



Sociale Woningbouw



Wat gaan we doen?

Agenda

- **Even voorstellen**
- **De opgaven**
- **De middelen**
- **De uitdagingen / ontwikkelingen**
- **Afsluiting**



Even voorstellen

Maarten Meulepas



Directeur-bestuurder Woningbelang

Astrid Haast



Senior beleidsadviseur
Woningbelang



Wat gaan we doen?

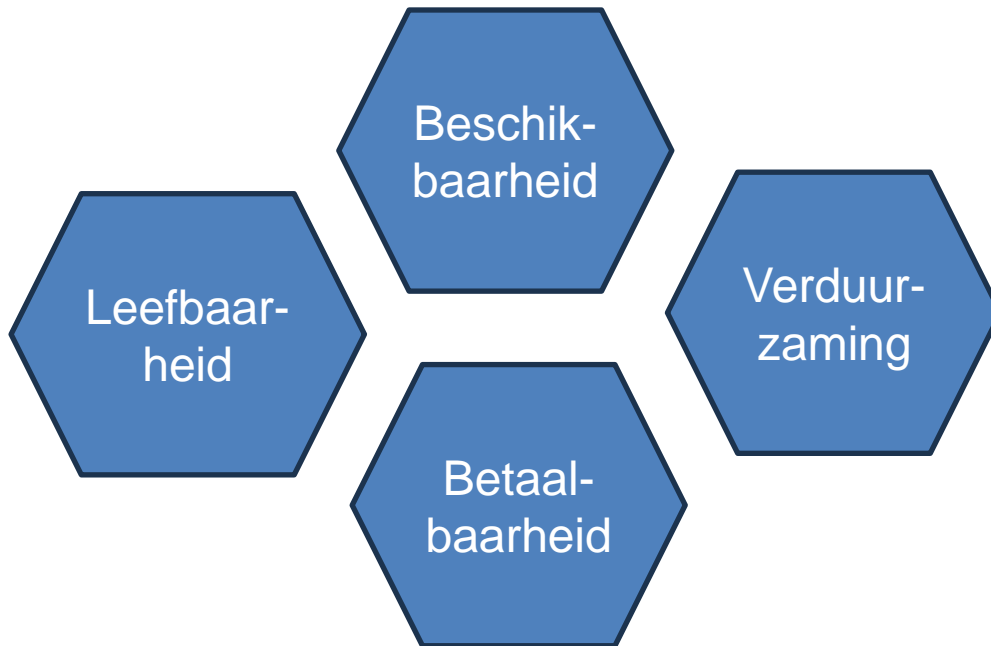
Agenda

- Even voorstellen
- **De opgaven**
- De middelen
- De uitdagingen / ontwikkelingen
- Afsluiting



De opgaven

De overheid pakt de regie!





De opgaven



900.000

600.000
betaal-
baar

250.000
sociale
huur



De opgaven



**Duurzame
woningen**

CO2-
neutraal
in 2050

450.000
aardgas-
vrij

675.000
De
Standaard

2028:
Geen
E,F,G

2026:
duurzaam
alternatief
CV ketel



De opgaven



Gematigde
huur-
verhoging

Huur-
verlaging
2023

Aantal
goedkope
woningen
blijft gelijk

Gratis
isolatie

Door-
stroming
stimuleren



De opgaven



Kwalitatief
goede
woningen

Veilige,
gemengde
en
leefbare
wijken

Een (t)huis
voor
iedereen

Door-
stroming
stimuleren



De opgaven

GEMEENSCHAP
 HUURDERS
 BESCHIKBAARHEID
 VERDUURZAMEN
 BETAALBAAR
 WONEN
 SOCIAAL
 HUURAKKOORD
 NATIONALE
 PRESTATIE-
 AFSPRAKEN
 WONING-
 CORPORATIES
 LEEFBAARHEID
 VERHUURDER-
 HEFFING

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Provinciale
 woningbouw
 afspraken
 2022-2030
 Noord-Brabant

Regionale Woondeal
 Zuidoost-Brabant



9 maart 2023

stec
 groep



Goed wonen in
 Valkenswaard

Woonvisie 2023-2027

Prestatieafspraken 2024
 Woningbelang – Gemeente Valkenswaard – HBV

Prestatieafspraken 2024
 Woningbelang – gemeente Valkenswaard – HBV

Partijen:
 • Woningstichting Woningbelang, hierna te noemen "Woningbelang", ten deze vertegenwoordigd door de heer M.J. Meulepas, directeur-bestuurder,
 Er
 Gemeente Valkenswaard, hierna te noemen "de gemeente", ten deze rechtens vertegenwoordigd door de heer drs. B.F.B.J. Bols, wethouder,
 Er

Woningbelang Valkenswaard, hierna te noemen "HBV", ten deze rechtens vertegenwoordigd door de heer A.C.G. van Asten, voorzitter en F.A. Fens, penningmeester,
 Er
 Komen overeenkomstige overeengekomen vastgelegde uitgangspunten en afspraken te hanteren om te komen aan hun ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen in Valkenswaard.

Positie Valkenswaard
 Woningbelang Valkenswaard bestaat uit drie in Valkenswaard werkzame corporaties. (De andere twee zijn Woonbedrijf 2002 (Woonnc). Het woningbezit van Woningbelang in Valkenswaard bestaat op 01-01-2024 uit 3.656 wooneenheden en 11 KoopGarant woningen. Woningbelang beheert ca. 85% van de sociale voorraad in Valkenswaard.)

Aantal huurwoningen naar type en huurprijs in Valkenswaard per 31-09-2023
 (De verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 01-01-2024)

Type-woning	<€647,19	€647,19- €693,60	€693,60- €808,06	Totaal
Eengezinswoning	1.870	344	255	306
Appartement zonder lift	397	1	0	398
Multiflex eengezinswoning	179	5	2	186
Multiflex appartement	462	12	1	475
Zorgwoning	82	2	4	88
Zorgwoning/plaatsje	4	1	1	6
Beschermwoning	28	1	1	30
Totaal	3.022	365	262	3.656

Stec Groep aan gemeente Valkenswaard
 Lotte Huikens, Job Wevers & Bouke Timmen
 23 mei 2023

Deze aantallen zijn exclusief Wijk 10 (Wegveld 66) en Wijk 10 (Rays de Bovenboezem 12) en incl. 12 nieuwbouwwoningen Barentsztraat



Wat gaan we doen?

Agenda

- Even voorstellen
- De opgaven
- **De middelen**
- De uitdagingen
- Afsluiting



NPA zijn gemaakt in 2021/2022

Daarna:

- Rente fors gestegen
- Hoge belastingdruk (ATAD)
- Extreme stijging bouwkosten en inflatie in algemeen
- Huurbevriezing / huurverlaging (pakt duurder uit)

Resultaat:

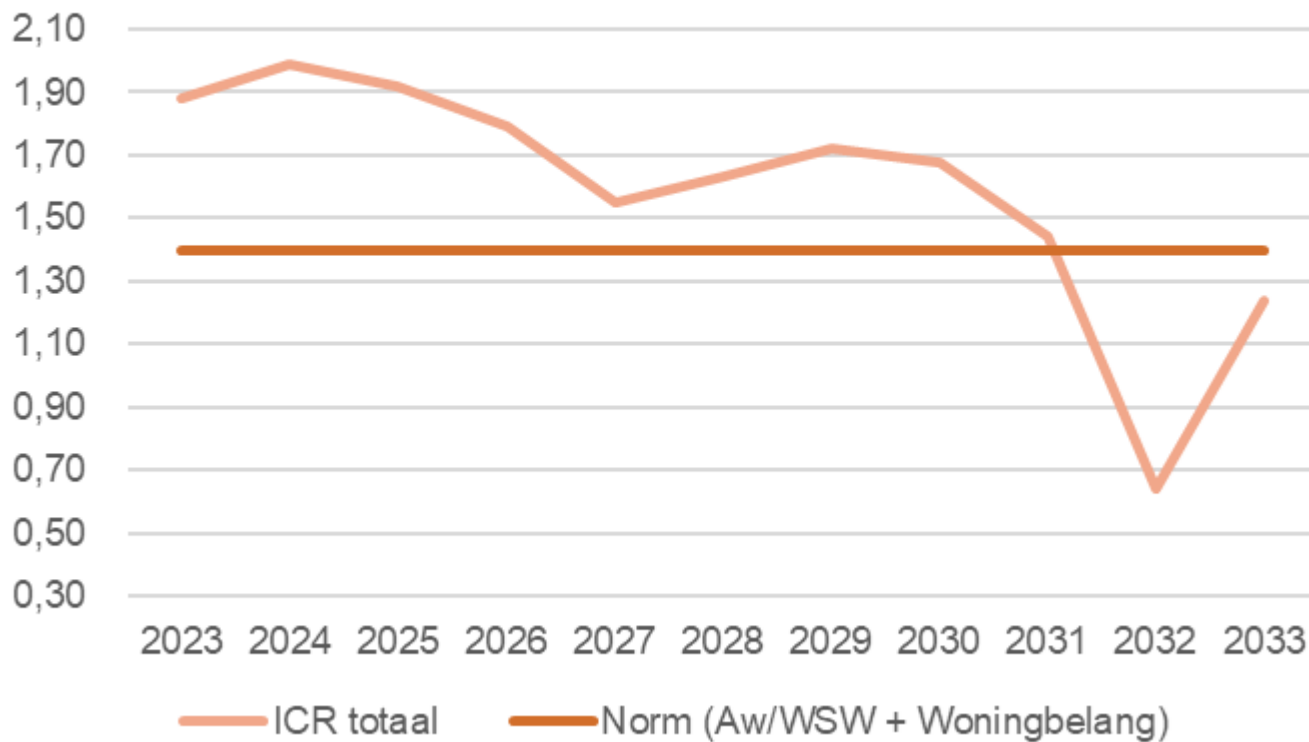
Continuïteit sector staat onder druk.

cijfers WB



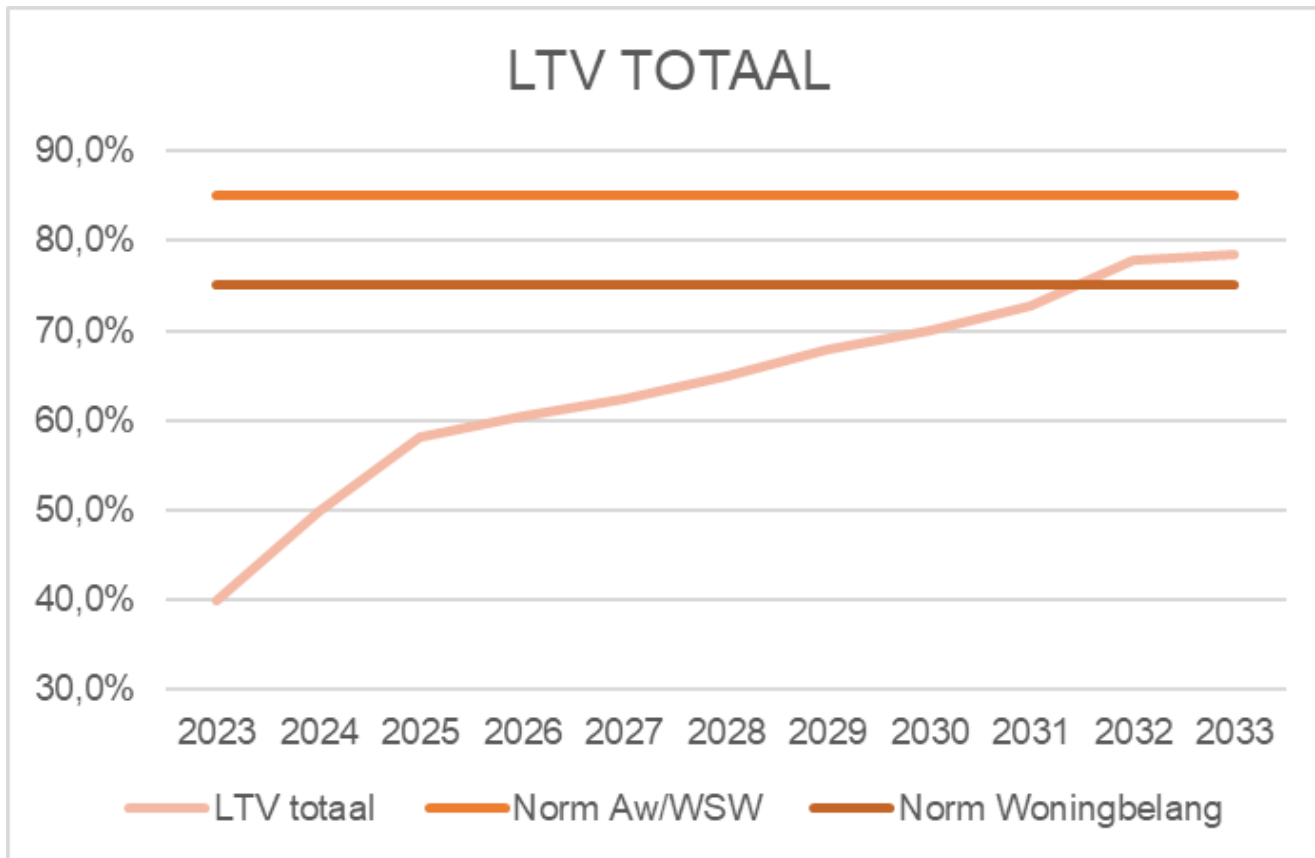
De middelen

ICR Totaal





De middelen





De Middelen

De actualisatie van de NPA doorrekening laat zien dat de financiële uitkomsten zijn verslechterd ten opzichte van de oorspronkelijke doorrekening. Wat is er veranderd?

Managementsamenvatting

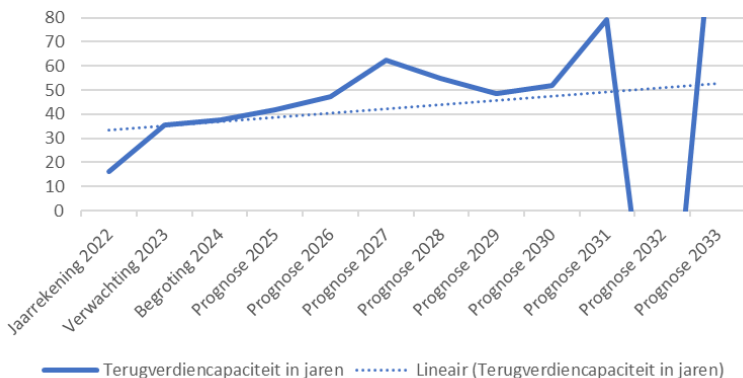
Erasmus
Economics & Business
Executive Education

Executive Education ▾ Post-Master en Postinitieel ▾ Nieuws & Achtergrond Kennisinstituten Over ons ▾



Waarom woningcorporaties geld tekortkomen

Terugverdiencapaciteit in jaren



vrijdag 4 mrt 2021, 12:00 Algemeen

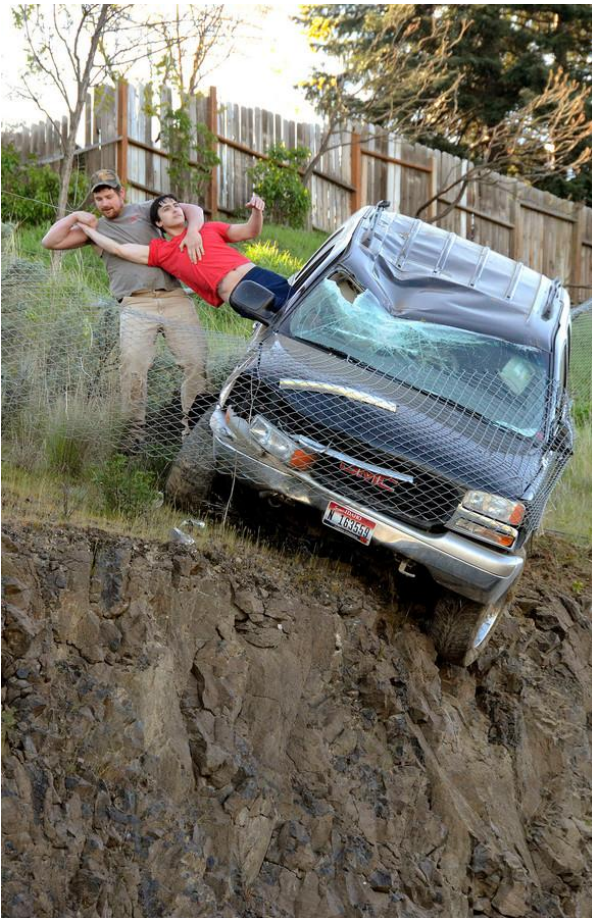
Woningcorporaties beschikken over onvoldoende middelen om hun maatschappelijke opgaven uit te voeren. Dit blijkt uit het rapport 'Opgaven en middelen in de woningcorporatiesector' dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, het ministerie van Milieu, Natuur en Energie en het ministerie van Economische Zaken en Klimaat in 2020 hebben gepubliceerd.



Arjan Verwoert, docent Financial Accounting bij het executive programma Finance & Risk Management voor Woningcorporaties, legt uit hoe het kan dat woningcorporaties op papier rijk lijken, maar juist geld tekortkomen.

Woningcorporaties staan de komende jaren voor drie opgaven: zorgen voor de beschikbaarheid van woningen, voor de betaalbaarheid van woningen en voor de verduurzaming van woningen. Woningcorporaties moeten kiezen in welke van deze drie bakjes ze hun geld stoppen', aldus Verwoert, die naast zijn docentschap op de Erasmus Universiteit Rotterdam ook als partner werkt bij BDO Accountants & Adviseurs.

Nieuw dilemma: wanneer remmen?



▲ Luc Severijnen, directeur-bestuurder van Thuis. © Thuis

Bouwplannen Brainport niet realistisch, waarschuwt corporatie: 'Ik heb ongemakkelijk, slecht nieuws'

EINDHOVEN - De groeispurt van de Brainportregio waar bestuurders van dromen komt er niet, waarschuwt de Eindhovense woningcorporatie Thuis. „De intenties zijn goed, maar er zijn simpelweg te veel problemen.”

Vanda van der Kooi 13-02-24, 08:10 Bron: ED



Luc Severijnen kondigt in een brief aan samenwerkingspartners van Thuis aan dat zijn woningstichting dit jaar waarschijnlijk geen nieuwe bouwplannen kan opstarten. Ik heb ongemakkelijk nieuws, slecht nieuws. Het einde van onze



Wat gaan we doen?

Agenda

- Even voorstellen
- De opgaven
- De middelen
- **De uitdagingen / ontwikkelingen**
- Afsluiting



De uitdagingen

Zorgen over:

- (betaalbare) Locaties
- Ontzettend tekort & lange wachttijden
- Nog steeds geen duidelijke monitoring!
- (uiteindelijk) tekort aan materialen / mankracht
- Starters & Senioren
- Gigantische doorlooptijden
 - Tot bestemming
 - Archeologie
 - Flora / Fauna
 - Bezwaren
 - RvS



Ed Groot

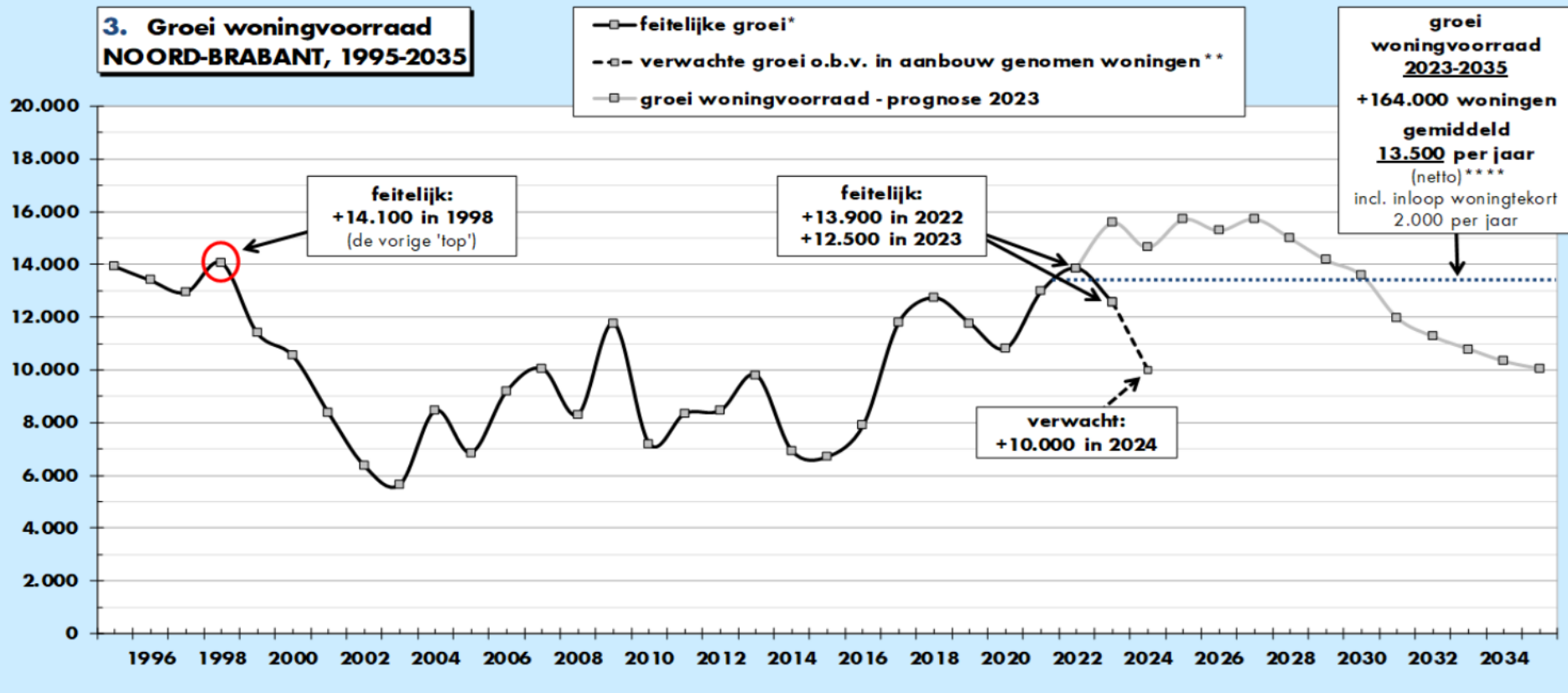
**Met alleen regie trek je de
woningbouw niet vlot**

00:30



De uitdagingen

3. Groei woningvoorraad NOORD-BRABANT, 1995-2035





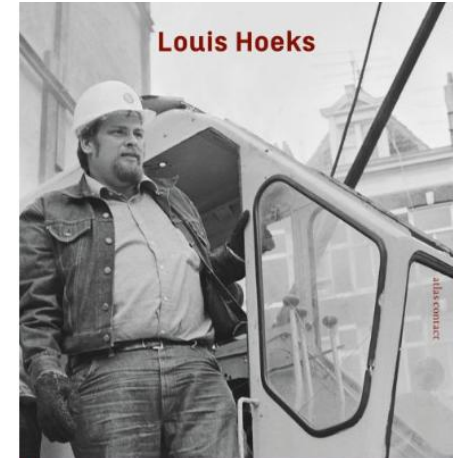
De uitdagingen

Goede ontwikkelingen:

- Steeds meer regie (landelijk)
- Steeds vaker commitment over 30% sociaal
- Duidelijke monitoring in ontwikkeling
- Betere samenwerking
- Betere inkoop
- Corporatiesector koploper nieuwe vergunningen



Voldoende
huurwoningen



'In geouwehoer kun je
niet wonen'

HET LEVEN VAN
JAN SCHAEFER



De uitdagingen

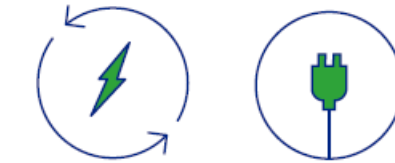
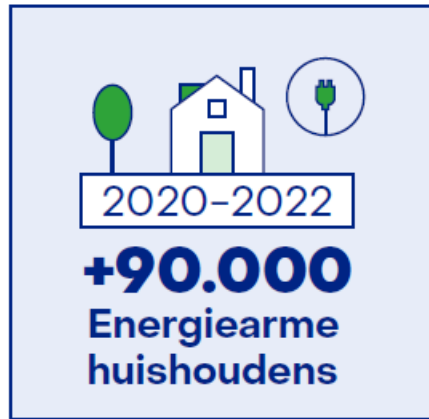
Zorgen over:

- Energiearmoede
- Gigantische opgave (WB al +150mln.)
- 'gedoe'
- Traditionele materialen raken op / duur (tevens kans)
- Netcongestie
- Te weinig regie in de volgorde
- Huidige A-label is absoluut niet voldoende.....





Energiearmoede in Nederland 2020 – 2022



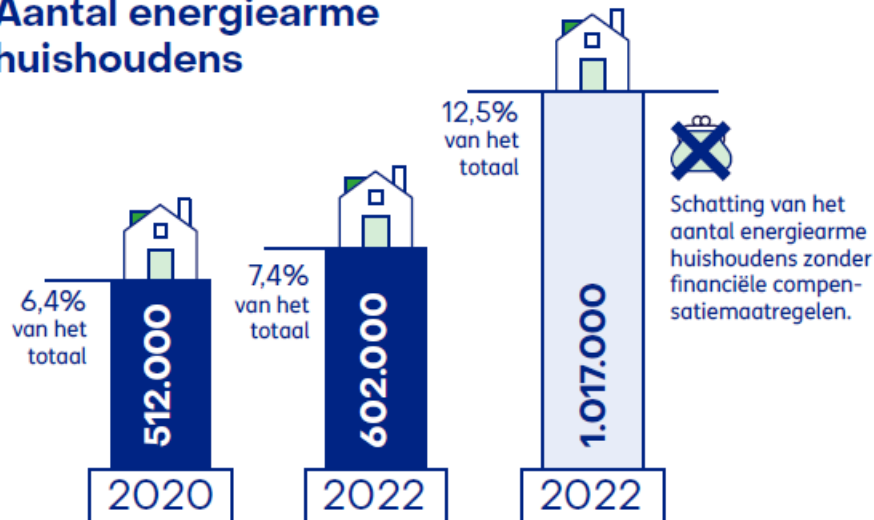
400.000

huishoudens behoed
voor energiearmoede
door compensatie-
maatregelen

Energiearme huishoudens

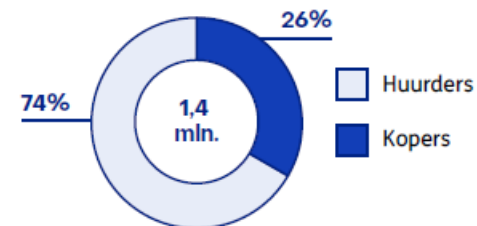


Aantal energiearme huishoudens



1,4 miljoen huishoudens

Kunnen hun woning niet verduurzamen





De uitdagingen

Goede ontwikkelingen:

- MRE-corporaties tekenen convenant
- Eerste 'negatieve' woningen
- Concrete afspraken in NPA
- Standaard geformuleerd
- Nieuwe normaal geïntroduceerd
- Corporaties wel koplopers





De uitdagingen

Zorgen over:

- Inkomenspositie laagste inkomens verslechtert
- Continuïteit sector na 2030
- Middeninkomens!!!
- Bouwen voor primaire doelgroep steeds lastiger / onmogelijk



De uitdagingen





De uitdagingen

Goede ontwikkelingen:

- Woonquote daalt!
- Wet betaalbare huur
- Koppeling huurverhoging aan CAO-lonen
- Huren verlaagd bij minima
- Gratis isolatie



Stijging	2023*	2024**
Bruto minimumloon	12,9%	6,8%
Netto minimumloon	13,7%	7,6%

* incl. beleidsmatige verhoging

** bij 36-urige werkweek

Bron: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, CPB. Bewerking: Nibud



De uitdagingen

Zorgen over:

- Steeds groter deel van de bewoners van sociale huurwoningen behoort tot de allerlaagste inkomensgroep.
- Onder deze groep veel kwetsbare bewoners
- Toename weer voornamelijk in corporatiebuurten
- In die wijken weer meer overlast / onveiligheid
- Ook samenhang met gezondheid!





De uitdagingen

Goede ontwikkelingen:

- Betere data beschikbaar
- Meer tools
- Mogelijkheden voor goede samenwerking
- Corporaties mogen weer meer uitgeven aan wijkactiviteiten / leefbaarheid





De uitdagingen



LEEFOMGEVING

5. Inhalen achterstallig onderhoud
6. Verduurzaming en klimaatadaptatie
7. Kwaliteit openbare ruimte
8. Wijk- en buurtvoorzieningen



SOCIALE AANPAK

1. Zelfredzaamheid (armoede, basisvaardigheden, etc)
2. Veiligheid en tegengaan ondermijning
3. Sociale structuren in de buurt
4. Talentontwikkeling en dagbesteding



WONING PROGRAMMA

9. Vervangen bestaande woningen
10. Samenvoegen bestaande woningen
11. Toevoegen sociale huurwoningen
12. Toevoegen (middel)dure woningen

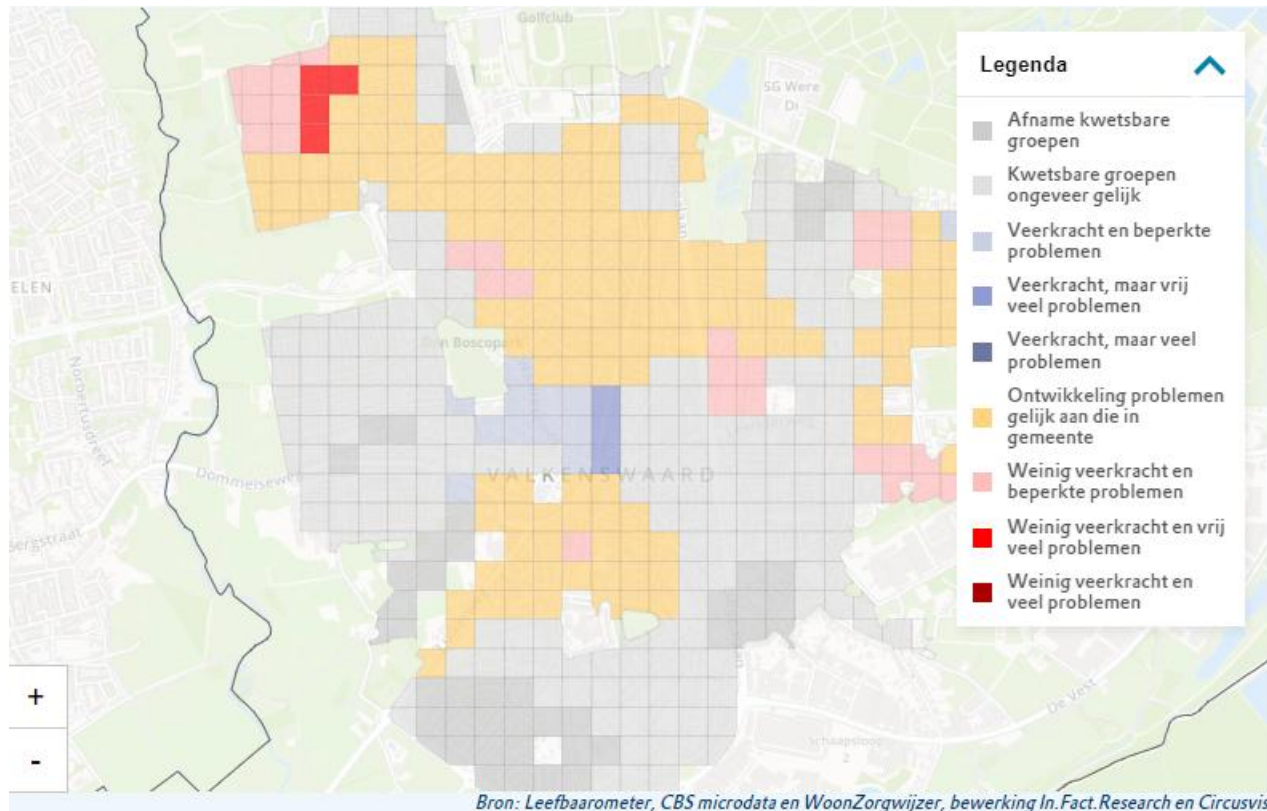


WONINGGEBRUIK

13. Huurprijsbeleid
14. Woningtoewijzing
15. Bijzondere woonconcepten
16. Verkoop / aankoop



De uitdagingen





Wat gaan we doen?

Agenda

- Even voorstellen
- De opgaven
- De middelen
- De uitdagingen / ontwikkelingen
- **Afsluiting**



Conclusie

- Gigantische opgave in bouwen en verduurzamen (tot we moeten remmen)
- Meer regie nodig!
- Meer samenwerking nodig
- Beter monitoren hoe het gaat (op alle fronten) en krachtig bijsturen
- Nu acties vereist



