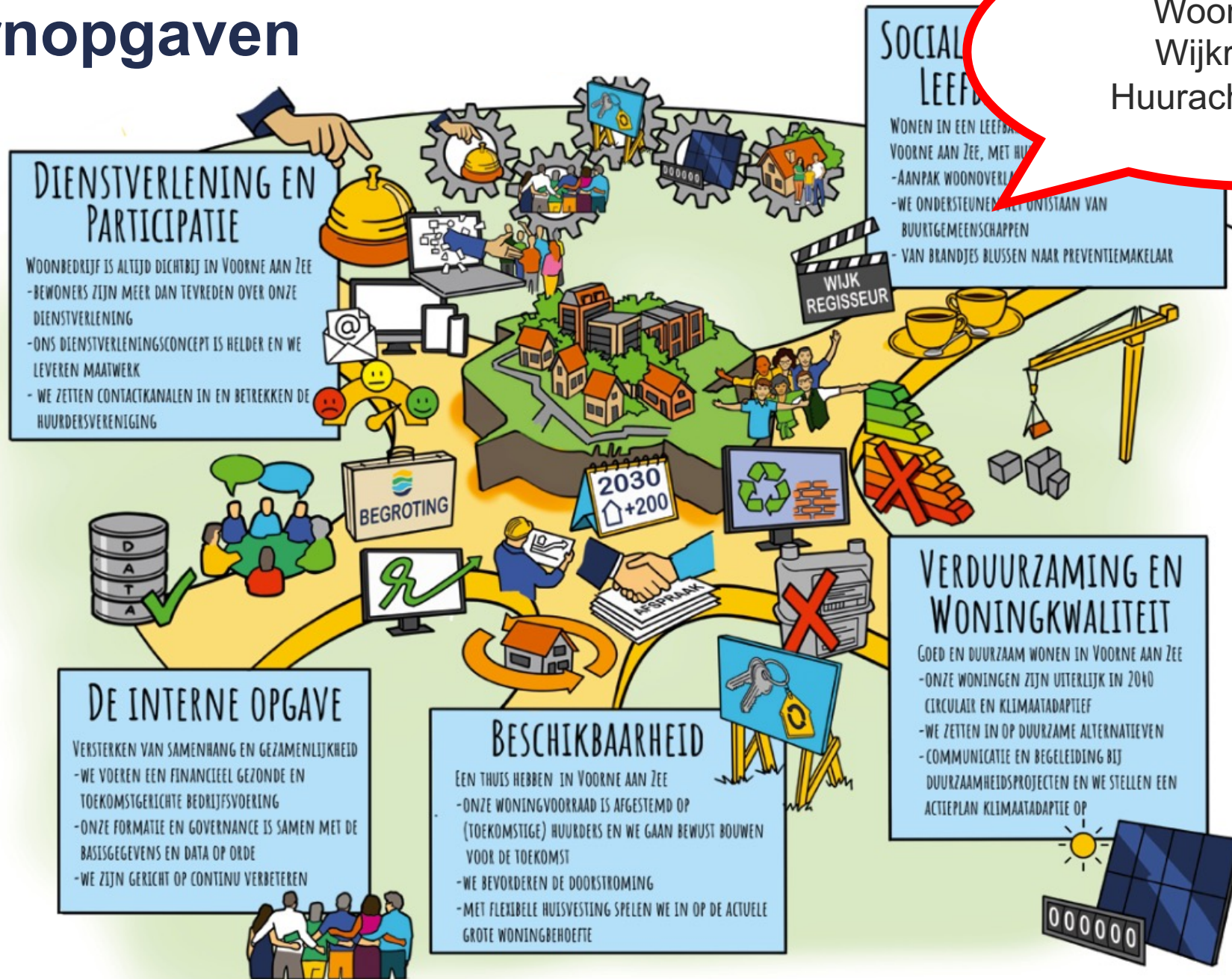
- AANPAK WOONOVERLAST
- WE ONDERSTEUNEN HET ONTSTAAN VAN BUURTGEMEENSCHAPPEN
- VAN BRANDJES BLUSSEN NAAR PREVENTIEMAKELAAR

VERDUURZAMING EN WONINGKWALITEIT

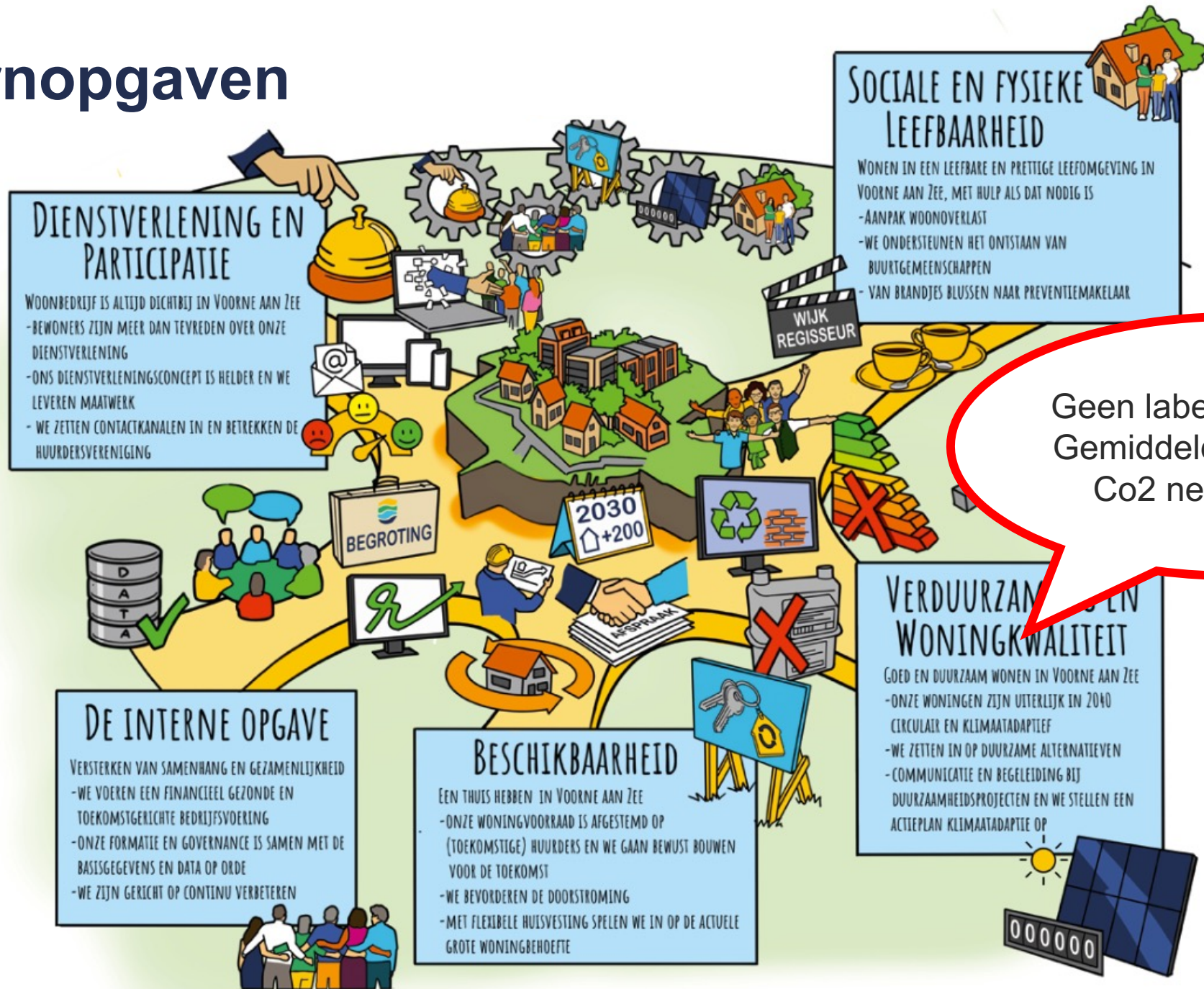
GOED EN DUURZAAM WONEN IN VOORNE AAN ZEE

- ONZE WONINGEN ZIJN UITERLIJK IN 2040 CIRCULAIR EN KLIMAATADAPTIEF
- WE ZETTEN IN OP DUURZAME ALTERNATIEVEN
- COMMUNICATIE EN BEGELEIDING BIJ DUURZAAMHEIDSPROJECTEN EN WE STELLEN EEN ACTIEPLAN KLIMAATADAPTIE OP

Onze kernopgaven



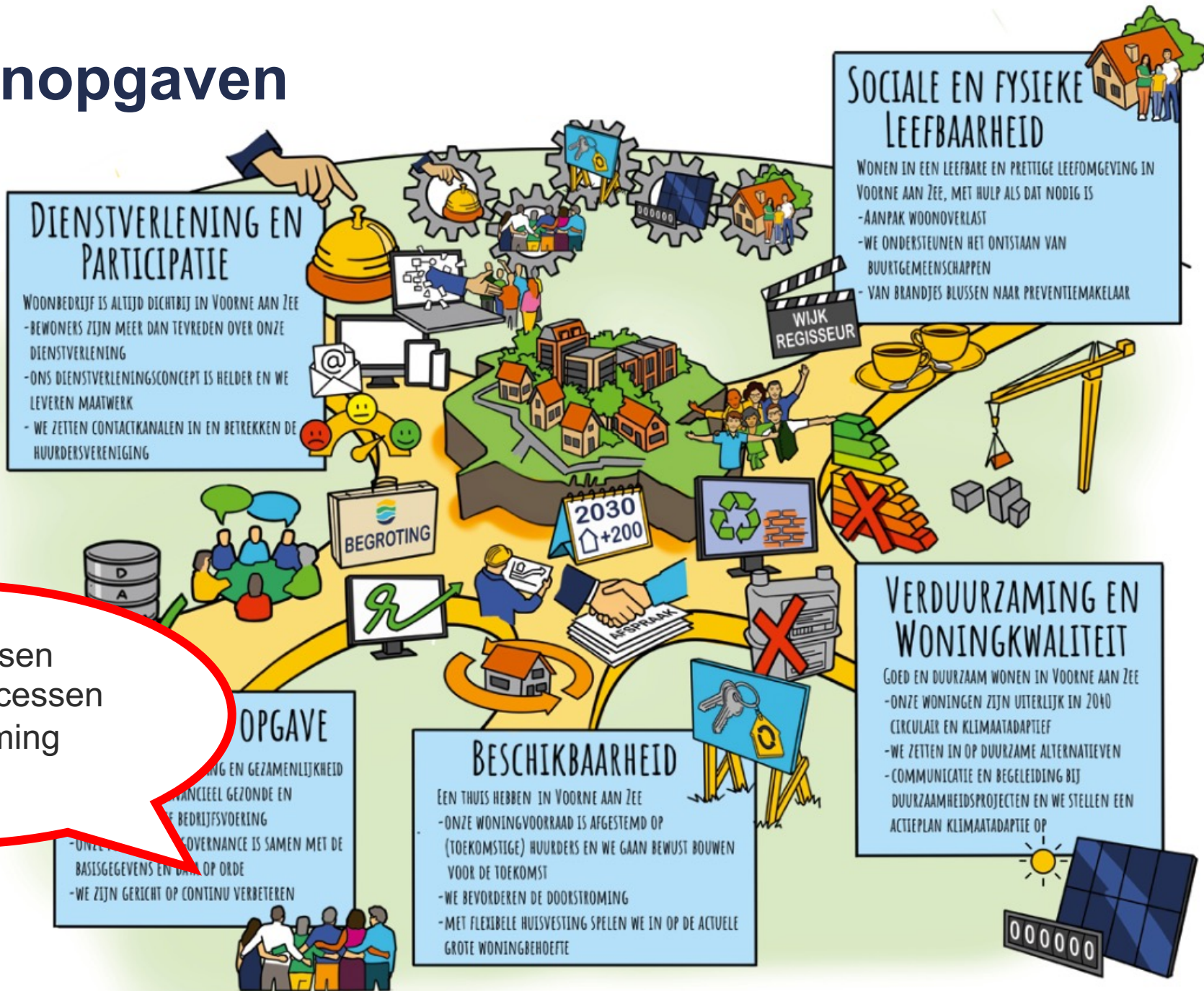
Onze kernopgaven



Onze kernopgaven



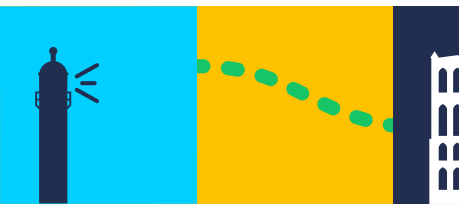
Onze kernopgaven



Voor we verdergaan met de aankoop in Brielle, heeft u hier vragen over?



Achtergrond aankoop woningen Brielle



Achtergrond aankoop woningen Brielle

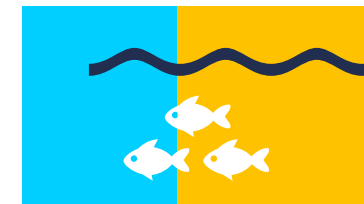


Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

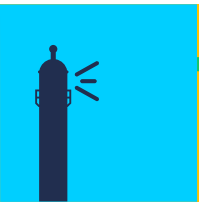
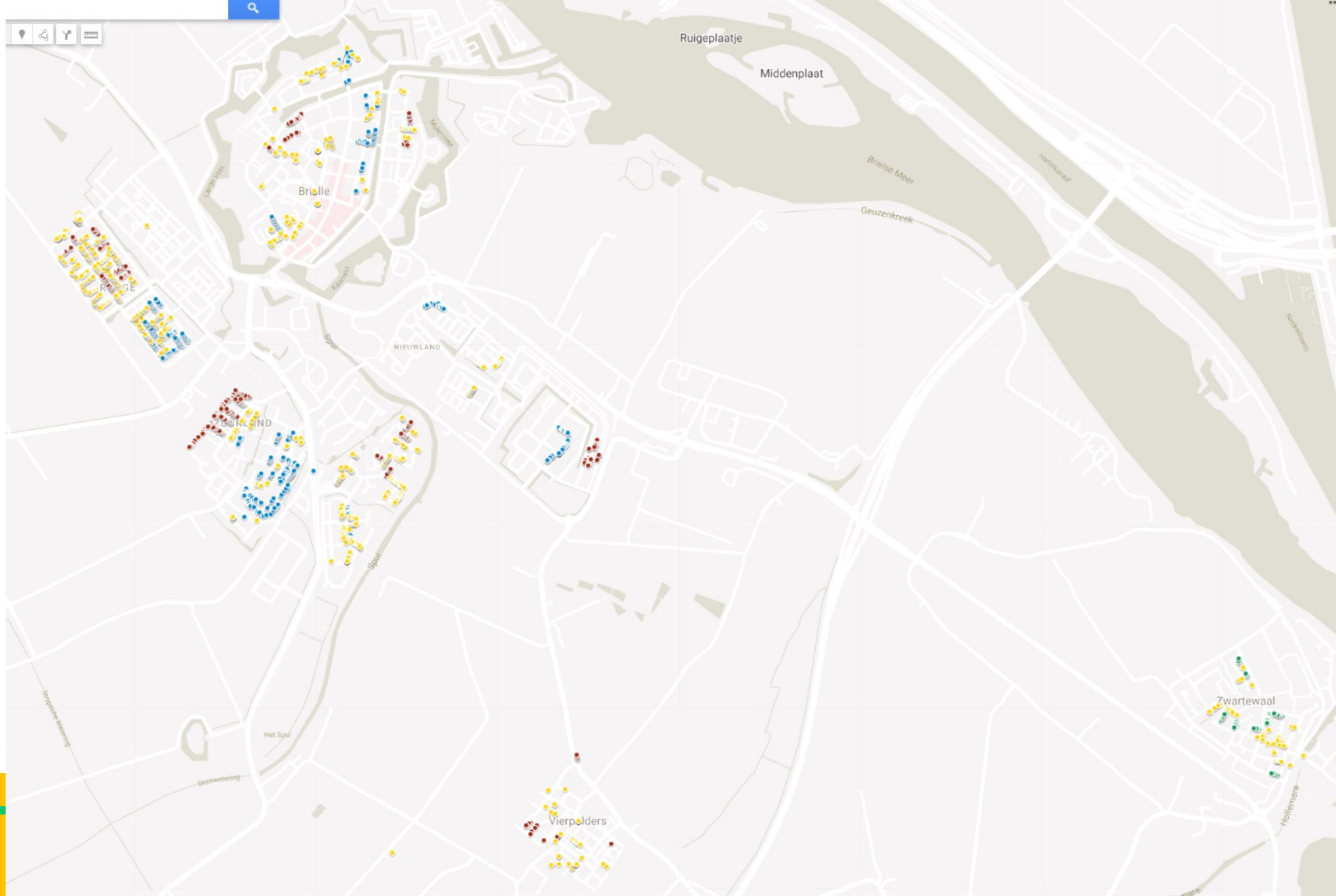


Eindrapport bestuurlijk regisseur Vestia-maatwerkgemeenten

31 december 2021
Hamit Karakus, bestuurlijk regisseur



woonbedrijf
VOORNE AAN ZEE



Proces en planning

Wat	Wanneer
Beschikbaar krijgen gegevens	Q4 2022
Due Diligence (technisch, juridisch en commercieel)	Q1/Q3 2023
Taxatie marktwaarde	Q4 2023
Position paper achterstallig onderhoud	Q4 2023/Q1 2024
Taxatie marktwaarde inclusief achterstallig	Q1 2024
Besluitvorming	Q2 2024
Overdracht woningen	Q2 2024



Heeft u nog vragen?

