Beeldvormende bijeenkomst

Gemeenteraad

Culemborg

Kleurrijk Wonen

21 september 2023

Programma

1. Welkomstwoord door (Tjapko van Dalen)
2. Toekomstige opgaven (Tjapko van Dalen)
3. Ondernemingsplan en Vastgoedmarketing (Rik Lelkens)
4. Rondvraag en sluiting (Tjapko van Dalen)

KleurrijkWonen

- Werkzaam in 3 provincies, 6 gemeenten en 36 kernen
- Ruim 16.000 Verhuureenheden waarvan ca. 14.500 woningen
- 3.392 woningen in de gemeente Culemborg
- Gemiddeld aantal werkzame medewerkers o.b.v. FTE : 158
- Directeur-bestuurder: Tjapko van Dalen





Van landelijk naar lokaal

- Nationale Prestatie Afspraken (NPA)
- Uitwerking in Regionale woondeals door regio gemeenten met steunverklaring corporaties
- Nieuwbouwopgave tot 2030
- Opgave als onderdeel van de gemeentelijke Woonvisie
- Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie

Steunverklaring Regionale Woondeal



Steunverklaring Regionale Woondeal Regio Rivierenland

De woningcorporaties steunen de Regionale Woondeal in de Regio Rivierenland

Randvoorwaarden:

- Tempo behandeling procedures omhoog;
- Voldoende beschikbare bouwlocaties;
- Overeenstemming over begrip 'sociale huurwoning';
- Onze inzet in de middenhuur;
- Intensivering van de samenwerking;
- Voorstel corporaties in de gemeente Tiel.



BAZALT WONEN · de kernen · Kleurrijk Wonen · thius thuis bij thius · Woningstichting Maasdriel





Van Regionale Woondeal naar lokale woondeal

- Versnelling nieuwbouw nodig (incl. Regelgeving)
  - Tijdelijke woningen (FlexWonen)
  - Zachte plannen veranderen in harde plannen
  - Afhankelijk van de gemeente waar het gaat om gronduitgifte, ambtelijke capaciteit en versnellingslocaties, grondprijs en afspraken met ontwikkelende partijen.

Beleidskeuzes KleurrijkWonen

Wettelijke verplichtingen:

- Geen E, F en G-labels meer in 2029
- Vervanging cv-ketel door hybride warmtepomp vanaf 2026.
- Maximale huursomstijging conform CAO loonontwikkeling voorgaande jaar minus 0,5% voor 2023 t/m 2025
- In 2023 is er een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum
- KW heeft voor 3.700 huishoudens eenmalig de huur verlaagd (kost op jaarbasis ca. 2,5 mio)

Beleidsuitgangspunten:

- Koopgarant: Als product bieden we dit niet meer aan.
- Vrije verkoop is nodig
- Nieuwbouw: gemiddeld 154 per jaar
- Renovaties: 139 per jaar

Beleidskeuzes KleurrijkWonen

Beleidsuitgangspunten (vervolg):

- Zonnepanelen: alle woningen voorzien van zonnepanelen waar mogelijk t/m 2035
- Inhaalslag BKT: 200 per jaar t/m 2033
- Biobased bouwen: gem. de helft van de nieuwbouw in 2025, 2026 en 2027. Daarna naar verwachting de standaard
- Minder voorraad middenhuur (niet-DAEB naar DAEB)
- Investeren in levensloopbestendige woningen is vertrekpunt

We geven minder prioriteit aan:

- Realisatie middenhuur woningen
- Versnelde aanpak vocht, schimmel etc.
- Realisatie eenheden in geclusterde woonvormen
- Minder woningen van het gas af

Cijfers en feiten

Gemeente Culemborg

Kleurrijk Wonen

Jaar	2019	2020	2021	2022
Woningvoorraad				
aantal woningen	3.404	3.415	3.410	3.392
aantal sociale verhuringen (tot € 763,47)	208	222	180	210
mutatiegraad in %	6,7	7,2	5,8	6,8
aantal verkochte woningen vrije verkoop	19	14	12	11
aantal verkochte woningen koopgarant	15	13	5	12
Woningzoekenden				
aantal actief zoekend per 31 december	950	1.077	957	956
gemiddelde wachttijd in jaren	6,6	7,0	6,8	8,5
gemiddelde zoektijd in jaren	1,4	1,6	1,5	2,5
Huurachterstand				
aantal huisuitzettingen	1	0	0	0
Overlast				
aantal klachten via KleurrijkWonen (t/m oktober 2022)	139	214	124	58
aantal klachten via Buurtbemiddeling	23	26	20	17
aantal huisuitzettingen n.a.v. overlast	1	1	1	4
Tevredenheid				
Cijfer meting KleurrijkWonen: voor de woning	7,1	7,2	7,1	7,4
voor de woonomgeving	6,9	7,0	7,0	7,4
Cijfer meting KCM: contact	7,5	7,6	7,7	7,7
nieuwe huurder	7,2	8,0	7,6	7,3
oude huurder	7,9	7,9	7,8	7,8
reparaties	7,8	7,9	8,1	8,1
onderhoud	7,6	7,2	7,9	7,9

Nieuwbouw Culemborg	
	• Herstructurering sloop/nieuwbouw 34 appartementen met lift • Transformatie naar 6 appartementen met lift en 1 maatschappelijk onroerend goed

Verhuringen Gemeente Culemborg	
Aantal sociale verhuringen	210
Bijzondere verhuringen	
• Statushouders	23
• Uitstroom beschermd wonen	1
• Zorgindicatie	3
• Overig	5

Verdeling energielabels huurwoningen*

TOTAAL	A+++++	A++++	A+++	A++	A+	A
3335	-	-	34	8	20	1248
	B	C	D	E	F	G
	845	942	170	49	9	10

* Er is een verschil met onze woningvoorraad, doordat niet alle verhuureenheden een energielabel hebben en bij nieuwbouw zijn nog niet alle labels verwerkt.

Afschaffing Verhuurderheffing

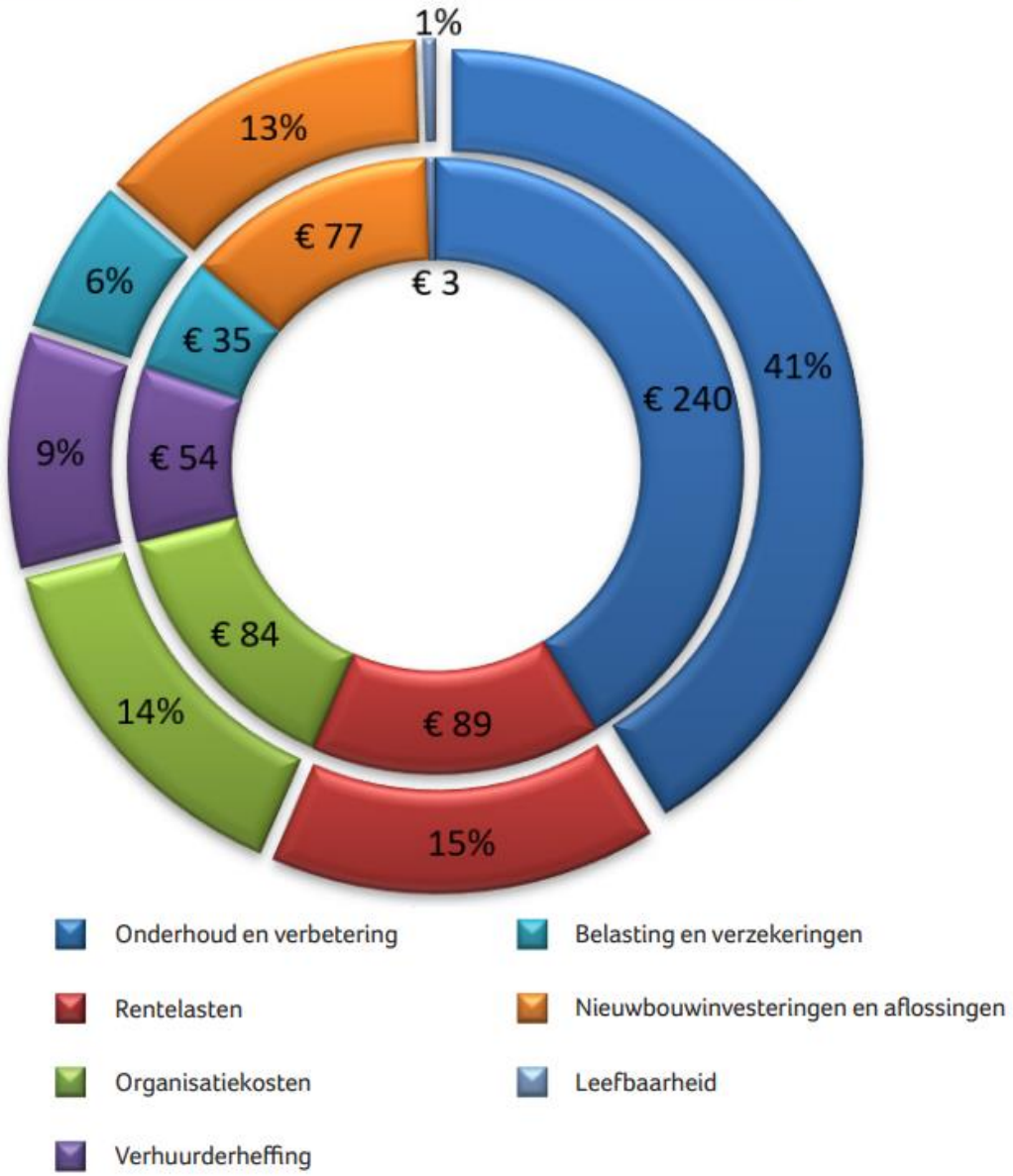
Post	Bedrag	Bedrag
Verhuurderheffing		+ € 13.900.000
Huurverlaging	€ 2.000.000	
Stijging VPB	€ 2.000.000	
Stijging rentelasten	€ 1.500.000	
Prijsstijging dagelijks onderhoud	€ 2.000.000	
Prijsstijging planmatig onderhoud	€ 1.500.000	
Prijsstijging overige kosten	€ 1.000.000	
	€11.000.000	+ € 2.900.000

Verdamping Verhuurderheffing

Waar gaat de huur naar toe?

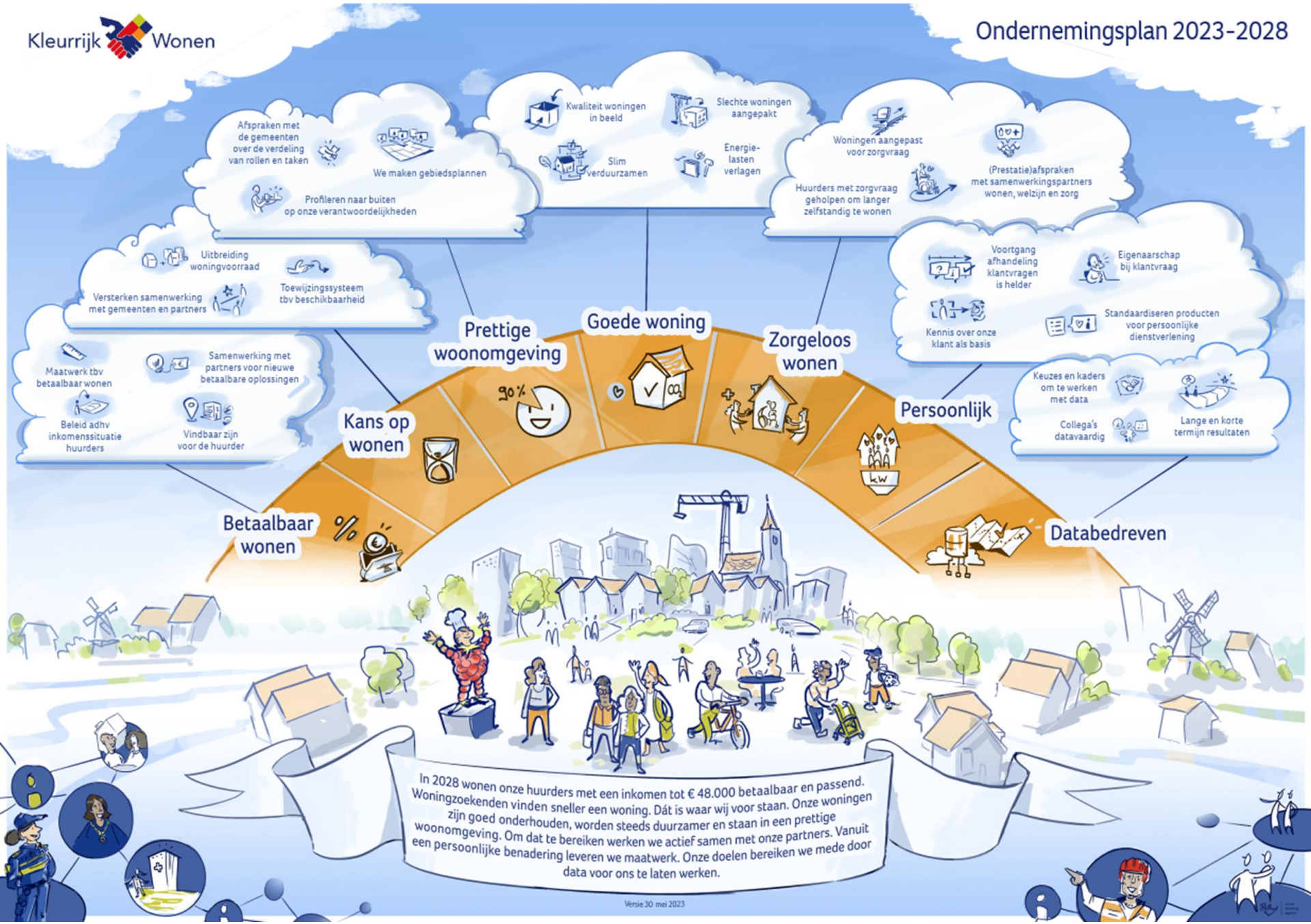
De gemiddelde huurinkomsten waren in 2022 € 581,-.
Hieronder ziet u wat we met dat geld hebben gedaan.

Kleurrijk Wonen



Kleurrijk Wonen

Ondernemingsplan 2023-2028



In 2028 wonen onze huurders met een inkomen tot € 48.000 betaalbaar en passend. Woningzoekenden vinden sneller een woning. Dát is waar wij voor staan. Onze woningen zijn goed onderhouden, worden steeds duurzamer en staan in een prettige woonomgeving. Om dat te bereiken werken we actief samen met onze partners. Vanuit een persoonlijke benadering leveren we maatwerk. Onze doelen bereiken we mede door data voor ons te laten werken.

Versie 30 mei 2023

Doelen Ondernemingsplan 2023-2028



Betaalbaar wonen

In 2028 lukt het 85% van onze huurders in een huurwoning om hun huur op tijd te betalen.



Kans op wonen

In 2028 vindt 70% van elke doelgroep binnen 2,9 jaar actief zoeken een woning.



Prettige woonomgeving

In 2028 is 87% van de huurders tevreden over onze inzet op het onderdeel ‘schoon en heel van complexen en tuinen’ en 65% op het onderdeel ‘tegengaan van burenoverlast’. Op deze onderdelen uit de leefbaarheidsvisie zijn wij aanspreekbaar en verantwoordelijk (“organisator”).
In 2028 ervaart 85% van de huurders geen burenoverlast.

Doelen Ondernemingsplan 2023-2028



Goede woning

Tot en met 2028 brengen we 3.546 woningen naar de basiskwaliteit.

Eind 2028 hebben we het volgende bereikt op weg naar een CO2-neutrale woningvoorraad:

- 2.629 woningen toekomst klaar geïsoleerd;
- 2.522 woningen aardgasvrij;
- 2.200 woningen voorzien van een hybride warmtepomp;
- 13.093 woningen voorzien van een zonnepanelensysteem.



Zorgeloos wonen

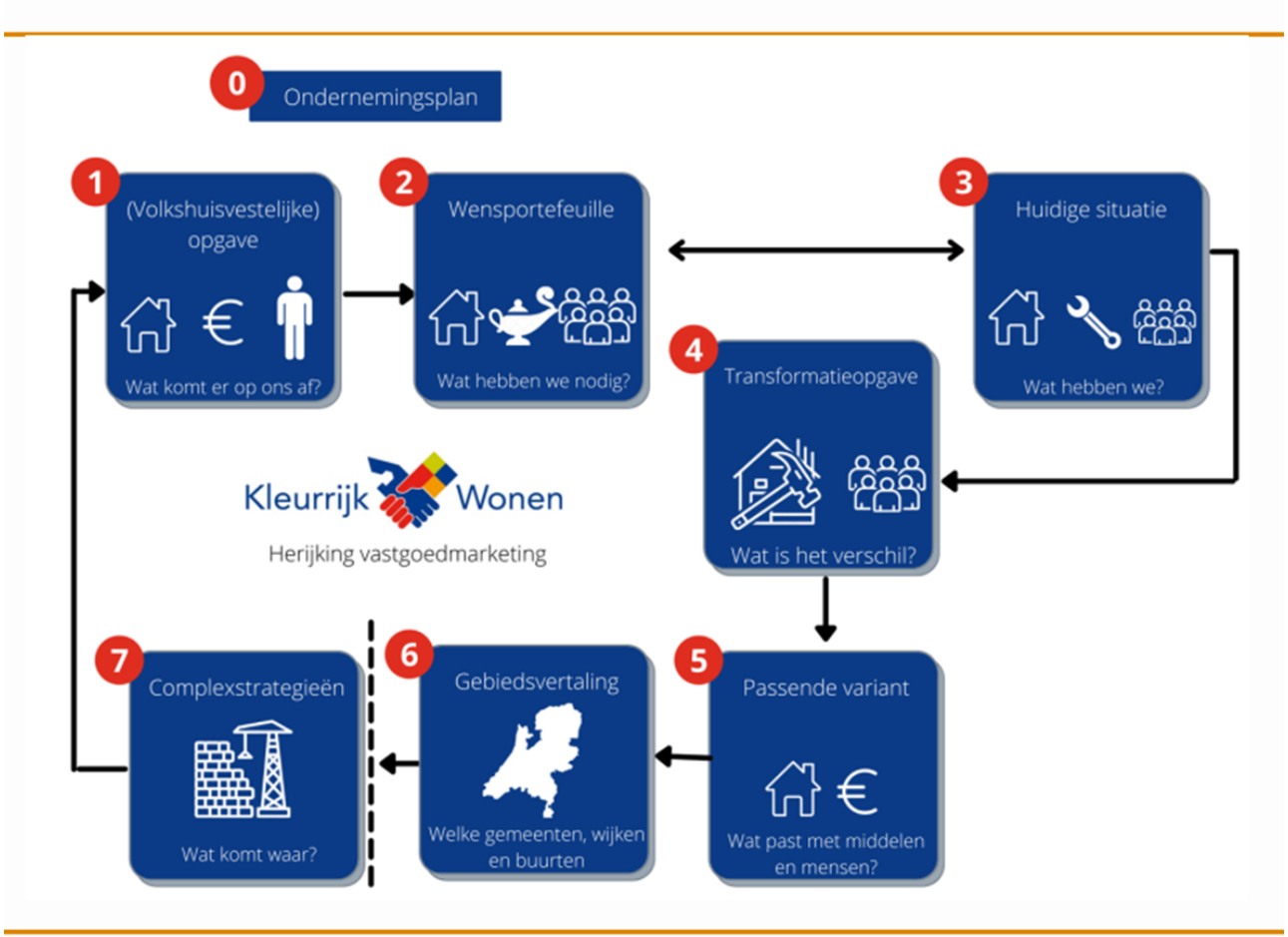
In 2028 is 24% van onze woningen rollatorgeschikt en 4,1% zorggeschikt. Wij hebben met elke gemeente en relevante zorgpartijen afspraken over samenwerking, toewijzing en woningaanpassingen.

Voorbeeld uitwerking Betaalbaar wonen

Kleurrijk Wonen

Doel 	Strategische keuzes	Maatregelen	
		Indicatoren	**Acties**
In 2028 lukt het 85% van onze huurders in een huurwoning om hun huur op tijd te betalen. 2023: 80% 2024: 81% 2025: 82% 2026: 83% 2027: 84%	(1.1) Onze medewerkers leveren maatwerk t.b.v. betaalbaar wonen. Indien nodig draaien we aan de huur en aan andere knoppen om de woonlasten te beperken.	*Op 31-12-2023 ervaren onze medewerkers dat zij huurders kunnen helpen om betaalbaar te wonen.*	(1.1.a) Evalueer de pilot “betaalbaar wonen” op een vervolg. (1.1.b) Benoem per functiegroep de maatwerkinstrumenten voor betaalbaar wonen. (1.1.c) Geef medewerkers inzicht in de energielast en bijkomende kosten voor huurders.
	(1.2) Onze huurder weet ons te vinden voor ‘betaalbare oplossingen’ qua huur en energie.	*Op 1-10-2023 hebben we een werkwijze geïmplementeerd waarmee huurdersvragen over betaalbare oplossingen gestructureerd worden bijgehouden.*	(1.2.a) Communiceer actief via verschillende kanalen over “betaalbare oplossingen”. (1.2.b) Registreer huurdersvragen over betaalbaar wonen.
	(1.3) We richten ons huurbeleid in aan de hand van huishoud- en inkomenssituaties van onze huurders.	*In 2023 verhuren wij conform de volgende verdeling:* • *8% tot kwaliteitsgrens* • *48% in segment 1e aftopping* • *18% in segment 2e aftopping* • *21% in segment max. huurgrens* • *5% in segment vrije sector*	(1.3.a) Maak een nieuw huurbeleid in 2023. (1.3.b) Matig de generieke huurverhoging en pas de wettelijk afgesproken huurverlaging toe voor de groep 120% sociaal minimum. (1.3.c) Wijs passend toe.
	(1.4) Wij werken samen met partners aan nieuwe betaalbare oplossingen.	*In 2023 houden we een netwerkbijeenkomst over betaalbaarheid.*	(1.4.a) Organiseer in 2023 een netwerkbijeenkomst over betaalbaarheid met partners. (1.4.b) Kom tot betaalbaarheidsacties met partners die zich hiervoor willen inzetten.

Proces update Vastgoedmarketing



Proces update Vastgoedmarketing

Het doelmatig voldoen aan de vraag naar (sociale) woningen.

- Wie zijn onze huurders en woningzoekenden?
- Hoe willen zij wonen?
- Hoe kunnen wij daar zo goed mogelijk voor zorgen?

Ondersteunend en vormgevend bij invulling van onze ambitie door woningbezit dat:

- Past bij het inkomen van onze huurders
- Past bij de gezinssituatie
- Een goede kwaliteit heeft
- Zich bevindt in een prettige woonomgeving
- Ook geschikt is voor huurders met een zorgvraag

Uitkomsten strategische discussie

- We vinden het belangrijker dat 10 mensen een dak boven hun hoofd hebben dan 8 mensen met een goed geïsoleerd of CO_2 neutraal dak.

- We hebben de woningvoorraad ingedeeld in huurklassen. Deze indeling sluit aan bij de portemonnee van actief woningzoekenden.

- Het vergroten van de sociale voorraad staat voorop.
  - We kiezen er bewust voor om de helft van de mutaties in de vrije sector over te brengen naar de sociale sector.
  - We bouwen Koopgarant af.
  - We pakken nieuwbouwkansen in elke gemeente aan.

- Het verminderen van de vrije verkoop heeft onze voorkeur maar is niet heilig. Het is een knop waaraan we kunnen draaien.

Portefeuillestrategie

Uitbreiding sociale woningvoorraad

- Op basis van meerdere prognoses verwachten we een toename van onze doelgroep
- Nieuwbouw opgave gemeente/ provincie met betrekking tot regiodeals en invulling nationale prestatieafspraken (NPA)

Product markt combinaties

- GGW en AML voorkeurs woningtypen
  - AML: een/ twee persoonshuishoudens, jongeren, ouderen
  - GGW: gezinnen, ouderen, doorstromers
- Efficiëntie door standaardisatie

Betaalbaar wonen

Huurklassen

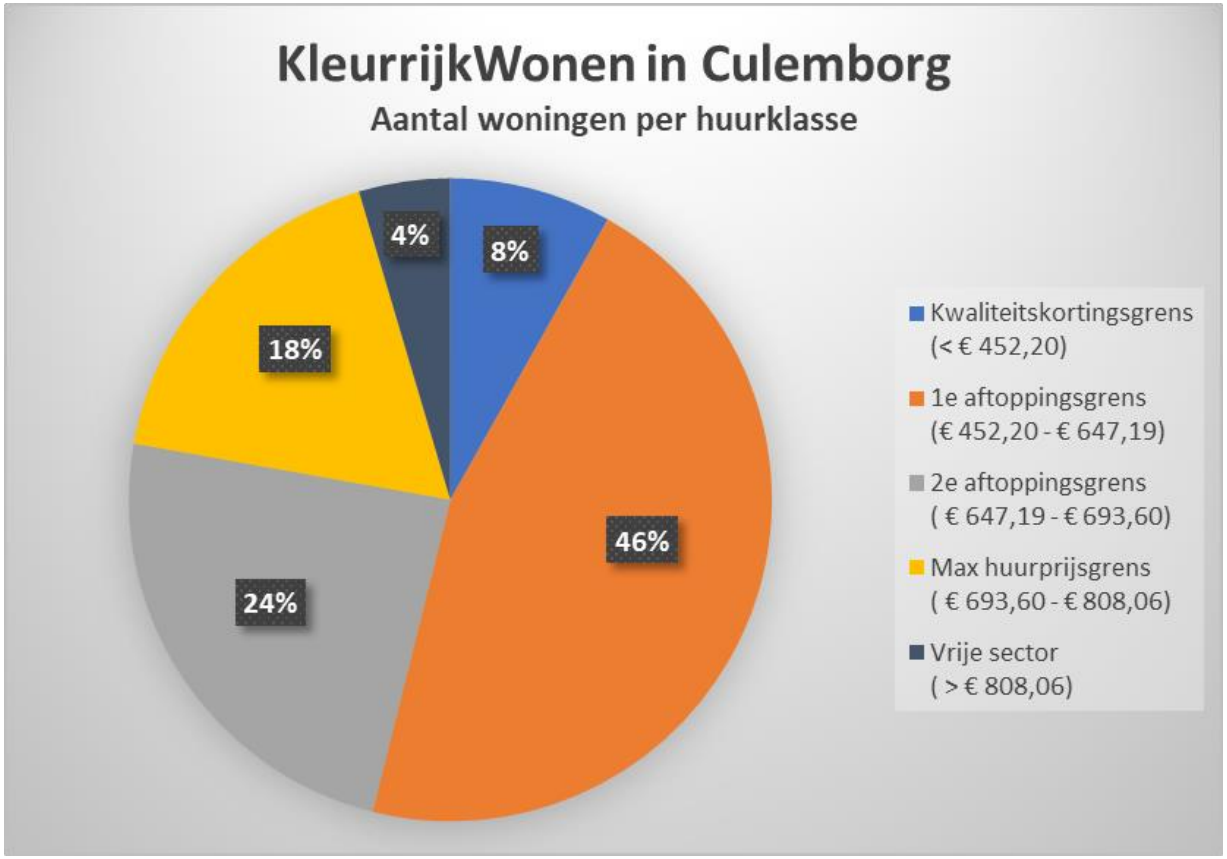
Hoeveel % van de woningen verhuurt KleurrijkWonen onder de € 693,60 (2e aftoppingsgrens)?

A. 36%

B. 54%

C. 78%

D. 96%



Betaalbaar wonen

Ontwikkelingen Betaalbaarheid

- Betaalbaarheid onder druk (energie-armoede)
  - Sturing op betaalbare woonlasten
  - Sociaal incassobeleid
  - Vanuit Nationale Prestatieafspraken:
    - Beperkte huurstijging
    - Huurverlaging voor huishoudens op of onder 120% min. loon

- Doelgroep Middenhuur (€ 850 – €1000) tussen wal en schip

Kans op Wonen

Woongaard is een samenwerkingsverband van corporaties uit de regio's Alblasserwaard–Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland.

15 gemeenten
10 woningcorporaties
Ongeveer 50.000 woningen
86.000 woningzoekenden
Ruim 16.000 actief woningzoekenden*

*Per 31-12-2022



Woningzoekenden gemeente Culemborg

Er staan eind 2022 bijna 86.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woongaard . Hoeveel daarvan wonen er in Culemborg?

A. 4.265
B. 3.645
C. 5.775

Hoeveel procent daarvan is actief?

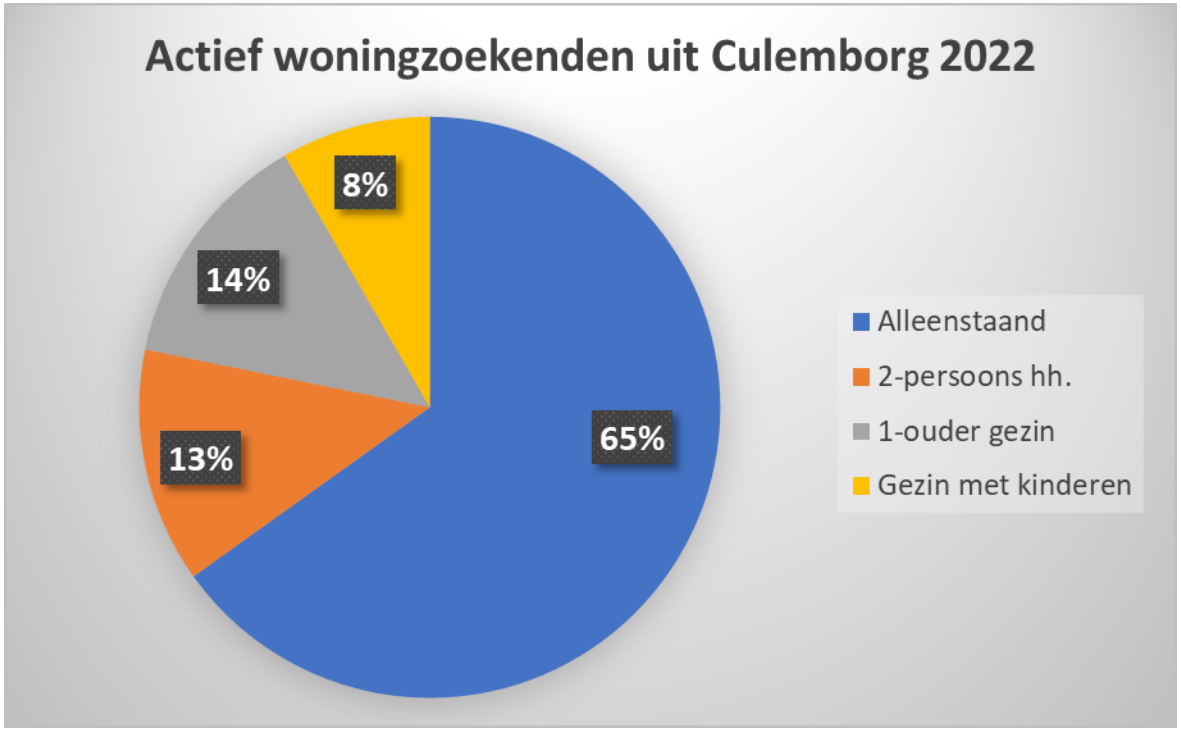
A. 1-10%
B. 10-20%
C. 20-30%
D. 30-40%

17% van de woningzoekenden uit Culemborg is actief op zoek naar een woning.

Woningzoekenden gemeente Culemborg

Hoeveel % van de actief woningzoekenden uit Culemborg bestaat uit alleenstaanden?

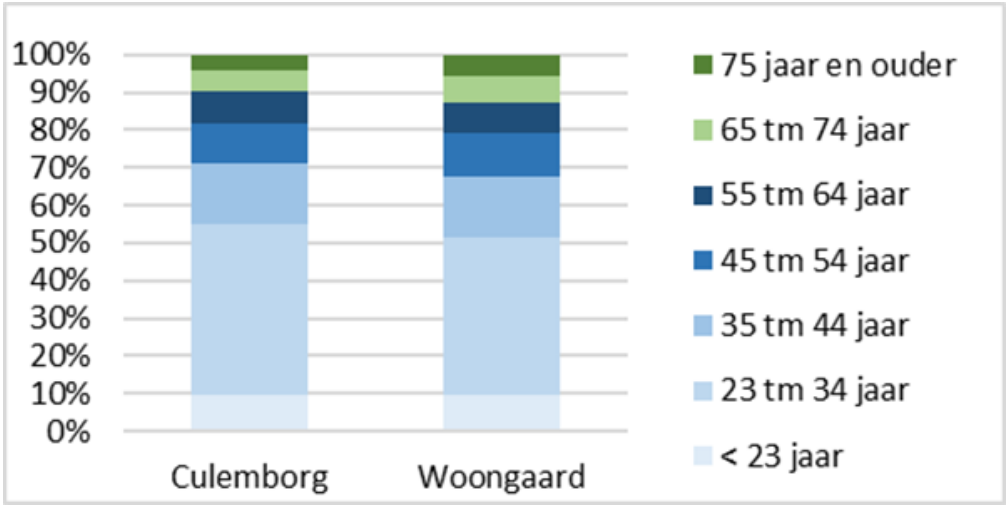
A. ongeveer 15%
B. ongeveer 30%
C. ongeveer 45%
D. ongeveer 65%



Woningzoekenden gemeente Culemborg

Actief woningzoekenden uit Culemborg naar leeftijd

54% jonger dan 34 jaar



Woningzoekenden gemeente Culemborg

Hoe lang is in 2022 de gemiddelde inschrijftijd voor een woning in Culemborg?

A. 3,5 jaar
B. 4,9 jaar
C. 8,5 jaar

Hoe lang zijn woningzoekenden in 2022 daadwerkelijk op zoek, van de eerste reactie op een huurwoning tot een toewijzing?

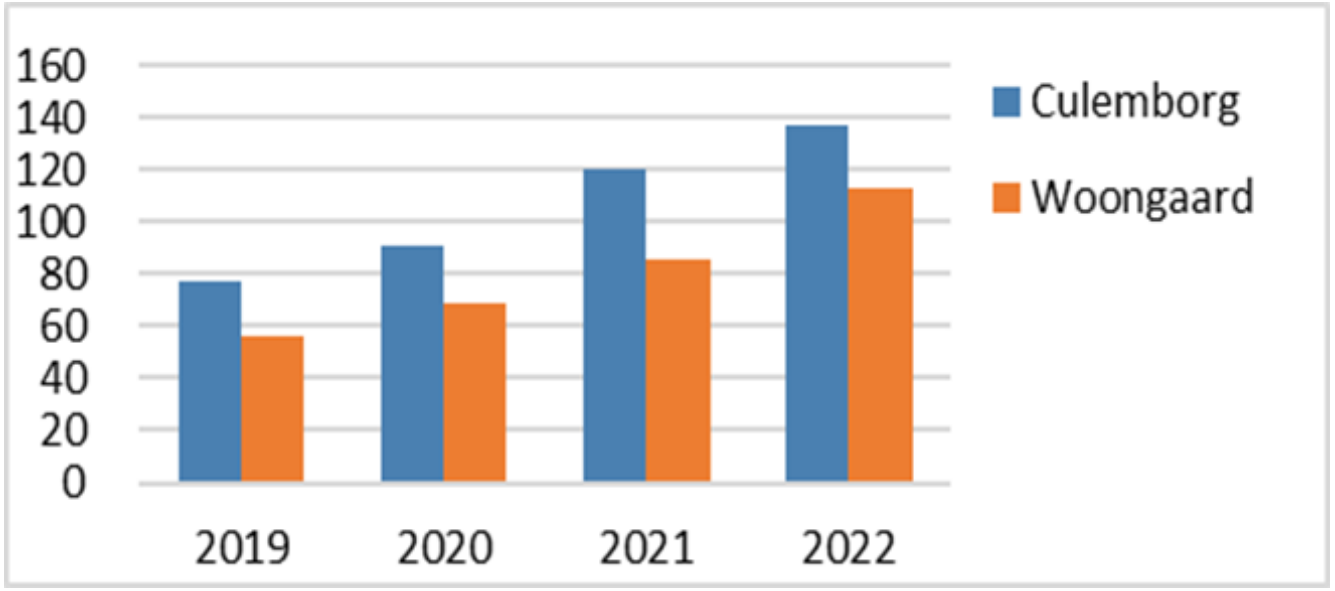
A. 0 tot 2 jaar
B. 2 tot 4 jaar
C. 4 tot 6,0 jaar

Gemiddelde zoektijd 2,5 jaar

Woningzoekenden gemeente Culemborg

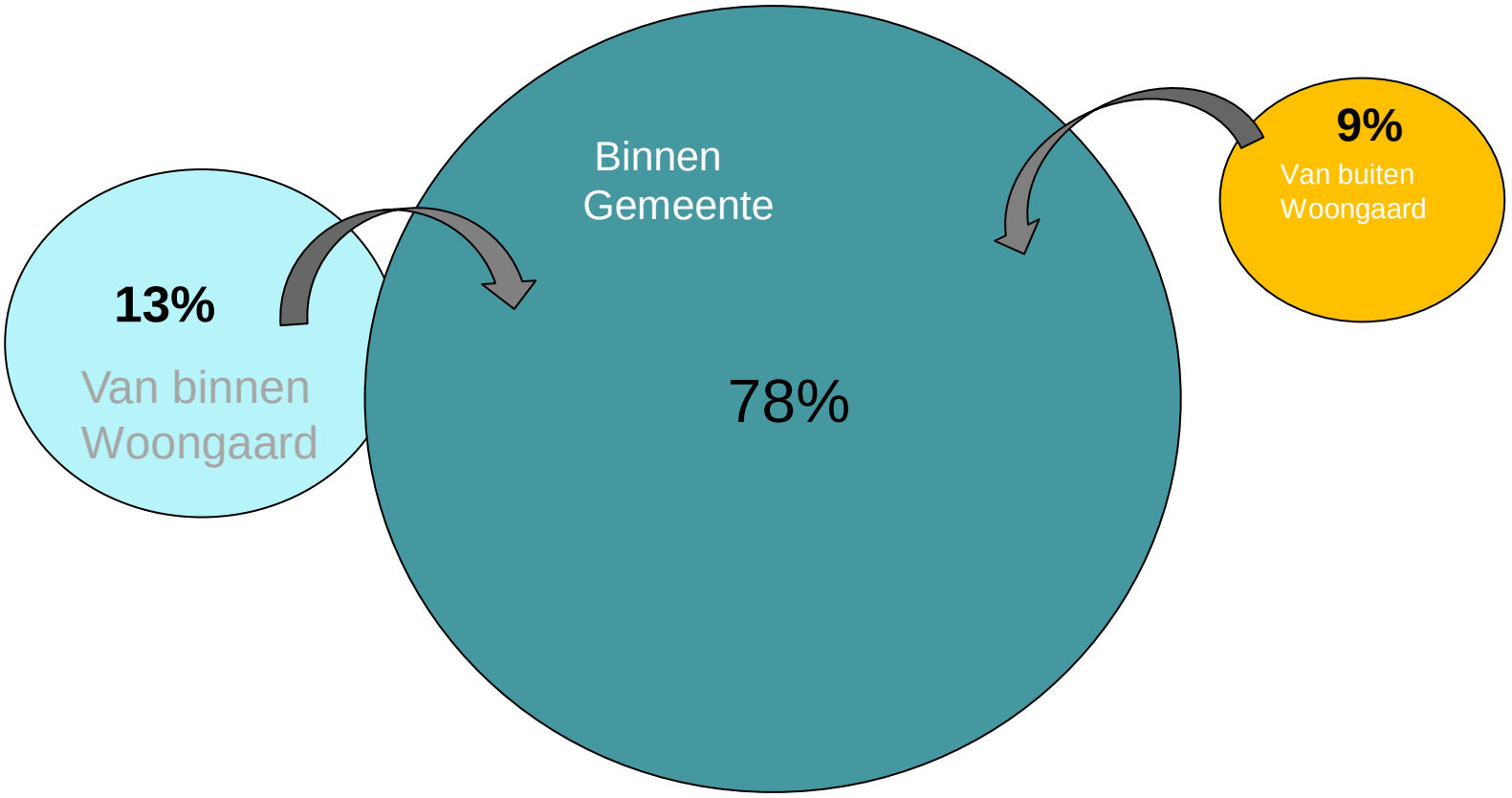
Hoe vaak is er in 2022 gemiddeld gereageerd op een publicatie voor een woning in Culemborg?

A. 44 keer
B. 93 keer
C. 137 keer



Woningzoekenden gemeente Culemborg

Percentage reguliere woningtoewijzingen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente in 2022:



Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Wonen en Zorg

- De doelgroep ouderen wordt steeds groter.
- Toename van mensen met dementie
- Steeds meer mensen met een hulpvraag (bijvoorbeeld vanwege een fysieke beperking, vanwege verslaving, uitstroom GGZ, etc.)
- Tot en met 2030 versneld geclusterde woonvormen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte realiseren waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.

- Toenemende druk huisvesten bijzondere doelgroepen en urgenten

Verkoop woningen

Hoeveel woningen heeft KleurrijkWonen in de afgelopen vier jaar in Culemborg gemiddeld per jaar verkocht?

A. 14
B. 23
C. 45
D. 68

Verkoop woningen

Kleurrijk Wonen

Gemiddeld 14 woningverkopen per jaar

Waarom doen wij dat?

- Woningbezit verjongen
- Woningbezit dat beter aansluit bij doelgroepen
- Diversiteit in buurten realiseren
- Financiële middelen genereren om investeringen mogelijk te maken
- Woningen die we verkopen blijven beschikbaar op de woningmarkt.
- We bedienen meestal doelgroepen die (op basis van inkomen) nét niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen (lage middeninkomens, vaak starters)

Hoe?

- Verkoop aan zittende huurders en na huuropzegging

Goede woning (Nieuwbouwprojecten)

Stadscentrum en omgeving

Kleurrijk Wonen

Elisabethhof

34 APP, 2022, € 9,2 mio



Gelddijk

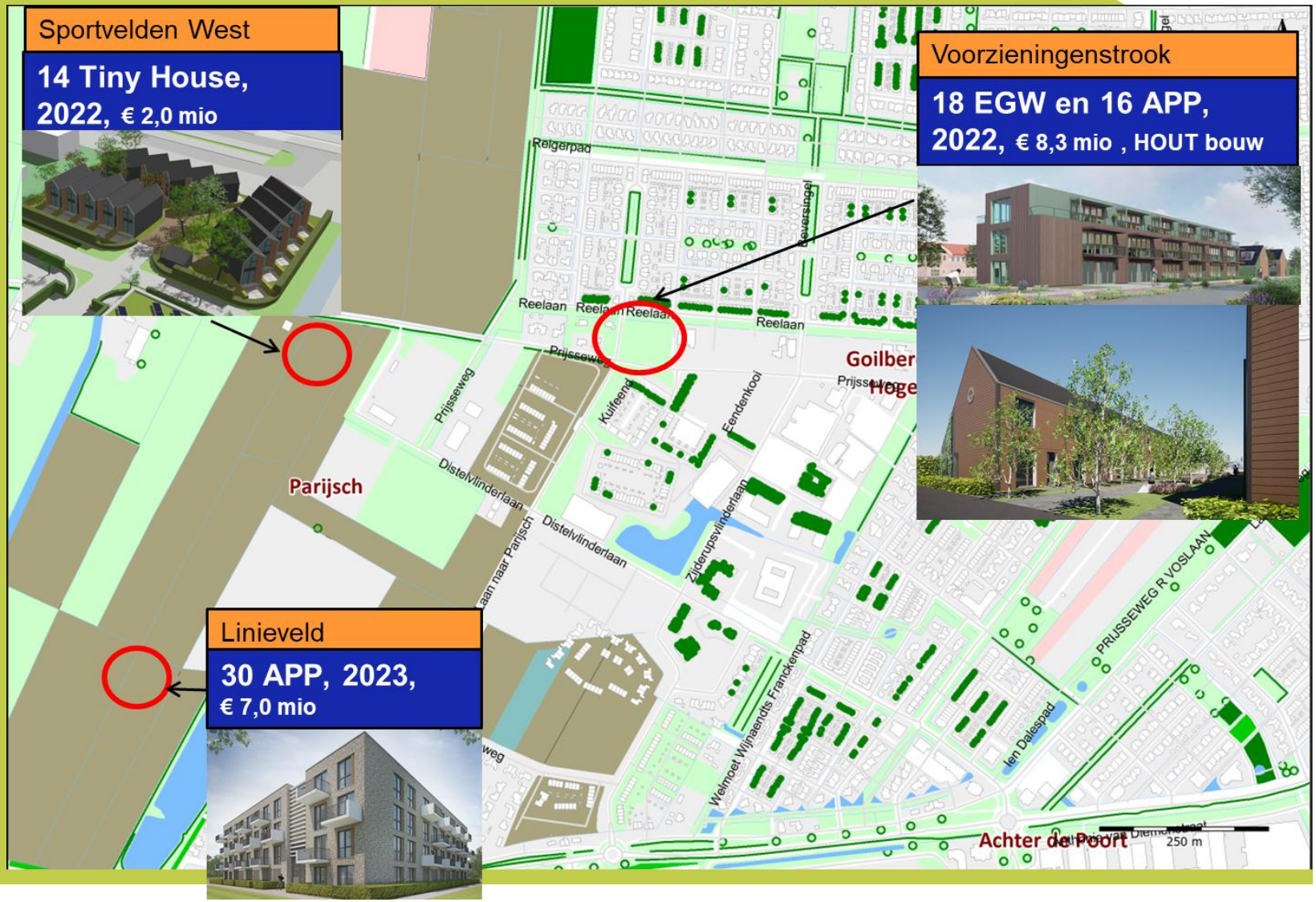
16 EGW, 13 GGW 2020
€ 11,3 mio



Mariakroon

50 APP, 2024, € 7,5 mio

Parijsch


Sportvelden West
14 Tiny House, 2022, € 2,0 mio
Voorzieningenstrook
18 EGW en 16 APP, 2022, € 8,3 mio , HOUT bouw
Linieveld
30 APP, 2023, € 7,0 mio
Parijsch
Reelaan
Prijsseweg
Distelvlinderlaan
Zijderupsvlinderlaan
Fendenkool
Kuifeend
Reigerpad
Goilber
Hoge
PRIJSSEWEG R VOSLAAN
Achter de Poort
250 m

Achter de Poort

Van Riebeeckstraat

CPO en APP, 2024, 35 won(?) € 9,5 mio (?)



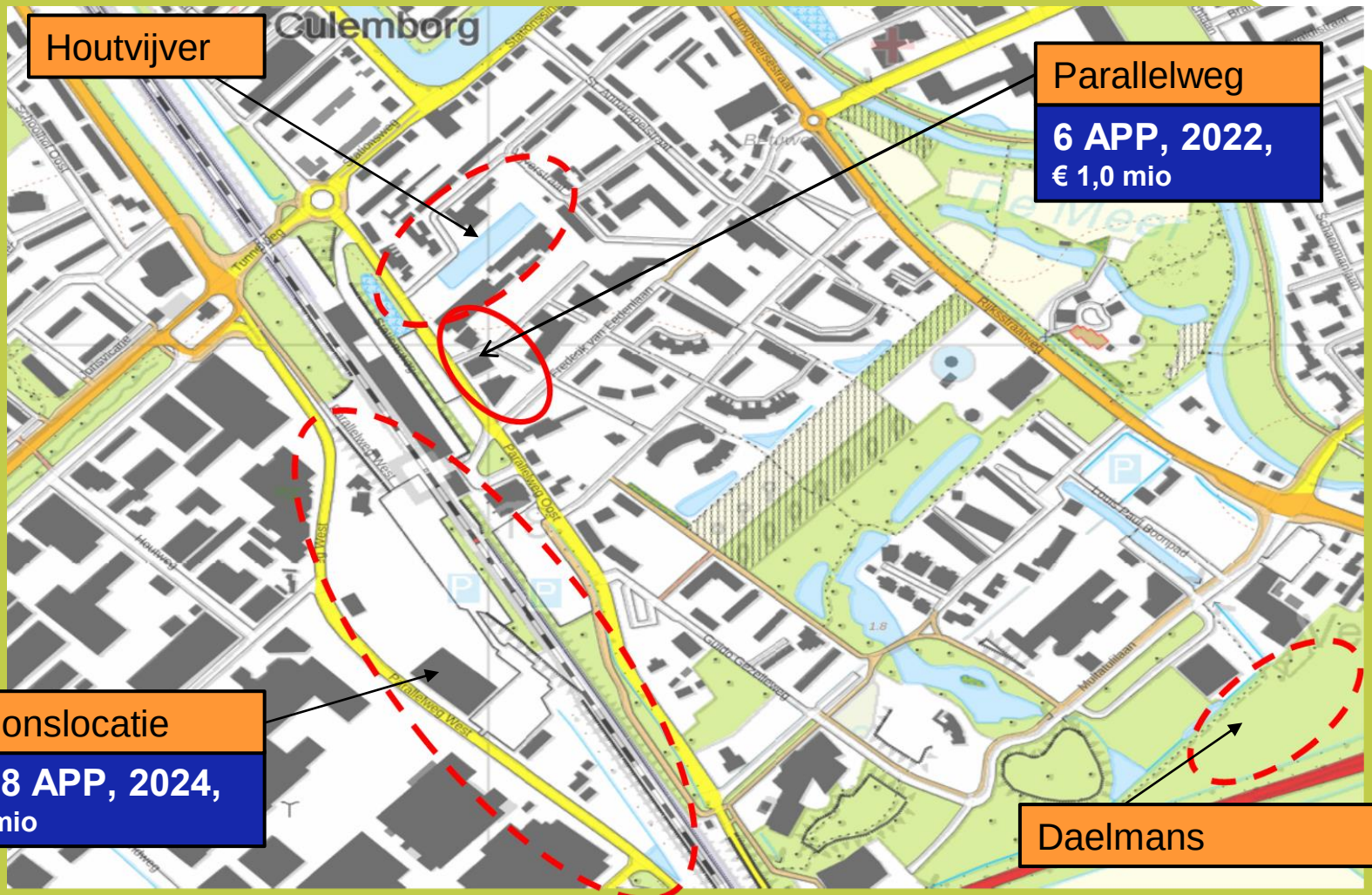
Eva Lanxmeer en Uitbreidingswijk rond centrum

Achter de Poort (4)

GGW 7, EGW 22, 2018, € 5,3 mio



Spoorzone / Parallelweg







Project Ridderstraat - een voorbeeld van vergaande duurzame renovatie

- Gevels, daken en vloeren worden ingepakt. De buitengevel is ingepakt met isolatiemateriaal en Sto-ECO shapes;
- De appartementen worden van het gas gehaald;
- Kozijnen worden vervangen en voorzien van triple beglazing.

Regionale Woondeal opgave t/m 2030

			Betaalbaarheid				
	Te realiseren woningen bruto	*Bruto plancapaciteit*	*Sociale huur*	*Midden-huur*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaarheid totaal*	*Woningen door corporaties*
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	12.940	**12.558**	**3.680**	**634**	**3.636**	**7.950**	**3.617**
		97%	*28%*	*5%*	*28%*	*61%*	*28%*

Sleutelproject Culemborg:

Naam project	*Gemeente*	*Aantal woningen*	*Start bouw*
Stationsomgeving	Culemborg	1.895	2023

Afgeronde/lopende/aanstaande projecten 2022-2030

Kleurrijk Wonen

Nieuwbouw in beeld periode 2022-2030: 478 sociale huurwoningen	
Elisabethhof	Herstructurering; Sloop Elisabethhof, nieuwbouw 34 AML. Oplevering 2022
Parallelweg-oost	Transformatie naar 6 AML en 1 MOG. Oplevering 2022
Ridderstraat	Vernieuwbouw 54 AZL met als eindresultaat 50 AZL. Oplevering 2023
Parijsch	Ontwikkeling 14 tiny houses. Verwachte oplevering 2023
Linieveld Parijsch	Uitbreiding 43 AML. Oplevering 2023
Irene Vorrinklaan	Transformatie: 1 BOG naar 2 AZL. Verwachte oplevering 2023
Parijsch Voorzieningenstrook	Uitbreiding met 16 AML en 18 EGW. Pilot circulaire houtbouw. Start bouw 2023, half jaar later oplevering
Panta Rhei	Kantoorpand transformeren tot 55 AML. Verwachte oplevering 2024
Zonnebloem- en Tulpstraat	Herstructurering: sloop 31 woningen, aankoop 2 woningen, nieuwbouw 27 EGW. Verwachte start sloop 2024, oplevering in 2025
Veld Borg&Buiten Parijsch	Nieuwbouw 27 appartementen. Oplevering 2025
Veld Borg&Buiten Parijsch	Nieuwbouw 20 kleine starters eengezinswoningen. Onderzoek naar haalbaarheid in houtbouw.
Riebeeckstraat	In samenwerking met CPO. KW 27 AML, CPO 20 grondgebonden starterswoningen. Oplevering 2025-2026
Kleine Buitenom	In onderzoek voor 16 flexwoningen. Oplevering 2025
Venusstraat 2-12	In onderzoek. Afname kantoorpand tbv transformatie tot 32 appartementen. Oplevering eind 2024?
Lithos, Eva Lanxmeer	In onderzoek samen met Lithos voor afname circa 40 appartementen. Oplevering eind 2024?
De Hoek, Rijkstraatweg	In onderzoek samen met Daelmans voor afname 51 appartementen. Oplevering eind 2025?

Afspraak in de regionale woondeal 2022-2030: 594 sociale huurwoningen

Lange termijn (na 2030)	
Stationsgebied	Conform de programmering een beoogde afname / medeontwikkeling van 600 woningen



Dank u wel voor uw aandacht!

Tjapko van Dalen: t.vandalen@kleurrijkwonen.nl
Rik Lelkens: r.lelkens@kleurrijkwonen.nl

Kleurrijk Wonen