



Informatieve Raad Doetinchem

10 februari 2023



Thuis in woondiensten

Programma

1. Welkom
2. Sité in cijfers
3. Ontwikkelingen corporatiesector
4. Wie we zijn en wat we doen
5. Onze focus
6. Woonruimteverdeling
7. Projecten Sité
8. Projectbezoek Beethovenlaan

Sité in cijfers – bezit

Doetinchem: 7.322 woningen

Bronckhorst: 575 woningen

Oude IJsselstreek: 117 woningen

Totaal bezit: ruim 8.000 woningen

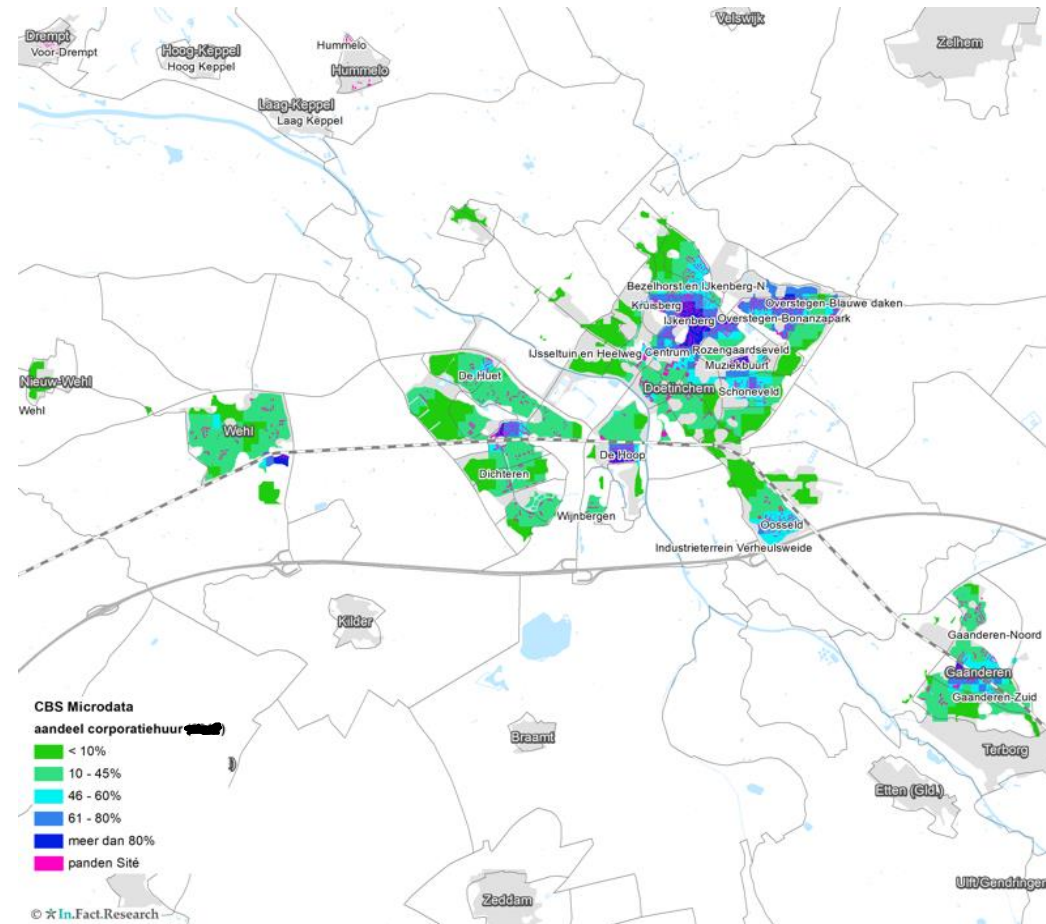
Gemeente Doetinchem:

< 3.134 appartementen

< 4.105 eengezinswoningen

< 83 kamers

< 1.552 gelabeld als seniorenwoning

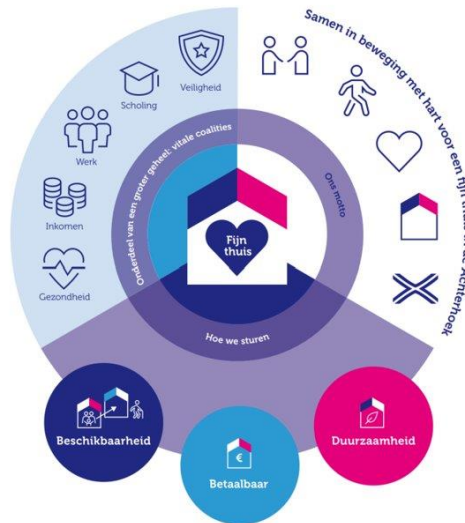


Ontwikkelingen in de corporatiesector

- Volkshuisvesting terug van weggeweest
- Rijksprogramma's raken de breedte van ons werk
- Breed beroep = mooi, evenals verhuurderheffing (deels) terug
- Den Haag slaat door in regisseren:
 - Druk op korte termijn is groot
 - Tegenstrijdigheden
 - Gebrek aan regionaal maatwerk
- Woningcorporaties kunnen van betekenis zijn
- Slim samen met anderen = must
- Gemeente Doetinchem belangrijkste partner

Wie we zijn en wat we doen

- Sité, de aanspreekbare verhuurder
- Onze droom is dat ieder mens een fijn leven heeft
- Levensdomeinen koppelen
- Samenwerken in vitale coalities
- Sturingsdriehoek: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid



Sité koers 2022-2026

‘Samen in beweging met hart voor een thuis in de Achterhoek’

- Een Fijn thuis als onderdeel van Fijn leven
- Vitale coalities rond woonomgeving, inkomen, werk, gezondheid etc.
 - Gebiedsgerichte aanpak die overal anders kan zijn
- Basiswerk zetten we krachtig door:
 - Kwaliteit woningen, passende prijs, prettige leefomgeving
- Verduurzaming & Veerkracht van wijken en kernen prominenter:
 - Bijdragen aan een beter klimaat en een groene woonomgeving
 - Verbreding inkomensdoelgroep
- Huurder is en blijft ons ijkpunt:
 - Sité is dichtbij & zichtbaar aanwezig in de wijken en dorpen



Onze focus (1)

- **Transformeren en slimmer verdelen van onze woningen**

- Een passend huis voor iedereen:
Bijbouwen en doorstroming op gang brengen: t/m 2030 ca. 750 nieuwe woningen
- Realiseren van ándere huizen:
2/3 van de nieuwbouw is levensloopbestendig en inzet op kwaliteitsverbetering van bestaande woningen: 250 – 300 per jaar
- Essentiële bijdrage energietransitie:
CO 2 neutraal in 2050 in twee stappen

Onze focus (2)

- **Bijdragen aan fijn leven in vitale wijken en dorpen**

- Actief betrekken huurders:

- Echt naar huurders luisteren zit in ons DNA, straat voor straat in gesprek

- Huisvesten bijzondere doelgroepen:

- Vitale coalities met zorgpartijen en de gemeente Doetinchem

- Succesvolle aanpak rondom betaalbaarheid samen met partners:

- Vroegtijdige signalering betalingsachterstanden

- Langer zelfstandig thuis wonen:

- Persoonlijke gesprekken over woonwensen en aanpassingen in huis

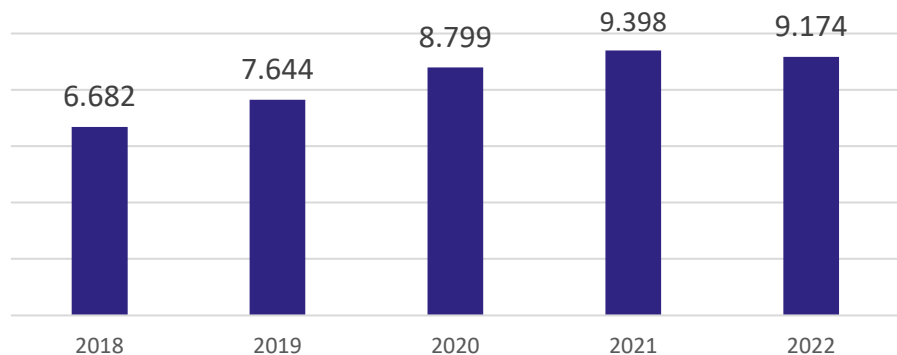


Woonruimteverdeling in de Achterhoek

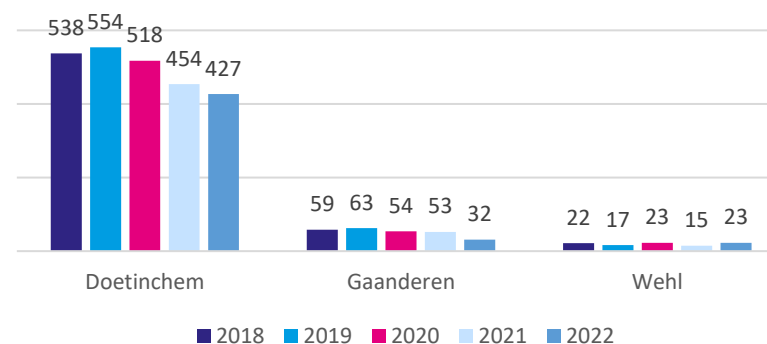
- Samenwerking met corporaties in de Achterhoek
- Woonruimteverdeelsysteem Thuis in de Achterhoek (TidA) sinds 2012
- Woningaanbod in 8 gemeenten
- Toewijzing via aanbod, loting, zoekgerichte loting, directe bemiddeling en direct wonen
- Maatwerksysteem met maatwerkregels
- Sité, Wonion en ProWonen / De Woonplaats / Plavei, Woonzorg en Mooiland

Sité in cijfers –woningtoewijzing

Actief woningzoekenden totaal

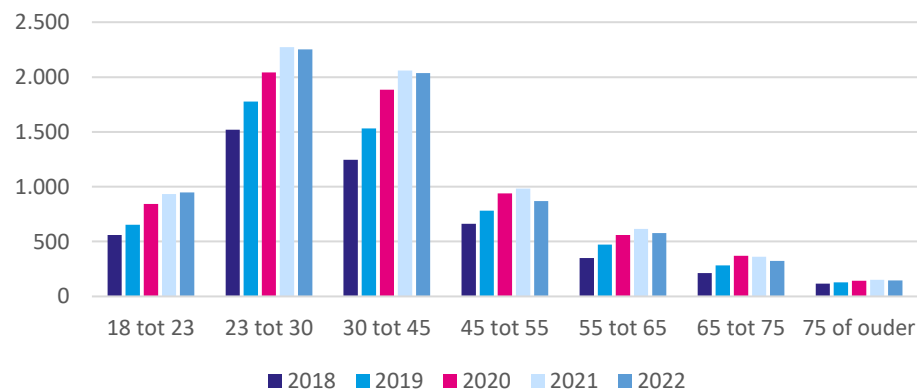


Aantal verhuringen per plaats

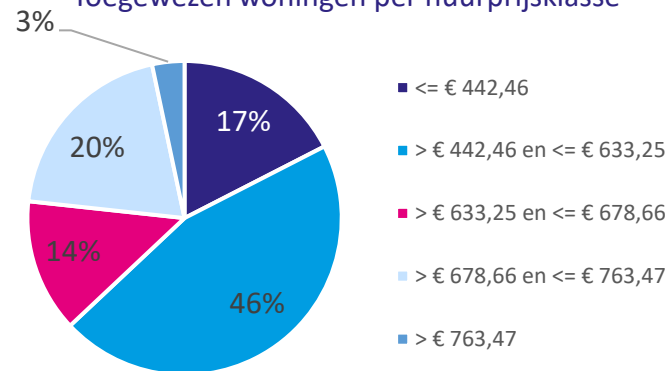


	2018	2019	2020	2021	2022
Doetinchem	538	554	518	454	427
Gaanderen	59	63	54	53	32
Wehl	22	17	23	15	23

Actief woningzoekenden Sité per leeftijdsgroep



Toegewezen woningen per huurprijsklasse



Huurprijsklasse	Aantal toegewezen woningen
<= € 442,46	84
> € 442,46 en <= € 633,25	219
> € 633,25 en <= € 678,66	66
> € 678,66 en <= € 763,47	96
> € 763,47	16

Naar een nieuwe woonruimteverdeling

- Een sociale huurwoning is een schaars maatschappelijk goed. Dat vraagt om zorgvuldige, transparante en optimale verdeling daarvan.
- Na ruim 10 jaar samen TidA zijn regels aangepast en uitgebreid. Daardoor zijn er verschillen ontstaan tussen corporaties. We herijken ons beleid en streven naar keuzevrijheid, eenvoud, uniformiteit en zo min mogelijk regels.
- Nieuw automatiseringssysteem; veel regel(tjes) erbij gekomen in de afgelopen jaren, corporaties werken niet eenduidig met de toewijzingsregels

Proces

- Keuze voor een leverancier en een beheerder: Enserve en ZIG
 - Herijking van het toewijzingsbeleid
 - Inrichting en implementatie van het nieuwe systeem
-
- Huurdersorganisaties
 - Gemeenten
 - Woningzoekenden



Kernwaarden

- **Transparantie:** Als van iedere woning die verhuurd is duidelijk is waarom juist deze woningzoekende deze heeft gekregen draagt dat bij aan het draagvlak. Dat is belangrijk omdat het gaat om een schaars maatschappelijk goed.
- **Keuzevrijheid:** Dit geeft mensen de regie over hun eigen leven. Bovendien leidt dit tot grotere tevredenheid over de genomen beslissing.
- **Rechtvaardigheid:** We willen iedereen zoveel mogelijk gelijk behandelen maar soms is het wenselijk iemand voorrang te geven.

Het toewijzingsbeleid draagt bij aan het realiseren van passende woonruimte van zoveel mogelijk huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning waarbij keuzevrijheid het uitgangspunt is.

Uitgangspunten

- Keuzevrijheid als vertrekpunt; tenzij leefbaarheid onder druk staat of bevordering cohesie in complex/buurt wenselijk is
- Beschikbare voorraad optimaal benutten; verhuisketens (doorstroming) bevorderen; zoveel mogelijk vrije woningen en zoveel mogelijk huishoudens bedienen in behoefte
- Woningzoekenden huisvesten die dringend behoefte hebben en zonder voorrangspositie geen woning kunnen krijgen
- Zoveel mogelijk gelijke slaagkansen voor woningzoekenden die op basis van huishoudgrootte en inkomen afhankelijk zijn van sociale huurwoning

Verdelingsmodellen



Adverteren (80%)

- Inschrijftijd (80%): woningzoekende met langste inschrijftijd (of urgentie) bovenaan
- Loting (20%): eerst gelote woningzoekende bovenaan

Bemiddeling (max 20%)

- Rechtstreeks aangeboden aan woningzoekende; bijv taakstelling statushouders, uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang

Beleidsregels

- Uniforme huurinkomenstabel 8hrk
- Urgent woningzoekenden zoeken zelf naar een woning
- Na verhuizing behoud inschrijftijd
- 65-plussers voorrang bij een S-label woning
- Verhuisketen en loting leidt tot kansen jongeren (tot 23 jaar)
- Maximaal 5% woningen (aanbodmodel) met voorrang eigen kern/wijk/buurt
- Maximaal 50% bij nieuwbouw voorrang aan sociale huurder

Effecten beleid toetsen en meten

- Zelf zoeken naar woningen door urgente
- Slaagkansen naar huishoudgrootte en inkomen
- Behoud inschrijftijd na verhuizing
- Voorrangsregeling 65-plussers
- Vervallen voorrang jongeren

Projecten gerealiseerd in 2022

- Overstegen afgerond, fase 3 bestond uit 95 woningen
- Rode Kruisplein, groot onderhoud aan 101 S-appartementen
- 3 Uuthuskes in De Huet
- 1 transformatie tot zorgappartement a/d Amphionstraat



Projecten onder handen in 2023

- In uitvoering

- Nieuwbouw Wijnbergen fase 6, 21 eengezinswoningen
- Sloop 64 en vervangende nieuwbouw van 70 appartementen Beethovenlaan (Muziekbuurt)
- Onderhoud aan 72 appartementen Leerinkstraat (De Happer)

- In ontwikkeling

- NB 30 woningen Asterstraat (Oosseld)
- NB 22 appartementen Ruimzichtlaan (Centrum)
- Renovatie van 64 eengezinswoning omgeving Van Enststraat (De Happer)
- Renovatie van 13 eengezinswoningen in Wehl
- Renovatie 36 woningen en kantoorruimte Brouwerskamp (De Pas)
- Renovatie 69 appartementen aan de Verzetslaan (Overstegen)
- Sloop en vervangende nieuwbouw van nog eens 72 appartementen aan de Leerinkstraat
- *Renovatie / groot onderhoud in Gaanderen*

- Intentie voor nieuwbouw:

- 32 woningen De Kwekerij in Doetinchem
- *Circa 30 woningen op voormalige schoollocatie 't Palet (De IJkenberg)*
- *Circa 50 woningen op locatie Fokkenkamp en Heideslag 2 in Wehl*



Projectbezoek Beethovenlaan

