



| Wonen in 't Groene Hart



GroenWest |

Informatiebijeenkomst Woerden, 4 februari 2016

*Karin Verdooren – directeur-bestuurder*

*Eugène Menagé – manager Strategie & Vastgoedsturing*

# Agenda

1. Resultaten 2015
2. Portefeuillestrategie
3. Nieuwe Woningwet
4. Activiteiten 2016



# Resultaten 2015

- Bijna 20% meer verhuringen in Woerden dan in 2014
- 105 statushouders gehuisvest
- Bijdrage aan betaalbaarheid: huurverhoging doelgroep (tot €43.786) gematigd tot 1 % (inflatie)
- duurzaamheid
  - 700 labelstappen
  - Zonnepanelen geïnstalleerd Singelhof



# Resultaten 2015

- Groot onderhoud uitgevoerd bij 185 woningen
- 64 nieuwbouwwoningen opgeleverd
  - Defensie-eiland
  - Iepenhof en Meidoornhofjes
- Financieel gezond



# Resultaten 2015

Meer dan alleen stenen:

- Bijeenkomst bewonerscommissies en HV Weidelanden
- Deelname pilot 'Huurders aan de knoppen'
- Goede samenwerking HuurdersVereniging Weidelanden
- Actief bij wijkgericht werken, samen met gemeente
- Bestrijding woonfraude
- Lage huurachterstanden
- Geen uitzettingen in Woerden



# Portefeuille beleid

## Hoeveel sociale huurwoningen nodig?



Raming benodigde sociale voorraad 2030 :

	0%	25%	50%
Utrecht (4%)	2.170	2.080	1.980
Montfoort	860	820	780
De Ronde Venen	4.490	4.250	4.020
Woerden	5.090	4.860	4.620
totaal	12.610	12.010	11.400

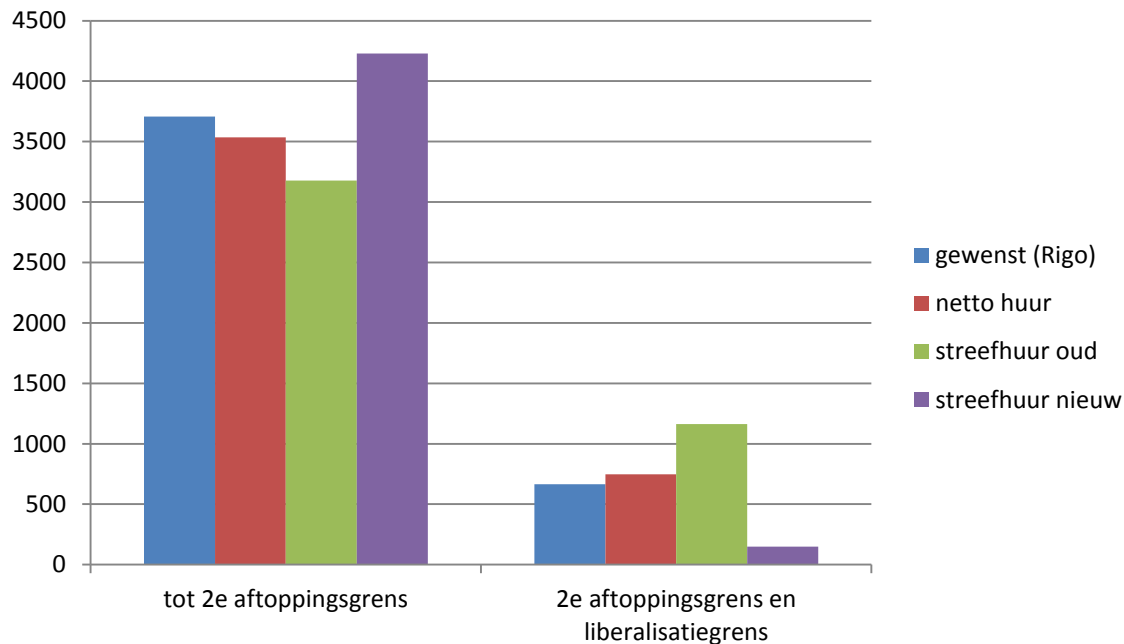
Aanname: scheefheid neemt af met 25%

Conclusie: op lange termijn voldoende sociale huurwoningen

Korte termijn: druk op woningmarkt

# Betaalbaarheid

- Behoefte aan betaalbare woningen : 3.708
- Streefhuren naar 60% - 70% van maximale huur (!)
- Resultaat: betaalbaarheid blijft op peil



# Kwaliteit: vernieuwing portefeuille

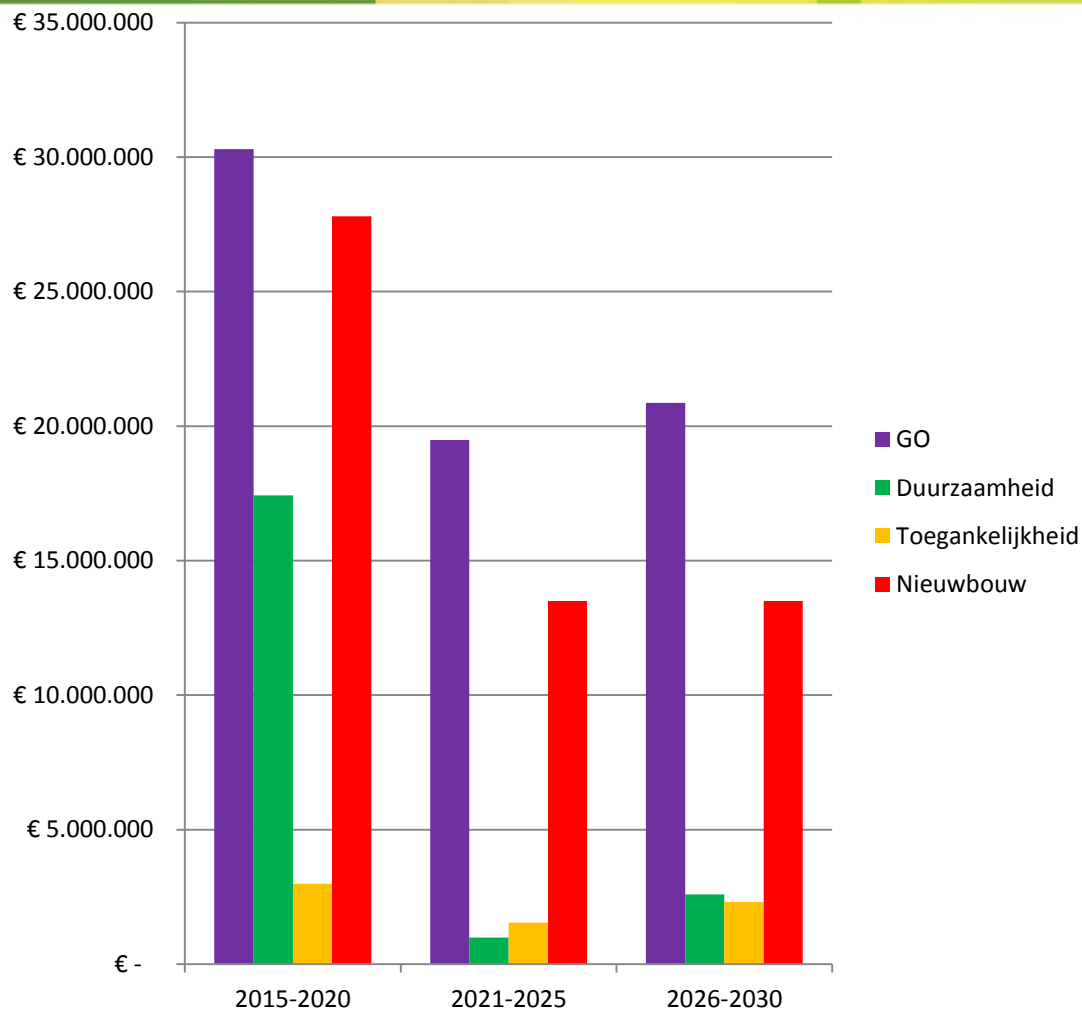
## GroenWest kiest voor:

- Investeren in bestaand bezit
- Minder verkopen (verkoopvijver neemt af, van 480 naar 230 woningen)
- Meer investeringen in duurzaamheid
  - m.n. isoleren van woningen
  - Proef met Nul-op-de-meter (NOM) in Woerden





# Investerings Woerden komende jaren



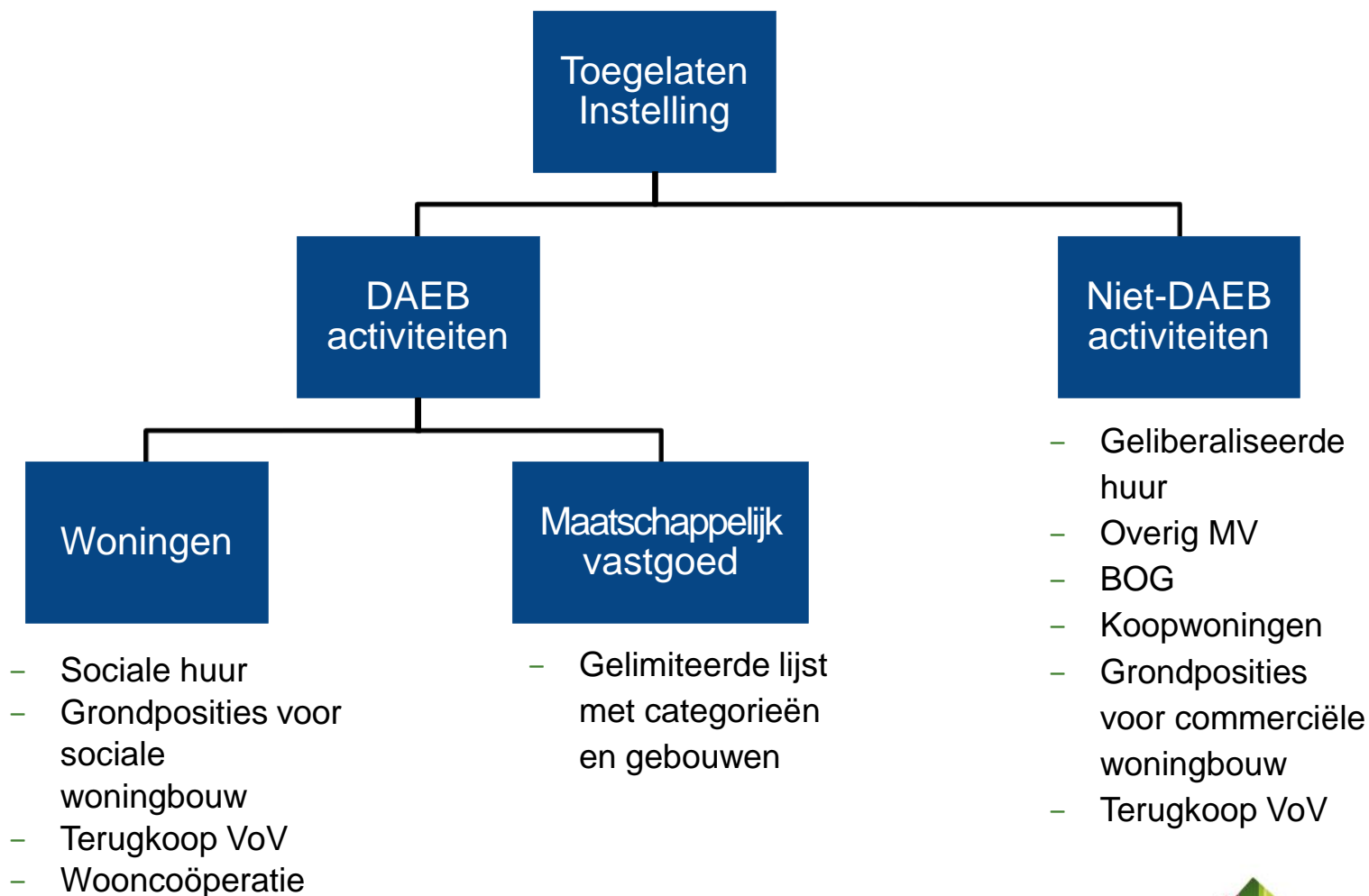
Totale investering: € 153,3 miljoen

# Herziene Woningwet



Herzieningswet herdefinieert corporatiestelsel

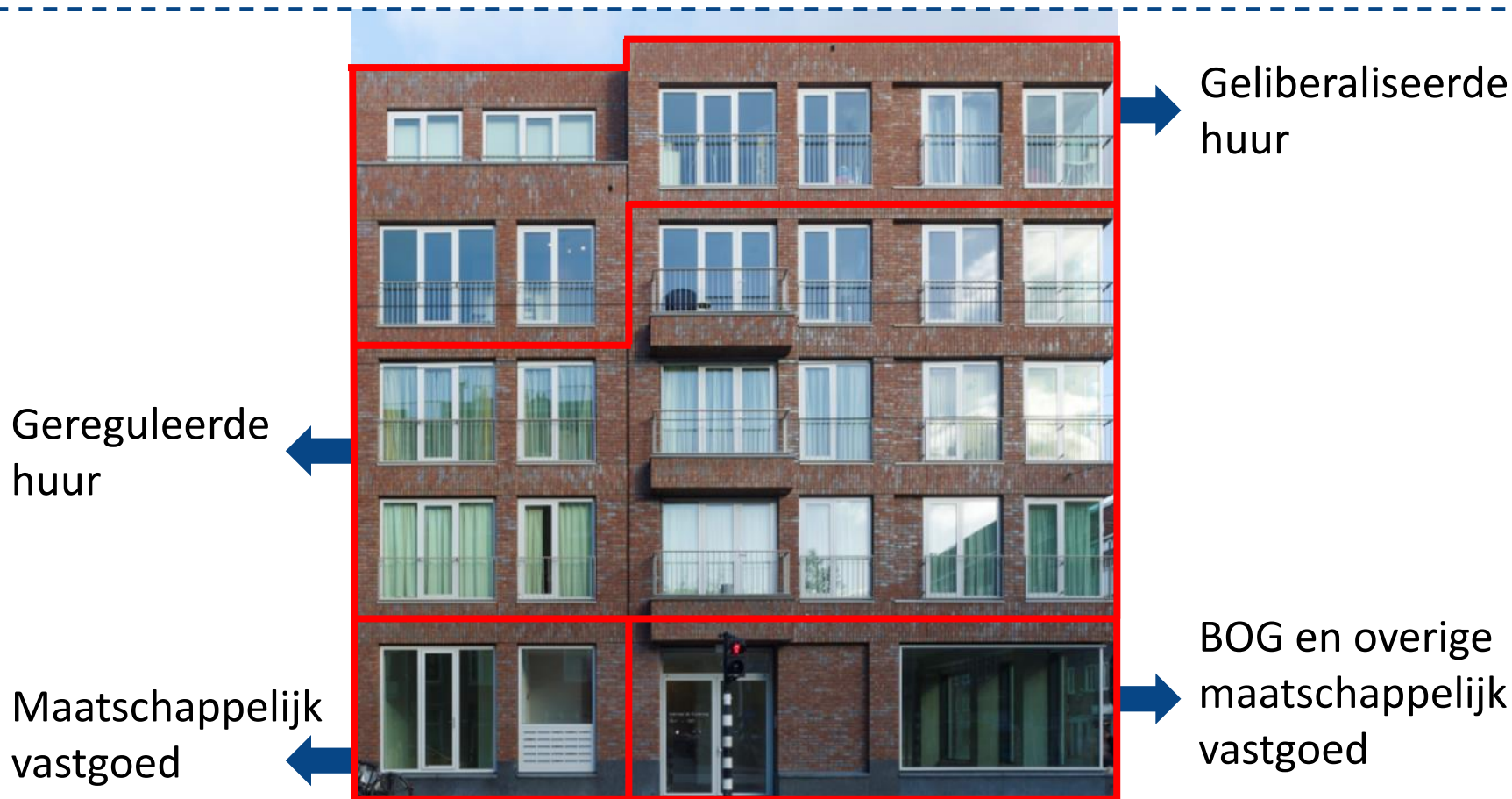
# Splitsing DAEB, niet-DAEB



# Splitsing op VHE-niveau

DAEB

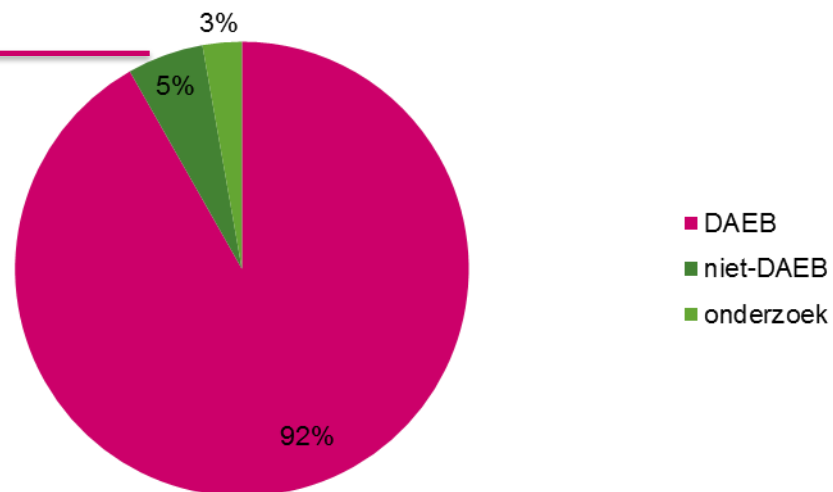
Niet-DAEB



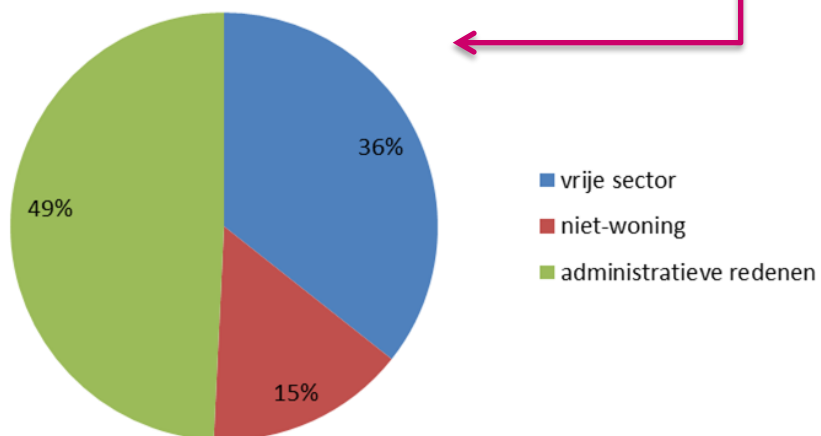
# Splitsing Daeb, niet-DAEB, Woerden

Resultaten eerste inventarisatie  
voor Woerden: 92% DAEB

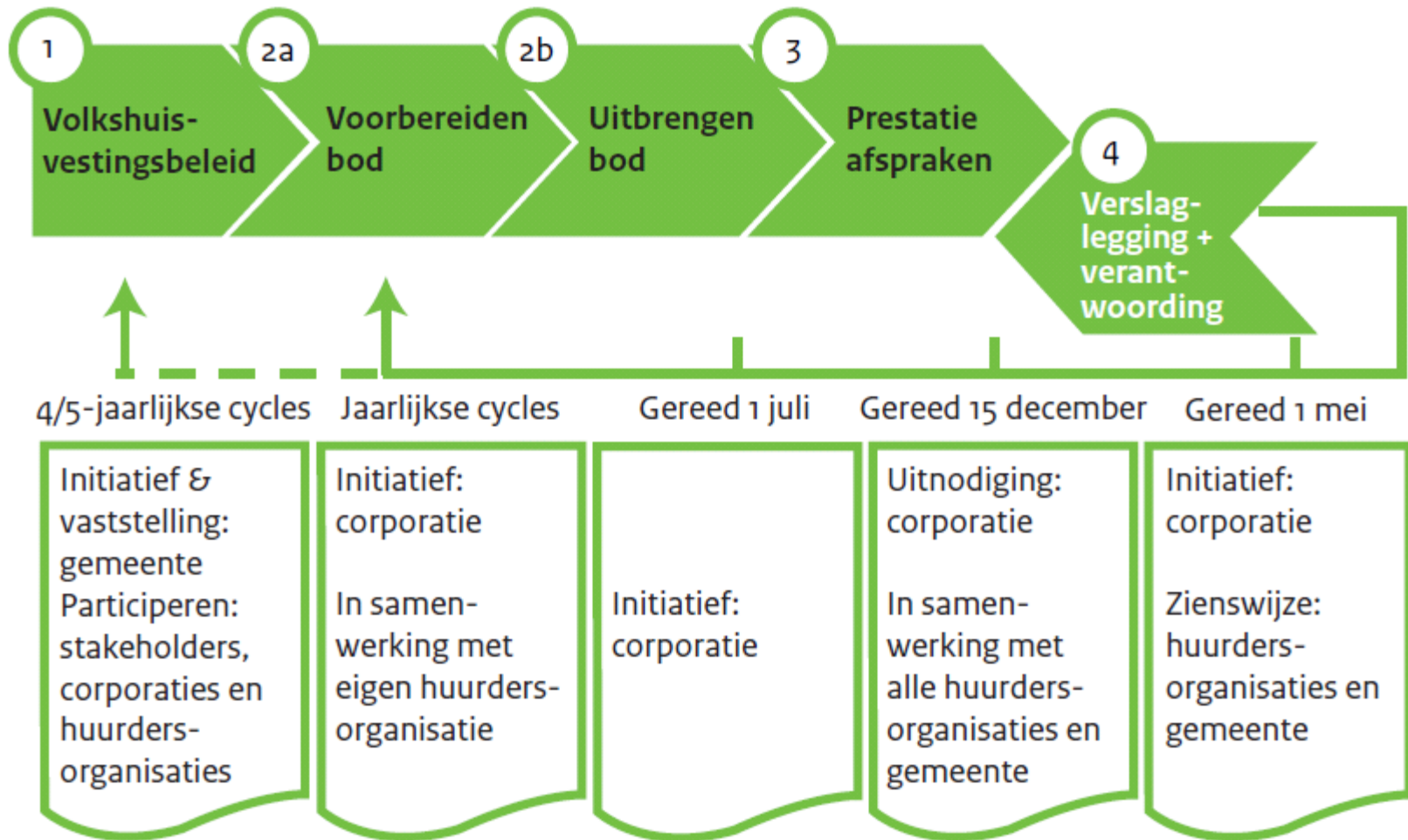
## DAEB/niet-DAEB Woerden



## Verdeling niet-DAEB



# Jaarlijkse cyclus prestatieafspraken



# Activiteiten GroenWest 2016

## Regulier:

- Groot onderhoud: 76 woningen
- Planmatig onderhoud: 180 woningen
- Labelstappen: 200



# Activiteiten GroenWest 2016

Plus:

- Pilot Nul-op-de-meter



- Statushouders



- Thuishuis





# Vragen?

