

# Thuis in het Groene Hart



| Wonen in 't Groene Hart



GroenWest |

*Karin Verdooren – Directeur-bestuurder*

*Eugene Menagé – manager Strategie & Beleid*

*16 januari 2013*

# Inhoud

- Omgeving in verandering
- Koers GroenWest
- Prestaties 2013
- Vragen





# Wat zien we?

- Economische crisis
  - Dalende woningprijzen => verkoopopbrengsten nemen af
  - Doorstroming stagneert
- Discussie corporatiebestel
  - Woonakkoord (o.a. Verhuurdersheffing)
  - Legitimiteit (taakopvatting)
  - Overheidsmaatregelen (gewijzigde regelgeving)
  - Parlementaire enquête

# Wat zien we (2)?

- Demografische ontwikkelingen
  - Vergrijzing, krimp
  - Pakt lokaal zeer verschillend uit
- Maatschappelijke trends
  - Digitalisering
  - Verduurzaming woningvoorraad
  - Van verzorgingsstaat naar participatiemaatschappij

# Wat zien we (3)?

## Doelgroep in problemen

- In 2013 duidelijk meer betalingsproblemen
- Betalingsachterstanden lopen op
- Meer betalingsregelingen

# En wat **betekent** dit voor ons?

- Huishoudens met **laag inkomen** => betaalbaarheid
- Beperkte middelen, een **maximaal maatschappelijk rendement**
- **Scherpe en transparante** keuzes;
- Rekening houden met **verschillen** in ons werkgebied

# Een nieuw ondernemingsplan

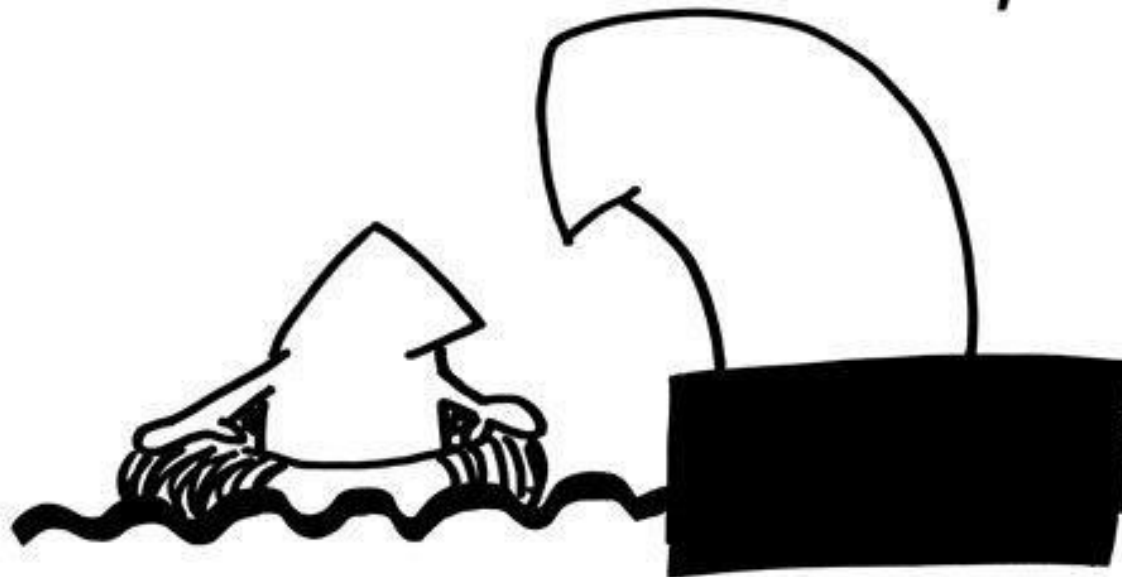
- Huidige plan loopt af
- Voorsorteren op de toekomst
- Stakeholdersbijeenkomst op 12-11-2013





# Slim Open Effectief Samen

Jij moet niet alles zo letterlijk nemen...



Wat drijft ons ?

# GroenWest kiest voor:

- Maatschappelijke opgave:
  - Betaalbare woningen
  - Kwetsbare, specifieke doelgroepen
  - Duurzaamheid; leefbaarheid
- Vooral: huishoudens tot € 34.678
- Verantwoorde risico's binnen heldere kaders
- Vastgoed als maatschappelijk middel
- Optimale klanttevredenheid
- Vooral woningen: (t)huisbasis

# Wat betekent dit?

*‘Zakelijker worden om sociaal te kunnen blijven’*

- Scherpere keuzes
- Nieuw dienstverleningsconcept
- Verbeteren bereikbaarheid
- Verlagen bedrijfslasten

# Betrouwbare partner

- Groenwest blijft investeren
- Vooral in bestaand bezit (verbetering en verduurzaming)
- Maar ook nog steeds in nieuwbouw (Berberis/Hazelaar, PiusX)
- GroenWest heeft betaalbare huren

# Prestaties 2013 in Woerden

- Opleveringen nieuwbouw: 42 woningen
- Opleveringen Planmatig Onderhoud: 388 woningen
- Opleveringen Groot Onderhoud: 207 woningen

# Ter illustratie (1)

- Groot onderhoud 34 woningen De Savornin Lohmanlaan
- Nieuwbouw 20 woningen Kromwijkerkade



## Ter illustratie (2)

Oplevering 22 woningen Hogewoerd





## Prestaties 2013 in Woerden (2)

- 1.793 Energielabelstappen (excl. nieuwe woningen)
- Introductie Startersrenteregeling
  - 20% korting op maandelijkse hypotheeklasten
  - Inkomenstoets na 10 jaar
  - Alleen voor doelgroep (inkomen tot € 45.822)



# Asbestinventarisatie en -sanering

- Beleid: veiligheid voorop
- Inventarisatie:
  - Steekproef 10% (3482 woningen in Woerden)
  - 100% opname bij groot onderhoud
  - 100 % opname bij mutatie

# Asbestinventarisatie en –sanering (2)

## Resultaten:

- In 60 woningen saneringswerkzaamheden uitgevoerd
- Inmiddels 2.980 woningen geïnspecteerd (83%)
- Eind 1<sup>e</sup> kwartaal 2014 alle woningen geïnspecteerd op basis van de 10% steekproef.



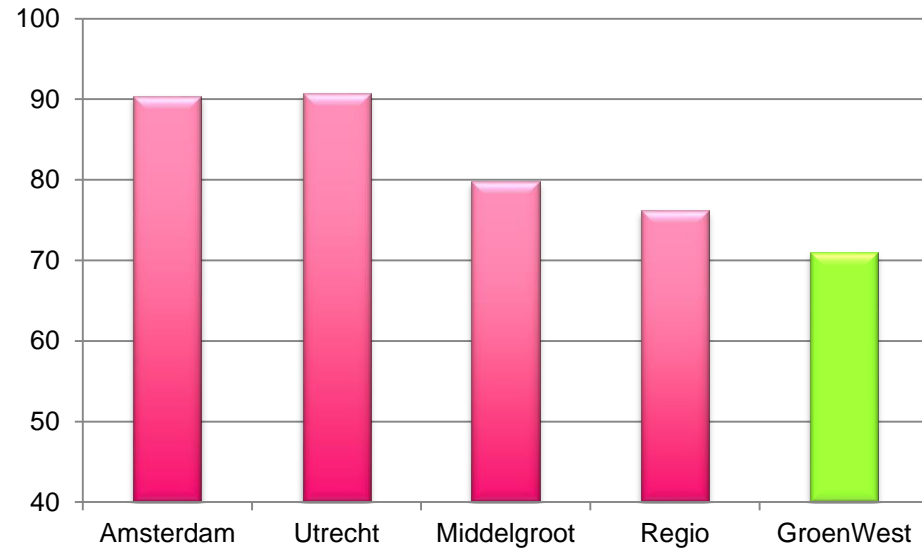
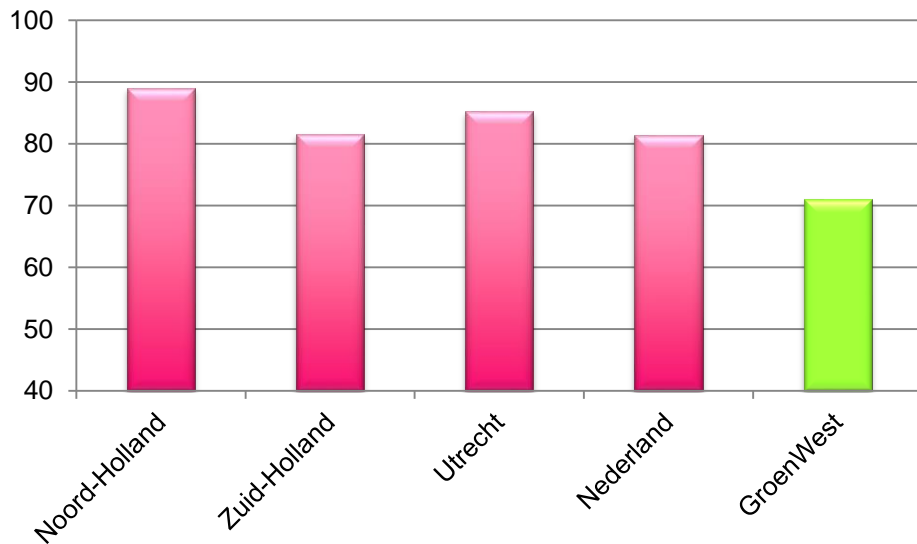
**Vragen?**

# Introductie 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 € 45.822)

Ter illustratie:  
GroenWest heeft  
relatief lage huren

% van max. red. naar provincie en voor GW



% van max. red. naar stedelijkheid en voor GW