

Welkom

Portefeuillestrategie

Gebiedsvisie



- Doel
- Verwachtingen





'buitenwereld'



doelgroep
& woningen



keuzes



portefeuille



essentie



woningmarkt



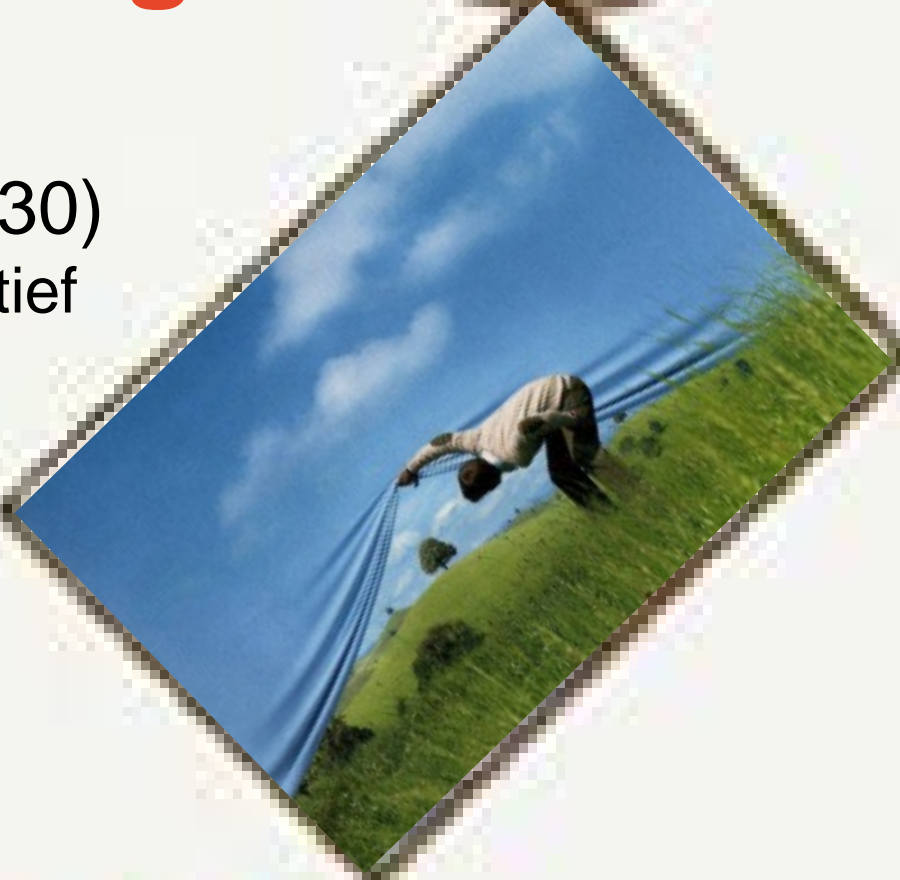
woning-
zoekenden



opgaven

Portefeuillestrategie

- Toekomstbestendige woningportefeuille (2030)
 - Kwantitatief èn kwalitatief
 - DAEB
- ‘Streep’ op de horizon
- Continue proces



Niveaus

strategisch

portefeuille-
management

totale portefeuille:
werkgebied LS

tactisch

asset-
management

woningmarkt/deel-)
gebieden: gemeenten

complexen

operationeel

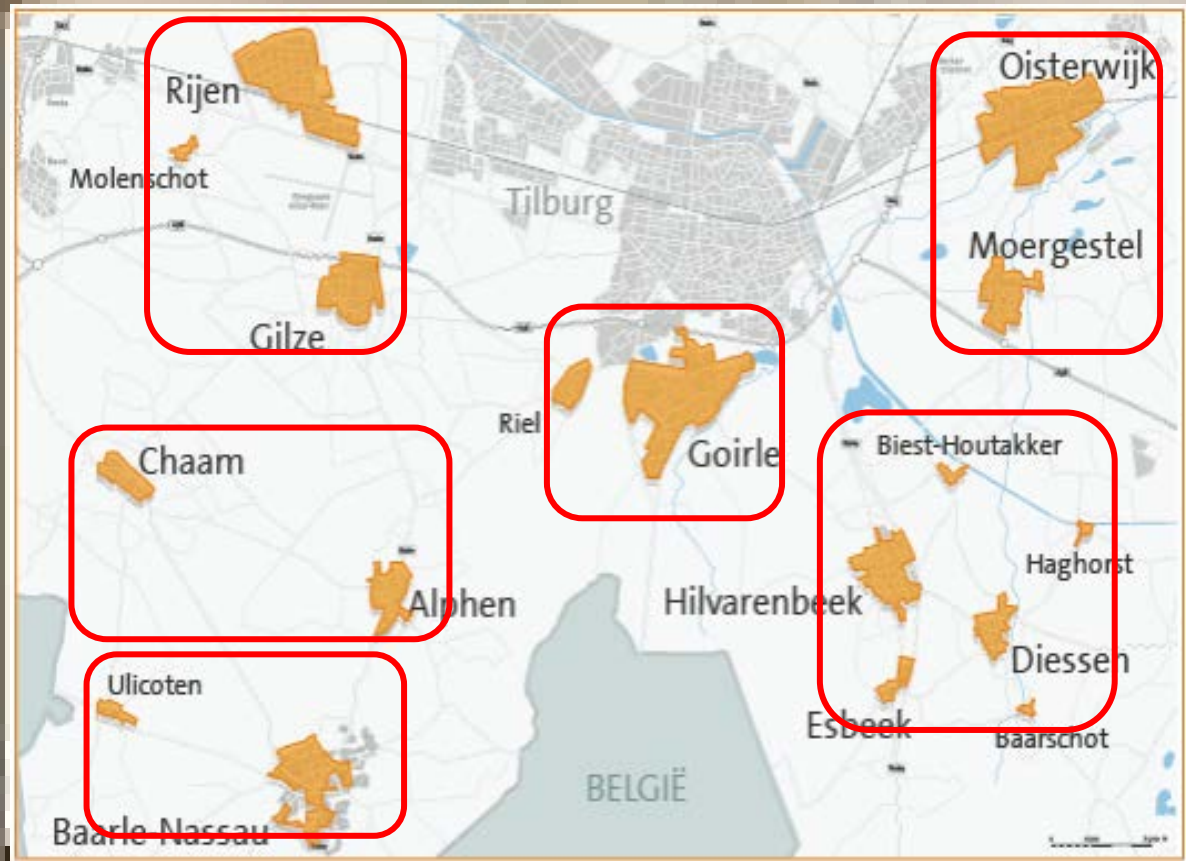
property-
management

woningen

Externe ontwikkelingen



Woningmarkt- en deelgebieden



Gemeente Goirle

lokale
woonvisie

regionaal
woonkader

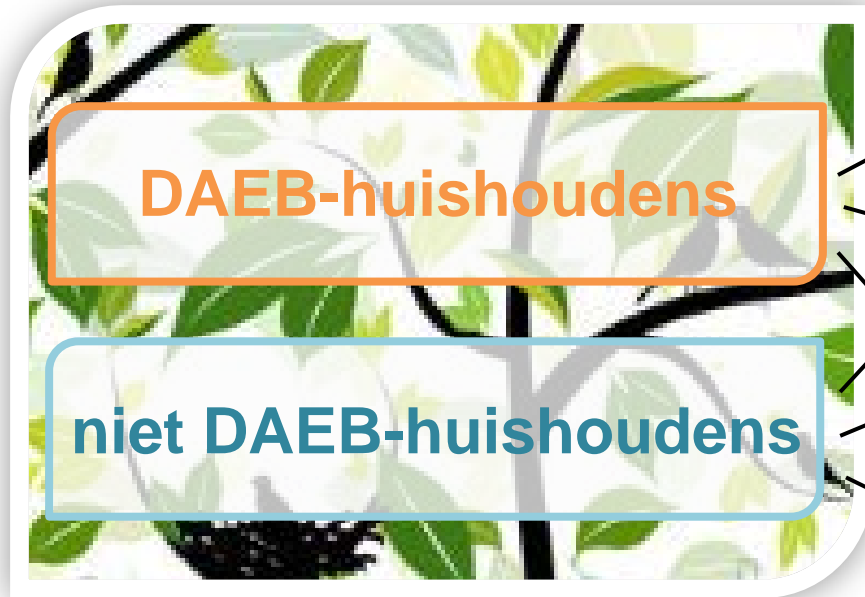
kennis
medewerkers



regionaal
WBO

WWO
Leystromen

Focus



koopwoning

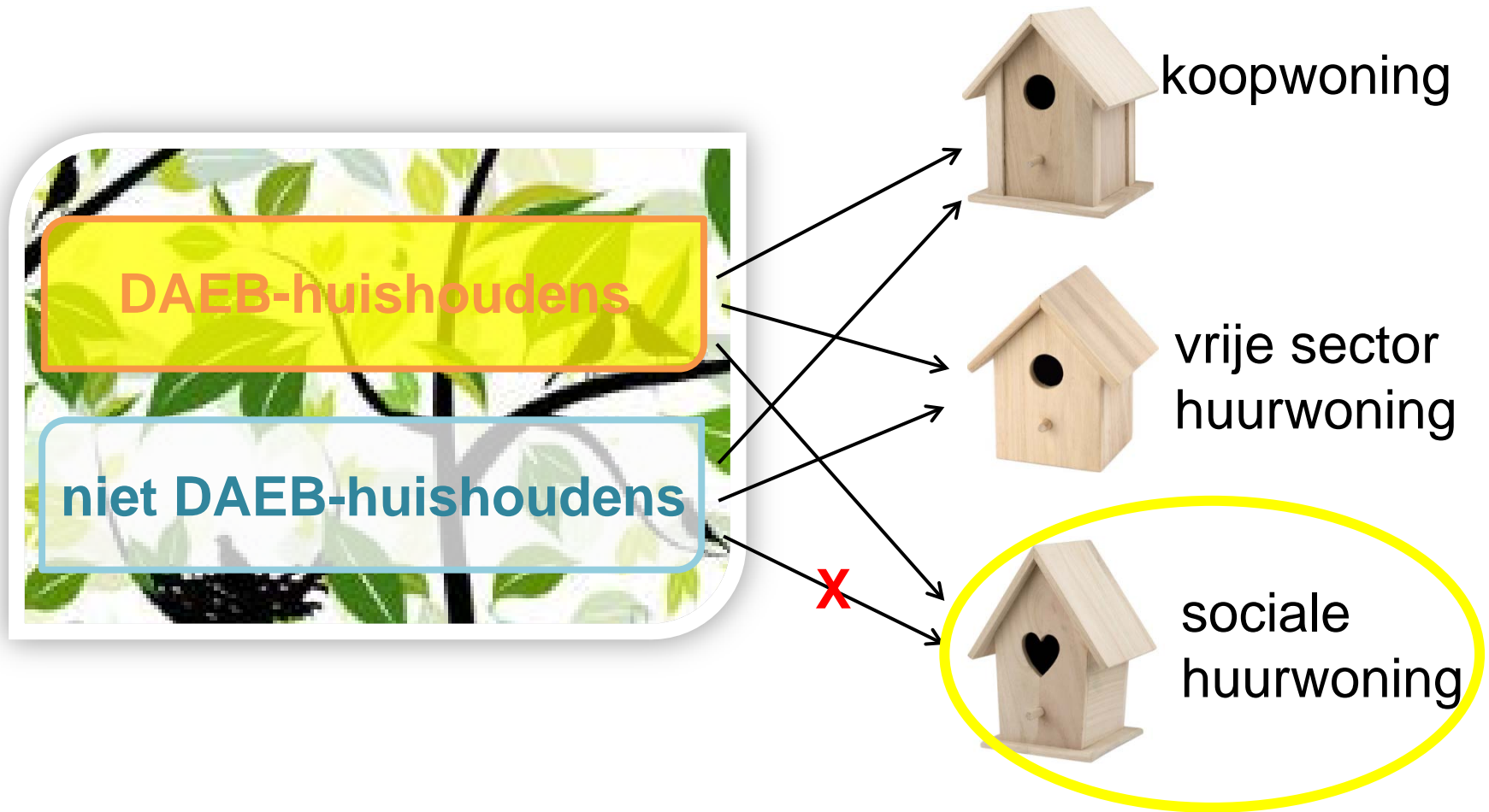


vrije sector
huurwoning



sociale
huurwoning

Focus



Gemeente Goirle

9.723 huishoudens

DAEB-huishoudens

2.866 (29%)

niet DAEB-huishoudens

6.857 (71%)

34%



koopwoning
69%

5%



vrije sector
huurwoning
5%

66%



sociale
huurwoning
25%

Gemeente Goirle

- Actuele situatie



ca 1.907 DAEB-hh in
sociale huurwoning



2.426 sociale
huurwoningen

- 2.331 Goirle
- 95 Riel

Gemeente Goirle

- Verwachte demografische ontwikkeling
 - Vergrijzing
 - Ontgroening
 - Groei van aantal 1 en 2 persoonshuishoudens
 - Van afnemende groei van aantal huishoudens naar stabilisatie
 - Sterker t.o.v. gemiddelde werkgebied

	2015	2020	2030
Gemeente Goirle	9.723	10.263 5,55% (5 jaar)	10.781 5,05% (10 jaar)
Totaal werkgebied	44.392	46.123 3,90% (5 jaar)	48.608 5,39% (10 jaar)

Gemeente Goirle

- Verwachte ontwikkeling 'DAEB in DAEB'

DAEB doelgroep in DAEB	2015	2020	2030
Goirle	1.907	1.929	2.233
Totaal werkgebied	6.958	6.956	7.851

Kwantitatieve woningvoorraad Leystromen

- 2015: 2.426 sociale huurwoningen
 - 44% ouder dan 65 jaar
 - 26% 'scheefhuurder'
- 2030: circa 2.455 sociale huurwoningen
 - Inclusief '10%'
- In twee gemeenten stabilisatie/lichte toename, in andere vier gemeenten krimp



Woningzoekenden (1)

- Wenselijke woonplaats
- Wenselijke verhuistermijn
- Leeftijd
- Huishoudgrootte
- Inkomenscategorie
- Huidige woonsituatie
- Voorkeur woningtype



Woningzoekenden (2)

- Gemiddeld aantal reacties per woning
- Gemiddelde inschrijftijd (wachttijd)
- Gemiddelde zoektijd

	Inschrijftijd	Zoektijd	Aantal reacties
Goirle	59 maanden	8½ maanden	39
Riel	55 maanden	4½ maanden	22
Werkgebied	55 maanden	8 maanden	37

- Statushouders

Strategische keuzen

- Per dorpskern



Terugtrekken: Riel

Consolideren: Goirle

Versterken: -

Strategische keuzen

- Woningtypen



Terugtrekken:

Appartementen zonder lift

Consolideren:

‘Traditionele’ eengezinswoningen

Versterken:

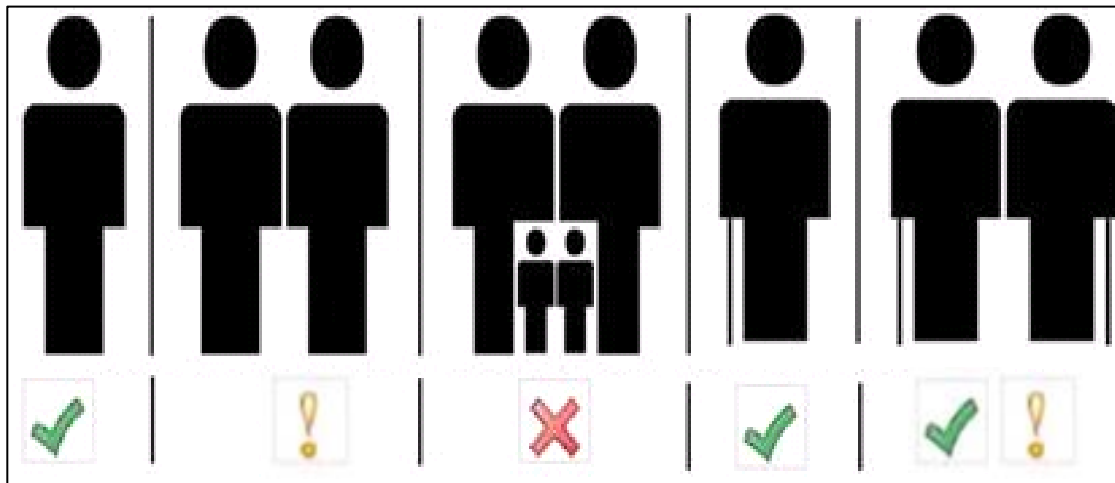
Appartementen met lift,
‘Levensloopbestendige’ woningen

Analyse vastgoed

- Aantal
- Typen
- Bouwperiodes
- Einde exploitatie
- Energielabels
- WOZ-waarde
- Huidige huur
- Maximale huur

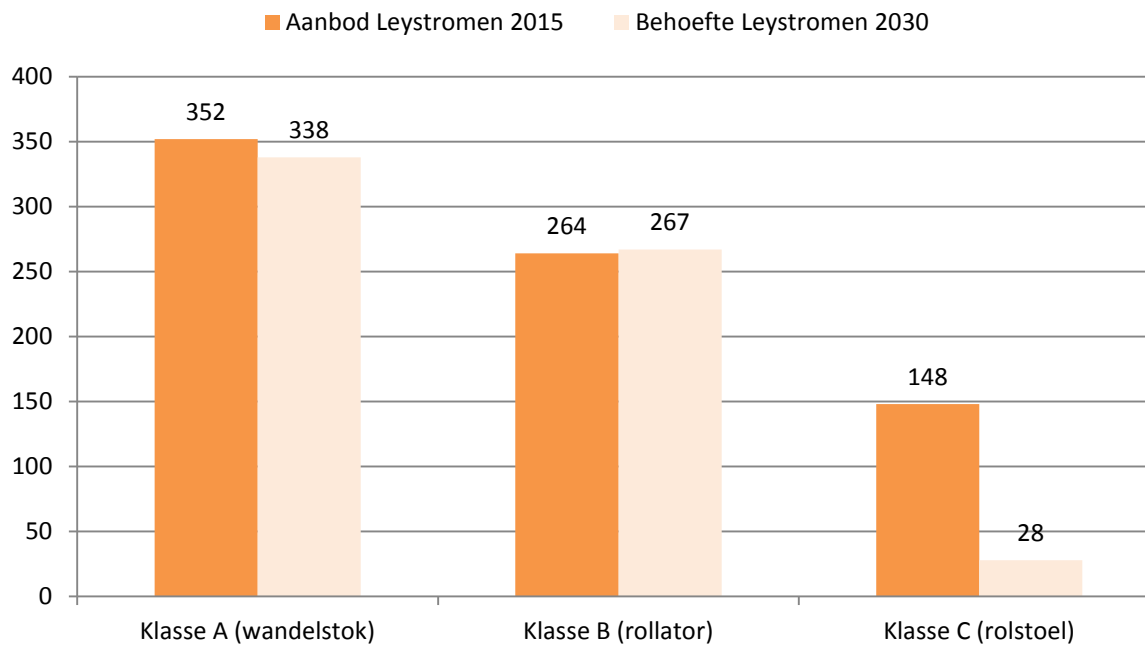
Opgaven

- Betaalbaarheid



Opgaven

- Toegankelijkheid

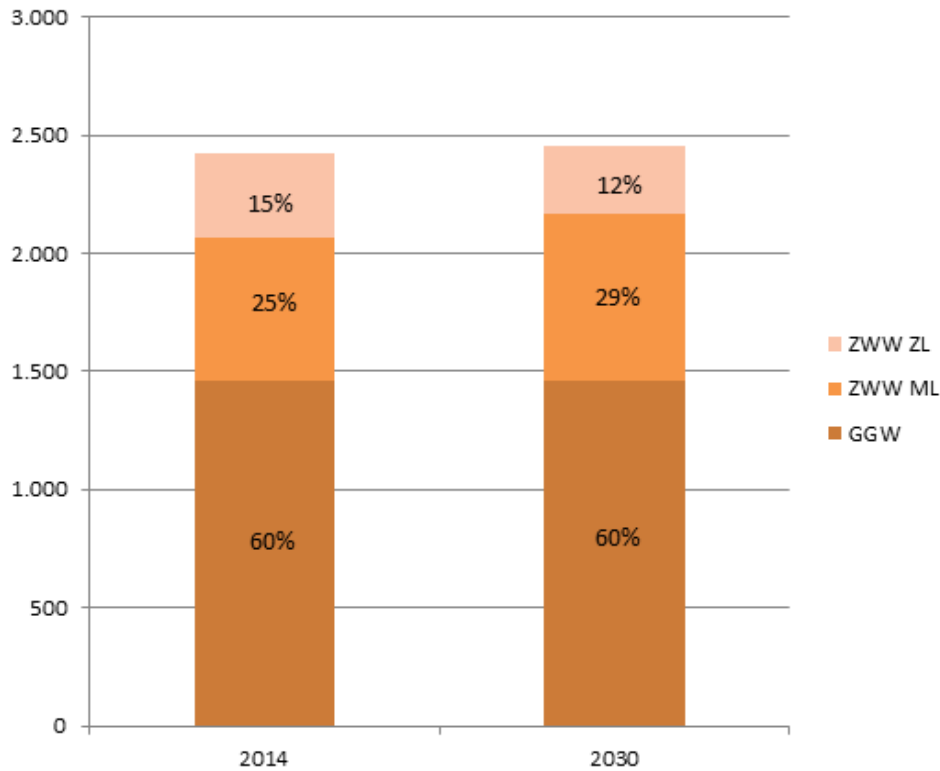


The top of the slide features a close-up photograph of a wood cross-section, showing concentric growth rings in shades of brown and tan. A prominent, dark, jagged crack runs diagonally across the wood grain from the top left towards the top right.

Opgaven

- Duurzaamheid
- Verkoop
- Huurprijs
- Kwaliteit
- Woonzorg
- ...

Opgaven en strategieën



Doorexploiteren



Sloop



Nieuwbouw



Verkoop

Verder groeien...!

