



| Wonen in 't Groene Hart



GroenWest |

Woondebat Woerden, 11 december 2014

Karin Verdooren – Directeur-bestuurder

Eugene Menagé – manager Strategie & Bestuursondersteuning

Inhoud

- Even kennismaken
- De Herzieningswet
- Koers GroenWest
- Gemeente en corporaties in 2015
- Door u ingebrachte onderwerpen:
 - Betaalbaarheid
 - Scheefwonen
 - Woonruimteverdeling Woerden
- Heeft u vragen?

GroenWest: wie zijn wij?

Personeel: 120 fte
naar ca. 95 fte

Circa **12.300** verhuureenheden



KWH (weer) behouden:
7,5

Financieel gezond

Actief in **vier** gemeenten:

De Ronde Venen, Montfoort, Woerden en Utrecht

Defensie eiland - De Wasserij

25 sociale huurappartementen en parkeerplaatsen

Ontwikkeling: De Wasserij CV (Blauwhoed/Vorm)

Oplevering: Januari / Februari 2015



De Hazelaar Meidoornhofjes

Start sloop 40 woningen

4^e kwartaal 2014

Realisatie van:

- 24 appartementen sociale huur
- 14 patio woningen commerciële huur
- Gezondheidscentrum ca. 1600 m²

Oplevering:

Najaar 2015



Pius X



30 sociale huurappartementen in voorbereiding

GroenWest: uitkomsten visitatie

- Verplicht 1 keer in de 4 jaar (terugblik)
- Beoordeling maatschappelijke prestaties door onafhankelijk bureau



Uitkomsten

- Goede beoordeling (alle onderdelen >7)
- 'Presteren volgens belanghebbenden': 7,6
- Verbeterpunten o.a.:
 - Prestatieafspraken kunnen 'smarter'
 - Beleid 'bijzondere doelgroepen' scherper formuleren
 - Doelmatigheid (al in gang gezet)

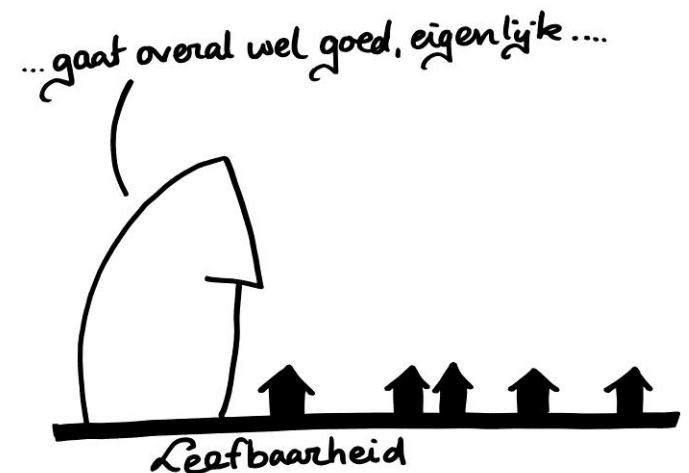
Herzieningswet

- Onderdeel van 'hervormingsmaatregelen woningmarkt' (Woonakkoord)
- Aanbevelingen uit parlementaire enquête meegenomen
- Behandeling in Tweede Kamer deze week afgerond
- Discussiepunten:
 - Invloed huurders
 - Toezicht
- Brede steun in de Kamer
- Ingangsdatum: 1 juli 2015



Herzieningwet (hoofdpijnen)

- Terug naar de kerntaak
- Scheiding DAEB/niet-DAEB
- Beperking maatschappelijk vastgoed
- Strakkere regels voor leefbaarheid
- Meer zeggenschap gemeenten



Driesprong Harmelen



- 13 sociale huurwoningen
- 15 koopwoningen
- 395m² maatschappelijk onroerend goed

Koers GroenWest 2014 - 2018



Sterkere focus op de kerntaak

Meer in samenwerking

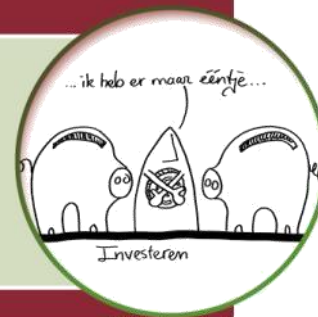


Zakelijker worden om sociaal te blijven



Naar een klantgerichte dienstverlening

Scherper sturen



Gemeente en corporaties in 2015

Herzieningswet schetst nieuwe verhoudingen:

- Corporaties moeten bijdragen aan volkshuisvestingsbeleid gemeente
- 'Bindende' prestatieafspraken op basis van actuele woonvisie gemeente
- Corporatie moet begroting eerder aanleveren (vóór 1 juli)
- Meer informatie voor gemeente (vermogenspositie en investeringscapaciteit woningcorporaties)

Gemeente en corporaties in 2015

Wat staat er in 2015 te gebeuren?

- Opstellen Woonvisie (1^e helft 2015)
- Nieuwe Prestatieafspraken (2^e helft 2015)

Onderwerpen prestatieafspraken:

- Betaalbaarheid
- Nieuwbouw
- Kwaliteit
- Duurzaamheid
- Daeb/niet-Daeb
- Verkoop

...

Gemeente en corporaties in 2015

Dilemma's/vragen:

- Betaalbaarheid of kwaliteit?
- Woningaanpassing (per complex of individueel)?
- Keuzevrijheid woningzoekende of passende toewijzing?
- Moeten op 'toplocaties' sociale huurwoningen worden gebouwd?

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid landelijk onder druk door:

- Verhuurdersheffing en extra huurverhogingen
- Ontbreken passendheidstoets

geldt met name voor vrijkomend aanbod



GroenWest blijft en inzetten op betaalbaarheid:

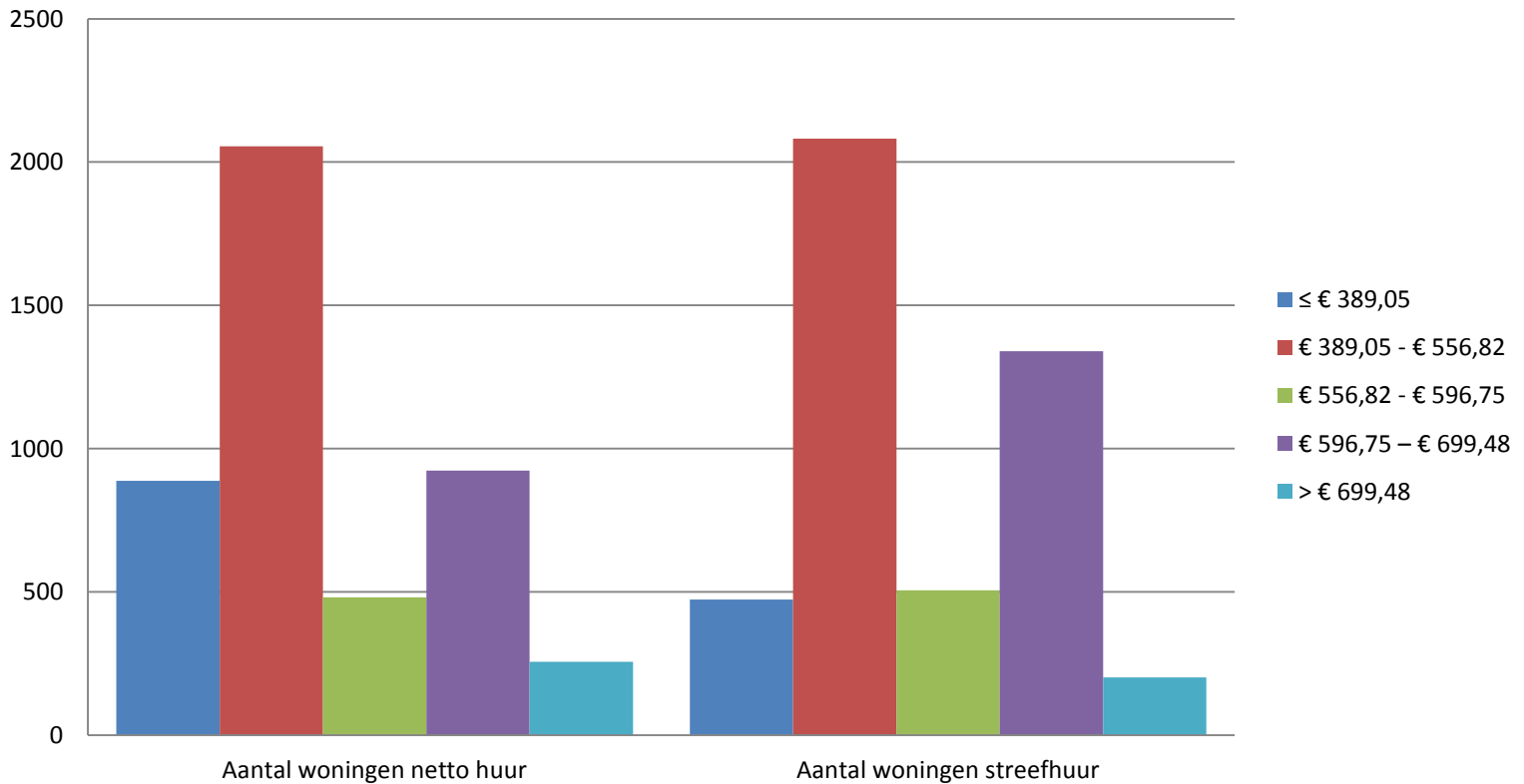
- Huidig niveau Woerden: 64% van maximale huur
- Vrijkomend aanbod Woerden: 68% van maximale huur

In de toekomst:

- Huursombenadering

Betaalbaarheid bezit GroenWest

Huurprijsklasse



Scheefwonen

Scheefwonen:

- Inkomen te hoog voor sociale huurwoning ($> \text{€ } 34.678$)

Middeninkomen (tussen $\text{€}34.678$ en $\text{€}46.423$):

- Circa 12% van huurders

Hoog inkomen (boven $\text{€}46.423$):

- Circa 20% van huurders
- Extra huurverhoging van 2,5% in 2014



Scheefwonen: hoe tegen te gaan?

Sturing door Groenwest beperkt. Beschikbare instrumenten:

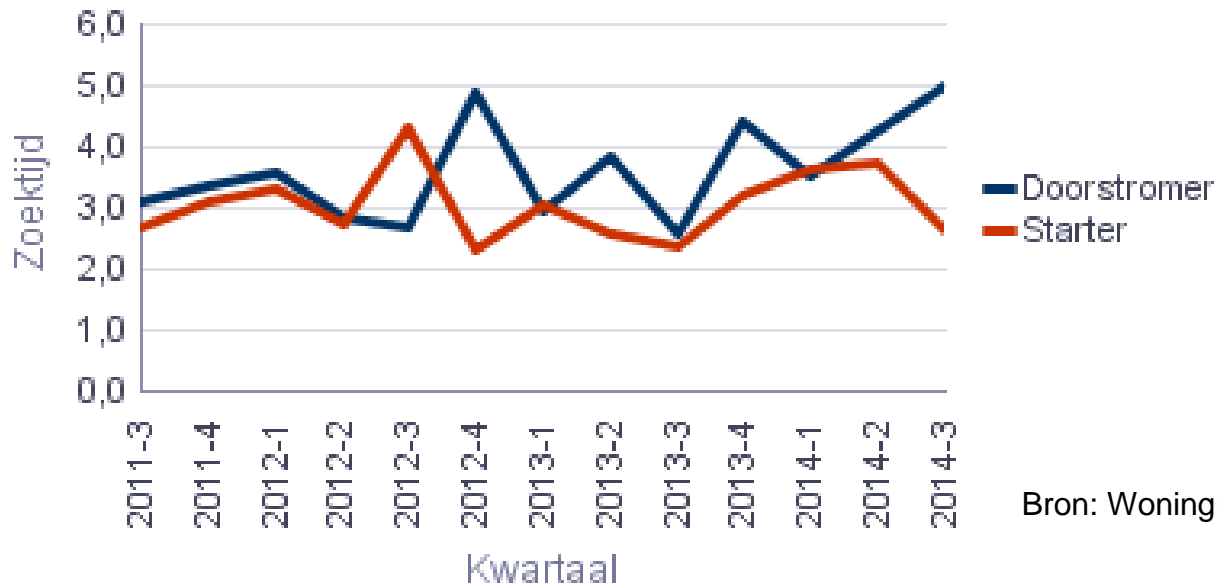
- Inkomenstoets bij nieuw huurcontract
- Doorvoeren inkomensafhankelijke huurverhoging
- Toekomst: eventueel tijdelijke huurcontracten
- Verre toekomst: Vermogenstoets bij toewijzing?

Woonruimteverdeling

Cijfers Woerden

- Wachttijd in jaren: 6,4
- Zoektijd in jaren: 3,3

Lastig om hier conclusies uit te trekken



Bron: WoningNet



Heeft u vragen?



Verkoop onder Voorwaarden

- Uitfaseren KoopGarant
 - Daling koopprijzen
 - 'Beklemming' van vermogen
 - Kosten voor GroenWest
- Koopgarant uitsluitend voor de doelgroep
- Eind 2013 vervangen door StartersRenteRegeling

Kopers ondersteunen met Startersrenteregeling

- 20% korting op maandelijkse hypotheeklasten
- Kopers zijn volledig eigenaar
- Alleen terugbetaling voorgeschoten hypotheekrente bij overwaarde
- Inkomenstoets na 10 jaar
- Eventueel verlenging mogelijk
- Alleen voor doelgroep (inkomen tot € 46.423)