

Woningcorporaties aan het woord



Programma

Vandaag gaan we het hebben over:

1. Woningtoewijzing in Woongaard
2. Rol corporaties
3. Vriendenhuizen en woning delen



Eerst wat context

“voorrang voor de één betekent
langer wachten voor de ander”

Wat streef je na?



Eerst wat context

Gemeenten kunnen sturen op:

- Woningtoewijzing
- Woningvoorraadbeheer

Maar: lokale overheid mag zich
alleen onder strikte voorwaarden
mengen in toewijzing

Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden



Jaargang 2014

248

Wet van 4 juni 2014, houdende nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 2014)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nieuwe regels te stellen met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad;

Eerst wat context

Vorrang kan worden gegeven aan
woningzoekenden met
economische of maatschappelijke
binding...

*...voor maximaal 50% van het
aanbod*

*...met daarbinnen eventueel
voorrang voor mensen die een vitaal
beroep uitoefenen (wel aantonen)*

Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden



Jaargang 2014

248

**Wet van 4 juni 2014, houdende nieuwe regels
met betrekking tot de verdeling van woonruimte
en de samenstelling van de woonruimtevoorraad
(Huisvestingswet 2014)**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden,
Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nieuwe
regels te stellen met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de
samenstelling van de woonruimtevoorraad;

Opbouw presentatie

1. ± Twintig jaar geleden...
2. Vandaag: Woongaard
3. Als we (later) terugkijken...



± Twintig jaar geleden

- lokale huisvestingsverordeningen
- lokale krant
- regels, grenzen en instanties bepalen
- verandering tijdsgeest: keuzevrijheid

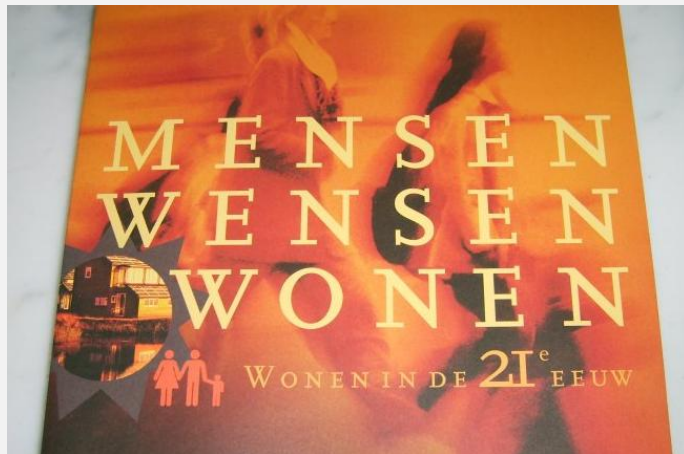
Huisvestingsverordening gemeente Geldermalsen 1994, houdende regels omtrent de verdeling van woonruimte

Lingewaal verhuurt via Woongaard.com!

Vanaf april 2012 vindt de woningtoewijzing van onze woningen in de gemeente Lingewaal plaats via Woongaard.com. Dit betekent dat u zelf moet reageren op beschikbare woningen. Voorheen was u gewend dat u persoonlijk een woningaanbod kreeg, dit is per 1 april 2012 niet meer het geval. Nogmaals een oproep aan alle woningzoekenden voor Lingewaal om te reageren op ons actuele woningaanbod op www.woongaard.com.

Voor vragen, komt u gerust langs op ons kantoor in Leerdam of bel (0345) 596100, keuze 3.


woongaard.com
WONEN IN DE 21^{ste} EEUW



± Twintig jaar geleden

- 2005: start Woongaard met 6 woningcorporaties
- verdunnen en verdwijnen lokale huisvestingsverordeningen*
- 2013: Woongaard uitgebreid

doelen Woongaard:

- Klantvriendelijk
- Keuzevrijheid
- Flexibiliteit
- Transparantie
- Kwaliteit
- Vertrouwen
- Randvoorwaarde:
behoud eigen karakter
leefbaarheid



Vandaag: Woongaard

- iedereen kan inschrijven
- met eigen profiel gericht reageren
- $\pm \frac{3}{4}$ via “aanbodmodel”
 $\pm \frac{1}{4}$ via “bemiddeling & urgentie”
- corporaties draaien Woongaard zelf
(gebruikersgroep, beleid, communicatie,
data)

We kennen in Woongaard:

- Toelating:
 - nauwelijks bindingseisen
 - wel inkomenseisen
- Passendheid:
 - passend toewijzen
 - soms doelgroepen
- Volgorde:
 - inschrijftijd (bij aanbodmodel)
 - soms doorstromers
- Voorrang:
 - urgenten

Vandaag: Woongaard

Waar kan je urgentie voor krijgen?

- sociale urgentie:
 - geweld
 - calamiteit
 - psychosociale nood
- mantelzorg
- medisch
- sloop
- *doorstroming*

* uitstromers bemiddelen we

noodsituatie

(bijv. ernstig ziek, sloop woning)



aanvraag via urgentiewijzer.nl



kansadvies-gesprek

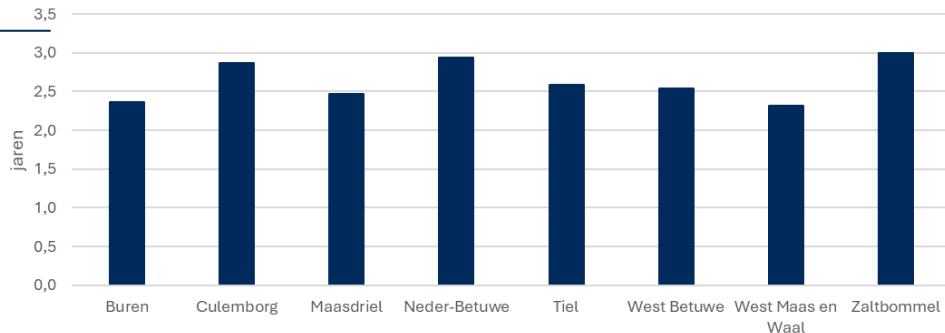


onafhankelijke urgentiecommissie
(Het Vierde Huis) beoordeelt

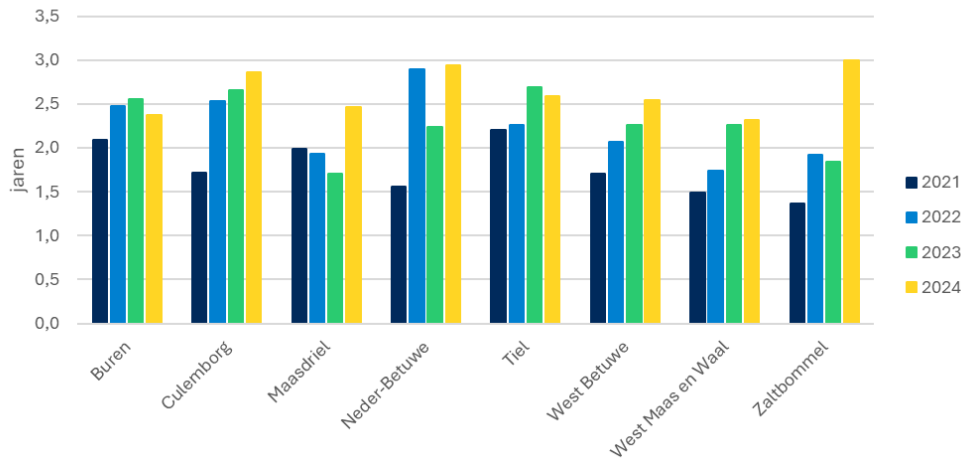
Vandaag: Woongaard

- Veel data = veel informatie
- Voorbeeld:
 - zoektijden lopen overal op

Gemiddelde zoektijd aanbod- en lotingmodel over 2024



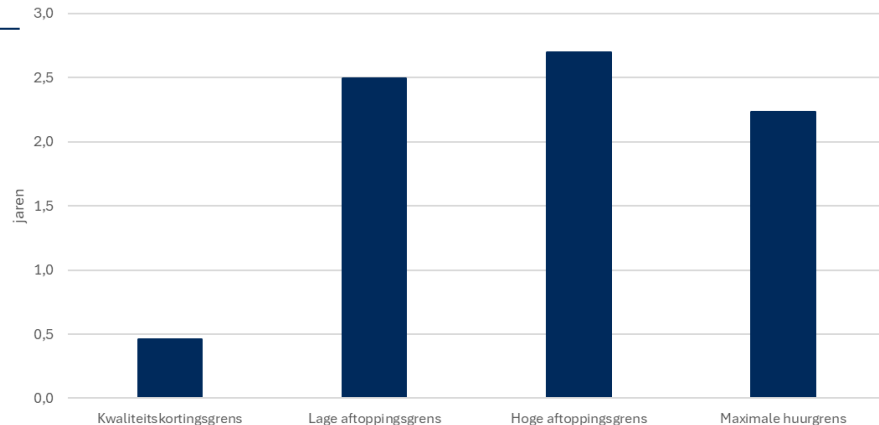
Woongaard: zoektijden per gemeente 2021 - 2024



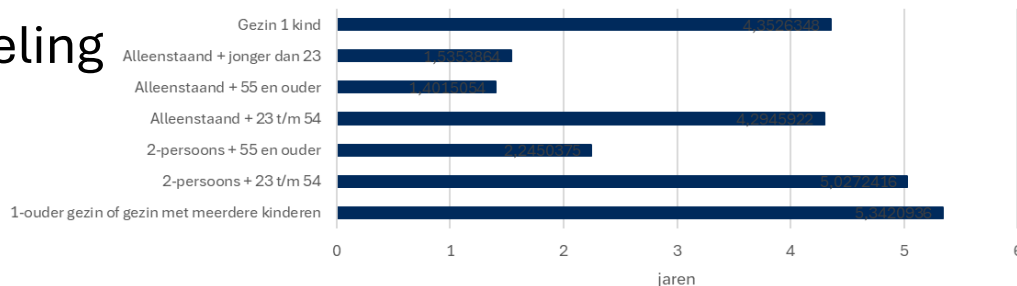
Vandaag: Woongaard

- Veel data = veel informatie
- Voorbeeld:
 - zoektijden lopen overal op
 - verschilt per huursegment
 - verschilt per doelgroep
- Met deze inzichten kan je:
 - sturen via woonruimteverdeling

Zoektijd per huursegment in Buren (2024)



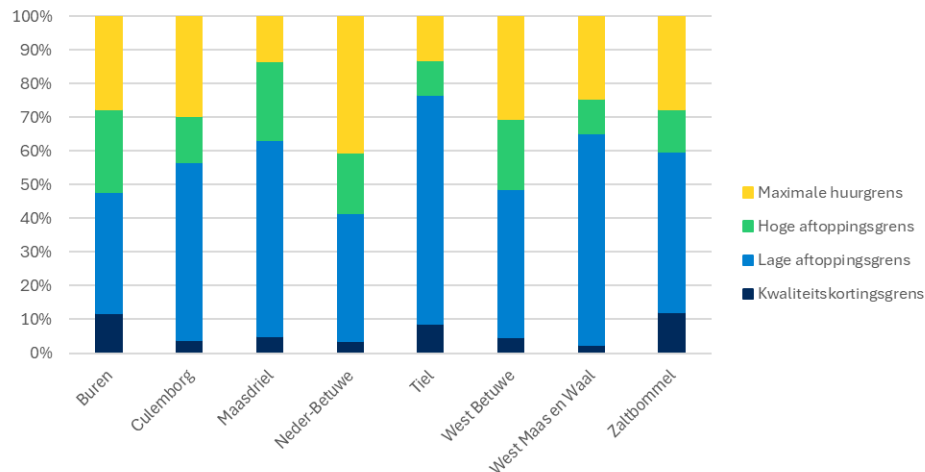
Woongaard - gebied KW: jaargemiddelde zoektijd per doelgroep



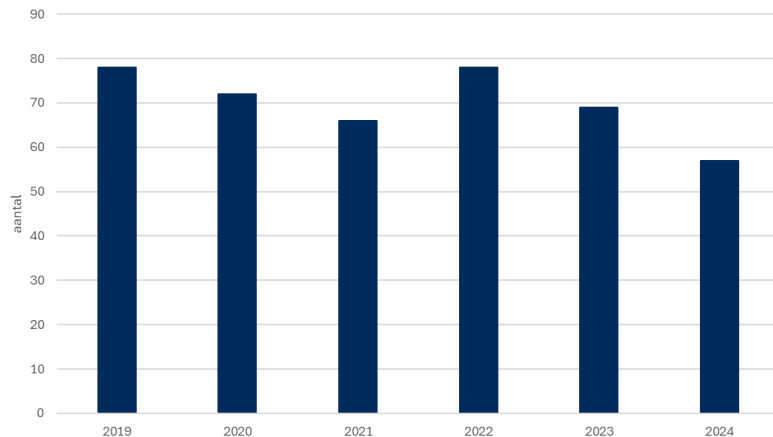
Vandaag: Woongaard

- Veel data = veel informatie
- Voorbeeld:
 - zoektijden lopen overal op
 - verschilt per huursegment
 - verschilt per doelgroep
- Met deze inzichten kan je:
 - sturen via woonruimteverdeling
 - maar ook met huurprijzen
 - en vooral: bouwen!

Woongaard: verhuringen 2024 naar huursegment



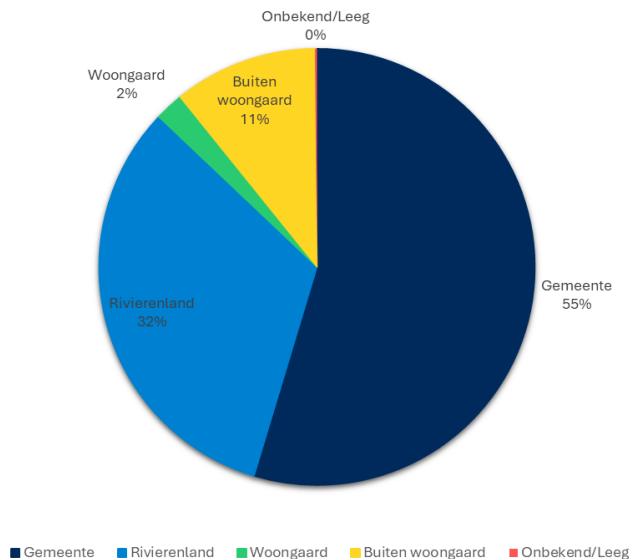
Jaarlijkse aantal reguliere toewijzingen in Woongaard: Buren



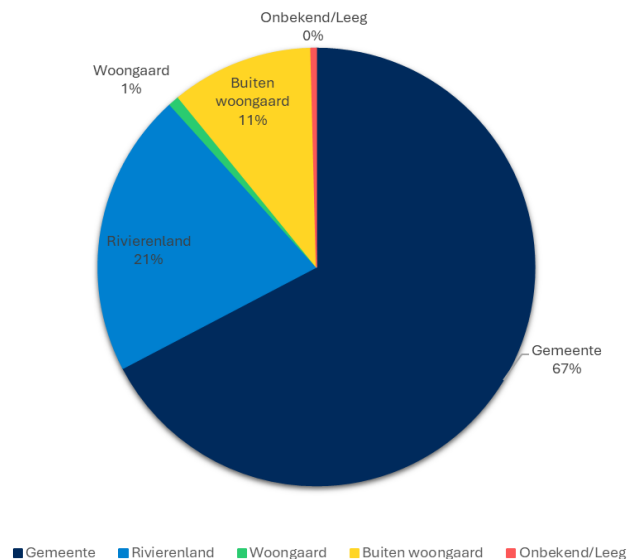
Vandaag: Woongaard

En hoe zit het met lokale en regionale binding in Buren?

Herkomst bij nieuwe verhuring 2019-2023 regulier Buren



Herkomst bij nieuwe verhuring 2019-2023 niet-regulier Buren



Als we (later) terugkijken: 3 inzichten

Bindingseisen

- Loslaten bindingseisen heeft niets veranderd

herkomst toewijzingen:

Jaren	Eigen gemeente	Binnen Woongaard	Buiten Woongaard
2006	70%	91%	9%
2009	74%	92%	8%
2012	71%	89%	11%
2023	68%	90%	10%

- Regionaal onderzoek bevestigde dat:

Toch blijft het een grotendeels theoretische discussie. De praktijk laat zien dat mensen behoorlijk gehecht zijn aan hun huidige woonomgeving. In Rivierenland bleek 91% van de woningzoekenden in hun eigen regio te reageren op het woningaanbod. Dat strookt met theoretische beschouwingen. Professor Buys (2011) stelt dat 80% van de verhuizingen plaatsvindt binnen een straal van 13 km. Het zijn onder andere de woningzoekenden met een hele hoge woningnood (bijvoorbeeld als gevolg van echtscheiding) die hun bindingseisen laten vervallen. Woningen die moeilijk worden verhuurd krijgen zo alsnog een bewoner en blijven niet leeg staan.



Als we (later) terugkijken: 3 inzichten

Gemeenten en corporaties

- Beschikken over veel informatie en kennis
- Zijn flexibel door eigen apparaat en geringe verordening
- Werken aan dezelfde opgave, maar met lokale regelruimte, bijv:
 - doorstroomruimte
 - voorrang bij nieuwbouw
 - huurbeleid
 - lokaal aanwezig en benaderbaar en lokale prestatieafspraken



Rol corporaties



Rol corporaties

Wat doen wij in de gemeente Buren?

- Verhuren samen ongeveer 2.200 woningen (20%)
- Wij zorgen voor:
 - betaalbare
 - goed onderhouden woningen
 - in leefbare wijken
- Wij zetten ons in om 540 sociale huurwoningen te bouwen conform Woondeal.
- Wij hebben de verduurzaming van onze woningen versneld opgepakt
 - Slechts 5% van onze woningen heeft een E, F of G label



Rol corporaties

Wat houdt ons bezig?

- Nationale prestatie afspraken:
 - Verduurzaming
 - Woningen van het gas af
 - Woningen isoleren naar de isolatiestandaard
 - Uutfaseren E, F en G labels voor 2029
 - Bouwen, bouwen, bouwen!
 - 250.000 sociale huurwoningen bijbouwen
 - 50.000 midden huurwoningen bijbouwen
- 75 mln. extra investeren in leefbaarheid



Rol corporaties

Bestaansrecht corporaties

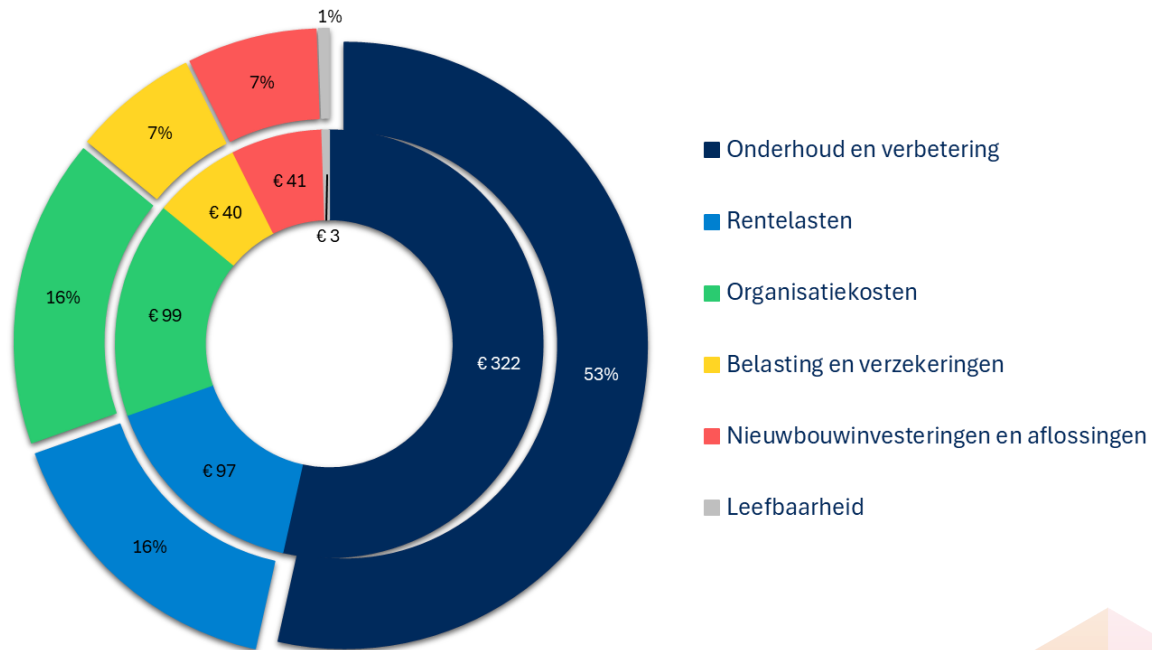
- Wij zijn er voor huurders én woningzoekenden
- We moeten bouwen!
- We moeten goede woningen in leefbare buurten hebben

→ Financiële middelen zijn hard nodig



Rol corporaties

Gemiddelde huurinkomsten € 603 per maand



Vriendenhuizen en woning delen

Wat zijn vriendenhuizen?

- Aantal bewoners: 3 (bij voorkeur vrienden).
- Elke bewoner krijgt een eigen contract voor maximaal 5 jaar.
- Elke bewoner behoudt zijn of haar inschrijftijd.
- Bewoners zijn bij aanvang maximaal 28 jaar.
- Toewijzing o.b.v. loting en motivatiegesprek/motivatiefilmpje.
- Jongeren uit gemeente Buren krijgen voorrang.
- Samen met de jongerenraad opgestart, ze zijn ook betrokken bij het hele traject tot aan de toewijzing.

Aanleiding

- juni 2023: De jongerenraad vertelt dat jongeren graag in Buren willen blijven wonen.
- Thius heeft 2 vriendenhuizen toegezegd.
- Dit is een pilot van 2 woningen.
- Bij succes kunnen er meer volgen.

Opening op 27 juni!



Vriendenhuizen en woning delen

Wat is Woning delen?

- Een woning wordt gedeeld door 2 vrienden, familieleden of kennissen.
- In de derde slaapkamer wordt een extra badkamer toegevoegd.
- Elke bewoner heeft zijn eigen slaap- en badkamer welke afsluitbaar zijn.
- Bewoners delen de woonkamer, keuken, zolder en tuin.

Toewijzing

- Elke bewoner krijgt een eigen contract.
- Woning wordt o.b.v. loting toegewezen.
- De ingelote bewoner zoekt zelf de tweede bewoner.
- Beide bewoners moeten ingeschreven staan bij Woongaard.

Start pilot

- Zodra een geschikte woning vrijkomt!



Vragen

