

Bijlage Vastgoedportefeuilleplan 2016 2025

peiljaar 2016
 versie 3
 datum: 20161101
 nummer

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	ALGEMEEN
straat/straten	Doorman	Staringh	Elzen	Kastanje Snip Kiviet	Populieren	Beemd Boezem	Eiken	Dorps	Bouman	Kraneprt	Thomas	Herberg	School	Snip	Boezem Gr Wetering	Snip Brouck	Hofje van Tom Dorps	Hofje van Tom Dorps	
foto																			
foto																			
ALGEMEEN																			
bouwjaar (gemiddeld)	1953	1958	1969	1973	1971	1983	1988	1992	1975	2013	2013	2013	1977	1973	1983	1983	2014	2014	1986
leeftijd	63	58	47	43	45	33	16	24	41	3	3	3	39	43	33	33	2	2	36
palen - grondwater (+ risico /0/- geen risico)									-	-							-	-	
energielabel (gemiddeld/meest voorkomend)	C	C	C	C	D/E	C	C	B		A+		A	C	E	C	C	A	A	C
aantal woningen oorspronkelijk	24	52	58	64	13	24	16	28	9	22	8	16	7	12	23	21	5	5	407
aantal woningen verhuur	23	49	45	53	13	18	16	28	9	22	8	16	7	12	23	21	5	5	373
aantal woningen verkocht vrij	1	3	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
aantal woningen verkocht koopgarant	0	0	8	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
gemiddeld aantal m2 vertrekken (WWS)																			
gemiddeld aantal m2 NEN 2580 (GBO)																			
type woning (EGW/APP/BEBO/ONZ)	EGW	EGW	EGW	EGW	APP	EGW	EGW	BEBO	ONZ	APP	ONZ	ONZ	APP	APP	APP	EGW	EGW	EGW	
geschikt voor senioren/drempelloos (JA/NEE)	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	JA	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	JA	JA	
HUURBELEID																			
situatie heden (percentage van maximaal redelijk gebaseerd op puntensysteem van voor 1-10-2015)																			
gemiddelde huurprijs pp 5 2016	375,79	450,95	485,62	586,57	381,37	696,63	501,52	402,32		657,57			330,45	362,90	350,31	556,79	790,93	706,47	
percentage van maximaal redelijk (pp 10 2015)	54%	60%	57%	66%	67%	69%	67%	60%		74%			63%	71%	62%	71%	96%	74%	
laagste huurprijs pp 5 2016	286,02	287,85	401,67	551,85	368,87	558,13	479,12	354,63		631,45			281,16	344,88	316,11	502,79	776,44	706,47	
percentage van maximaal redelijk (pp 10 2015)	43,5%	41,8%	50,5%	62,1%	71,2%	78,7%	64,8%	54,8%		72,3%			55,9%	67,9%	59,2%	64,8%	91%	71,3%	
hoogste huurprijs pp 5 2016	563,88	679,29	678,51	692,69	443,48	652,26	581,49	468,61		690,25			409,5	424,77	436,17	645,67	823,03	706,47	
percentage van maximaal redelijk (pp 10 2015)	72,7%	87,0%	74,6%	76,2%	69,7%	82,5%	77,0%	67,1%		77,2%			71,9%	73,9%	80,9%	78,1%	105%	77,7%	
aantal woningen met huur van tot																			
pp 5 2016 0 586,68	23	47	43	39	13	13	16	28		0			7	12	23	14	0	0	278
pp 5 2016 586,68 628,75	0	0	0	2	0	1	0	0		0			0	0	0	5	0	0	8
pp 5 2016 628,76 710,68	0	2	2	12	0	4	0	0		22			0	0	0	2	0	5	49
puntentelling																			
aantal punten excl WOZ en excl woonomgeving																			
gemiddeld	106	116	137	148	85	129	112	97		138			75	81	83	124	158	143	
minimum	89	75	114	148	68	127	112	81		134			67	78	75	121	150	135	
maximum	122	136	149	148	97	134	115	100		142			84	84	97	135	164	149	
gemiddeld aantal WOZ punten in complex pp 2016	36	38	31	31	33	30	40	41		42			33	26	34	37	49	52	
gemiddeld aantal punten woonomg. en woonvorm (oud)	20	20	23	26	18	25	26	17		24			18	19	17	25	29	29	
verschil in punten als gevolg van wijzigingen per 1-10-2015	16	18	7	5	14	5	14	24		19			15	8	17	12		23	
puntentelling van na 1-10-2015																			
aantal punten incl WOZ excl woonomg en woonvorm (nieuw)																			
gemiddeld	142	154	168	179	118	159	152	137		180			109	107	117	161	207	195	
minimum	125	113	145	179	101	157	152	122		176			100	104	109	158	198,8	187	
maximum	158	174	180	179	130	164	155	141		184			117	110	131	172	212,8	201	
max redelijke huur incl WOZ excl woonomg en woonvorm (nieuw) pp 7 2016																			
gemiddeld uit tabel halen	697,28	759,33	831,70	888,58	573,22	785,20	748,99	671,46		893,72			526,70	516,36	568,05	795,52	1.033,36	971,31	
minimum uit tabel halen	609,43	547,36	712,83	888,58	485,33	774,87	748,99	593,91		873,07			480,17	500,85	526,70	780,00	991,97	929,94	
maximum uit tabel halen	780,00	862,72	893,72	888,58	635,27	811,02	764,50	692,15		914,41			568,05	531,87	640,43	852,39	1.064,35	1.002,31	
puntentelling van voor 1-10-2015																			
aantal punten excl WOZ incl woonomg en woonvorm (oud)																			
gemiddeld	126	136	161	174	104	154	138	113		162			94	99	100	149	187,2	172	
minimum	109	95	137	174	86	152	138	98		158			85	97	92	146	179	164	
maximum	142	156	172	174	115	159	141	117		166			102	103	114	160	193	178	
max redelijke huur excl WOZ incl woonomg en woonvorm (oud) pp 7 2016																			
gemiddeld uit tabel halen	614,58	666,27	795,52	862,72	500,85	759,33	676,64	547,36		800,70			449,14	475,01	480,17	733,50	929,94	852,39	
minimum uit tabel halen	526,70	454,31	671,46	862,72	407,80	748,99	676,64	469,83		780,00			402,63	464,67	438,79	717,97	888,58	811,02	

maximum	uit tabel halen	697,28	769,66	852,39	862,72	557,72	785,20	692,15	568,05	821,37	490,49	495,68	552,56	790,35	960,96	883,42	
verschillen in max redelijk op basis van voor 1-10-2015 en na 1-10-2015																	
gemiddeld		82,70	93,06	36,18	25,86	72,37	25,87	72,35	124,10	93,02	77,56	41,35	87,88	62,02	103,42	118,92	
minimum		82,73	93,05	41,37	25,86	77,53	25,88	72,35	124,08	93,07	77,54	36,18	87,91	62,03	103,39	118,92	
maximum		82,72	93,06	41,33	25,86	77,55	25,82	72,35	124,10	93,04	77,56	36,19	87,87	62,04	103,39	118,89	
mutaties en harmoniseren																	
gemiddeld aantal reacties per woning voorgaand jaar																	
mutatiegraad afgelopen 5 jaar																	
afgelopen 5 jaar																	
		22%	47%	5%	23%	46%	28%	19%	43%	100%	57%	67%	86%	52%	100%	100%	793%
2015		0%	12%	2%	8%	8%	0%	0%	11%	0%	29%	17%	22%	10%	40%	0%	
2014		9%	4%	0%	6%	15%	6%	6%	11%	5%	0%	8%	9%	10%	0%	100%	
2013		13%	18%	0%	4%	8%	11%	6%	14%	95%	0%	17%	22%	14%	60%	0%	
2012		0%	8%	2%	2%	0%	6%	0%	4%	0%	29%	0%	0%	5%	0%	0%	
2011		0%	4%	0%	4%	15%	6%	6%	4%	0%	0%	25%	32%	14%	0%	0%	
harmonisatiebeleid																	
% max. red. uitgaande van puntensysteem voor 1-10-2015																	
		75%	75%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	85%	75%	75%	75%	80%	87,5%	85%	
gemiddelde huur bij harmonisatie		460,94	499,70	596,64	647,04	375,64	607,46	541,31	437,89	680,60	336,86	356,26	360,13	586,80	813,6975	724,53	
minimale huur bij harmonisatie		395,03	340,73	503,60	647,04	305,85	599,19	541,31	375,86	663,00	301,97	348,50	329,09	574,38	777,5075	689,37	
maximale huur bij harmonisatie		522,96	577,25	639,29	647,04	418,29	628,16	553,72	454,44	698,16	367,87	371,76	414,42	632,28	840,84	710,91	
aantal woningen met huur van tot bij harmonisatie																	
pp 5 2016	0	586,68				13		16	28		7	12	23	16	0		206
pp 5 2016	586,68	628,75					10							5	0		34
pp 5 2016	628,76	710,68			7	53		8		22					0	5	95
huurverhogingsbeleid																	
doelgroep tot 35.000																	
percentage bij huurprijs op streefhuur																	
percentage bij huurprijs onder streefhuur																	
		INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	INFL + 0	
		INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%		INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	INFL + 1,5%	
doelgroep boven 35.000																	
percentage groep tot circa 45.000																	
percentage groep vanaf ca. 45.000																	
maximale huurprijs (% van max redelijk)																	
afgetopt op liberalisatiegrens (€ 710,68 pp 2016)																	
		JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	NEE	JA	
ONDERHOUD																	
bijzonderheden onderhoud																	
schilderwerk kleur wijzgen (JA/NEE)																	
minimale vervangingstermijnen alleen op verzoek huurder																	
keukens																	
badkamers																	
toiletten																	
CV ketels																	
alle complexen muv 9, 11 en 12 (minimaal 18 jaar en alleen op verzoek bewoner of bij mutatie)																	
alle complexen muv 9, 11 en 12 (minimaal 21 jaar en alleen op verzoek bewoner of bij mutatie)																	
alle complexen muv 9, 11 en 12 (minimaal 21 jaar en alleen op verzoek bewoner of bij mutatie)																	
alle complexen muv 9, 11 en 12 (minimaal 15 jaar en alleen wanneer na jaar 15 reparaties meer kosten dan 75,=)																	
KOOPGARANT																	
aantal verkochte woningen koopgarant																	
maximum aantal te realiseren verkopen Koop garant																	
aantal nog te realiseren verkopen koopgarant																	
		0	0	8	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
				11	11		11										33
				3	5		5										13
INVESTERINGEN																	
aanpassingen woningen ovv huurder																	
alle complexen muv 9, 11 en 12 (huurverhoging per maand is gelijk aan investering delen door 120 gemaximeerd op streefhuur plus goedkeuring bestuurder)																	
bij aanvraag tevens inkomstenstoets uitvoeren omdat de huur dan mag liggen op 100 % van maximaal redelijke huur doch maximaal op liberalisatiegrens																	
Investeringen hard																	
jaartal																	
omschrijving																	
bedrag																	
beoogde toename huuropbrengst																	
beoogde toename bedrijfswaarde																	
Investeringen optioneel																	
jaartal																	
2017																	
2019																	
2017																	
2016																	
2017																	
isoleren																	
kruipruimten																	
uitbreiden begroond																	
herstel dak icm aan-bouw achter																	
kantoor naar woning																	
energie maatregelen																	
omschrijving																	
bedrag																	
101.000																	
220.000																	
321.000																	
30.000																	
3.000.000																	
beoogde toename huuropbrengst																	
beoogde toename bedrijfswaarde																	
77.000																	
70.000																	
191.000																	
15.000																	
1.500.000																	