

'thuis WOONinc.

SWS  
Huis  
WOONBEDRIJF

# Presentatie Corporaties Waalre

15-03-2016

GEMEENTE  
WAALRE



# Programma

- Welkom; door Lies de Groot directeur bestuurder **'thuis**
  - Voorstellen aanwezig
- Wat doen **'thuis**, Woonbedrijf en Wooninc. in Waalre
- Hoe zien wij de woningmarkt
- Tot Slot

## Aanleiding

Signalen vanuit de Raad

- Hoe ziet de woningmarkt er in Waalre uit
- Hoe kijken de corporaties naar die markt
- Grote roep om sociale woningen
- Analyse van het effect van verkoop en het stoppen van verkoop
- Bijzondere vormen van verhuur i.r.t. verdringing

En corporaties ervaren dat niet altijd alle informatie voorhanden is

## Enkele cijfers

	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.
totale woningvoorraad in Waalre	7205		
Aantal woningen corporatie	842	208	280
Appartementen	293	41	280
Eengezinswoningen	488	167	
(semi) Bungalow	61	-	

VERHOUDING SOCIAAL – OVERIG; WAALRE 17% (2005 15%)  
EINDHOVEN 40%

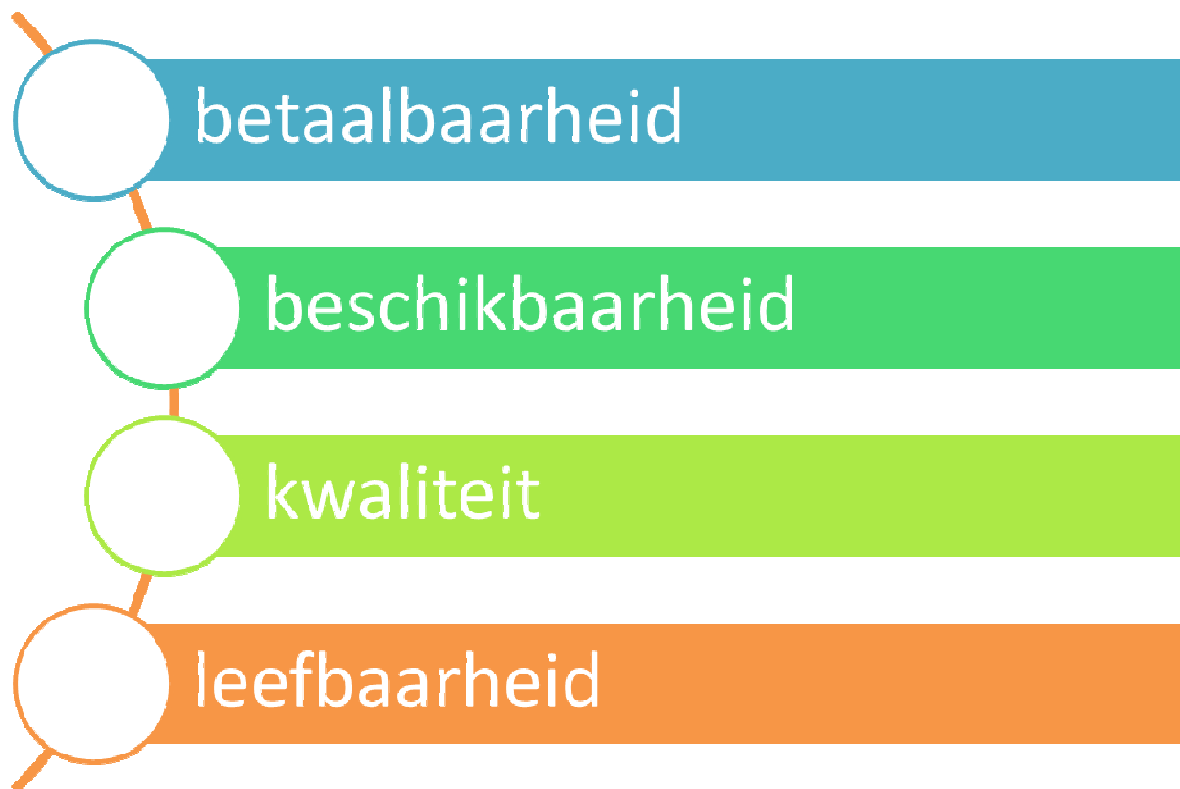
# Strategische uitgangspunten

- Klant gedreven; vertrekken vanuit de bewoner
- Klant perspectief bieden
- Verbinden stad en regio
- Duurzame woningcorporatie
  - Streven naar duurzaam bezit
  - Aandacht voor duurzame samenwerking
- Lokale verbondenheid



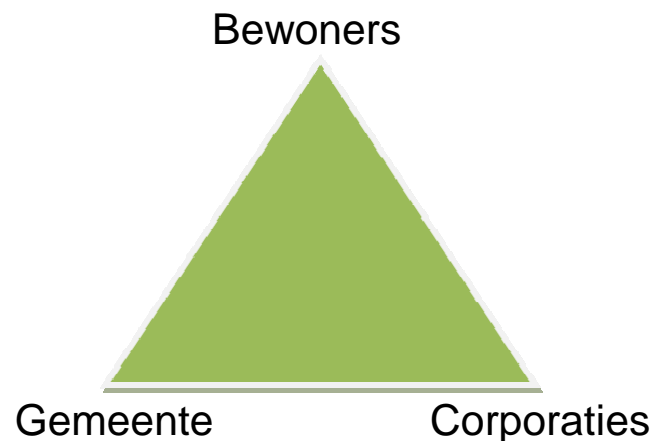
# Waar wij ons op richten

THEMA'S IN PRESTATIEAFSPRAKEN



# Samenwerking

Wij geloven in samenwerken!



- Zowel wettelijk als wil van de corporaties
- Geldt ook voor prestatieafspraken



'thuis WOON inc.

SWS  
HhV  
WOONBEDRIJF

En uiteindelijk gaat het om **MENSEN**





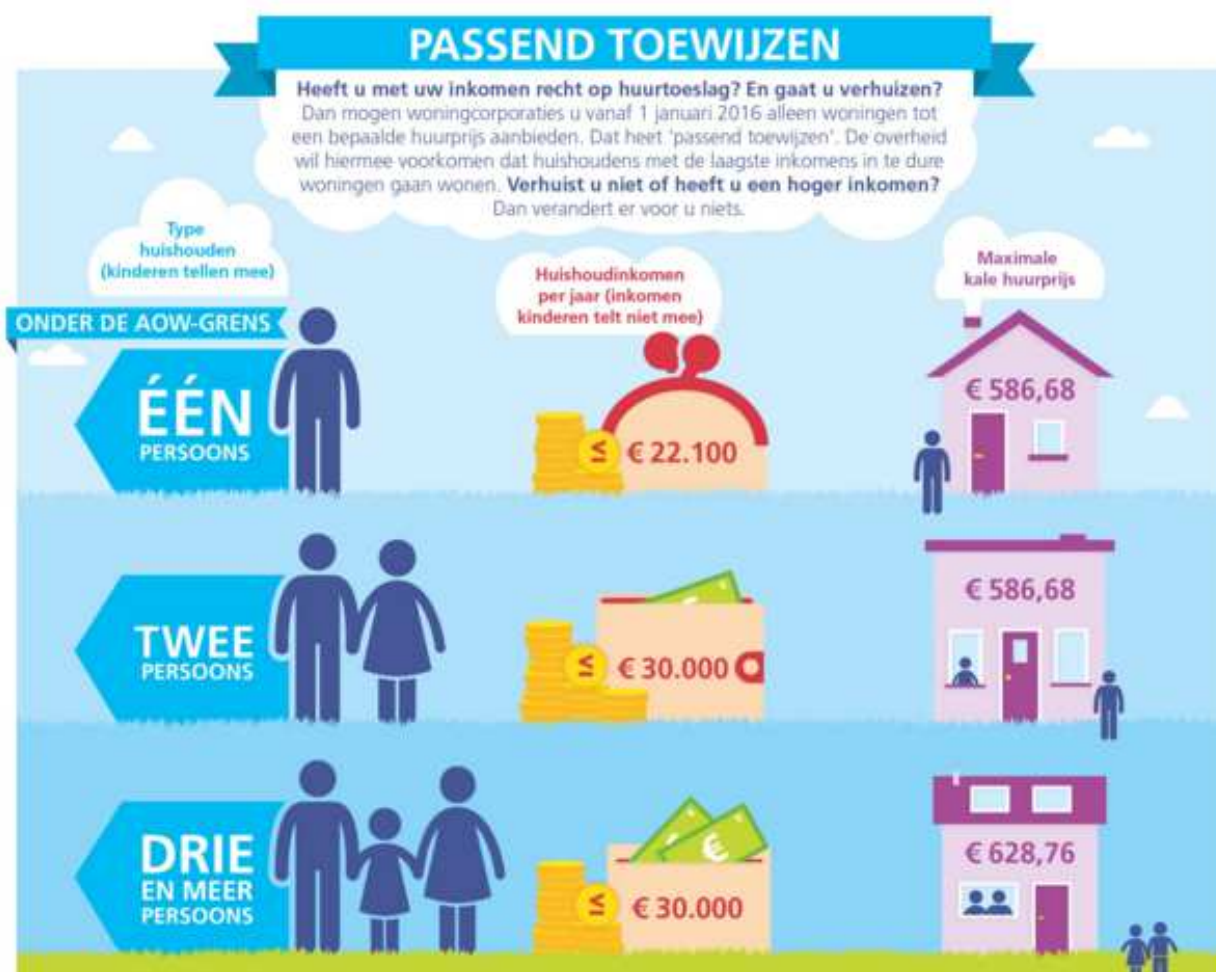
**Hoe zien wij de  
woningmarkt  
&  
het speelveld**

## Betaalbaarheid



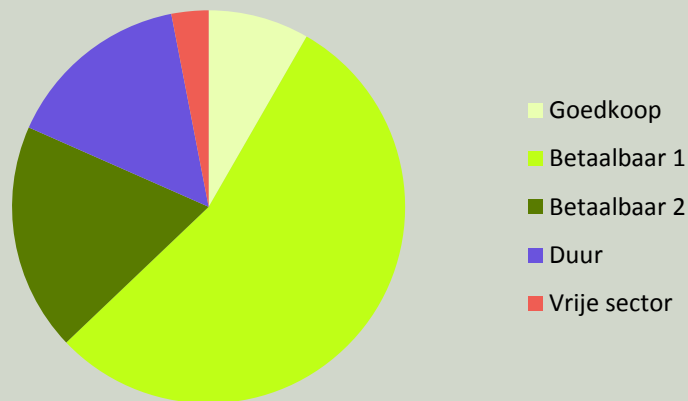
- Passend toewijzen
- Huurprijzen
- Daeb – niet-Daeb

## Passend toewijzen

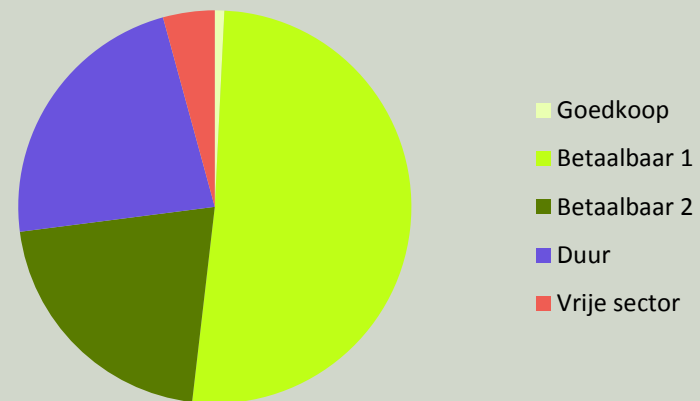


# Huurprijzen in Waalre

Verdeling naar huidige huurprijsklasse



Verdeling naar streefhuurklasse



- Maximale prestatie om betaalbaarheid veilig te stellen

## Daeb en niet-Daeb

Consequenties nieuwe wetgeving:

Niet-Daeb activiteiten o.a.;

- verhuur van woningen met een huurprijs boven € 710,68
- verhuur van bedrijfsruimte/scholen
- bouwen van koopwoningen (ook sociaal niet)

Indienen splitsingsvoorstellen;

- zowel Daeb als niet Daeb moeten levensvatbaar zijn
- zienswijze gemeente



# Beschikbaarheid





## Toevoegingen sociale voorraad

2009 → 29 woningen Brederode

2102 → 30 woningen Heuvelse Hof

2013 → 113 woningen Hoogh Waalre en Brabantiaaterein

2015 → 4 woningen Brabantiaaterein

176

Afgelopen 10 jaar circa 300 woningen toegevoegd

Daarnaast CPO projecten om de middeninkomens te bedienen; totaal 32 van 'thuis en 19 van Wooninc.

## Wachttijd en inschrijftijd

'Voorzorg'- inschrijving ↔ wachttijd

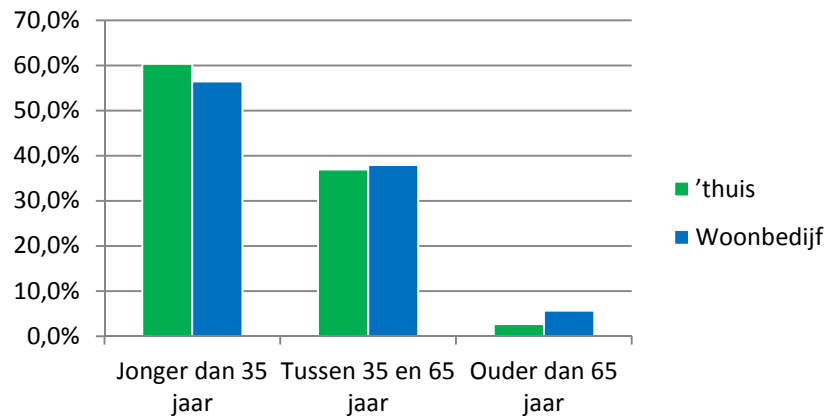
(bijv. bij **'thuis**: gemiddeld 7,3 jaar (minimale benodigde inschrijfduur 1,5 – maximaal 21,5 jaar)

	'thuis	Woonbedrijf
Aantal woningzoekenden	69.737	
Waarvan actief (minimaal 3 keer gereageerd)	2.451	13087
Waarvan actief en wonend in Waalre	114	128

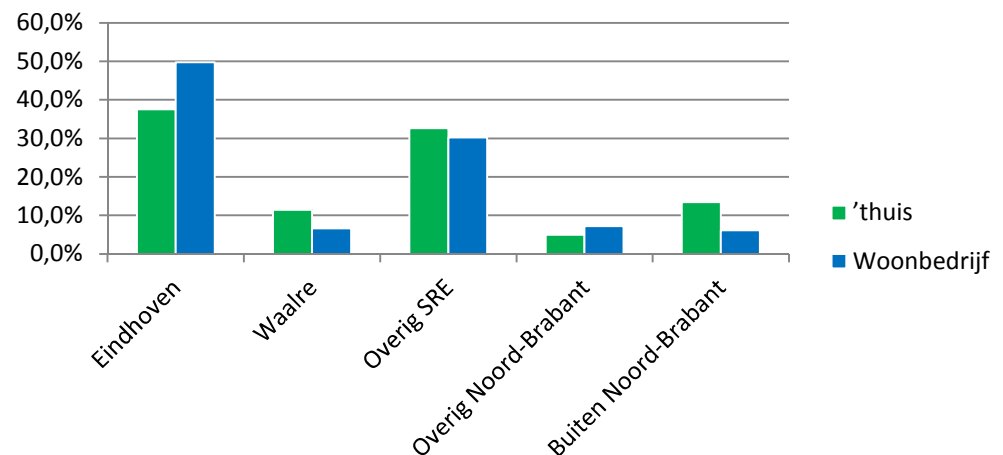


## Woningzoekenden reagerend op een woning in Waalre

Naar leeftijd



Naar herkomst



- Ouderen zijn maar weinig actief op zoek naar een woning

- Meer dan de helft komt uit de regio
- Meer mensen uit Eindhoven dan uit Waalre die reageren op een woning in Waalre

# WOONIEZIE.nl

- Alle vrijkomende woningen van alle 9 corporaties in de regio Eindhoven-Helmond op een website
- Er worden ook woningen verloot of direct te huur aangeboden



## Huisvesten van groepen

Verhuringen 2015	Waalre	
	#	%
Totaal verhuringen woonruimte	108	100%
Reguliere verhuringen	79	73%
Urgenten	10	9%
Statushouders	4	4%
Bijzondere doelgroep (DOOR!, 3 partijen)	0	0%
Zorg gerelateerd (CIZ, gelijkvloersind, woonzorg)	13	12%
Herstructurering	1	1%
Directe toewijzing overig	1	1%

## Waarom ook verkoop van woningen

... omdat hiermee de middeninkomens (inkomen tussen €35.000 en €45.000) worden bediend

... omdat het voor differentiatie in wijken zorgt

... omdat hiermee de samenstelling van de woningvoorraad kan worden beïnvloed (duurdere woningen verkopen, goedkope terugbouwen)

→ Jaarlijks worden in Waalre ongeveer 9 woningen verkocht door de corporaties



# Leefbaarheid en kwaliteit



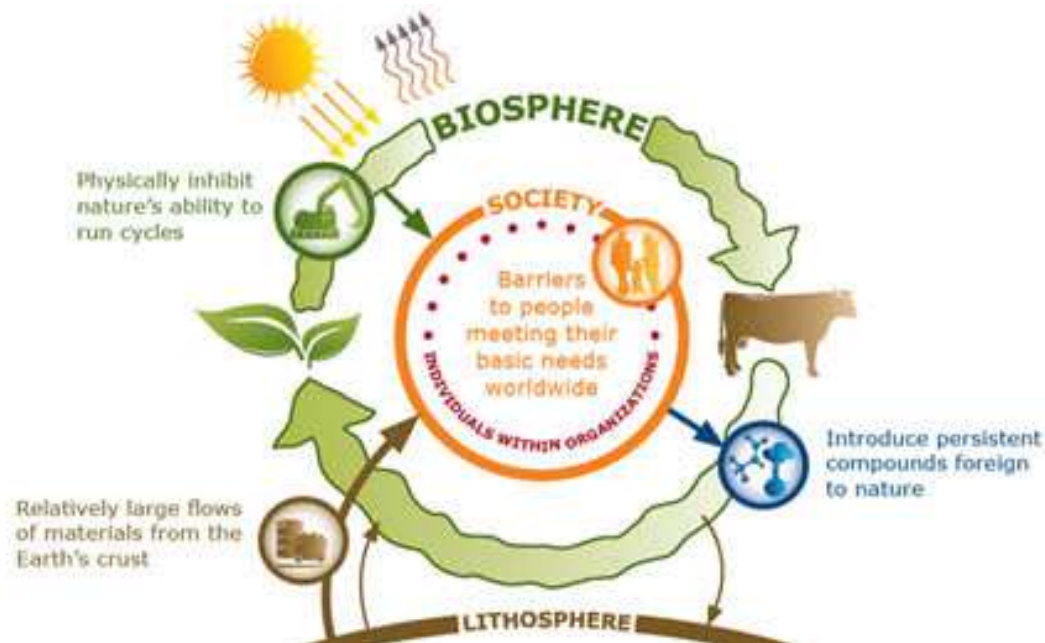
## Leefbaarheid

- Vast aanspreekpunt in beheer
- Samenwerking met veel partijen (zorg en begeleiding)
- Bijvoorbeeld
  - De Inloper
  - Omgeving Wilderen opknappen; bewoners, gemeente, corporatie

# Duurzaamheid

Duurzaamheid is breder dan het treffen van energiebesparende maatregelen

The Natural Step (TNS)



## Duurzaamheid

- Op projectbasis maximale energieprestatie binnen grenzen van betaalbaarheid
- Daarnaast ook warmtepompen, grond- en hemelwateropvang; dus meer dimensies
- Plaatsing zonnecellen (o.a. 'thuis 400 woningen per jaar in gehele gebied)

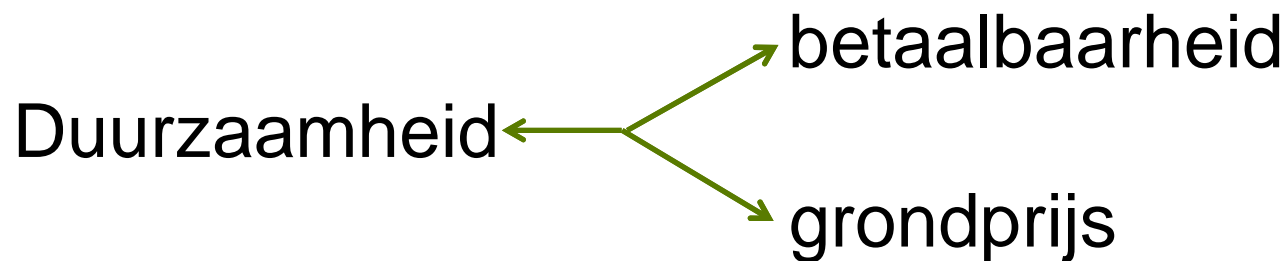
## Duurzaamheid

Projecten 2015 – 2016

- Engelandstraat e.o.
- Daslaan e.o.
- Ganzenwei/Wilderer e.o.
- Kerkakkers/Mommers e.o.
- Hyacintlaan e.o.

Onderhouds- inclusief energiemaatregelen

## Duurzaamheid



- '0 op de meter'
- Stroomversnelling



Tot Slot

## Waar liggen de uitdagingen en opgaven in Waalre ?

- Regionale woningmarkt
- Woonvisie regionaal afstemmen versus plaatselijke prestatieafspraken  
Betaalbaarheid / Beschikbaarheid / Kwaliteit
- Behouden ruimtelijke kwaliteit
- Huisvesting grote stroom statushouders (beheer/begeleiding!!)