2020-2024

Prestatieafspraken Dongen

2020-2024

Inhoud

1 Inleiding ... 3
1.1 Waarom prestatieafspraken ... 3
1.2 Cyclus van opstellen van de prestatieafspraken ... 3
1.3 Terugblik op de prestatieafspraken 2019 - 2023 ... 4
1.4 Prestatieafspraken ten opzichte van de Woonvisie 'Dongen Woont 2017 - 2027' ... 4
1.5 Samenwerking drie gemeenten (Dongen - Loon op Zand - Waalwijk) ... 5
1.6 Financiële paragraaf ... 5
2 Volkshuisvesting ... 6
2.1 Beschikbaarheid van de woningvoorraad ... 6
2.1.1 Omvang voorraad ... 6
2.1.2 Onttrekkingen ... 7
2.1.3 Toevoegingen ... 8
2.1.4 Kwantitatieve samenvatting toevoegingen en onttrekkingen ... 9
2.1.5 Woonruimtebemiddeling ... 9
2.1.6 Huisvesting bijzondere doelgroepen ... 10
2.2 Transformatie wonen-zorg ... 12
2.3 Transformatie duurzaamheid ... 13
3 Leefbaarheid ... 15
3.1 Armoedebestrijding/Schuldhulpverlening ... 15
3.2 Zelfstandig wonen en zorg ... 15
3.3 Schoon, heel en veilig ... 16
3.4 Wijkgericht werken ... 17
4 Financiële paragraaf ... 18
4.1 Leefbaarheid ... 18
4.2 Investeringsruimte ... 18
4.3 Investeringen ... 19
3.1 Opbrengst complexgewijze verkoop ... 21
5 Samenwerking en procesafspraken ... 22
5.1 Procesafspraken ... 22
5.2 Monitoring ... 22
5.3 Bescherming persoonsgegevens ... 23
6 Bijlage: Aantal woningen aangewezen voor verkoop per postcodegebied ... 25
7 Bijlage Huurgrenzen (in €) ... 25
8 Bijlage: Monitor sociale huurvoorraad ... 26
9 Bijlage: Werkwijze WMO verhuisadvies ... 27

1 Inleiding

We hebben gezamenlijk afspraken gemaakt voor meerdere jaren. De basis van de huidige prestatieafspraken is in voorgaande jaren gelegd. Dit jaar staat daarom in het teken van herijken van de bestaande afspraken. Waar nodig vullen we aan en als het kan vervallen er afspraken.

Het Bestuursakkoord, de Woonvisie en de bestaande afspraken zijn de basis voor het opstellen van de prestatieafspraken 2020 - 2024.

In de prestatieafspraken komen thema's aan de orde die betrekking hebben op de transformatie van de woningvoorraad, de investeringsmogelijkheden, de wijze waarop Casade, de (lokale) huurdersorganisatie en gemeente samenwerken aan de realisatie, en de ambities in het leefbaarheidsdomein.

1.1 Waarom prestatieafspraken

In de wetgeving, het Regionale woonkader, Woonvisie van de gemeente en in het beleid van Casade komen de volgende thema's terug: betaalbaarheid, duurzaamheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen en zorg. Over deze thema's zijn afspraken gemaakt.
De prestatieafspraken 2020-2024 zijn een voortzetting van de prestatieafspraken 2019-2023.

1.2 Cyclus van opstellen van de prestatieafspraken

Op basis van de woningwet heeft Aedes/VNG/Woonbond een handleiding gemaakt waarin de stappen staan beschreven om te komen van een bod naar prestatieafspraken. Deze stappen zijn:

- Casade brengt elk jaar voor 1 juli een bod op het woonbeleid uit aan de gemeente. Dit bod bestaat minimaal uit een activiteitenoverzicht waarin Casade duidelijk maakt wat de bijdrage is voor het lopende kalenderjaar en een doorkijk geeft voor de vier jaar daarna. Casade kiest ervoor om ook het sociale domein mee te nemen. Casade, gemeente en Hbv overleggen over de inhoud van het bod. De woningwet ziet het bod als reguliere beleidsontwikkeling en daardoor moet gehandeld worden conform de Overlegwet. Dat betekent dat huurders een advies geven op het bod;
- Het bod naar de gemeenten en de huurdersorganisatie is de uitnodiging om tot prestatieafspraken te komen;
- Voor 1 juli wordt de Verantwoordings Informatie (dVI) opgesteld door Casade en gestuurd naar de Woonautoriteit, gemeente en huurdersorganisatie;
- Voor 15 december ontvangen de gemeente en de huurdersorganisatie de Prospectieve Informatie van Casade (dPI);
- Voor 15 december moet Casade prestatieafspraken hebben met de huurders en de gemeente. De gemeente geeft een bestuursverklaring van het College van B&W over de prestatieafspraken;
- Voor 15 december geeft de RvC goedkeuring op de prestatieafspraken;
- Casade plaatst de prestatieafspraken op haar website;

Mochten de drie partijen er niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen dan kan het geschil dat leidt tot geen prestatieafspraken voorgelegd worden aan de Minister.

1.3 Terugblik op de prestatieafspraken 2019 - 2023

In de prestatieafspraken 2019-2023 zijn lopende werkafspraken geformaliseerd en is een duidelijke gezamenlijke koers afgesproken. Er is geen specifiek onderscheid gemaakt voor de korte en lange termijn. Een aantal afspraken is afgerond of is in gang gezet:

- De woningen aan de Trappistenstraat zijn gesloopt. Hier komen nieuwe woningen.
- De woningen aan het Brabantpark worden gesloopt. Ook hier komt nieuwbouw voor terug.
- Het project De Hoogt is in gang gezet

1.4 Prestatieafspraken ten opzichte van de Woonvisie 'Dongen Woont 2017 - 2027'

Nadat er zaken zijn afgerond en afspraken uitgevoerd is het ook goed te monitoren in hoeverre acties en afspraken hebben bijgedragen aan het uitvoeringsprogramma van de in 2017 vastgestelde woonvisie 'Dongen Woont 2017 - 2027'.

Doelstelling	Activiteit in Woonvisie	Uitwerking in prestatieafspraken
1. Betaalbaar wonen	Minimale omvang kernvoorraad bepalen aan de hand van het regionale kwalitatief woningbehoefte onderzoek	Afspraak verschuift: het onderzoek is in het derde kwartaal van 2018 afgerond.
	Versnelde nieuwbouwproductie sociale huurwoningen Beljaart.	Er zijn inmiddels 88 woningen gerealiseerd.
	Inzet doorstroommakelaar[1]	Vorm gekregen in de functie van 'seniorenconsulent'.
2. Wonen en zorg	Opstellen van een Wmo convenant over woningaanpassingen, aanpassingen woonomgeving en toewijzingsbeleid.	Er is geen convenant. Er zijn echter wel afspraken gemaakt over samenwerking op dit gebied
3. Verduurzamen woningvoorraad	Stimuleren project 'groen is goed te doen'	Het project is niet langer opgenomen in de prestatieafspraken: huurders bleken te weinig belangstelling te hebben om het project te doen slagen. In plaats daarvan is een nieuw paragraaf opgenomen met afspraken over de duurzaamheidsopgave van Casade.
	Beginnen met verduurzaming woningen in wijk West I	Deze operatie is in 2017 in gang gezet en maakt deel uit van de duurzaamheidsopgave van Casade.
	Nieuwbouwprojecten toekomstbestendig maken door toepassing van flexibele woonconcepten, zoals aanpasbaar bouwen en inzet tijdelijk vastgoed.	Nog niet gerealiseerd.
4. Nieuwbouwprogrammering	Afspraken maken over de transformatie van grotere ééngezinswoningen om tegemoet te komen aan de groeiende woningbehoefte van éénpersoonshuishoudens.	Nog niet gerealiseerd.
	Beperkte uitbreiding sociale huurwoningvoorraad Klein-Dongen-Vaart op daartoe geschikte locaties.	Nog niet gerealiseerd

[1] In de Woonvisie van 2017 is sprake van een doorstroommakelaar. Het oorspronkelijke idee was dat een doorstroommakelaar kon ondersteunen bij verhuizingen. In de praktijk blijkt dat oudere huurders vooral geïnteresseerd zijn in ondersteuning bij langer zelfstandig wonen. De oorspronkelijke 'doorstroommakelaar' is nu 'seniorenconsulent'. Om doorstroming te bevorderen zullen Casade en de gemeente andere maatregelen inzetten.

1.5 Samenwerking drie gemeenten (Dongen - Loon op Zand - Waalwijk)

Casade bezit woningen in drie gemeenten en maakt met elk van hen prestatieafspraken.
Voor een deel gelden die afspraken voor alle drie de gemeenten. Ook trekken de gemeenten, huurdersbelangenverenigingen en Casade vaak gezamenlijk op. Voor deze nieuwe versie van de prestatieafspraken heeft dat geleid tot een uniforme indeling en een aantal uniforme afspraken.

1.6 Financiële paragraaf

In de prestatieafspraken is een financiële paragraaf opgenomen. Hierin vindt u de financiële mogelijkheden die Casade heeft om bijvoorbeeld te investeren. Het investeringsprogramma van Casade is daarom in deze paragraaf ondergebracht.

2 Volkshuisvesting

2.1 Beschikbaarheid van de woningvoorraad

Het is van belang dat de woningvoorraad zoveel mogelijk in balans is met de woningbehoefte. Dat geldt zowel op regionaal niveau als op gemeentelijk niveau. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om middels hun woonbeleid en ruimtelijk beleid te sturen op deze balans. Corporaties dragen daarbij zorg voor voldoende aanbod van sociale huisvesting.

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 42.436,- (prijspeil 2019). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035,- (prijspeil 2019). Onder de doelgroep van beleid wordt in deze prestatieafspraken verstaan: alle huishoudens met een inkomen tot € 42.436,- (prijspeil 2019).

In 2014 is door ABF onderzoek gedaan naar de omvang van de sociale doelgroep in het werkgebied van Casade. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zijn er de afgelopen jaren afspraken gemaakt over de mogelijkheden voor o.a. verkoop van woningen. Het aantal woningen met een huur tot de eerste en tweede aftoppingsgrens is de laatste jaren toegenomen. De vraag ernaar is toegenomen, mede door veranderd overheidsbeleid.
Om beter inzicht te krijgen in de huidige omvang van vraag en aanbod, heeft Casade in het najaar van 2018 door ABF onderzoek laten doen naar de omvang en ontwikkeling van de doelgroep van beleid. De gemeenten van de regio Hart van Brabant hebben in 2018 een kwalitatief woningbehoefteonderzoek uit laten voeren.

Per 1 januari 2019 heeft Casade woningen overgenomen van WSG. Het ging om de volgende aantallen:

	Reguliere woningen	Zorgeenheden	Overige objecten	Totaal
Dongen	123	13	2	138
Loon op Zand	122	102	80	304
Waalwijk	34	29	37	100
Totaal	279	144	119	542

Omdat de woningen eerder door WSG werden verhuurd, heeft de overname van deze woningen door Casade nagenoeg geen invloed op het totaal aantal huurwoningen (DAEB en niet-DAEB) per gemeente.

Onderwerp	Outcome
2.1.1 **Omvang voorraad**	Een sociale woningvoorraad die voldoende groot is, zowel in de regio als per gemeente, om de doelgroep van beleid nu en in de toekomst te kunnen huisvesten.

Aanleiding
Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om met hun woonbeleid en ruimtelijk beleid te sturen op deze balans. Corporaties dragen daaraan bij door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huisvesting.

Voorstel tot afspraken

- Casade heeft eind 2019 een totale woningvoorraad van ca. 11.400 woningen in drie

gemeenten. Minimaal 8.800 woningen daarvan (80%) moeten een huur hebben onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 663,40).

- Casade streeft ernaar om per gemeente minimaal 80% van de woningen onder de hoogste aftoppingsgrens te verhuren. Dit betekent per gemeente:
    - Dongen: minimaal 1.750 woningen met een huur tot € 663,40;
    - Loon op Zand: minimaal 1.900 woningen met een huur tot € 663,40;
    - Waalwijk: minimaal 5.400 woningen met een huur tot € 663,40.
- Gemeenten en Casade maken in 2020 nieuwe afspraken over de benodigde sociale voorraad per gemeente. De uitkomsten van het onderzoek van ABF en van het regionaal kwalitatief woningbehoefteonderzoek vormen hiervoor de basis.

Deelnemers:

- Casade
- Gemeente Dongen
- HBD

Onderwerp	Outcome
2.1.2 **Onttrekkingen**	Afspraken over te verkopen woningen en woningen met een huur boven de tweede aftoppingsgrens (liberalisatie)

Aanleiding

Corporaties moeten zich vanuit de Woningwet focussen op sociale huurwoningen. Vanaf 2018 kunnen woningen niet zomaar verhuurd worden met een geliberaliseerde huur ('niet-Daeb'). Ook de verkoop van woningen wordt verder gereguleerd. In dit kader maken Casade en de gemeente afspraken.

Afspraken

- Casade is voornemens om in 2020 ongeveer 14 woningen regulier te verkopen in de gemeente Dongen.

- Kleine kernenbeleid
  Casade stelt in 2020 een kleine kernen beleid op. Het gaat om de kleine kernen: Dongen Vaart, 's Gravenmoer, Waspik, Loon op Zand en De Moer. Doel van dit beleid is onderzoeken wat de ontwikkeling moet zijn van de woningvoorraad in deze kernen. Denk hierbij aan de samenstelling van de woningvoorraad en de omvang.

  Bij het opstellen van dit beleid betrekken we de HBD, HBV Loon op Zand, HBV Samen Sterk en de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk. We starten in januari 2020 en ronden het beleid in juni 2020 af.

  Na afronding van het beleid bekijkt Casade haar opgave voor de voorraad in de kleine kernen opnieuw. Het besluit dat Casade hierover neemt, zal voor advies aan de SHC voorgelegd worden.

- Casade verkoopt gedurende het opstellen van het beleid en het voorbereiden van het besluit over de ontwikkeling van de voorraad geen woningen in deze twee kleine kernen Dongen Vaart en 's Gravenmoer.

- In 2018 is het algemene sociaal statuut sloop opgesteld. In 2020 worden eventuele sloopplannen van de bestaande woningvoorraad voor de komende 5 jaar besproken en

vastgelegd. In de prestatieafspraken beperkt de sloopopgave zich tot het noemen van aantallen. Besluiten over sloop worden door Casade genomen. De gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en de huurders zelf worden op de afgesproken momenten geïnformeerd.

Deelnemers

- Casade
- Gemeente Dongen
- SHC en HBD

Onderwerp	Outcome
2.1.3 **Toevoegingen**	Toevoegen van betaalbare woningen aan de huurvoorraad

Aanleiding

Casade vernieuwt haar voorraad continu. De investeringen worden verdeeld over de drie gemeenten waar Casade werkzaam is. Hierbij hebben Casade en gemeenten oog voor het betaalbaar houden van deze nieuwbouw.
De gemeente heeft in haar Bestuursakkoord opgenomen dat ze in alle kernen nieuwbouw toe wil voegen. Hoewel Casade op dit moment niet overal plannen heeft, staat de corporatie open voor ontwikkeling in de kleine kernen.

Afspraken

- Casade bouwt in de komende jaren 185 nieuwe woningen in de gemeente Dongen. De precieze aantallen per jaar staan opgenomen in de bijlage.
- Casade en gemeente onderzoeken de mogelijkheid voor nieuwbouw in de kleine kernen
- Casade bouwt woningen die specifiek voor senioren (met zorg) bestemd zijn zoveel mogelijk in de geest van Woonkeur (levensloopbestendig)
- Bij nieuwbouw en woningverbetering past Casade het Politiekeurmerk veilig wonen toe. Onder de eisen, die dit Keurmerk stelt verstaan we voor de toepassing van deze overeenkomst:
    - Gecertificeerd hang-en-sluitwerk op bereikbare ramen, deuren en lichtkoepels.
    - Verlichting bij de buitendeuren.
    - Zicht vanuit de hal op iemand die voor de deur staat.
- De gemeente streeft er naar om in overleg met de huurders te investeren in de woonomgeving op het gebied veiligheid, zoals toetreding tot de wijk, openbare verlichting en (her-/) inrichting openbaar groen.
  Per project wordt dit met Casade afgestemd.
- Een landelijke behoefte is de vraag naar meer verschillende vormen van huisvesting. Deze behoefte is ontstaan vanuit meer dynamiek in de maatschappij op het gebied van arbeids-, relatie-, consument- en vervoerspatronen. Casade heeft voor ogen om ook op deze ontwikkeling in te spelen en onderzoekt in 2019 de behoefte aan ‘tiny houses’, zoals in Minitopia (een buurtje met tiny houses in Den Bosch), en beoordeelt op basis daarvan of zij in 2020 een project starten voor deze huisvestingsvorm. Afgesproken wordt dat gemeente en Casade samen kijken hoe andere woonvormen mogelijk te maken.

Deelnemers

- Casade
- Gemeente Dongen

2.1.4 Kwantitatieve samenvatting toevoegingen en onttrekkingen

Verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Dongen

	2020	2021	2022	2023	2024
Dongen					
Begin jaar	2233	2312	2297	2334	2321
Toevoegen (bouwen en aankoop)	90	51	52	3	76
Onttrekken (sloop en verkoop)	-11	-66	-15	-16	-23
Totaal einde jaar	2312	2297	2334	2321	2374

Onderwerp	Outcome
2.1.5 **Woonruimtebemiddeling**	Er is voldoende aanbod voor reguliere woningzoekenden en voor woningzoekenden die daarbij hulp nodig hebben.

Aanleiding

Casade heeft zich eind 2017 aangesloten bij Woning in Zicht. Daarmee is een regionaal woonruimtebemiddelingssysteem een feit. Het jaar 2018 is gebruikt om in de gaten houden welke woningzoekenden een woning krijgen en of er groepen zijn die niet of nauwelijks aan bod komen.

Per jaar verhuurt Casade ongeveer 800 woningen. Per gemeente gaat het jaarlijks om ongeveer de volgende aantallen:

	regulier	**bemiddeling**	**totaal**
Waalwijk	380	105	485
Dongen	140	35	175
Loon op Zand	110	30	140
Totaal	**630**	**170**	**800**

Er zijn jaarlijks echter meer dan 800 woningzoekenden actief op zoek naar een woning.

Afspraak

In 2019 stelt Casade een nieuw woonruimteverdeelbeleid op. In overleg met SHC en gemeenten bepaalt Casade een globale verdeling van de beschikbare woningen over een mix van doelgroepen. Maatregelen die ter sprake zullen komen zijn doorstroming en eventuele voorwaarden daarvoor en voorrang voor bepaalde doelgroepen. Casade heeft maar een beperkt aantal woningen te verdelen. Voorrang voor de een betekent een kleinere kans voor een ander. We spreken een goede balans af tussen de maatregelen en doelgroepen.

De organisatie Woning in Zicht zorgt voor een verdeling van de beschikbare woningen conform de afspraken die gemaakt worden. Er wordt halfjaarlijks gerapporteerd. Minimaal gaat het om zoektijden en wachttijden van woningzoekenden.

Er zijn verschillende groepen woningzoekenden die voorrang behoeven bij de toewijzing van een woning. In overleg tussen SHC, gemeente en Casade bekijken we welke en hoeveel urgente doelgroepen we jaarlijks kunnen huisvesten.

Deelnemers

- Casade
- Gemeenten Dongen
- SHC (inclusief HBD)

2.1.6 **Huisvesting bijzondere doelgroepen**	1. Voorraad die voldoende groot en gevarieerd is voor de doelgroepen vergunninghouders, huurders met een begeleidingsvraag en arbeidsmigranten. 2. Huurders kunnen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook als zich ondersteunings- en zorgvragen aandienen. Casade en de gemeente faciliteren de huurder daar waar mogelijk.

Aanleiding

Casade wordt geconfronteerd met een grote vraag naar huisvesting voor specifieke doelgroepen waaronder vergunninghouders, arbeidsmigranten en huurders met een begeleidingsvraag. Het reguliere woonruimteverdeelsysteem biedt deze doelgroepen lang niet altijd de oplossing in het vinden van een woning. Bovendien is de druk op de vrijkomende woonruimte groot omdat we veel woningzoekenden hebben die een woning willen huren bij Casade. De gemeente, HBV en Casade maken jaarlijks prestatieafspraken over het aantal te huisvesten bijzondere doelgroepen.
De gemeenten Loon op Zand, Waalwijk en Dongen hebben in 2018 samen met Casade onderzocht of het nodig is te sturen op de woningtoewijzing door middel van een huisvestingsverordening. Conclusie is dat dit niet nodig is: de prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en Casade volstaan.

In 2017 heeft de regio Hart van Brabant laten onderzoeken wat de woningbehoefte is van bijzondere doelgroepen. Voor het werkgebied van Casade zijn de uitkomsten als volgt:

Opgave per jaar (aantal woningen) periode 2019 - 2022	**Dongen**	**Loon op Zand**	**Waalwijk**	**Gewenst woningtype**
Vergunninghouders (taakstelling)	5 - 10	5 - 10	> 15	Zelfstandige woning
Verzorgd wonen kwetsbare ouderen	> 5	> 5	> 10	Verzorgd wonen
Uitstroom beschermd wonen GGz	< 5	< 5	> 5	Zelfstandige woning
Uitstroom maatschappelijke opvang	> 5	< 5	5 - 10	Onzelfstandige eenheden
Uitstroom jeugdopvang	< 5	< 5	> 5	Onzelfstandige eenheden
Relatiebrekers	> 5	> 5	> 5	Zelfstandige woningen
Arbeidsmigranten permanent	> 5	> 5	15 - >25	Zelfstandige woningen
Overig	5	5	5	Zelfstandige woningen
Totaal	**30**	**30**	**75**	**Zelfstandige woningen**
	5	**5**	**5**	**Onzelfstandige eenheden**
	5	**5**	**10**	**Verzorgd wonen**

Bron: Regionaal kader Huisvesting Bijzondere doelgroepen, 30 juni 2017, Companen

Afspraken

- Casade spant zich maximaal in om woningen te transformeren of nieuw te realiseren om te voldoen aan de woningbehoefte vraag van de bijzondere doelgroepen.
- De gemeente spant zich maximaal in om realisatie van de bovengenoemde woningen mogelijk te maken.

Afspraken t.a.v. vergunninghouders

- Casade spant zich maximaal in om te voldoen aan de wettelijke taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders die aan de gemeente Dongen is opgelegd.
- Casade zorgt voor de huisvesting van vergunninghouders
- Casade streeft ernaar om vergunninghouders te huisvesten in het woningtype dat het beste past bij hun persoonlijke situatie. De gemeenten Loon op Zand, Dongen en Waalwijk maken daarom afspraken met Casade gericht op uitruil van gezinnen en alleenstaanden, gezien de kenmerken van de woningvoorraad.
- De gemeente draagt zorg voor begeleiding van vergunninghouders, gericht op integratie en toeleiding naar arbeid.

Afspraken t.a.v. bijzondere (tijdelijke) begeleidingsvraag

- Casade stelt in de gemeente Dongen jaarlijks 8 woningen ter beschikking voor mensen met een urgente woonbehoefte. Het betreft inwoners die tevens een begeleidings- en ondersteuningsvraag hebben en het aanbod op dit vlak accepteren. Casade zorgt voor de huisvesting en de gemeente Dongen stelt zich garant voor de invulling van de ondersteuningsvraag via b.v. RIBW/Prisma/GGZ.
- In het kader van de sociale beleidsagenda stellen Casade en de gemeente gezamenlijk criteria op waaraan inwoners moeten voldoen om in aanmerking te komen voor deze regeling. Met het oog hierop delen Casade en de gemeente cijfers over deze doelgroep.
- Het gebruik van deze regeling wordt door Casade en gemeente Dongen gemonitord. Indien nodig wordt bezien of het mogelijk is meer woningen beschikbaar te stellen voor deze doelgroep.
- In 2019 is in Hart van Brabant een pilot gestart onder de titel 'Maatpact' om de hulpverlening anders te organiseren. Professionals gaan vijftig huishoudens effectief helpen, zo nodig door juist níet volgens het boekje te werken: belemmerende regels en wetten mogen opzij gezet worden. Casade neemt deel aan dit initiatief en zet actief in op samenwerking met de betrokken instanties. In 2020 wordt dit met gemeente en HBV geëvalueerd. De verdeling over de gemeenten vindt plaats naar rato.

Afspraken t.a.v. arbeidsmigranten

Casade heeft een opgave in het huisvesten van arbeidsmigranten die zich permanent vestigen in Nederland. Zij hebben behoefte aan een reguliere woning waar ze eventueel met hun partner of gezin kunnen gaan wonen. Een deel van hen is gelet op hun inkomen aangewezen op sociale huurwoningen. Voor Casade is het geen bijzondere doelgroep qua kwetsbaarheid of ondersteuningsbehoefte. Wel is het zo dat de omvang van deze groep zich sterk ontwikkelt in alle drie de gemeenten in het werkgebied van Casade. Op dit moment kan niet worden achterhaald of de groei van het aantal arbeidsmigranten leidt tot een hogere vraag naar sociale huurwoningen: op de herkomst van deze doelgroep vindt geen registratie plaats.

- We spreken af dat Casade blijft aangehaakt bij het overleg over arbeidsmigranten. We gaan in gesprek over slimme vormen van huisvesting voor spoedzoekers waaronder arbeidsmigranten

Afspraken t.a.v. woonwagenbewoners

In 2018 is door het Ministerie het gemeentelijk beleidskader Woonwagen-standplaatsbeleid opgesteld. Vanaf 2019 moeten de gemeenten uitvoering geven aan dit kader.
Uitgangspunt van het beleidskader is dat het wonen in woonwagens en/of de gezamenlijke woonvorm die hier bij hoort, cultureel erfgoed betreft.

Gemeenten hebben de verplichting om beleid op te nemen in de woonvisie. Daarnaast moet de behoefte naar deze woonvorm in beeld zijn. In het behoefte-onderzoek dienen de volgende zaken minimaal opgenomen te zijn:

- Geïnteresseerden in een woonwagen,- standplaats (wachtlijst);
- Spijtoptanten uit het verleden;
- Zijn er benadeelden door uitsterfbeleid uit het verleden;
- Wat zijn de mogelijkheden binnen de gemeente.
- Casade en gemeente bespreken hoe de behoefte in beeld gebracht wordt in 2019.

Deelnemers

- Casade
- HBD
- Ouderenorganisaties/Zorgpartners/Welzijnspartijen
- Partners huisvesting Arbeidsmigranten

2.2 Transformatie wonen-zorg

De bestaande woningvoorraad verandert door sloop en nieuwbouw, maar meer nog door verbeteringen.

Onderwerp	Outcome
Transformatie wonen-zorg	De effecten op de omvang en samenstelling van de sociale voorraad

Aanleiding

Zowel in het ondernemingsplan van Casade als in de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar transformatie van de voorraad sociale huurwoningen. De demografische ontwikkeling zorgt voor minder vraag naar grote eengezinswoningen en meer vraag naar kleinere (gelijkvloerse) woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Uitvoering van de gemeentelijke woonvisie leidt enerzijds tot toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen. Anderzijds ontstaan de genoemde woningen door transformatie (verbouwen en splitsen) van de bestaande grote woningen.
We zoeken beiden naar innovatieve mogelijkheden voor deze transformatie.

Voorstel tot afspraken

- We monitoren hoe de sociale woningvoorraad in de gemeente Dongen zich per saldo ontwikkelt en vullen daartoe jaarlijks in februari de schema's in die zijn opgenomen in de bijlage.

2.3 Transformatie duurzaamheid

Onderwerp	Outcome
Verduurzaming van woningen	We dragen bij aan het betaalbaar houden van het wonen dankzij energetische maatregelen aan de woning en bewustwording van huurders over hun eigen invloed op de energetische kosten. Het treffen van maatregelen én reductie van gebruik door bewoners leidt tot reductie van CO2-uitstoot. Op termijn (2050) moet dat leiden tot een CO2-neutraal[2] woningbezit.

Aanleiding

Casade heeft als doel om in 2050 een (gemiddeld) CO_2-neutrale woningvoorraad[3] te hebben, waarin het gezond, comfortabel en betaalbaar wonen is. Volgens "Route CO_2-neutraal Casade" betekent dit dat de woningportefeuille voor 40% uit Nul Op de Meter woningen (NOM) bestaat en dat het gehele woningbezit gasloos is, de warmtevraag bij de gehele woningportefeuille is gereduceerd (minimaal label A) en de energie duurzaam is opgewekt. Het wooncomfort en binnenklimaat is sterk verbeterd.

Het werken aan een CO_2-neutrale voorraad vergt veel middelen en inspanning. Een goede samenwerking tussen gemeente en Casade is daarbij noodzakelijk. Casade doet een dringend beroep op de gemeente om in 2019 een visie op de verduurzaming gereed te hebben. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn: pilot gasloze wijk, betrekken particuliere eigenaren bij verduurzaming, opwekken van warmte en elektriciteit.

De gemeente ontwikkelt een duurzaamheidsvisie die in 2019 zal worden vastgesteld.
Casade wil een versnelling aanbrengen in de transformatie van haar opgave. Haar doel is om in 2050 CO_2-neutraal te zijn. Naast bij Casade zelf vraagt dit bij de gemeente extra inspanning.
Casade wil samen met de gemeente zorgdragen voor een versnelling van procedure en meer efficiency in beide organisaties. Dit leidt tot snellere productie, minder werk voor de gemeente (het is anders ingericht) en lagere exploitatiebijdragen voor de corporatie.

Doelen Casade

- In 2020 voegt Casade 364 woningen toe met een label A
- De CO_2-uitstoot van de woningvoorraad is gehalveerd in 2030;
- De warmtevraag is bij 1.500 woningen sterk gereduceerd in 2030 (gemiddeld label A);
- 14.000 MWh/jaar van het energieverbruik is duurzaam opgewerkt in 2030;
- Comfort en binnenklimaat is bij 2.550 woningen verbeterd (incl. sloop-vervangende nieuwbouw).

[2] CO2-neutraal houdt in dat een woning per saldo geen CO2-uitstoot heeft. Alle benodigde energie (gebouw- en gebruikersgebonden) wordt duurzaam opgewekt. Er zijn geen eisen aan het maximale warmteverlies van de woning. Waar de opwekking bij energieneutraal op, in of aan het gebouw (de systeemgrens) moet plaatsvinden, mag dat bij CO2-neutraal ook (deels) buiten de systeemgrens. Bijvoorbeeld met de inkoop van groene energie.

[3] Casade streeft naar een CO_2-neutrale woningvoorraad in 2050. Alle woningen tezamen moeten CO_2-neutraal zijn. Dit betekent dat niet iedere woning CO_2-neutraal hoeft te zijn.

Afspraken

Jaar	2017	2020	2030
% CO2 reductie	100%	88,50%	50%
CO2 uitstoot (mln kg)	38	34	19
extra woningen met label A	0	364	1500
Hoeveelheid opgewekte duurzame energie in MW[4]	0	3230	14000
gemiddelde energie-index[5]	1,44	<=1,40	

Gebouwomgeving

- In 2020 bekijken of Casade en de gemeente of zij een campagne kunnen starten om een overmaat aan bestrating terug te dringen ter bevordering van de waterhuishouding. Casade wat betreft de erven van huurders en gemeente wat betreft particuliere erven en het openbare gebied.

- De gemeente verleent medewerking om de duurzaamheidsopgave in het juiste tempo uit te kunnen voeren door in redelijkheid mee te denken in praktische zaken.

Deelnemers

- Casade
- Gemeente Dongen
- SHC en HBD
- Lokale energiecoöperaties

[4] MW=MegaWatt, een aanduiding voor de hoeveelheid elektriciteit

[5] De energie-index vervangt de energielabels. Dus in plaats van label A, label B etc. praten we over energie-indexen. Hoe lager de energie-index hoe beter het is.

3 Leefbaarheid

Onderwerp	Outcome
3.1 Armoedebestrijding/Schuldhulpverlening	1. Effectieve en efficiënte ketensamenwerking 2. Voorkomen dat huurders onnodig lang in situatie van armoede of schuldhulpverlening zitten

Aanleiding
Een deel van het huurdersbestand heeft moeite om de huur structureel te voldoen. Als gevolg hiervan kan er langdurige huurachterstand ontstaan. Dit kan allerlei oorzaken hebben, zoals armoede, maar ook psychische problematiek (verwarde personen). Door een goede gezamenlijke integrale aanpak kunnen we door middel van vroegsignalering deze huurders een adequaat aanbod doen aan hulpverlening om te voorkomen dat huurachterstanden oplopen. Met een snel en efficiënt proces voorkomen we dat huurders in problematische schuldensituaties terechtkomen en dat de huurachterstand oploopt.
De gemeente heeft de wettelijke taak om de gemeentelijke schuldhulpverlening in te richten, waarbij Casade een belangrijke gesprekspartner is om schulden integraal op te pakken.

Voorstel tot afspraken
- Casade geeft tijdig aan wanneer actie wordt verwacht van de gemeente in een schuldhulpverleningstraject.
- De gemeente pakt haar aandeel in het proces huurincasso/schuldhulpverlening adequaat op.
- We bespreken tweemaandelijks met de gemeente waar de knelpunten zitten in lopende trajecten van schuldhulpverlening.

Deelnemers
- Casade
- Gemeente Dongen
- De Entree

Onderwerp	Outcome
3.2 Zelfstandig wonen en zorg	Inwoners kunnen langer zelfstandig wonen

Aanleiding
Het Rijksbeleid is er op gericht om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen. Zowel de gemeente als Casade dragen zorg voor deze mensen. We werken samen opdat deze groep mensen daadwerkelijk langer zelfstandig kan wonen.

Afspraken t.a.v. zelfstandig wonen met zorg
Samenwerking
- Casade, huurdersbelangenvereniging en gemeente (De Entree) voeren gestructureerd overleg bij de beleidsvorming op wonen en zorg. We betrekken elkaar en stemmen het beleid zoveel als mogelijk op elkaar af.
- We delen en bundelen kennis op het gebied van Wmo, dementie, woningaanpassing en woonomgeving. Medewerkers van Casade, huurdersorganisaties en gemeenten volgen wanneer dat nuttig is een gezamenlijk scholingstraject om kennis te vergroten op zorggerelateerde onderwerpen zoals dementie, psychische aandoeningen en verslavingszorg.

- Het versterken van het sociaal netwerk is naast de woningaanpassing een belangrijke succesfactor in het streven naar zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De gemeente stemt haar Wmo-doelstellingen af met Casade en andere maatschappelijke partners. We maken afspraken over de rol van wijkmedewerkers van Casade in het kader van vroegsignalering.

- In 2021 vindt naar verwachting een verdere doordecentralisatie plaats van de functie beschermd wonen. Tilburg is nu als centrumgemeente verantwoordelijk, vanaf 2021 wordt de huisvesting en begeleiding van de op deze ondersteuningsvorm aangewezen inwoners een taak van elke afzonderlijke gemeente. Het gaat om een zeer kwetsbare doelgroep. De regio Hart van Brabant is bezig met het voorbereiden van de doorcentralisatie en betrekt daarbij de corporaties. Gemeente, Casade en huurdersbelangenvereniging volgen de regionale ontwikkelingen. Zodra duidelijk is voor welke opgave we staan, treden we in overleg over deze lokale opgave.

- *Woningaanpassing*
  We zorgen dat er geen onduidelijkheid bestaat bij huurders over bij welke organisatie ze moeten zijn als ze vragen hebben op het terrein van woningaanpassingen. Hiervoor maken we een gezamenlijk communicatieplan. Er zijn afspraken gemaakt over Wmo-aanpassingen.

  Langer zelfstandig wonen
- Casade zet sinds 1 juli 2017 een seniorenmakelaar in. Deze 'makelaar' bezoekt senioren. Het bezoek is niet bedoeld om mensen tot verhuizen aan te zetten; veel meer om ondersteuning aan te bieden als dat nodig is en om te peilen of men hulpmiddelen in de huidige woning nodig heeft.

Deelnemers
- Casade
- Gemeente Dongen
- HBD

Onderwerp	Outcome
3.3 Schoon, heel en veilig	De inwoners in de wijken waar Casade voornamelijk bezit heeft ervaren hun woonomgeving als schoon, heel en veilig.

Aanleiding
Prettig wonen is meer dan alleen een betaalbare en kwalitatief goed onderhouden (huur)woning. Een fijne woonomgeving met oog voor elkaar, het ontbreken van zwerfafval en onderhouden groen/grijs is eveneens van belang. Huurders moeten zich veilig kunnen voelen in hun eigen huis en woonomgeving.

Afspraken
- Gemeente en Casade stimuleren en faciliteren initiatieven van bewoners om het groen in hun eigen woonomgeving bij te houden. De inzet loopt via de wijkteams.
- Bij woningverbeteringstrajecten past Casade na overleg met de huurders maatregelen toe die bijdragen aan het vergroten van het gevoel van veiligheid. Denk hierbij aan videofoon in appartementen, inbraakwerend hang- en sluitwerk, e.d.
- We trekken samen op in handhaving om woonfraude, oneigenlijk gebruik van de woning, onderhuur, drugsgerelateerde problematiek etc. in huurwoningen tegen te gaan.

- Gemeente en Casade informeren elkaar over toekomstige herinrichtingsplannen of renovatieplannen, zodat uitvoering op elkaar afgestemd kan worden.

Deelnemers
- Casade
- Gemeente Dongen
- HBD

Onderwerp	Outcome
3.4 Wijkgericht werken	Het ondersteunen van mensen met een lichte (zorg)vraag zonder het overnemen van hun regie en verantwoordelijkheid.

Aanleiding
De gemeente en Casade vinden het belangrijk om de robuuste zorgzame samenleving vorm te geven. Daarom willen we ook in 2020 meer aandacht besteden aan het wijkgericht werken in Dongen. Het concept van 'wijkgericht werken' kan onze inwoners ondersteunen bij enkelvoudige problemen en kan daarbij de opdracht hebben om deze ondersteuning zo kort mogelijk te houden. Tevens kan wijkgericht werken een belangrijke rol hebben bij de vroegsignalering op deelterreinen zoals schuldenproblematiek, eenzaamheid, dementie, et cetera.

Het is de gemeente die verantwoordelijk is voor het ondersteunen van mensen met een lichte zorgvraag. Casade ondersteunt hierbij.

De gemeente Dongen heeft een subsidie toegekend gekregen voor de implementatie van de wijk-GGZ'er. De consulent mentale gezondheid is een verbindingsofficier die weet wat er speelt in de wijk, kwetsbare personen in beeld heeft en in een vroeg stadium kan signaleren en reageren wanneer een kwetsbaar persoon extra hulp nodig heeft. Casade, de gemeente en andere belangrijke netwerkpartners werken nauw samen binnen deze aanpak.

Afspraken
- Casade heeft de mogelijkheid om elke dinsdag te werken in het gebouw van De Entree. Op die dag kan afstemming plaatsvinden met de procesregisseurs van De Entree.
- Met betrekking tot de wijk-GGZ'er worden nadere afspraken gemaakt tussen de betrokken partijen, waaronder Casade en de gemeente.
- In het verleden leidde het 'WMO-verhuisprimaat' tot misverstanden tussen Casade, gemeente en inwoners. De gehanteerde werkwijze is opgenomen in de bijlage bij deze prestatieafspraken.

Deelnemers
- Casade
- Gemeente Dongen
- Samenwerkingspartners van De Entree

4 Financiële paragraaf

In deze financiële paragraaf geeft Casade inzicht in een aantal financiële gegevens. Het gaat over de leefbaarheidsuitgaven en de investeringen van Casade.

4.1 Leefbaarheid

Casade mag jaarlijks ca € 128 (prijspeil 2019) per (DAEB) verhuureenheid uitgeven aan leefbaarheid. In totaal is dat ca € 1,34 miljoen. Een hoger bedrag mag ook, maar dan moet dat hogere bedrag opgenomen zijn in de prestatieafspraken. Dit bedrag wordt niet opgesplitst per gemeente.

In 2020 denkt Casade ongeveer €1,3 miljoen uit te geven aan leefbaarheid. De belangrijkste uitgaven hierin zijn beschreven in het hoofdstuk leefbaarheid.

De verantwoording van de kosten is als volgt:
De wijkbeheerders, wijkconsulenten en woon- en interventieconsulenten verrichten zowel werkzaamheden op het gebied van verhuuractiviteiten als van leefbaarheid. Op basis van een inschatting van de gemiddelde tijdsbesteding van deze medewerkers worden ze voor 40% toegerekend aan leefbaarheid en voor 60% aan verhuuractiviteiten (vastgoed exploitatie). Daarnaast heeft Casade een budget voor wijk- en buurtbeheer.

Toegerekende salaris- en organisatiekosten	€ 800.000
Kosten wijk- en buurtbeheer	€ 498.000
Totaal	€ 1.300.000

4.2 Investeringsruimte

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de investeringsruimte van Casade. Daarin is voor de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten waarin Casade werkzaam is van belang de verdeling van onze investeringsruimte per gemeente. Op de langere termijn moet daarin een verdeling ontstaan die eerlijk is voor elke gemeente.

Casade voert een financieel beleid dat gericht is op financiële continuïteit op de lange termijn. De basis van dit beleid is dat wij onze schuldenlast in verhouding tot de waarde van het vastgoed in een goede balans houden. Een grote schuldenlast ten opzichte van de waarde van het vastgoed levert teveel risico op.

Met het overnemen van de woningen en een deel van de schulden van WSG is onze schuldenlast toegenomen. Deze toename heeft geen gevolgen voor onze investeringsruimte. De waarde van het vastgoed stijgt immers ook.

4.3 Investeringen

Twee jaar geleden constateerden we dat we financieel gezond zijn, ook op langere termijn, en dat er ruimte is voor extra investeringen. Jaren van verbeteren van de bedrijfsvoering, besparen op bedrijfskosten, de lage rente en de beoogde complexgewijze verkoop maken het mogelijk een impuls te geven aan ons maatschappelijk presteren. We geven onze beoogde investeringen hieronder weer.

Investeringen (x € 1.000)

	2020	2021	2022	2023	2024
Dongen	**34.040**	**17.794**	**2.758**	**4.486**	**7.862**
Nieuwbouw	19.603	8.672	1.458	755	6.769
Woningverbetering	14.437	9.122	1.300	3.731	1.093
Loon op Zand	**8.865**	**37.413**	**24.540**	**21.241**	**8.270**
Nieuwbouw	6.601	12.487	20.920	7.118	8.270
Woningverbetering	2.264	24.926	3.620	14.123	-
Waalwijk	**31.423**	**35.751**	**48.465**	**25.455**	**34.434**
Nieuwbouw	19.019	33.340	19.158	21.858	13.538
Woningverbetering	12.404	2.411	29.307	3.597	20.896
Eindtotaal	**74.327**	**90.958**	**75.763**	**51.181**	**50.566**
Dongen	46%	20%	4%	9%	16%
Loon op Zand	12%	41%	32%	42%	16%
Waalwijk	42%	39%	64%	50%	68%

Zoals hierboven beschreven kan Casade in 2020 ongeveer €74 miljoen investeren. In de begroting 2020 zijn onderstaande investeringen opgenomen. Projecten waarover al contracten zijn afgesloten (harde projecten), worden bij naam genoemd. De overige projecten zijn in totaliteit opgenomen.

Nieuwbouw huur

Jaar	Project	Gemeente	Aantal Nieuwbouw
2020	Trappistenstraat	Dongen	72
2020	Sweensstraat	Loon op Zand	19
2020	De Hoogt	Dongen	18
2021	GGZ-locatie (geen reguliere verhuur)	Dongen	48
2021	Grotestraat e.o	Waalwijk	67
2022	Brabantpark fase I en II	Dongen	47
2023	Bloemenoordflats fase I en II	Waalwijk	250
Totaal nieuwbouw huur (harde projecten)			**521**
2020	Nieuwbouw huur 2020		103
2021	Nieuwbouw huur 2021		31
2022	Nieuwbouw huur 2022		180
2023	Nieuwbouw huur 2023		20
2024	Nieuwbouw huur 2024		11
Totaal nieuwbouw huur (zachte projecten)			**345**
Totaal nieuwbouw huur			***866***

Woningverbetering

Jaar	Project	Gemeente	Aantal
2020	Amstelstraat e.o.	Dongen	37
2020	Rijnstraat	Dongen	15
2020	Kasteellaan	Waalwijk	18
2020	Mgr. Völkerstraat	Loon op Zand	16
2020	Woningverbetering 2020		92
2021	Woningverbetering 2021		161
2022	Woningverbetering 2022		161
2023	Woningverbetering 2023		161
2024	Woningverbetering 2024		161
2025	Woningverbetering 2025		161
2019/2020	Dakenstroom 2019/2020		185
2020/2021	Dakenstroom 2020/2021		81
2022	Dakenstroom 2022		243
2023	Dakenstroom 2023		266
Totaal woningverbeteringen			***1.758***

3.1 Opbrengst complexgewijze verkoop

In 2018 heeft Casade 109 woningen in haar werkgebied 'complexgewijs' verkocht. De opbrengst van ruim € 21 miljoen is gebruikt om de investeringen van 2018 te betalen. (Er bleef ruim €21 mln over). De rest van het bedrag stelt ons in staat om in 2020 voor ruim € 74 miljoen (€29 + €45 miljoen) te investeren. (zie 'Eindtotaal' in 2020 in tabel in paragraaf 4.3)

opbrengst verkoop *(x € 1.000)*	**Definitief 2018**	**Prognose 2019**	**Begroting 2020**
Verkoop bestaand bezit	15.483	5.055	10.421
Complexgewijze verkoop	21.206	-	-
Verkoopkosten bestaand bezit	-380	-63	-444
Verkoopkosten complexgewijze verkoop	-147	-	-
Terug- en doorverkoop verkopen onder voorwaarden (VOV) en overige verkoop	1.049	372	1.472
Totaal	**35.113**	**5.364**	**11.449**

Kasstromen *(x € 1.000)*	**Definitief 2018**	**Prognose 2019**	**Begroting 2020**
Cashflow (des)investeringen			
Verkoop bestaand bezit en VoV	35.113	5.364	11.449
Verbetering bestaand bezit	-4.708	-305	-29.106
Nieuwbouw huur en resultaat koop	-12.846	-14.871	-45.221
MVA t.d.v. / FVA*	-3.525	-100	-100
Totaal cashflow (des)investeringen	**21.084**	**-9.912**	**-62.978**

*Investeringen ten bate van de eigen organisatie van Casade

5 Samenwerking en procesafspraken

5.1 Procesafspraken

Procesafspraken samenwerking	Er zijn gezamenlijke afspraken over de wijze waarop Casade, huurdersorganisaties en de gemeente (College van B&W, ambtenaren en gemeenteraad) samenwerken

Aanleiding
Met de prestatieafspraken bekrachtigen we een duurzame samenwerking. We vinden het belangrijk dat we over de te behalen resultaten binnen de diverse gremia (gemeenteraad, werkorganisatie, College van B&W, huurdersorganisaties) informatie verschaffen en de dialoog voeren. We maken samenwerkingsafspraken op verschillende niveaus: wijkteam, vestiging Casade, beleid, bestuur.

Afspraken
- Casade organiseert in 2020 voor raadsleden, commissieleden en ambtenaren een informatiebijeenkomst. Tijdens deze dag wordt ingegaan op hoe de corporatiesector is georganiseerd en hoe men de financiële stromen van een corporatie kan beoordelen;
- we informeren elkaar
- De jaarplannen van de vestigingen van Casade worden afgestemd met de uitvoeringsplannen van de gemeente Dongen. Er vindt minimaal 2x per jaar gestructureerd overleg plaats op bestuurlijk niveau tussen de wethouder en directeur-bestuurder van Casade.
- In 2020 bekijken we of we de prestatieafspraken in een eenvoudiger proces kunnen maken.

Deelnemers
- Casade
- Gemeente Dongen
- HBD

5.2 Monitoring

Onderwerp	Outcome
Monitoring	Afspraken over het monitoren van de voortgang

Aanleiding
Afspraken hebben pas zin als ze uitgevoerd worden. We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor deze uitvoering

Afspraken
- De afspraken worden bijgehouden met behulp van een stoplichtmodel.
- Eens in de 4 à 6 weken vindt overleg plaats over de monitor tussen gemeente en Casade.
- Eens per kwartaal worden de resultaten van het gesprek (ingevuld stoplichtmodel) aan onderstaande deelnemers verstrekt.
- Indien nodig worden knelpunten op bestuurlijk niveau besproken.

Deelnemers
- Casade

• Gemeente Dongen • HBD

5.3 Bescherming persoonsgegevens	Afspraken over de bescherming van persoonsgegevens
Aanleiding Sinds mei 2018 zijn we in Europa gebonden aan strikte verwerking van persoonsgegevens. Waar nodig maken we afspraken om de gegevens op de juiste manier en met het juiste doel te delen. **Afspraken** • We maken op het moment dat dit nodig is, afspraken over het uitwisselen van informatie, rekening houdend met de Algemene Verordening Gegevensbescherming. **Deelnemers** • Casade • Gemeente Dongen • SHC en HBD	

Overeengekomen en getekend te Dongen op .. januari 2020

Renate Boomaars Voorzitter Huurdersbelangenvereniging Dongen	Eline van Boxtel wethouder gemeente Dongen	Roel van Gurp directeur- bestuurder Casade

6 Bijlage: Aantal woningen aangewezen voor verkoop per postcodegebied

De woningwet geeft aan dat het aanwijzen van woningen die voor verkoop in aanmerking komen op postcodeniveau moeten worden weergegeven. Casade is voornemens om in haar werkgebied jaarlijks gemiddeld zeventig woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. De onderstaande tabel is modelmatig tot stand gekomen.

Plaats/postcode	aantal gelabeld	Verwachte verkopen
Dongen	**220**	**14**
Dongen-Vaart	**0**	**0**
‘s Gravenmoer	**0**	**0**
Totaal	**220**	**14**

7 Bijlage Huurgrenzen (in €)

	2016	2017	2018	2019	2020
Kwaliteitsgrens	409,92	414,02	417,34	424,44	432,51
Huurgrens Casade	508,50	513,59	517,71	526,51	536,52
Aftoppingsgrens laag	586,68	592,55	597,30	607,46	619,01
Aftoppingsgrens hoog	628,76	635,05	640,14	651,03	663,40
Maximale huurgrens	710,68	710,68	710,68	720,42	737,14

Inkomensgrenzen voor Huurtoeslag en “passend toewijzen”

	2018	2019	2020
Inkomensgrenzen 2019			
Eenpersoons	€22.400	€22.700	€ 23.225
Meerpersoons	€30.400	€30.825	€ 31.550
Eenpersoonsouderen	€22.375	€22.675	€ 23.175
Meerpersoonsouderen	€30.400	€30.800	€ 31.475
Inkomensgrenzen toewijzing woningcorporaties naar inkomen			
Minimaal 80% toewijzen	€36.798	€38.035	Nog niet
10 % toewijzen	€41.056	€42.436	bekend
10 % toewijzen		vrij	

8 Bijlage: Monitor sociale huurvoorraad

We monitoren hoe de sociale woningvoorraad in de gemeente Dongen per saldo ontwikkelt en vullen daartoe jaarlijks de onderstaande schema's in voor de gemeente als geheel en per plaats.

Tabel 1: samenstelling sociale voorraad naar grootte en type (aantal woningen)					
jaar	grootte		type		
	<90m2	>90m2	eengezinswoningen	appartementen met lift	appartementen zonder lift
2016	1413	694	1373	375	359
2017	1382	736	1411	462	275
2018	1312	725	86	1412	436
2019					
2020					
2021					

Casade bezit 50 onzelfstandige eenheden in Dongen.

Tabel 2: samenstelling sociale voorraad naar huurprijsklasse (aantal woningen)								
		t/m €432,51	€432,51 t/m €536,52	€536,52 t/m €619,01	€619,01 t/m €663,40	€663,40 t/m €737,14	meer dan €737,14	totaal
2016	DAEB	332	669	527	267	286		2087
	niet-DAEB					1	19	20
2017	DAEB	355	668	535	301	245	3	2107
	niet-DAEB					10	31	41
2018		339	605	572	318	231	13	2078
2019								
2020								
2021								

De prijzen zijn prijspeil 2016 en worden jaarlijks aangepast, volgens de parameters van de Rijksoverheid

Tabel 3. omvang sociale voorraad (aantal woningen)					
jaar	toevoegingen		onttrekkingen		saldo
	nieuwbouw	overig*	verkoop	overig**	
2016	0	4	-16		-12
2017	46		-10	-21	15
2018	42		-42		0
2019					
2020					
2021					

* b.v. aankoop, tranformatie

** b.v. liberalisatie, samenvoeging, sloop

9 Bijlage: Werkwijze WMO verhuisadvies

Sommige inwoners kunnen vanwege een beperking niet meer uit de voeten in hun huidige woning. Zij melden zich bij de gemeente / De Entree.
Meldt een inwoner / huurder zich bij Casade met een zelfde vraag, dan verwijst Casade hem/haar indien nodig door naar de gemeente / De Entree. Zij kijken eerst zelf of het aanpassing betreft die door Casade gedaan kan worden.

De Entree / de gemeente onderzoekt vervolgens of de betreffende inwoner in aanmerking komt voor een Wmo-maatwerkvoorziening en zo ja, of er een oplossing mogelijk is door het aanpassen van de huidige woning. Als aanpassing niet mogelijk of erg kostbaar is, dan krijgt de inwoner een beschikking 'afwijzing woningaanpassing' (primaat tot verhuizen).

Huurt de inwoner een woning van Casade of wil hij / zij een woning van Casade gaan huren, dan ontvangt Casade van de huurder zelf de betreffende afwijzingsbeschikking woningaanpassing.

De inwoner kan vervolgens reageren op het woningaanbod van Casade en krijgt daarmee voorrang op andere woningzoekenden. Deze verhuisindicatie is één jaar geldig.
Vindt een inwoner binnen die termijn geen geschikte andere woning, dan kan hij / zij de gemeente verzoeken om een verlenging van de termijn met nog een keer één jaar.