Gemeenteraad Woningcorporaties

4 april 2023

GEMEENTE WEST BETUWE

Introductie

Kaders woonbeleid

- Nationale Woon– en Bouwagenda
- Regionale Woondeal
- Woonvisie
- Coalitieakkoord
- Prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenorganisaties

Beeldvormende bijeenkomst Gemeenteraad West Betuwe

De Kernen

KleurrijkWonen

4 april 2023

Huurdersorganisaties

Bewonersraad
De Kernen

Huurders
Belangenorganisatie
Lingesteden

HuurdersBelangenvereniging
West Betuwe

De Corporaties in West Betuwe

De Kernen (kantoor in Ammerzoden)

- 5.200 (voornamelijk) eengezinswoningen
- Werkzaam in 6 gemeenten, 38 dorpskernen
- 1.049 woningen in de gemeente West Betuwe
- Directeur-bestuurder: Marinus Kempe

KleurrijkWonen (kantoor in Tiel)

- Werkzaam in 3 provincies, 6 gemeenten en 36 kernen
- Ruim 16.000 Verhuureenheden waarvan ca. 14.500 woningen
- 3.328 woningen in de gemeente West Betuwe
- Directeur-bestuurder: Tjapko van Dalen

Klanttevredenheid 2022 Processen	De Kernen	KleurrijkWonen
Nieuwe huurder	8,0	8,3
Vertrokken huurder	8,1	8,0
Reparatieonderhoud	8,1	8,1

Werkgebied woningcorporaties

Bazalt Wonen

ZALTBOMMEL:
Zaltbommel stad

De Kernen

MAASDRIEL: Alle dorpen, behalve: Kerkdriel, Alem, Velddriel en Hoenzadriel
WEST BETUWE: Est, Haaften, Heesselt, Hellouw, Neerijnen, Opijnen, Ophemert, Tuil, Varik en Waardenburg
WEST MAAS EN WAAL: Volledig
ZALTBOMMEL: Alle dorpen, behalve Zaltbommel

KleurrijkWonen

BUREN: Asch, Beusichem, Buren, Erichem, Kerk-Avezaath, Zoelen, Zoelmond
CULEMBORG: Volledig
TIEL: Samen
WEST BETUWE: Acquoy, Asperen, Beesd, Buurmalsen, Deil, Enspijk, Geldermalsen, Gellicum, Herwijnen, Heukelum, Meteren, Rhenoy, Rumpt, Spijk, Tricht en Vuren

Thius

BUREN: Beusichem, Eck en Wiel, Ingen, Lienden, Maurik, Ommeren, Ravenswaaij Rijswijk
NEDER-BETUWE: Volledig
TIEL: Kapel Avezaath, Tiel, Wadenoijen

Woningstichting Maasdriel

MAASDRIEL: Kerkdriel, Alem, Velddriel en Hoenzadriel

Programma

- Betaalbaarheid en Beschikbaarheid
  - Introductie
  - Het goede gesprek over huisvesting bijzondere doelgroepen

  Pauze

- Nieuwbouw
  - Introductie
  - Het goede gesprek over de uitwerking van de Regionale Woondeal

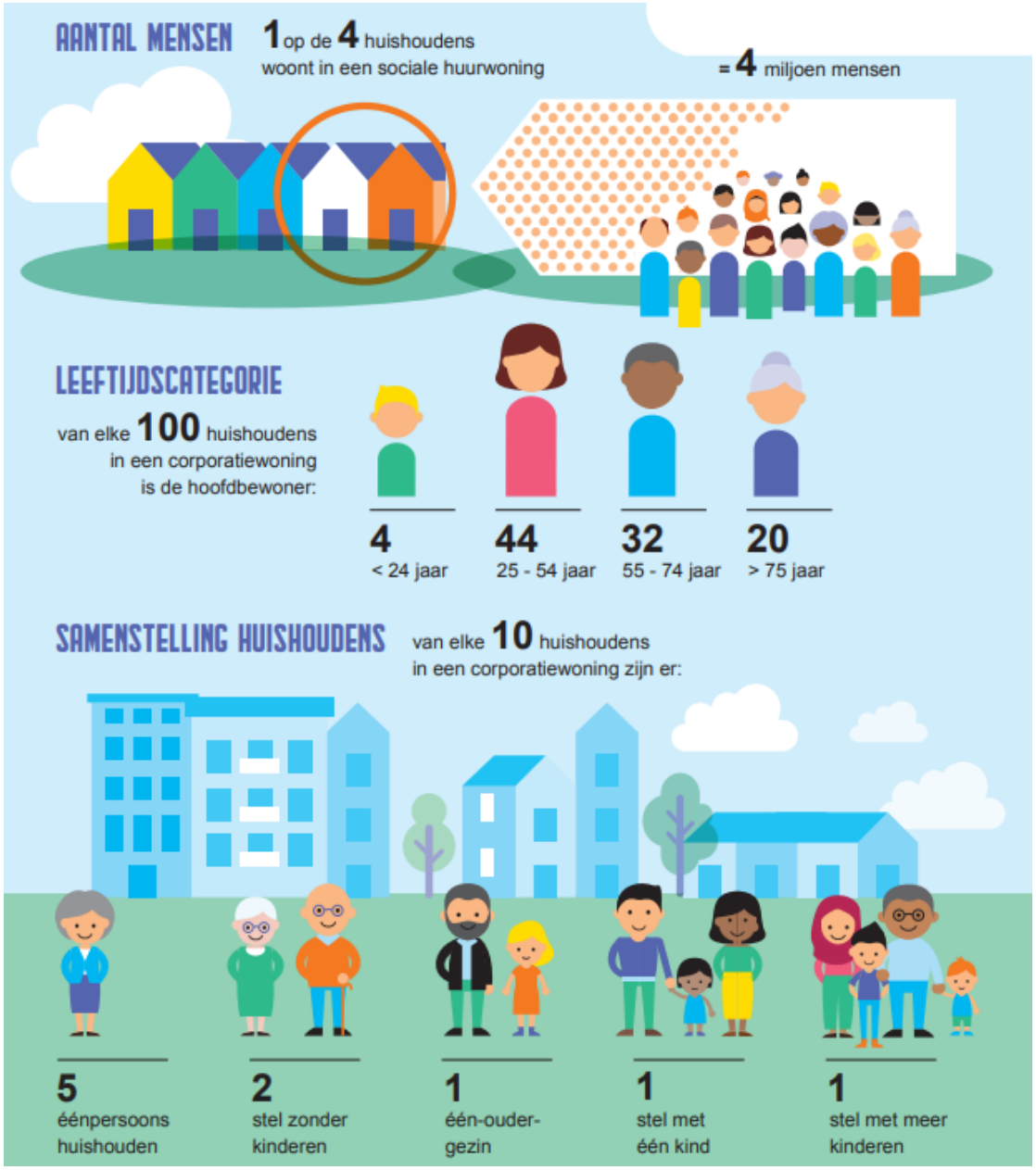
- Duurzaamheid
  - Introductie
  - Het goede gesprek over Duurzaamheid

- Afsluiting

Betaalbaarheid

Sabine Odijk

Wie wonen er in een corporatiewoning?



Bron: Wonendoenwesamen.nl

Wie behoren tot de doelgroep van de woningcorporatie?

- Woningzoekenden via reguliere toewijzing (ouderen, gezinnen en starters)
- Bijzondere doelgroepen:
  - Statushouders
  - Uitstroom GGZ
  - Urgent woningzoekenden

Wie kan er reageren op deze woning?

Stel: op Woongaard wordt onderstaande woning aangeboden. Het betreft een ééngezinswoning met een huurprijs van € 640,00.

Wie kan voor deze woning in aanmerking komen? (meerdere opties zijn mogelijk)

a. Een gezin van 4 personen met een bruto jaarinkomen van € 38.500.

b. Een alleenstaande met een jaarinkomen van € 24.000,-

c. Een stel met een jaarinkomen van € 49.000,-

Wie kan er reageren op deze woning?

De juiste antwoorden zijn:

a. Een gezin van 4 personen met een bruto jaarinkomen van € 38.500. Dit gezin kan reageren op de woning, maar alle woningzoekenden met recht op huurtoeslag gaan voor.

b. Een alleenstaande met een jaarinkomen van € 24.000. Dit kan, het inkomen geeft recht op huurtoeslag en daarom is deze persoon ‘passend’ voor de woning.

c. Een stel met een jaarinkomen van € 49.000 Dit stel komt niet in aanmerking, het inkomen is te hoog.

Toewijzingsschema

Toewijzingsregels:

- (min.) 85% toewijzen tot € 44.035 of € 48.625 (meerpersoonshuishouden)
- 95% van mensen met laag inkomen naar woning met huur onder aftoppingsgrens
- Max. inkomen voor huurtoeslag €35.500 (alleenstaanden) of € 40.500 (met toeslagpartner)
- Sociale huurwoning max. € 808,07

	Uitgaande van fulltime en 10 jaar werkervaring		
Beroep	Gem. jaarloon	bruto p/maand	netto p/maand
Verkoopmedewerker winkel	€ 32.114,88	€ 2.478,00	€ 2.185,00
Administratief medewerker	€ 32.542,56	€ 2.511,00	€ 2.203,00
Vrachtwagenchauffeur	€ 32.620,32	€ 2.517,00	€ 2.207,00
Timmerman	€ 34.499,52	€ 2.662,00	€ 2.295,00
Schilder	€ 35.523,36	€ 2.741,00	€ 2.342,00
Accountmanager	€ 42.301,44	€ 3.264,00	€ 2.645,00
Verpleegkundige (MBO)	€ 44.763,84	€ 3.454,00	€ 2.740,00
Politieagent	€ 45.593,28	€ 3.518,00	€ 2.774,00
Leerkracht basisonderwijs	€ 48.574,08	€ 3.748,00	€ 2.890,00
Verpleegkundige (HBO)	€ 49.455,36	€ 3.816,00	€ 2.922,00
Docent MBO/VMBO	€ 49.831,20	€ 3.845,00	€ 2.398,00
Projectleider ICT	€ 52.591,68	€ 4.058,00	€ 3.046,00
Bron: Loonwijzer, peildatum 2023			

Toewijzingsgrens sociale huurwoningen: inkomen van € 44.035 per jaar (eenpersoonshuishoudens) en € 48.626 (meerpersoonshuishoudens) (normen 2023)

Conclusie

Huishoudens met iemand met een fulltime baan (of 2 parttime banen) komen vrij snel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De Corporaties in West Betuwe

Verhuringen

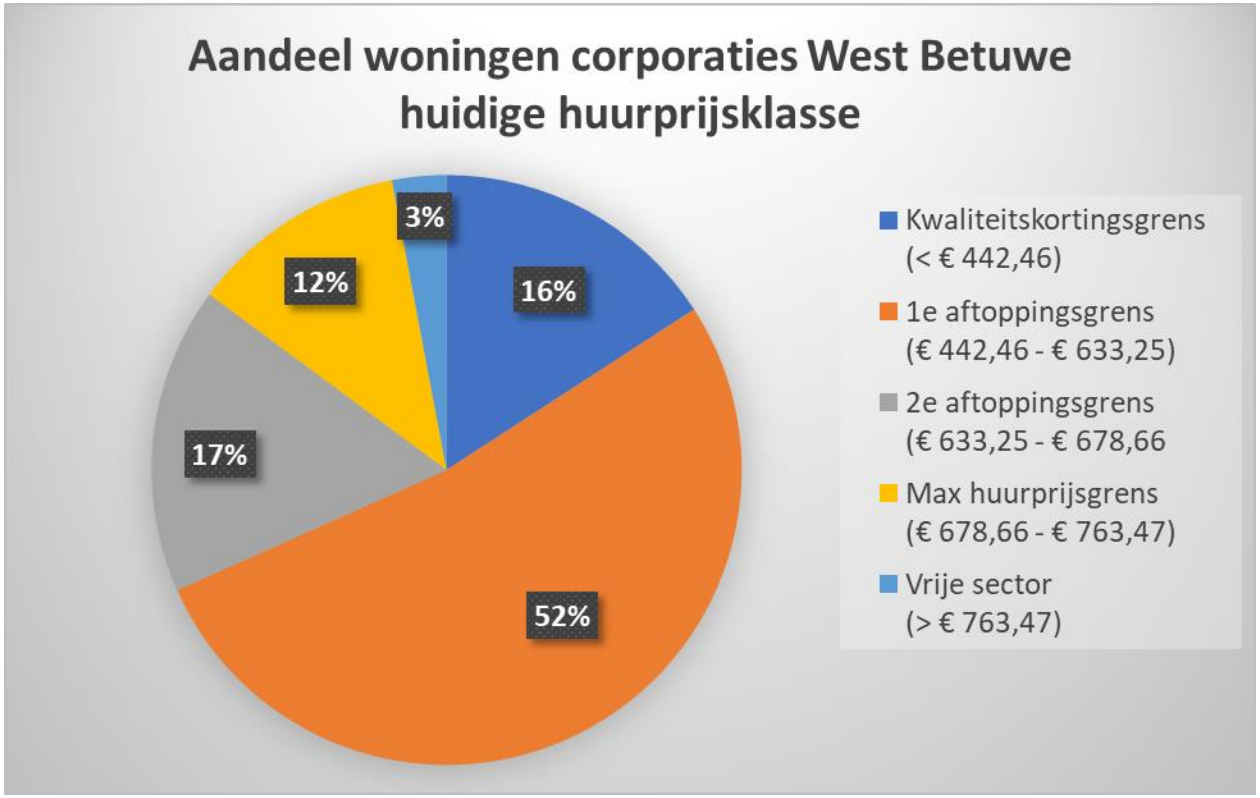
Hoeveel % van de huurwoningen verhuren de woningcorporaties onder de € 679 (2e aftoppingsgrens)?

A. 16%

B. 68%

C. 85%

D. 97%



De Corporaties in West Betuwe

Overige ontwikkelingen Betaalbaarheid

- Doelgroep tussen wal en schip
  - Middenhuur (€ 850 – €1000)
  - Verkoop huurwoningen

- Betaalbaarheid onder druk (energie-armoede)
  - Sturing op betaalbare woonlasten
  - Sociaal incassobeleid
  - Vanuit Nationale Prestatieafspraken:
    - Beperkte huurstijging
    - Huurverlaging voor huishoudens op of onder 120% minimum loon

Beschikbaarheid

Rik Lelkens

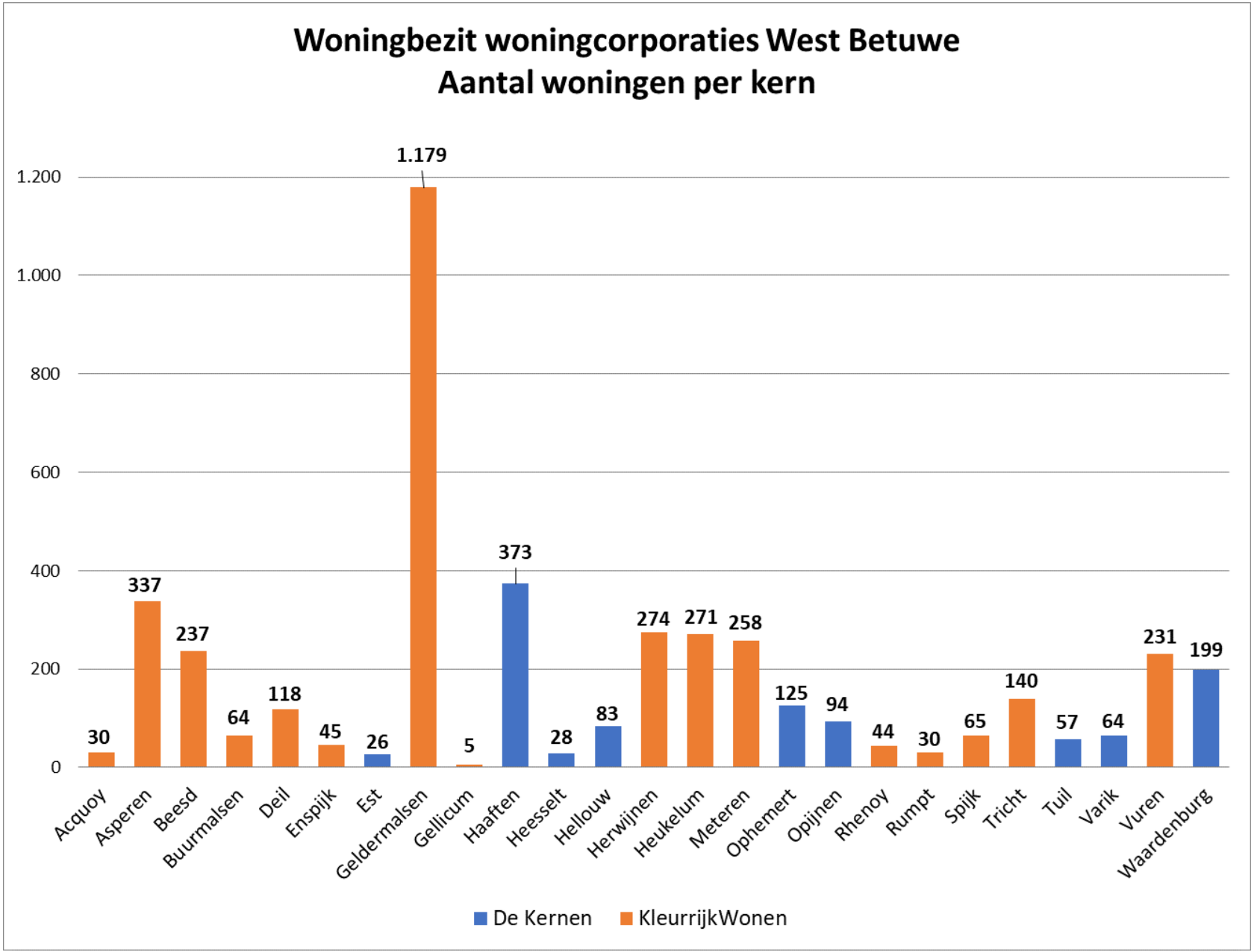
De Corporaties in West Betuwe

Hoeveel woningen hebben de woningcorporaties samen in West Betuwe?

A. 3.810 woningen
B. 4.377 woningen
C. 6.545 woningen
D. 7.820 woningen

- Waarvan 4.250 (97%) sociale huurwoningen
- 22% van de totale woningvoorraad in de gemeente (22.099 woningen)

De Corporaties in West Betuwe



De Corporaties in West Betuwe

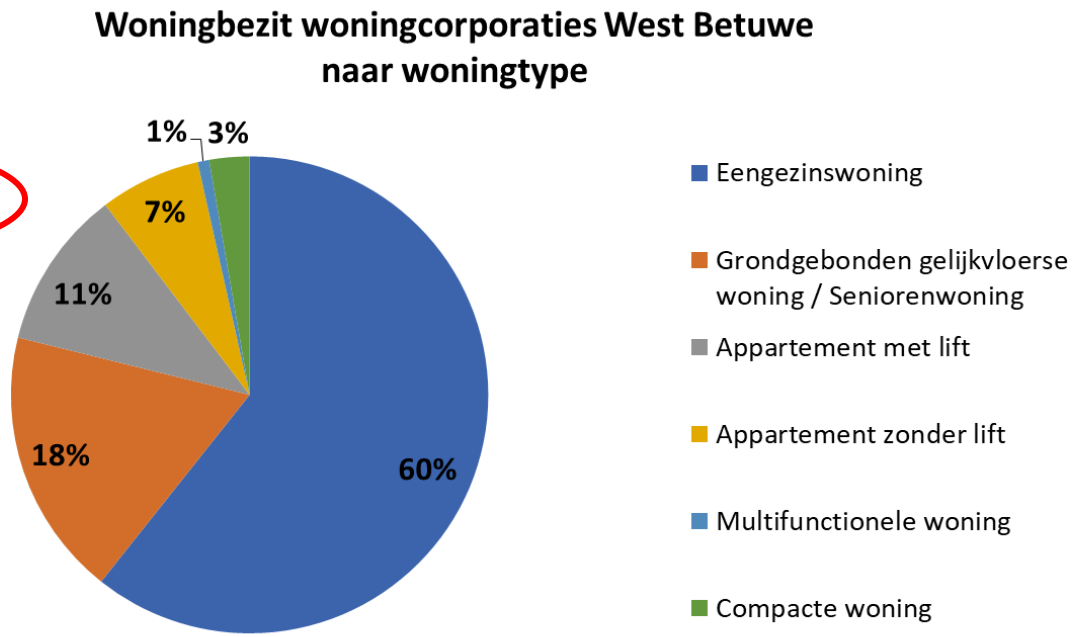
Hoeveel % van ons woningaanbod is gestapeld?

A. gemiddeld 18%

B. gemiddeld 24%

C. gemiddeld 34%

D. gemiddeld 44%



Woongaard

Woongaard is een samenwerkingsverband van corporaties uit de regio's Alblasserwaard–Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland.

15 gemeenten
14 woningcorporaties
Ongeveer 50.000 woningen
85.659 woningzoekenden*
16.353 actief woningzoekenden*

*Per 31-12-2022

Woningzoekenden gemeente West Betuwe

Er staan eind 2022 85.659 woningzoekenden ingeschreven bij Woongaard . Hoeveel daarvan wonen er in de gemeente West Betuwe?

A. 4.265
B. 3.645
C. 7.151

Hoeveel procent daarvan is actief?

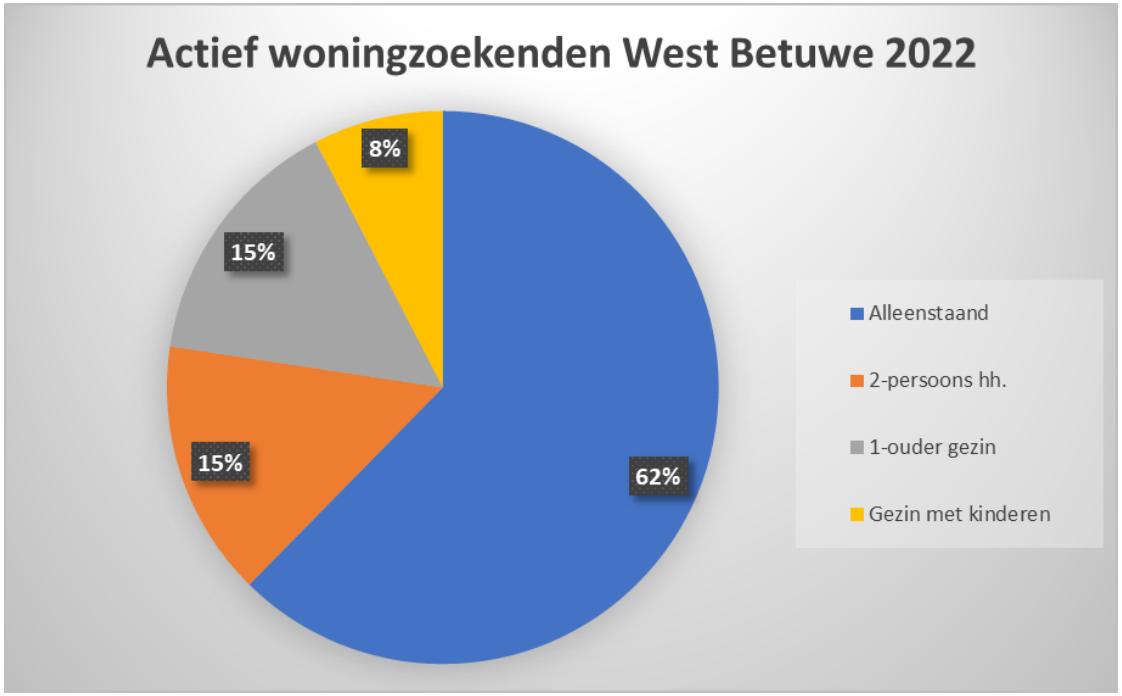
A. 1-10%
B. 10-20%
C. 20-30%

19% van de woningzoekenden uit West Betuwe is actief op zoek naar een woning.

De Corporaties in West Betuwe

Hoeveel % van de actief woningzoekenden uit West Betuwe bestaat uit alleenstaanden?

A. ongeveer 15%
B. ongeveer 30%
C. ongeveer 45%
D. ongeveer 60%



Woningzoekenden gemeente West Betuwe

Hoe lang is in 2022 de gemiddelde inschrijftijd voor een woning in de gemeente West Betuwe?

A. 3,5 jaar
B. 4,9 jaar
C. 7,0 jaar

Hoe lang zijn woningzoekenden in 2022 daadwerkelijk op zoek, van de eerste reactie op een huurwoning tot een toewijzing?

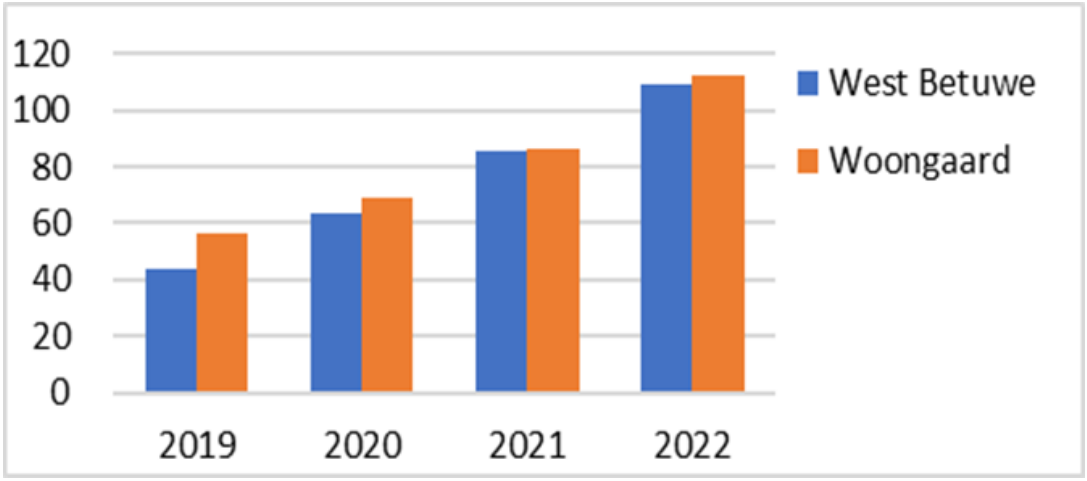
A. 0 tot 1,5 jaar
B. 1,5 tot 2,5 jaar
C. 2,5 tot 4,0 jaar

Gemiddelde zoektijd is 2,1 jaar

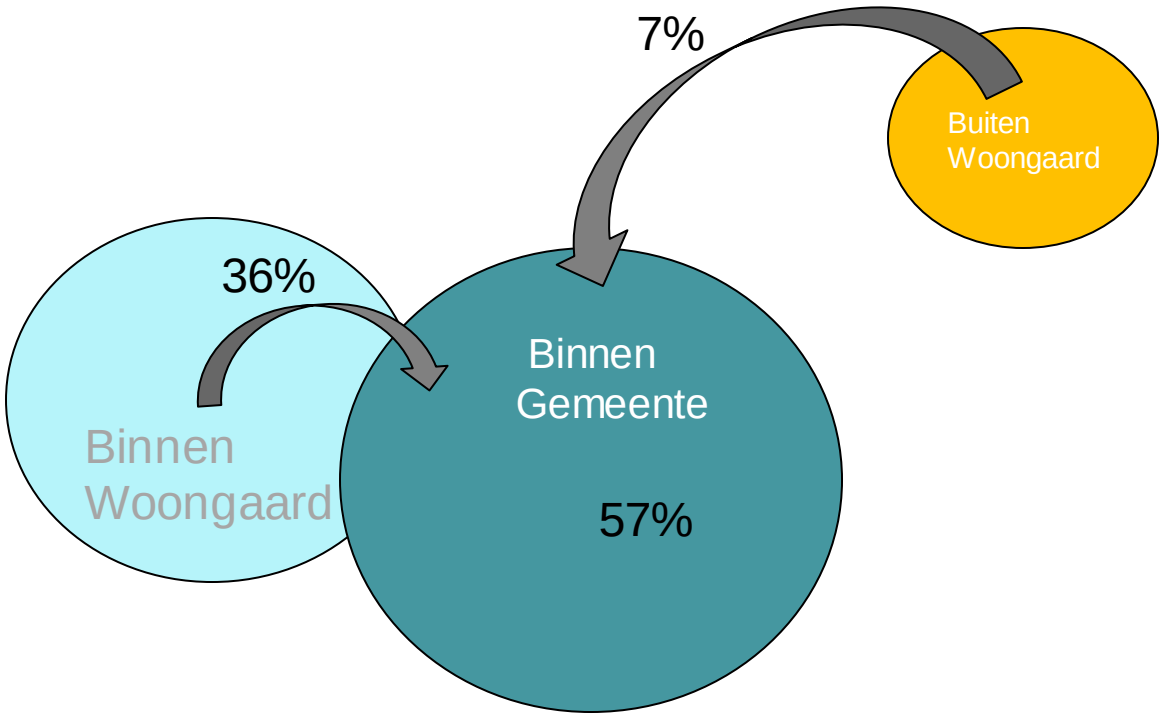
Woningzoekenden gemeente West Betuwe

Hoe vaak is er in 2022 gemiddeld gereageerd op een publicatie voor een woning in de gemeente West Betuwe?

A. 44 keer
B. 83 keer
C. 109 keer



Percentage reguliere woningtoewijzingen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente in 2022:



Waar komen de woningzoekenden vandaan die in 2022 een woning hebben gehuurd in West Betuwe?

Top 5 herkomst woningzoekenden bij woningtoewijzing (totaal 186):

1. West Betuwe (57%)
2. Culemborg (9%)
3. Tiel (8%)
4. Gorinchem (5%)
5. Maasdriel (2%)
5. Buren (2%)

Verkoop woningen

Hoeveel woningen hebben de corporaties in de afgelopen vier jaar in West Betuwe gemiddeld per jaar verkocht?

A. 15
B. 28
C. 87
D. 125

Verkoop woningen

Gemiddeld 28 woningverkopen per jaar

Waarom doen wij dat?

- Woningbezit verjongen
- Woningbezit dat beter aansluit bij doelgroepen
- Diversiteit in buurten realiseren
- Financiële middelen genereren om investeringen mogelijk te maken
- Woningen die we verkopen blijven beschikbaar op de woningmarkt.
- We bedienen meestal doelgroepen die (op basis van inkomen) nét niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen (lage middeninkomens, vaak starters)

Hoe?

- Verkoop aan zittende huurders en na huuropzegging
- Geen complexgewijze verkoop aan ontwikkelaars

Uit de Woonmonitor Regio Rivierenland

de kernen Kleurrijk Wonen

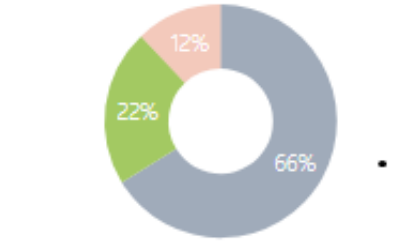
FruitDelta RIVIERENLAND

Bestaande woningvoorraad

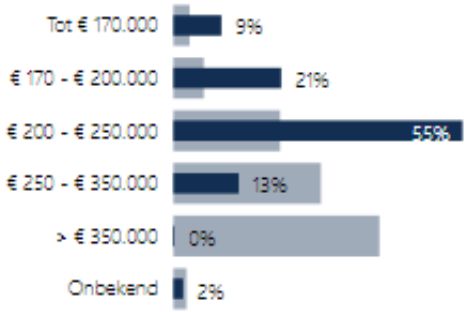
Totaal aantal woningen

4.377

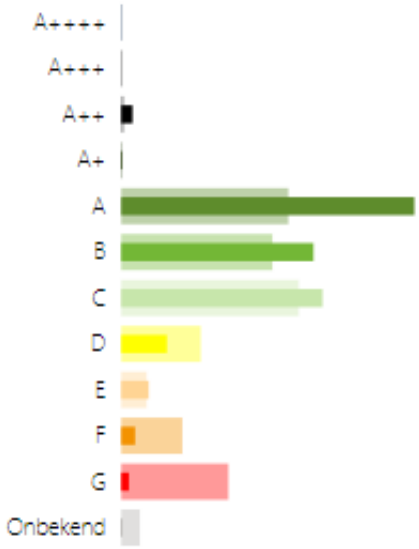
Eigendom



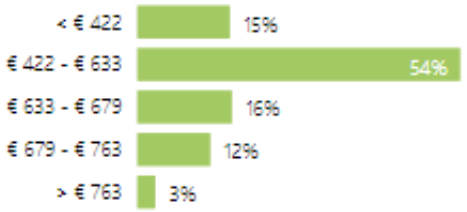
WOZ-Klassen



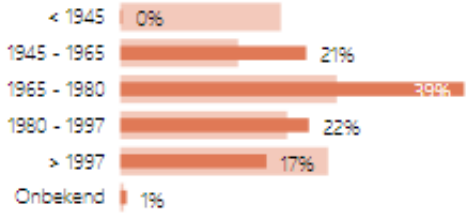
Energielabel



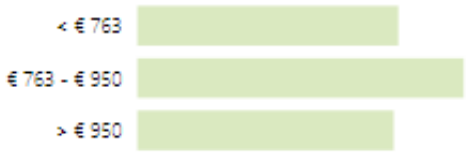
Huurprijs corporatie



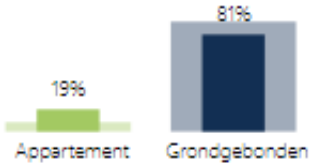
Bouwjaar



Huurprijs particuliere huur



Woonvorm



Het goede gesprek over:

Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Wonen en Zorg

- De doelgroep ouderen wordt steeds groter.
- Toename van mensen met dementie
- Steeds meer mensen met een hulpvraag (bijvoorbeeld vanwege een fysieke beperking, vanwege verslaving, uitstroom GGZ, etc.)
- Tot en met 2030 versneld geclusterde woonvormen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte realiseren waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.

Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Reguliere woningzoekenden komen steeds moeilijker aan bod:

- Steeds grotere druk om bijzondere doelgroepen te huisvesten;
- In 2022 een op de vijf woningen verhuurd aan Bijzondere doelgroepen.

Pauze

Nieuwbouw en Duurzaamheid

Sabine Odijk

Nieuwbouw 2019 t/m 2021

Hoeveel nieuwbouwwoningen hebben de corporaties in de periode 2019 t/m 2021 opgeleverd?

A. 23
B. 82
C. 133
D. 211

Opgeleverde projecten 2019 t/m 2021

Antwoord: 82 woningen

Asperen	Buiten de Poort (fase 2)	Sloop van 26 woningen en nieuwbouw van 28 appartementen. Opgeleverd in Q2 2020
Herwijnen	Nieuwe Steeg (fase 1)	Sloop 16 EGW en nieuwbouw van 18 GGW. Opgeleverd in Q4 2021
Meteren	Plantage (fase 2)	Uitbreiding met 19 AML, 10 GGW en 7 EGW. Opgeleverd in Q3 2021

Lopende/aanstaande projecten 2023 e.v.

Nu bekend: 367 nieuwbouwwoningen

Asperen	Thomashuis	Uitbreiding van 8 kamers naar 9 kamers. Verwachte oplevering najaar 2023
Beesd	Burg. JW Hondelinkstraat	Herstructurering: Sloop 9 GGW, nieuwbouw 11 GGW. Start sloop Q4 2023 oplevering Q4 2024.
Geldermalsen	Lingedonk	Uitbreiding 56 AML. Verwachte oplevering Q3 2023
Meteren	Plantage cluster 17	Uitbreiding 6 EGW en 3 GGW. Verwachte oplevering Q2 2023
Meteren	Plantage cluster 18	Uitbreiding 3 GGW opgeleverd in december 2022 en uitbreiding 14 AML, verwachte oplevering 14 AML in Q1 2023
Meteren	Plantage	Plantage Woongaard Meteren I. Uitbreiding 50 woningen, Verwachte oplevering 2025
Meteren	Plantage	Plantage Woongaard Meteren II. Uitbreiding 42 woningen, Verwachte oplevering 2026
Haaften	Centrumplan	Uitbreiding 13 woningen, start bouw 2025
Herwijnen	Nieuwe Steeg	Herstructurering: Sloop 17 eenheden, 2 aankoop, nieuwbouw 17 GGW en 2 EGW. Verwachting start en oplevering 2024
Heukelum	Pr Bernhardstraat & Beatrixstraat	Herstructurering: sloop 20 EGW, nieuwbouw 21 EGW. Start sloop 2025. Verwacht oplevering 2026.
Ophemert	Slingerbos	Uitbreiding 15 woningen, start bouw 2024
Opijnen	Zandstraat	Uitbreiding ca. 25 verplaatsbare woningen, start 2023, verwachte oplevering 2024
Spijk	Spijkse Kweldijk en Kerkstraat	Herstructurering: Sloop 12 EGW, nieuwbouw 12 GGW. Verwachte oplevering 2026
Tricht	Ln van Crayestein/ Rodenburgstr.	Sloop 16 woningen, nieuwbouw 5 EGW en 14 GGW. Verwachte oplevering Q1 2024
Tricht	Hoogeinde	Uitbreiding ca. 25 verplaatsbare woningen, start 2023, oplevering 2024
Waardenburg	Koningin Julianaplantsoen	Sloop - nieuwbouw. start sloop 24 woningen in 2023, start nieuwbouw 30 woningen in 2024

Nog te ontwikkelen in periode 2022 t/m 2030: 220 woningen.

Regionale Woondeal opgave t/m 2030

Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

			Betaalbaarheid				
	Te realiseren woningen bruto	*Bruto plancapaciteit*	*Sociale huur*	*Midden-huur*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaarheid totaal*	*Woningen door corporaties*
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	12.940	**12.558**	**3.680**	**634**	**3.636**	**7.950**	**3.617**
		97%	*28%*	*5%*	*28%*	*61%*	*28%*

Steunverklaring Regionale Woondeal

Steunverklaring Regionale Woondeal Regio Rivierenland

De woningcorporaties steunen de Regionale Woondeal in de Regio Rivierenland

Randvoorwaarden:

- Tempo behandeling procedures omhoog;
- Voldoende beschikbare bouwlocaties;
- Overeenstemming over begrip 'sociale huurwoning';
- Onze inzet in de middenhuur;
- Intensivering van de samenwerking;
- Voorstel corporaties in de gemeente Tiel.

BAZALT WONEN

de kernen

Kleurrijk Wonen

thius
thuis bij thius

Woningstichting Maasdriel

Het goede gesprek over....

De uitwerking van de Regionale Woondeal

Uitwerking Regionale Woondeal nieuwbouw

Realisatie 616 sociale huurwoningen t/m 2030, waarvan 587 door de corporaties:

- 367 nu bekend, 220 woningen nog te vinden
- Versnelling nieuwbouw nodig (incl. Regelgeving)
  - Tijdelijke woningen (FlexWonen)
  - Zachte plannen veranderen in harde plannen
  - Gelijke regels voor alle verhuurders
  - Ambtelijke capaciteit

Duurzaamheid

Duurzaamheid

In 2050 geen CO2-uitstoot in de gebouwde omgeving:

- 450.000 bestaande woningen aardgasvrij in 2030.
- 675.000 bestaande woningen voldoen in 2030 aan de isolatiestandaard.
- Geen E, F en G-labels meer in 2028
- Vervanging cv-ketel door hybride warmtepomp vanaf 2026.

Energielabels

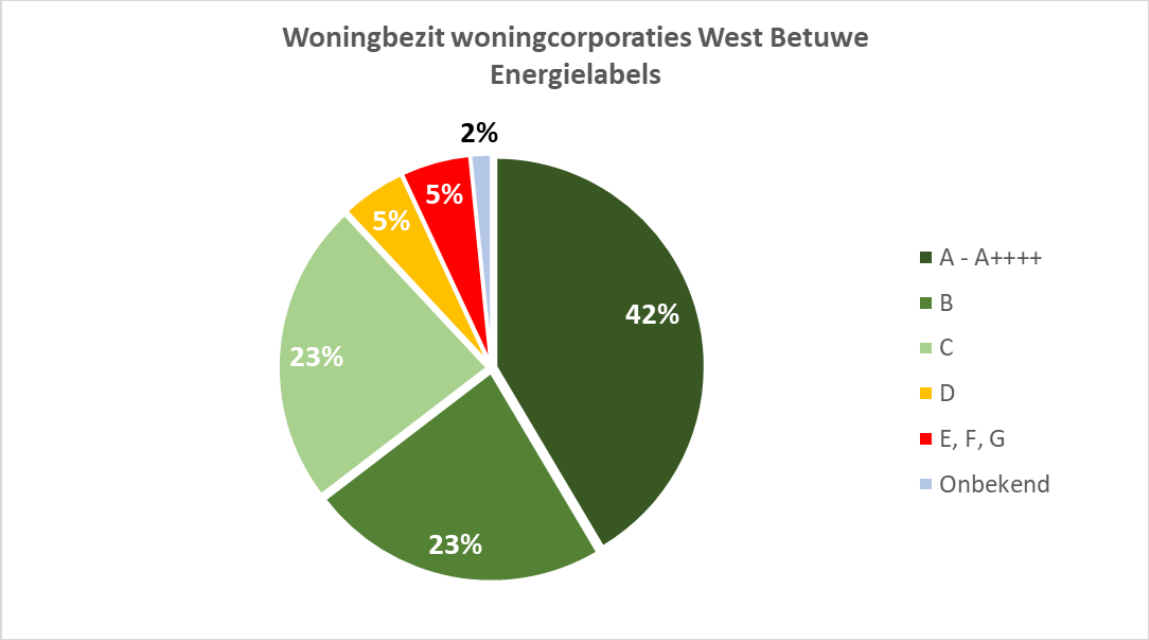
Hoeveel procent van de woningvoorraad van de woningcorporaties heeft een label A – A++++, B of C?

A. 28%

B. 44%

C. 65%

D. 88%



- 88% van de energie-labels (A t/m C) is groen
- 5% rode label (E,F en G)

Het goede gesprek over...

Duurzaamheid

Duurzaamheid

In 2050 geen CO2-uitstoot in de gebouwde omgeving:

- Plan voor aardgasvrij maken van X-aantal woningen in 2030.
- In 2028 geen E, F en G-labels meer (herstructurering woningvoorraad)
- Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit als onderdeel van de nieuwbouwplannen

de kernen Kleurrijk Wonen

Dank u wel
voor
uw aandacht!

de kernen

Kleurrijk Wonen