

# Alumni event MRE TIAS

## 29 oktober 2014

**Nieuwe aanbesteding- samenwerkingsvormen**

**Thuisvester**

# Thuisvester

- Thuisvester heeft een aanbod van zo'n 13.500 huurwoningen;
- Actief is zorg (5% van de totale portefeuille);
- Beperkte BOG portefeuille;
- Werkgebied Midden-West Brabant, gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg, Rucphen en Zundert.
- **Een betaalbaar thuis, voor nu en later**  
Dit is het motto van onze organisatie. Het vat in de kern samen waar wij van zijn. Onze missie legt dit verder uit:

*Het principe "De huurder eerst!" drijft ons, nu en in de toekomst. Dus biedt Thuisvester een betaalbaar thuis aan mensen met lagere en middeninkomens in de regio West- en Midden-Brabant. We dragen vanuit het wonen bij aan een leefbare omgeving voor onze huurders zodat ze actief deel kunnen nemen aan de samenleving*

Thuisvester

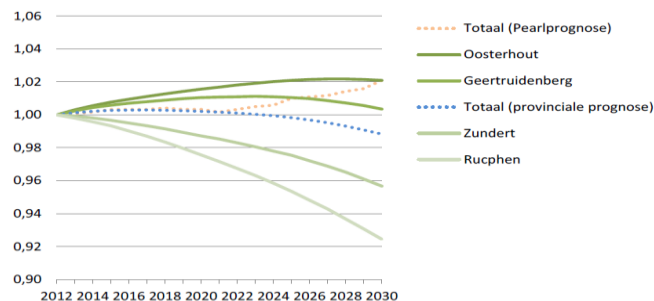
# Opgave

- Thuisvester is een ondernemende cooperatie;
- Ontwikkelportefeuille gericht op sociale huur en sociale koop;
- Eind 2012 herziening van strategische koers:
  - Terug naar de kern;
  - Focus op beheer;
  - Afbouw ontwikkelopgave;
  - Veranderende positie cq rol toezichthouders (WSW en CFV)
  - Demografische ontwikkelingen;
  - Eerste doorkijk richting nieuwe wetgeving (herzieningswet);

# Demografische ontwikkelingen

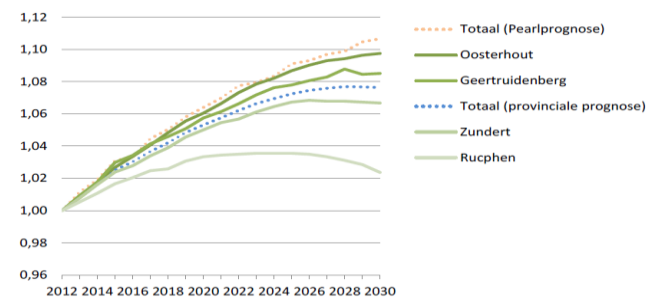
- Krimp bevolking, maar groei aantal huishoudens primaire doelgroep in de kerngemeentes;
- In Oosterhout groei aantal huishoudens tot 2030;
- Rucphen en Zundert op langere termijn lichte krimp aantal huishoudens (op korte termijn wel al krimp aantal inwoners). Opgave is stabilisatie.
- Het aantal huishoudens in Raamsdonksveer blijft stabiel tot 2030.

figuur 2-1 De ontwikkeling van de bevolkingsomvang in de periode 2012-2030 volgens de provinciale prognose



Bron: CBS 2012, Provincie Noord-Brabant 2011

figuur 2-2 De ontwikkeling van het aantal huishoudens in de periode 2012-2030 volgens de provinciale prognose



Bron: CBS 2012, Provincie Noord-Brabant 2011

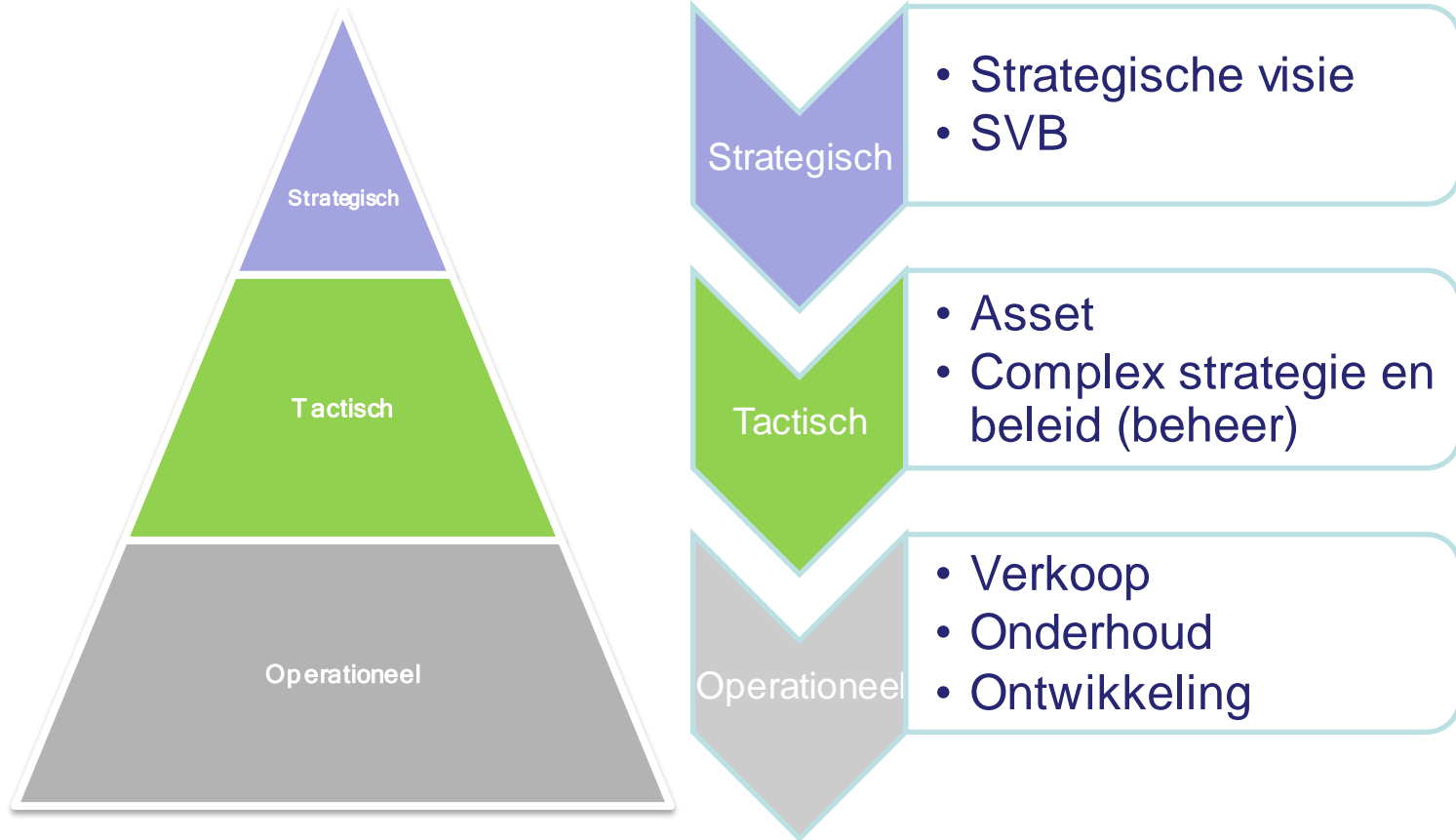
# Nieuwe herzieningswet

Herzieningswet regelt zaken als: Systeem van toelating, governance, werkdomein, staatssteun, onderscheid Daeb / niet-DAEB, verbindingen en toezicht.

Voornaamste effecten corporatie:

- *Inkomensafhankelijke huur (verhuurdersheffing) en vervolgens 'huursom' benadering (prijs / kwaliteit);*
- *Sterkere rol gemeente*
- *Definitie werkdomein*
- *Beperking Daeb activiteiten*
- *Juridische of administratieve splitsing sociaal/commercieel*
- *Beperking interne financiering commercieel (niet-DAEB)*
- *Beperking activiteiten tot de regio*
- *Vereisten voor niet-Daeb activiteiten*
- *Rol WSW*
- *Revolverendfonds 'energie investeringen*

# Herijking Vastgoed ontwikkeling



Thuisvester

# Visie op vastgoedsturing



Thuisvester

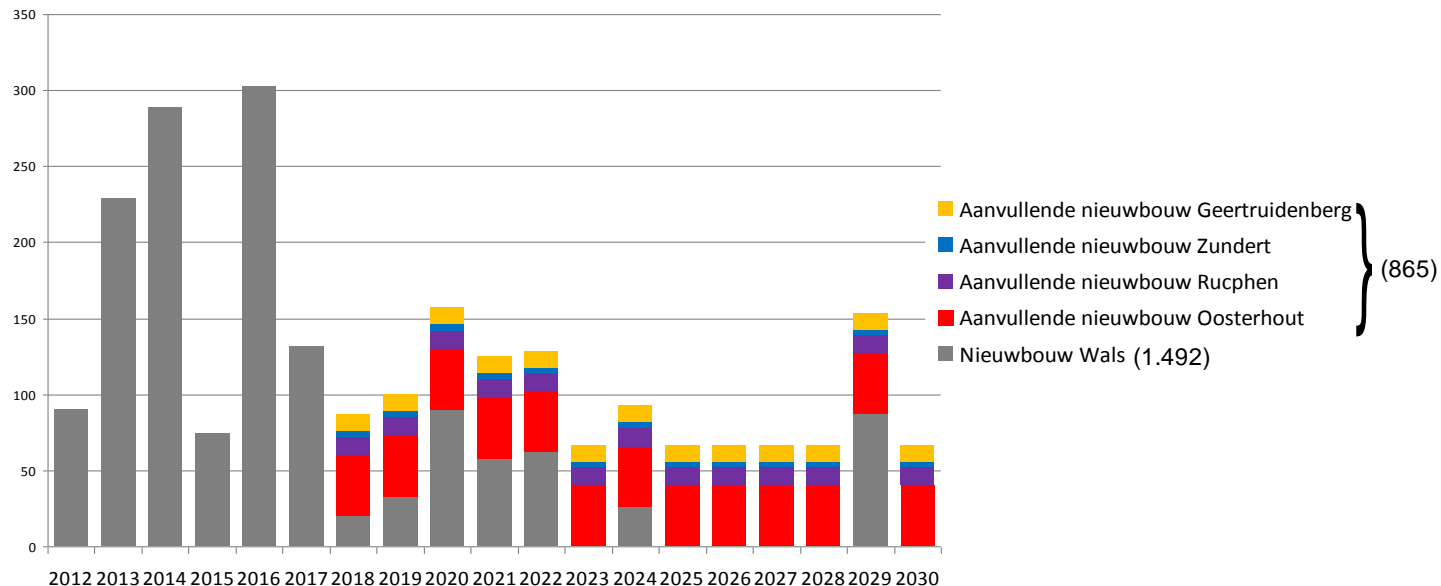
# Focus Vastgoedontwikkeling

	Wel	Niet	Toelichting
Sociale huurwoningen	X		Alleen in kerngemeenten
Gronden buiten kerngemeentes		X	Dispositie, tenzij
Gronden binnen kerngemeentes	X		Inzet voor nieuwbouwopgave Thuisvester
Duurdere huur (tot 800 euro)	X		Weinig risico (hoogstens terugval naar sociale huur)
Sociale koop (tot 186.000)	X		Mits geen kortingsregeling, 5% rendementseis, inzet uitontwikkelen via derden
Middeldure koop		X	
Dure koop		X	
Zorg	X		Mits rendementsneutraal (5,25% obv 30 jaar exploitatie)
Maatschappelijk vastgoed	X		Mits in kerngemeente, mits rendementsneutraal (5,25%)



# Nieuwbouw

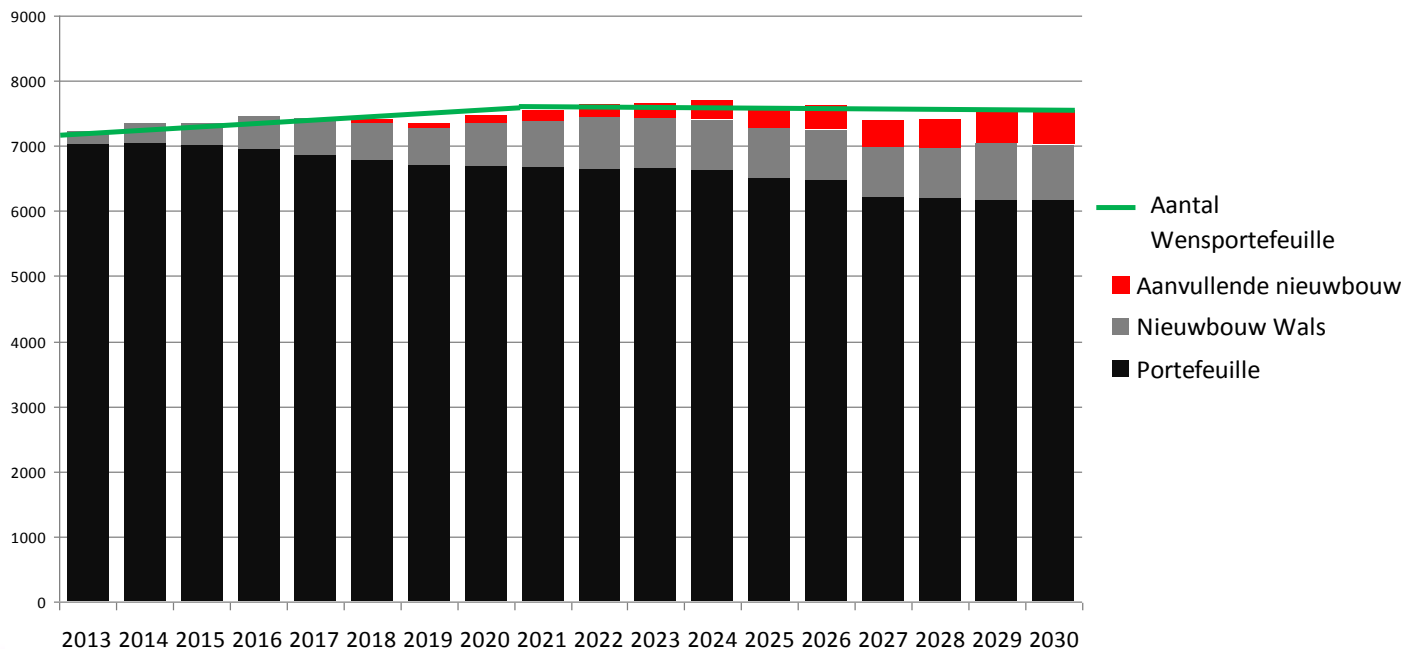
- Nieuwbouwwoningen sociale huur in de kerngemeenten opgenomen in begroting 2013-2017 1.492
- Nieuwbouwwoningen sociale huur in de kerngemeenten aanvullend: 865 (ca. 67/jaar tussen 2018 en 2030)



# Oosterhout

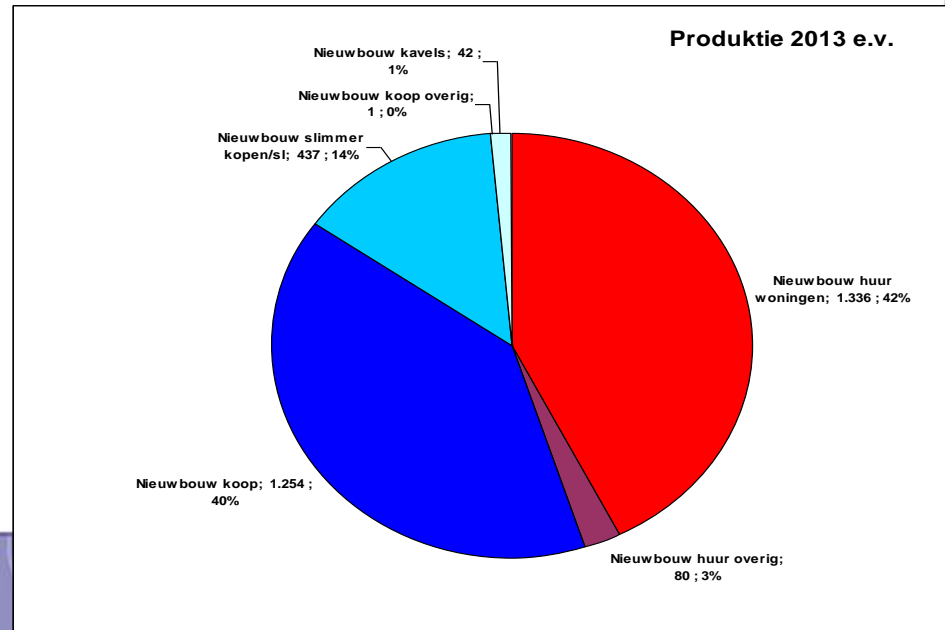
Aanvullende nieuwbouwwoningen sociale huur:  
gemiddeld 40 per jaar tussen 2018-2030

Aantal woningen in 2030: 7.550 (Groei van 5%)  
(Aantal woningen in 2020: 7.467)



# Nieuwe samenwerkingsvormen

- Nieuwe werkelijkheid vereist nieuwe werkwijze;
- Voorkeur toezichthouders (een-op-een vergelijk) UAV – 2012;
- Reduceren ontwikkelrisico;
- Focus op DAEB investeringen;



# Nieuwe vorm van samenwerking

- Ontwikkeling de contereie Oosterhout;
- Project initieel in ontwikkelportefeuille WSG (Geertruidenberg);
- Plan herziening Thuisvester;
- Drie verschillende ontwikkelaars in het gebied actief;
- Omvang project toevoeging ruim 200 woningen en verschillende kavels



de **CONTREIE**



Thuisvester

# Nieuwe vorm van samenwerking

- Voorbeeld realisatie cluster 2 (26 sociale huur woningen, 11 goedkope koop en 9 middeldure koop);
- Aanbesteding systematiek UAV – GC 2005 (design- build);
- Uitvraag vaste aannemers en aanwezige ontwikkelaars in het gebied de Contereie;
- Vraagspecificatie op basis:
  1. *Voorlopig ontwerp*
  2. *Standaard leidraad huurwoningen*
  3. *Risico participatie – 20 koop woningen (punten opbouw op basis van overname ontwikkel- en verkooprisico)*



# Nieuwe vorm van samenwerking

- Resultaat volledig ontwikkelrisico koop (sociale koop tot 185.000 euro + middeldure koop) aan de markt;
- Uitname turnkey 'sociale huur' Thuisvester;
- Positieve samenwerking tussen ontwikkelaars en de gemeente;
- Positieve signalen externe- en interne toezichthouders;
- Project realisatie binnen de vooraf gestelde kaders;



Thuisvester

# Doorkijk toekomst

- Nieuwe vormen op het gebied van renovatie > Thuisvester zet in op PGO en ketensamenwerking (energie convenant doelstelling);
- Richting nieuwbouw opgave zet Thuisvester in op samenwerkingsrelaties (vorm sPPS);
- Dagelijks onderhoud gaat per 1 januari 2015 over op een fix-price per woning (service contract variant);

