

Samen bouwen aan dorpskracht!



# Agenda

- Woningcorporaties: partners in wonen
- Mijande Wonen
- Prestatieafspraken
- Woningmarkt in Dinkelland

15 januari 2019

# Woningcorporaties: partners in wonen

- Woningcorporaties zijn private organisaties zonder winstoogmerk. Het zijn geen overheidsinstellingen.
- Woningcorporaties zijn toegelaten instellingen.
- In de Woningwet staat wat corporaties wel/niet mogen.
- Autoriteit woningcorporaties (Aw) oefent toezicht uit
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Belangrijkste taak: bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.

15 januari 2019

# Woningcorporaties: partners in wonen

- Sociale huurwoningen zijn bestemd voor huishoudens met een inkomen tot € 38.035\*.
- Middeninkomens € 38.035 – € 42.436\*.
- Sinds invoering Woningwet mogen corporaties alleen nog onder zeer strenge voorwaarden middel dure huurwoningen bouwen. Huurprijs vanaf € 720,42

\* Inkomenseisen 2019

15 januari 2019

# Woningcorporaties: partners in wonen

## Leefbaarheid en sponsoring

Activiteiten ter verbetering van de leefbaarheid in een wijk. Activiteiten worden samen met de gemeente vastgesteld met een maximale uitgave van € 125 per woning.

Het is beperkt toegestaan om initiatieven van huurders financieel te ondersteunen. Investeren in de woonomgeving mag als deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de corporatiewoningen en de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan. Zoals onderhoud eigen groen rondom complexen.

De Woningwet staat sponsoring door woningcorporaties niet toe.

15 januari 2019

Kwaliteit/duurzaamheid



Beschikbaarheid

Betaalbaarheid

15 januari 2019

# Mijande Wonen

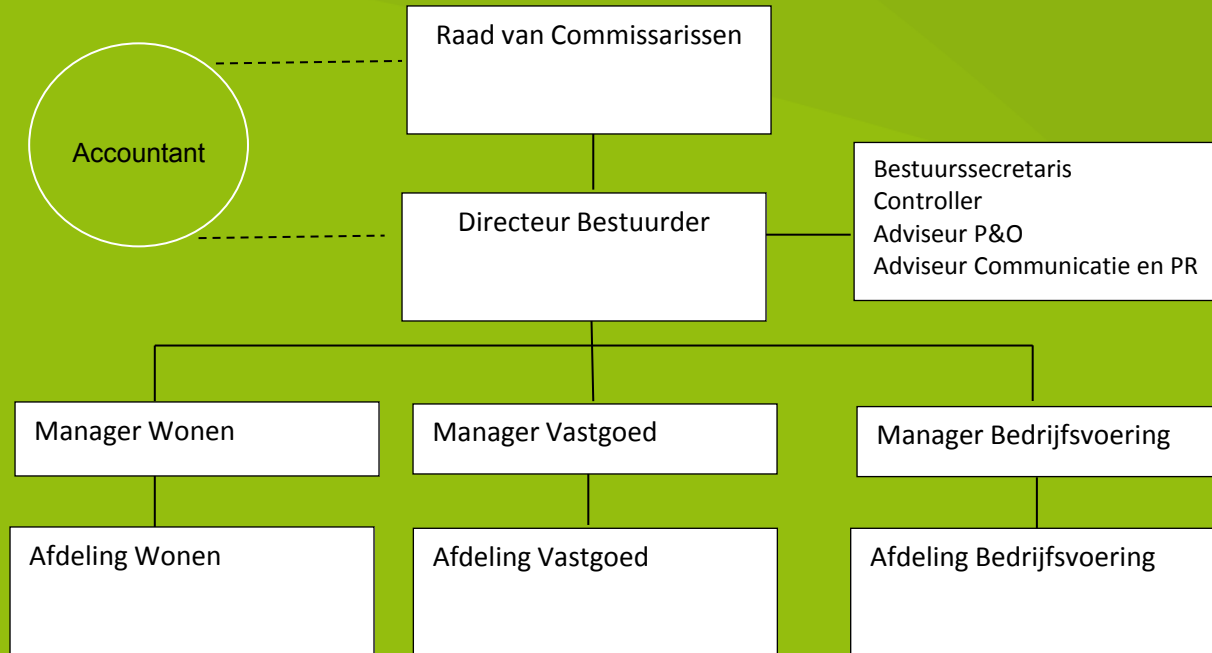
Wij verhuren, beheren en onderhouden ruim 5.000 verhuureenheden waarvan 4750 woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand.

Wij huisvesten mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Samen met huurders en partners, zoals de gemeente hebben wij de verantwoordelijkheid dat wonen op het Twentse platteland prettig, veilig en betaalbaar is en blijft.

Dat onze woning een echt thuis is voor onze huurder.  
Daar gaat het ons om!

15 januari 2019

# Organisatie en intern toezicht



15 januari 2019



# Ons toewijzingsbeleid

- Wij publiceren woningen op [mijnmijande.nl](http://mijnmijande.nl).
- Geïnteresseerden woningzoekenden die ingeschreven staan, kunnen reageren.
- Degene met de langste inschrijfduur krijgt de woning toegewezen.
- Bij de toewijzing houden wij rekening met specifieke doelgroepen zoals senioren, jongeren, statushouders en medisch urgenten.
- Tweehurenbeleid.

15 januari 2019

# Samenwerking gemeente en huurders

- Woonvisie

De woonvisie van de gemeente is de basis voor de prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie.

- Kerngesprekken

- Prestatieafspraken

Raamovereenkomst tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie over periode van 4 jaar met jaarlijks een zogenaamde jaarschijf.

15 januari 2019

# Prestatieafspraken 2019

## Herijken portefeuillestrategie

Mijande Wonen trekt hierin **samen** op met **gemeenten** en **Huurdersraad** met als doel te komen tot een **gemeenschappelijk beeld** van wat wenselijk en nodig is in de toekomst rondom aantal woningen en de kwaliteit.

## Jongeren

In gesprek met jongeren over hun **woonwensen/behoefte** en wat zij van Mijande **verwachten**. Resultaten volgen in voorjaar 2019. Belangrijke eerste conclusie: Jongeren staan veelal **niet ingeschreven** bij ons en komen in actie op het moment dat ze een woning nodig hebben.

## Doorstroming Senioren

Onderzoek onder senioren naar verhuishwensen en belemmeringen om te verhuizen. Samen met gemeente en Huurdersraad gaat Mijande inzetten op vervolgacties.

15 januari 2019

# Prestatieafspraken 2019

## Duurzaamheid

Mijande en de gemeente stemmen hun ambities en plannen op het gebied van verduurzaming met elkaar af. Daarnaast zetten zij in op de ontwikkeling van een **gebiedsgerichte aanpak**. De gemeente neemt hier het initiatief. Daarnaast stemmen partijen de eigen aanpak meer af zodat partijen waar mogelijk bij elkaar kunnen aansluiten.

Rondom het thema **wonen en zorg** gaan gemeente, Mijande en Huurdersraad van elkaar leren en bedenken hoe zij elkaar kunnen versterken. Het sociaal domein speelt een steeds grotere rol in het volkshuisvestingsbeleid. Zo wordt er samengewerkt met de gemeente om huurachterstanden en huisuitzetting te voorkomen door tijdige signalering en afstemming.

15 januari 2019

# Extern toezicht

## Autoriteit woningcorporaties (Aw)

- Houdt toezicht op alle woningcorporaties. Mijande staat niet onder verscherpt toezicht.
- Beoordeelt de prestaties van de corporaties en of de corporatie financieel gezond is.
- Fit-en-proper-toets

## Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

- Draagt bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement.
- Deelnemende corporaties hebben toegang tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke kosten.
- Beeld WSW over Mijande
  - Financieel gezonde corporatie met verhoogd risico profiel
  - Huidige visie op vastgoedsturing is niet meer actueel.
  - Borgingsplafond 2019 en 2020 vooralsnog gelijk aan 2018

## Visitatie

- Doel: Aanscherpen bedrijfsvoering en verantwoording afleggen over maatschappelijk presteren.
- Visitatie voor Mijande in 2019 door onafhankelijk en geaccrediteerd bureau.

15 januari 2019

# Woningmarkt

- Verdeling sociale huur in Dinkelland:  
57% woningcorporatie, 43% door particuliere verhuurders (2015)
- Mijande verhuurt 1380 woningen in Dinkelland.
- Gemiddelde zoekduur in Dinkelland op 10 maanden (tweede trimester 2018)



15 januari 2019

# Woningmarkt

- Aantal huishoudens in Twente stijgt de komende periode met 15.000 naar 285.000.
- Aantal huishoudens binnen de sociale huur in Twente neemt naar verwachting de komende periode af met 10.000.
- Toename aantal huishoudens in vrije huur en koopsegment als gevolg van vergrijzing.
- Ontwikkeling woningvraag naar sociale huur in Dinkelland van 2.530 huurwoningen in 2015 naar 2.070 huurwoningen in 2030, afname van 460 (18%).
- Aandeel Mijande 250 sociale huurwoningen!?

15 januari 2019



**Bewoners Kardinaal Alfrinkweg in Weerselo knappen buurt zelf op**

15 januari 2019

**mijande**   
wonen



# Vragen of opmerkingen?

15 januari 2019

Bedankt voor  
uw aandacht

Samen bouwen aan dorpskracht!

