Politiek Forum Winterswijk



18-11-2021

de woonplaats
alle ruimte!

Agenda

- Ondernemingsplan De Woonplaats
- Proces Woonruimteverdeling
- Zoektijden / herkomst / aantal reacties
- Ontwikkelingen diverse locaties & verkoop
- Verduurzaming

de woonplaats
alle ruimte!

Ondernemingsplan De Woonplaats

- Inleiding
- Met hart voor huurders en woningzoekenden
- Het vastgoed van de toekomst
- Alle ruimte voor medewerkers
- Slim werken en optimale inzet van financiële middelen
- Samen kunnen we meer

de woonplaats
alle ruimte!

Inleiding

- **Missie**
- **Focus**



Met hart voor huurders en woningzoekenden

Wat wij willen:

Huurders kunnen prettig en betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Zij zijn, samen met woningzoekenden, tevreden over de dienstverlening van De Woonplaats.

Hoe we dit doen:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Gebiedsgericht werken
- Leefbaarheid
- Huurderstevredenheid



Het vastgoed van de toekomst

Wat wij willen:

We beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad in gevarieerde wijken en buurten.

Hoe we dit doen:

- Vernieuwen vastgoedvoorraad
- Innovatieve pilots
- CO2 neutraal
- Betaalbaar bouwen



Alle ruimte voor medewerkers



Wat wij willen:

De Woonplaats is een goede werkgever doordat medewerkers de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en van elkaar te leren, zodat we kunnen mee veranderen met wat de omgeving van ons vraagt.

Hoe we dit doen:

- Medewerkers leren en ontwikkelen
- Eigenaarschap
- Strategische Personeelsplanning

Slim werken en optimale inzet van financiële middelen

Wat wij willen:

We verbeteren onze processen continu met innovatieve, digitale oplossingen. Wij zetten, binnen beheersbare risico's, onze financiële middelen zoveel als mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen.

Hoe we dit doen:

- Digitale oplossingen
- Maatwerk
- Optimale inzet middelen
- Bedrijfslasten



Samen kunnen we meer

Wat wij willen:

Wij investeren actief in de relatie met onze huurders en stakeholders en werken intensief samen, waarbij alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie en opgaven.

Hoe we dit doen:

- De dialoog aangaan
- Samen kunnen we meer
- Gezamenlijke belangen
- Strategische samenwerkingen



Proces Woonruimteverdeling

Inkomensnorm: sociale huur is voor huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (2021)

Passend toewijzen (95%):
Huurwoning met huurprijs passend bij (huishoud-)inkomen. De overheid wil met deze maatregel voorkomen dat huishoudens met de lagere inkomens in te dure woningen gaan wonen.

Aantal personen	Inkomen	Maximale huurprijs
1	Tot €23.725 (AOW €23.650)	€633,25
2	Tot €32.200 (AOW €32.075)	€633,25
3 en meer	Tot €32.200 (AOW €32.075)	€678,66

woonplaats
alle ruimte!

Proces woonruimteverdeling

Huurprijsklasse	Doelgroep
Tot €633,25	Huishoudens tot €32.000
€633,25 - €678,66	3 en meer persoonshuishoudens tot €40.024 (€44.655)
€678,66 - €752,33	1 persoonhuishoudens vanaf €23.725 (AOW €23.650) tot €40.024 (€44.655) 2+ persoonshuishoudens vanaf €32.200 (AOW €32.075) tot €40.024 (€44.655)
Vanaf €752,33	Huishoudens vanaf €40.024

Extra voorwaarden op basis van huishoudengrootte / leeftijd

Senioren: flexibele huur

Loting geldt voor alle woningen, met uitzondering van directe toewijzing (zoals statushouders, uitstroom beschermd wonen)

de woonplaats
alle ruimte!

Zoektijden en herkomst woningzoekenden

Jaar	Gemiddelde zoektijd in dagen (maanden)
2018	81 (2,7 maanden)
2019	100 (3,3 maanden)
2020	141 (4,7 maanden)
2021 (tm oktober)	128 (4,3 maanden)

Gemiddelde zoektijd (2020):

Winterswijk:	**5 maanden**
Achterhoek:	**9 maanden**
Enschede:	**7 maanden**
Almelo:	**7 maanden**
Oldenzaal:	**9 maanden**
Middelburg:	**10 maanden**
Winschoten:	**1 jaar 1 maand**
Heerlen:	**1 jaar 3 maanden**
Helmond:	**1 jaar 4 maanden**

Alphen aan de Rijn	**inschrijftijd 6 jaar en 3 maanden**
Den Haag	**inschrijftijd 5 jaar en 8 maanden**
Amsterdam	**inschrijftijd 13 jaar en 10 maanden**

de woonplaats
alle ruimte!

Zoektijden en herkomst woningzoekenden

2021 (t/m augustus)	Naar Winterswijk	%
Aalten	8	6
Berkelland	2	1
Doetinchem	1	1
Oost Gelre	6	4
Oude IJsselstreek	1	1
Winterswijk	91	65
Overig	31	22
buiten nederland	1	1
Totaal	**141**	**100**

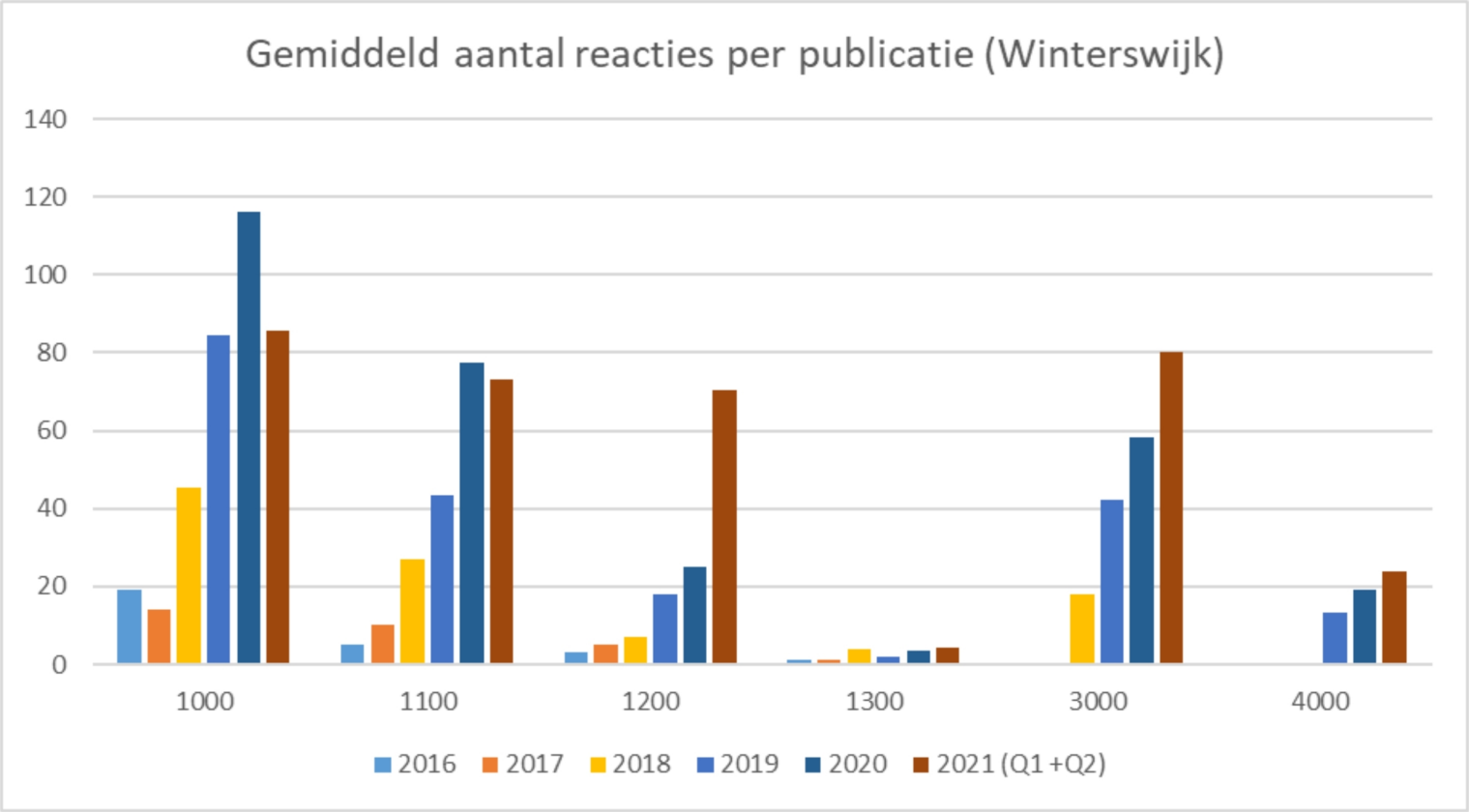
Overig:

Gelderland	12
Overijssel	13
Groningen	1
Helmond	1
Den Haag	2
Amsterdam	1

Buiten Nederland: Emmerich

de woonplaats
alle ruimte!

Winterswijk - aantal reacties



1000: tot onderste aftoppingsgrens

1100: tussen onderste en bovenste aftoppingsgrens (gezinnen)

1200: tussen bovenste aftoppingsgrens en vrije sector (huishoudens vanaf huurtoeslaggrens)

1300: vrije sector

3000: tot onderste aftoppingsgrens; 1 en 2 persoonshuishoudens

4000: 1 en 2 persoonshuishoudens; vanaf 55 jaar (2 huren beleid)

de woonplaats
alle ruimte!

Ontwikkelingen diverse locatie & Verkoop: Vlierstraat

11 duurzame sociale huurwoningen in aanbouw; oplevering begin 2022



de woonplaats
alle ruimte!

Ontwikkelingen diverse locatie & Verkoop: Haitsma Mulierweg 36

- Huurder Graafschap College is vertrokken per augustus 2021
- In 2021 gesprekken met gemeente over woonbestemming voor deze locatie
- Gezien doelgroep/locatie ligt verkoop voor de hand



de woonplaats
alle ruimte!

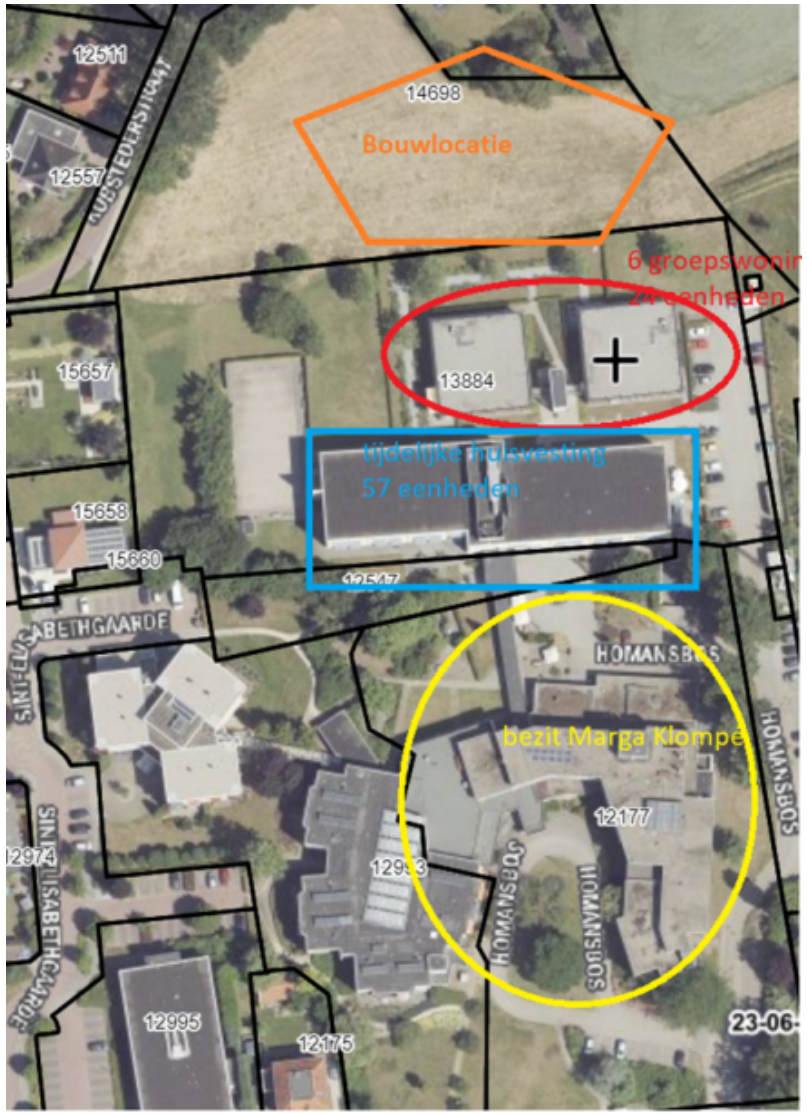
Ontwikkelingen diverse locatie & Verkoop: Dingstraat

Parkeerterrein naast Plusmarkt in eigendom DWP; voorbereidingen om op deze locatie woningen te gaan ontwikkelen zijn gaande



de woonplaats
alle ruimte!

Vredensehof



Met Marga Klompé en gemeente worden in 2021 verdere gesprekken gevoerd over de voortgang van hun ontwikkelingen in Winterswijk en mogelijke overname van het vastgoed aan de Vredenseweg.

Mogelijkheden voor stedebouwkundige invulling van deze locatie worden onderzocht.

de woonplaats
alle ruimte!

Noteboomstraat

Huurcontract SIZA is beëindigd per 1/11/21. Gunstig gelegen locatie in woonwijk nabij het centrum. Transformatie naar wonen wordt onderzocht. Nieuwe gedeelte is tijdelijk in gebruik gegeven aan stichting ‘de Klimop’.



de woonplaats
alle ruimte!

Europalaan

3 portiekflats zonder lift met in totaal 112 appartementen staan op ‘herontwikkelen’.
De interne besluitvorming van De Woonplaats bevindt zich in een afrondende fase.
Er is een volgordelijkheid in de communicatie waarbij de huurders als eerste door De Woonplaats worden geïnformeerd wanneer er nieuws is. Huurders ontvangen binnen enkele maanden informatie over hun woonsituatie aan de Europalaan



de woonplaats
alle ruimte!

COA locatie

Gemeente heeft voor max. 1 jaar aan COA ruimte geboden om 100 mensen extra op te vangen in leegstaande blokken. Daarna kunnen 2 blokken ingezet worden voor omvorming naar 8 reguliere woningen.



de woonplaats
alle ruimte!

Verkopen

Woningen DAEB bezit verkocht in Winterswijk:

2019: 8

2020: 14 (waarvan 2 aan zittende huurder)

2021: 8 (waarvan 2 aan zittende huurder)

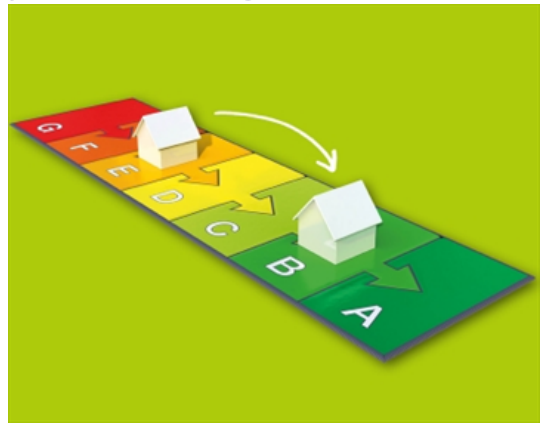
De Woonplaats hanteert voor haar DAEB-woningen (niet commercieel) geen verkoopdoelstelling in 2022. Dat betekent dat er in principe geen woningen worden verkocht. Alleen in uitzonderingssituaties kan hier van worden afgeweken.

de woonplaats
alle ruimte!

Verduurzaming

De Woonplaats ondersteunt binnen haar mogelijkheden de gemeente Winterswijk in haar ambitie om energieneutraal te worden. De Woonplaats heeft in 2050 een gebouwgebonden CO2 neutraliteit.

- De Woonplaats verduurzaamt haar eigen woningen in stappen naar in eerste instantie minimaal energielabel B. De woningen van De Woonplaats in de gemeente Winterswijk hebben gemiddeld al label B. Deze doelstelling is vroegtijdig behaald (2020).
- Sinds 2017 heeft De Woonplaats 213 eengezinswoningen verduurzaamd in de gemeente Winterswijk.
- In de jaren daarvoor zijn er circa 300 woningen met het project ‘Dikke Jas’ verduurzaamd.
- Circa 75% van onze huurders is aangeschreven voor de verduurzaming van zijn/haar eengezinswoning.
- In 2022 is er voor de verduurzaming van eengezinswoningen bij mutatie of op verzoek van de zittende huurders een bedrag gereserveerd van circa € 850.000.



de woonplaats
alle ruimte!

Verduurzaming

- De Woonplaats rondt in 2022 de CO2 Routekaart af, waarbij aansluiting wordt gezocht met de warmtevisie van de gemeente.
- Onze nieuwbouw is duurzaam en zeer energiezuinig (energieneutraal gebouwgebonden deel).
- Ook inzet in duurzaamheid op het gebied van klimaatadaptie en circulariteit (bijvoorbeeld afkoppelen regenwater, vergroenen tuinen en gebruik grondstoffenbank).
- Inzet op maatschappelijke duurzaamheid, middels Sociaal Return on Investment.
- Inzet op voorlichting en bewustwording door opleiden en inzet van energiecoaches (voor en door huurders) i.s.m. huurdersvereniging, gemeente en AGEM
- Samen met enkele Achterhoekse corporaties worden voorlichtingsfilmpjes gemaakt op basis van drie thema's:
    - energiebesparing door kleine maatregelen
    - energiebesparing door kleine aanpassingen in het gedrag
    - energie besparen door apparaten

de woonplaats
alle ruimte!

Bedankt voor je aandacht!

dewoonplaats.nl

de woonplaats
alle ruimte!