



| Wonen in 't Groene Hart



GroenWest |

Karin Verdooren – directeur-bestuurder

Eugène Menagé – manager Strategie & Vastgoedsturing

Woerden, 7 december 2017

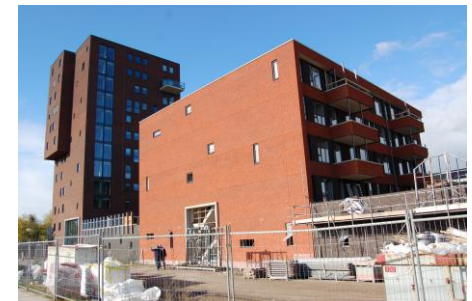
Onderwerpen

1. Terugblik 2017
2. Vooruitblik 2018
3. 'WachtlIJst'-problematiek
4. Uitdagingen in de praktijk



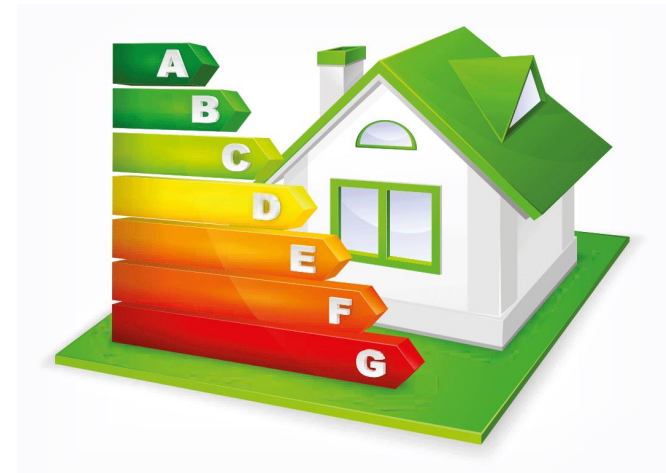
Terugblik (investeringen)

- Stadspoort
- Pius X (30 mgw's)
- 'Blok 6' (32 zorgeenheden Philadelphia)
- Realisatie Thuishuis
- Groot onderhoud 127 woningen
- Planmatig onderhoud ca 1.000 woningen



Terugblik (duurzaamheid)

- 326 labelstappen
- Nul op de meter (39 egw's)
- Start zonnepanelenprogramma



Terugblik ('meer dan stenen')

- Huurdersavonden (met HV Weidelanden)
- 'Kom aan tafel'
- Huisvesting **105** statushouders (+ **36**)
- 0% huurverhoging (2^e jaar op rij)
- Samenwerken met maatschappelijke partners in de wijk



Vooruitblik 2018

Fusie WBS Kamerik en GroenWest!

Opleveringen (68 woningen)

- Thuishuis
- Blok 6
- Pius X

In ontwikkeling

- Den Oudsten (25 woningen)
- Pionierschoollocatie (14 woningen i.s.m. Zegveld Zorgt)



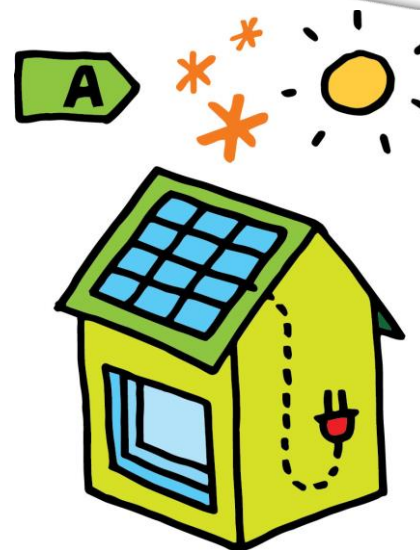
Vooruitblik 2018

Groot onderhoud: 249 woningen

- Schilderskwartier 153 woningen 16,6 mln
- Essenlaan 54 woningen 3,6 mln
- IJsseloord 42 woningen 2,7 mln

Duurzaamheid:

- Labelstappen (1.200)
- Zonnepanelen (350)



Wachttijdproblematiek



Marieke (23)
Inschrijftijd 5 jaar
Nu bij ouders
Zoekt: leuke starterswoning
in leuke buurt

Peter (37) en
Sophie (2)
Inschrijftijd 1 jaar
Zoekt: woning
Spoed ivm
echtscheiding



**Gemiddelde wachttijd: 9,2 jaar
inschrijfduur**



Alex en Evelien (33), Joe (2) en ?
Inschrijftijd 10 jaar
Zoeken: (grotere) eengezinswoning



Ton en Rina (63)
Nu in koopwoning
Inschrijftijd 18 jaar
Zoeken: niet
'Voor het geval dat'

Wachlijstproblematiek

Feiten en cijfers gemeente Woerden

Woningzoekenden en actief woningzoekenden

	2016	2017 t/m Q3
Aantal woningzoekenden	8963	9342
Waarvan actief woningzoekend (aantal)	431	532
Waarvan actief woningzoekend (%)	4,8%	5,7%

Toewijzing, zoektijd en wachttijd

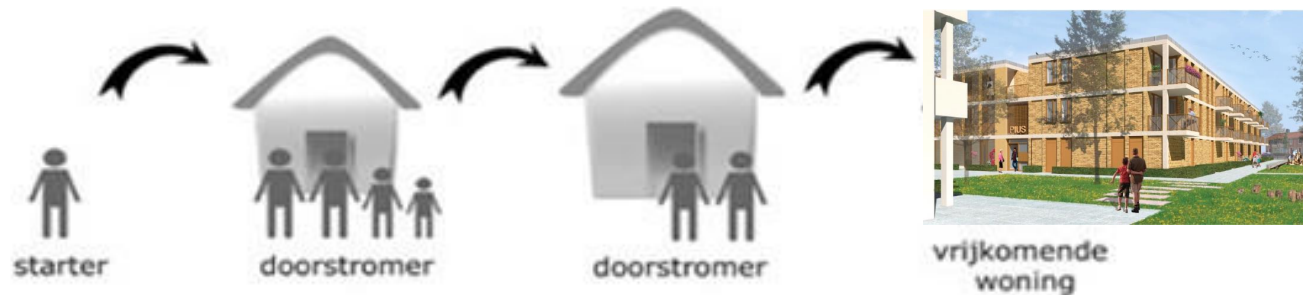
	Starters		Doorstromers	
	2016	2017	2016	2017
Toewijzingen	80%	78,30%	20%	21,70%
Wachttijd (= inschrijfduur bij Woningnet)	7,8 jr	8 jr	10 jr	10,4 jr
Zoektijd (= actieve zoektijd Woningnet)	4,1 jr	3,8 jr	5 jr	4,4 jr

Wachlijstproblematiek

Stimuleren doorstroming

Toewijzing Pius X

- Totaal aantal belangstellenden: 423 voor 30 woningen
- 218 uit Woerden, waarvan 119 huurders sociale huurwoning
- Toewijzing: 30 doorstromers uit Woerden
- Gevolg: er ontstaat een verhuisketen (circa 75 woningzoekenden)



- Helaas ook:
 - Veel afwijzingen (inkomen te hoog)
 - Teleurstelling bij starters



Wachlijstproblematiek

- Stimuleren van doorstroming:
 - Slim toewijzen (verhuisketens)
 - Meer 'dure' sociale huur naar middeninkomens
 - Inkomensafhankelijke huurverhoging
 - Doorstroomexperiment

Aanbod vergroten door:

- Verkoopstop
- Meer nieuwbouw van sociale huurwoningen!



Uitdagingen

- Locaties, locaties locaties!
(N.B. '25% sociaal' \neq 'sociale huur')
- Financiële haalbaarheid onder druk door:
 - Stijging bouwkosten (> 4% per jaar)
 - Eisen stedenbouw en architectuur
 - Parkeernormen
 - Locatiespecifieke eisen:
 - Veiligheid
 - Geluidswerende voorzieningen
 - Gebouwd parkeren
 - Kosten duurzaamheid:
 - BENG € 10.000 - € 20.000
 - NOM € 25.000 - € 30.000



Vragen?

