

'thuis WOO*ni*nc.

  
WOONBEDRIJF

# Corporaties in Waalre

15-06-2017

  
GEMEENTE  
WAALRE

- Corporaties in Waalre
- Strategische uitgangspunten
- Samenwerking
- Wat we mogen als corporaties
- Wat we kunnen als corporaties
- Wat we willen als corporaties
- Passend toewijzen
- Beschikbaarheid
- Verkoop
- Duurzame woonkwaliteit

## Corporaties in Waalre



WoonincPlus Brabantia



Mariannestraat



't Laar, Malvalaan



Hoevenakkers



Heuvelse Hof



Brabantialaan

	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.
totale woningvoorraad in Waalre	7205		
Aantal sociale huurwoningen (feitelijk bezit is groter)	798	198	255

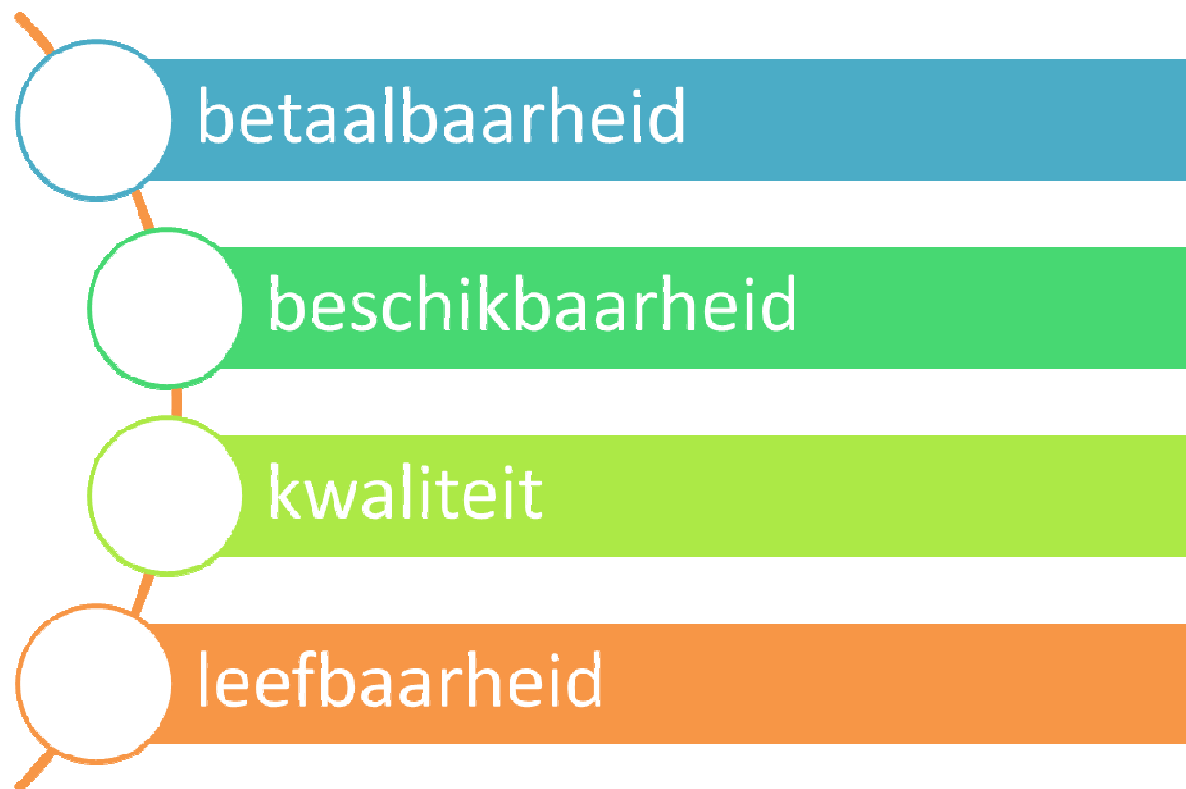
VERHOUDING SOCIAAL – OVERIG; WAALRE 17%  
(EINDHOVEN 40%)

## Strategische uitgangspunten

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

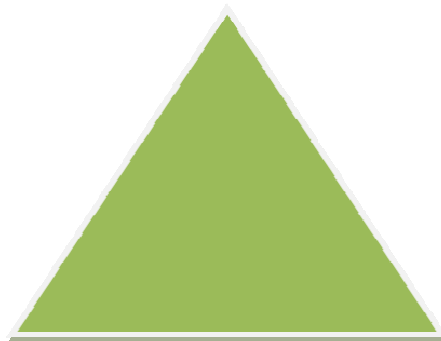


## We richten ons op:



## Samenwerking

Bewoners/huurlersorganisaties



Gemeente

Corporaties

- Niet omdat het moet, maar ook omdat we het zelf ook willen
- Geldt ook voor prestatieafspraken die 19 mei zijn ondertekend

## **Wat we mogen als corporaties**

- De kerntaak is zorgen dat mensen met een laag inkomen, goed en betaalbaar kunnen wonen; verhuur van sociale huurwoningen met een huur onder € 710,68
- Afwijken van de kerntaak mag alleen onder strikte voorwaarden. (bijv. niet-Daeb woningen, verkoop, etc.)

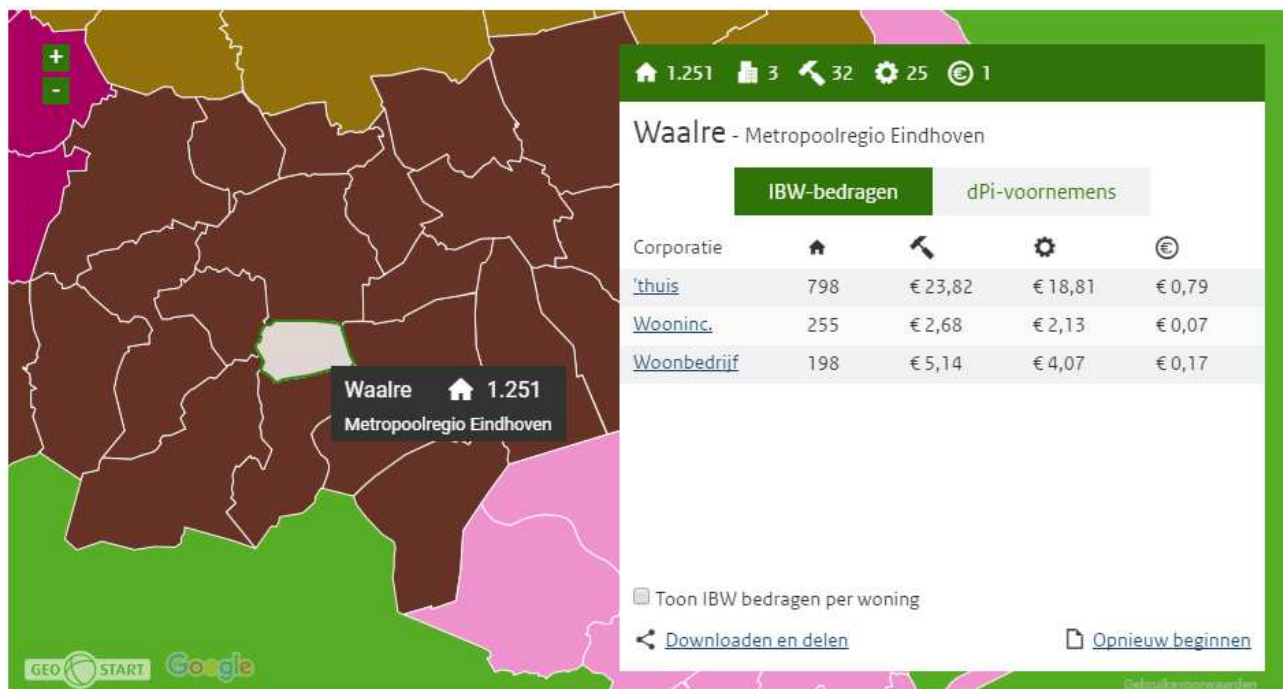


## Wat dat betekent voor Waalre

- Woonbedrijf en 'thuis hebben de keuze gemaakt zich volledig op de kerntaak te richten.
  - **'thuis** bouwt (grondgebonden) onder 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en een gematigd huurbeleid (inflatievolgend + 0,2%)
  - Woonbedrijf wil ook sociale huurappartementen bouwen
  - We bouwen geen (huur-)woningen voor de middenkomens
- Wooninc. heeft de focus in Waalre op seniorenhuisvesting:
  - nieuwbouw Brabantia van Elderenlaan
  - upgrade 't Laar
  - realisatie tijdelijke ontmoetingsruimte 't Laar
  - woongroep ouderen

## Wat we kunnen als corporaties

Naast de ingerekende nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn er mogelijkheden



## Wat we kunnen als corporaties

[Filmpje](#)

Indicatieve














**B**estedingsruimte

**W**oningcorporaties

## Wat we willen als corporaties

- Dat huurders van de corporaties in betaalbare woningen, fijn en goed kunnen wonen in leefbare wijken en buurten.
- Daarvoor zijn nodig:
  - Betaalbare woningen
  - Kwalitatief goede en duurzame woningen
  - Voldoende woningen
  - Leefbare buurten en wijken
  - Mogelijkheden die woningen te kunnen bouwen!
- De middelen zijn beschikbaar.....en we willen ook

## Passend toewijzen

Samenstelling huishouden*	Huishoudinkomen per jaar	Kale huurprijs
<b>Eén persoons</b> 	Tot en met € 22.200 	Lager dan of gelijk aan € 592,55 
	Tussen € 22.200 en € 36.165 	Lager dan of gelijk aan € 710,68 
	Tussen € 36.165 en € 40.349 	Vanaf € 635,05 
Vanaf € 40.349 komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.		
<b>Twee persoons</b> 	Tot en met € 30.150 	Lager dan of gelijk aan € 592,55 
	Tussen € 30.150 en € 36.165 	Lager dan of gelijk aan € 710,68 
	Tussen € 36.165 en € 40.349 	Vanaf € 635,05 
Vanaf € 40.349 komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.		

## Effecten passend toewijzen

- Huurders met hts. blijven wonen in voor hun te dure woningen. Bij verhuizing zouden ze naar kleinere, betaalbaardere woningen moeten verhuizen.
- Aantal reacties op duurdere woningen is afgenomen.
- Aantal reacties op woningen tussen 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens is opmerkelijk laag.
- Nauwelijks effect op de inschrijfduur.
- 1 en 2 persoonshuishoudens niet afhankelijk van hts. kiezen voor de duurdere woning (boven 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens).

## Effecten passend toewijzen

- Gezinnen niet afhankelijk van hts, nemen vaker een woning boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens, terwijl ze wel een goedkopere willen. De slaagkans voor duurdere woning is groter
- Effecten op segregatie nog niet te onderzoeken als gevolg korte periode.
- **Boodschap:** behoefte aan meer en betaalbare sociale huurwoningen.

# Beschikbaarheid





# WOONIEZIE.nl

- Alle vrijkomende woningen van alle 10 corporaties in de regio Eindhoven-Helmond op een website.
- 3 systemen:
  - Inschrijfduur
  - Loting
  - Wie het eerst komt, .....



	Wooniezie
Aantal woningzoekenden	64.035
Waarvan actief (minimaal 1 keer gereageerd)	16.433
Waarvan actief en reagerend in Waalre	1.801
Waalrenaren die reageren op woning in Waalre	82 (van de 1801)

‘Voorzorg’- inschrijving ↔ wachttijd

- Inschrijfduur Waalre gemiddeld 6 jaar
- Zoektijd van gemiddeld 4,4 maanden. Door andere aanbodmodellen wordt inschrijfduur naar beneden gebracht en de zoektijd blijkt dus korter.



## 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)
  - ... vooral versnipperd bezit wordt verkocht
  - ... genereren van middelen voor nieuwbouw & renovatie
- Jaarlijks worden in Waalre ongeveer 7 woningen verkocht door de corporaties

## Duurzame woonkwaliteit

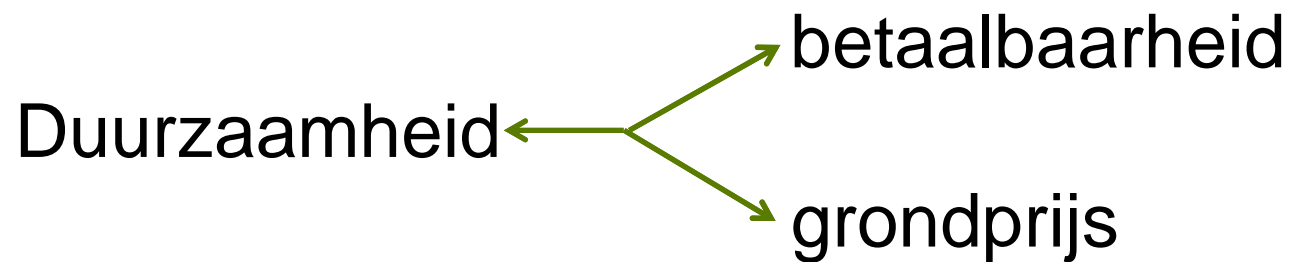


## Duurzaamheid

- Op projectbasis maximale energieprestatie binnen grenzen van betaalbaarheid; aansluiten op duurzaamheidsnotitie Waalre
- Alle nieuwbouw van **'thuis** wordt NOM
- Plaatsing zonnecellen (**'thuis**: eerste tranche 200 aangeschreven en ruim 40 reacties binnen 2 weken). Samenwerking met Woonbedrijf
- Huurders mogen zelf kiezen of ze deelnemen aan maatregelen en zonnepanelen
- **'thuis** en Woonbedrijf zetten breed in op duurzaamheid en werken vanuit de TNS principes; dat omvat veel meer dan energiebesparing

## Duurzaamheid

- Alle nieuwbouw van Wooninc. wordt energieneutraal.
- Bij renovatie zetten wij in op verduurzaming inclusief aanbrenge  
zonnepanelen: uitgangspunt slimme ('t Laar)
- Wooninc, zet in op bewustwording op gebied van energieverbruik
- Wooninc. zet in op verduurzaming incl. zonnepanelen. Uitgangspunt is  
slimme gebouwen in slimme wijken ('t Laar)



- '0 op de meter'

'thuis WOONinc.

  
WOONBEDRIJF

