

Prestatieafspraken Waalwijk



Inhoud

Inhoud	1
1 Inleiding	3
1.1 Waaronder prestatieafspraken.....	3
1.2 <i>Cyclus prestatieafspraken</i>	4
1.3 Terugblik op de prestatieafspraken 2019-2023	5
1.3.1 Prestatieafspraken ten opzichte van de Woonvisie	6
1.4 Financiële paragraaf	6
2 Volkshuisvesting	7
2.1 Beschikbaarheid van de woningvoorraad	7
2.1.1 Het aanbod van sociale huurwoningen	8
2.1.2 Omvang voorraad	8
Omvang voorraad.....	8
2.1.3 Onttrekkingen.....	9
Onttrekkingen.....	9
2.1.4 Toevoegingen	9
Toevoegingen	9
2.1.5 Woonruimtebemiddeling	10
Woonruimtebemiddeling	10
2.1.6 Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	11
Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	11
2.2 Transformatie wonen-zorg.....	14
Transformatie wonen-zorg.....	14
2.3 Transformatie duurzaamheid.....	14
3 Leefbaarheid.....	16
3.1 Armoedebestrijding/ Schuldhulpverlening	16
3.2 Zelfstandig wonen en zorg	16
3.2 Schoon, heel en veilig.....	17
4 Financiële paragraaf	19
4.1 Leefbaarheid.....	19
4.2 Investeringsruimte	19
4.3 Investeringsruimte.....	20
4.4 <i>Opbrengst complexgewijze verkoop</i>	22
5 Procesafspraken en samenwerking.....	23
5.1 Procesafspraken samenwerking.....	23
5.2 Monitoring.....	24
5.3 Bescherming persoonsgegevens	24
Bescherming persoonsgegevens.....	24

6	Bijlage Aantal woningen aangewezen voor verkoop per postcodegebied	25
7	Bijlage Huurgrenzen (in €)	25
8	Bijlage Monitor sociale huurvoorraad.....	26
9	Bijlage genoemde organisaties.....	27

1 Inleiding

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

De afspraken zijn nog gebaseerd op de huidige woonvisie. In 2020 stelt Waalwijk een nieuwe Woonvisie vast. Onderwerpen uit de nieuwe Woonvisie komen ook aan bod in deze prestatieafspraken.

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) huurdersorganisaties en gemeente samenwerken aan de realisatie, en de ambities in het leefbaarheidsdomein.

Voor de duidelijkheid worden in sommigen tabellen ook de cijfers van andere gemeenten en/of kernen binnen het werkgebied van Casade gepresenteerd.

1.1 Waarom prestatieafspraken

De prestatieafspraken geven concreet aan welke onderwerpen gemeente, huurdersbelangenorganisatie en Casade samen oppakken in het komende jaar. Het is geen vrijblijvende agenda, maar een kader met doelen die we willen bereiken in 2020.

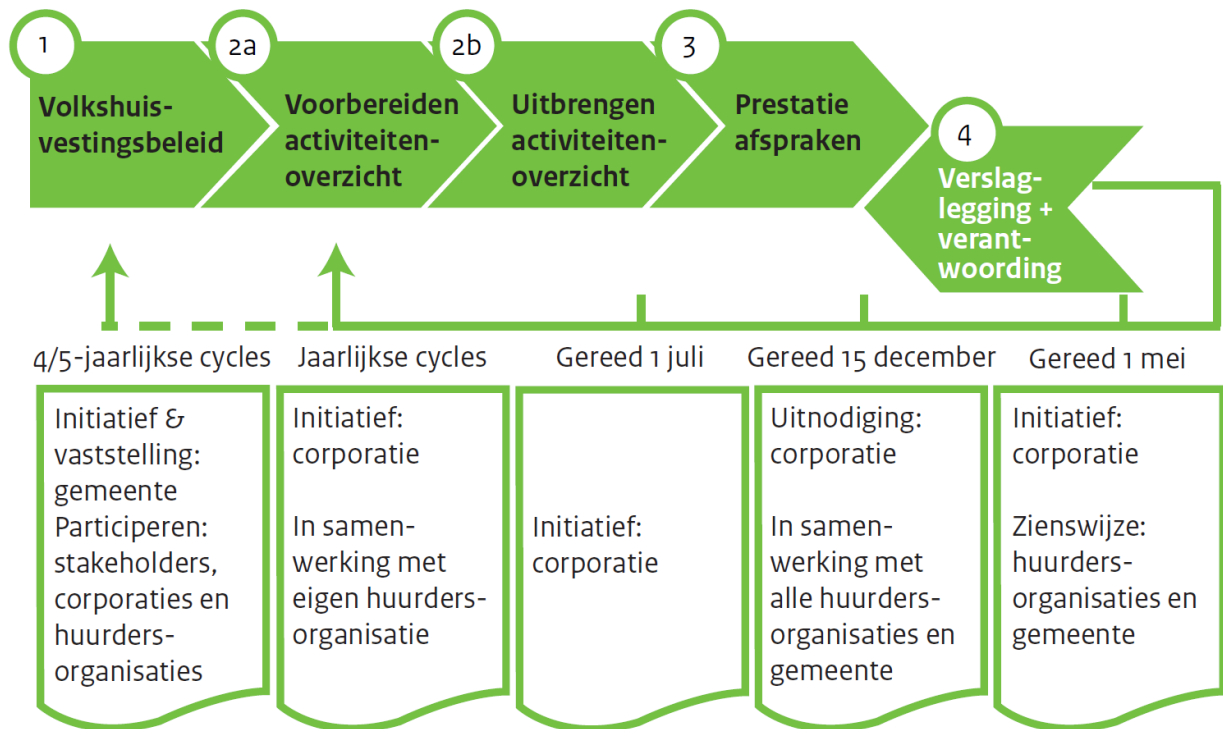
Thema's

Er zijn enkele thema's die in de wetgeving, het Regionale woonkader, de Woonvisie van de gemeente en in het beleid van Casade terugkomen. Over deze thema's zijn afspraken gemaakt. Het gaat dan om betaalbaarheid & beschikbaarheid, duurzaamheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen en zorg.

1.2 *Cyclus prestatieafspraken*

De prestatieafspraken worden vanaf heden jaarlijks gemaakt. Hiermee krijgen ze ook een dynamischer karakter: afspraken kunnen immers jaarlijks bij worden gesteld.

In elk jaar worden onderstaande stappen doorlopen. Een uitgebreide toelichting op dit proces is te vinden in het document *Handreiking Prestatieafspraken, herziene versie*, 12 september 2016, Companen .



Het proces om te komen tot 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 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 2018 en een doorkijk geeft voor de vier jaar daarna. Casade kiest ervoor om ook het sociale domein mee te nemen. Casade-gemeente en Huurdersbelangenverenigingen 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 huurdersorganisaties een zienswijze 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 ontvangt 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. Echter een aantal afspraken is afgerond of zijn in gang gezet:

- De complexgewijze verkoop is geëvalueerd
- De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders is gehaald
- De gemeente heeft het concept van de Visie Duurzaam Waalwijk 2030 vastgesteld
- Het concept van de Woonvisie 2020 gemeente Waalwijk is ter inzage gelegd
- De administratie bij overdracht van voormalige woningen van Slagenland is vereenvoudigd
- Casade heeft een informatieavond voor gemeenteraadsleden georganiseerd
- De acht nul-op-de-meter- woningen in Villa Dotterbloem zijn opgeleverd
- De Regionale aanpak verduurzaming is opgepakt via de REKS
- Het transformatieproject in Bloemenoord verloopt voorspoedig
- Het bezit van WSG is per 2019 overgenomen
- De vergunning voor de Schoenhoorn is afgegeven

1.3.1 Prestatieafspraken ten opzichte van de Woonvisie

Nadat er zaken afgerond zijn en afspraken uitgevoerd is het ook goed om te monitoren in hoeverre acties en afspraken bijgedragen hebben aan het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie.

1.4 Financiële paragraaf

In de prestatieafspraken zal een financiële paragraaf worden 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 zorg voor voldoende aanbod van sociale huisvesting daarbij.

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 43.574,-. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2019). Onder de doelgroep van beleid wordt in deze prestatieafspraken verstaan: alle huishoudens met een inkomen tot € 43.574,-.

In 2014 is er 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, mede door veranderd overheidsbeleid, toegenomen.

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.

In 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

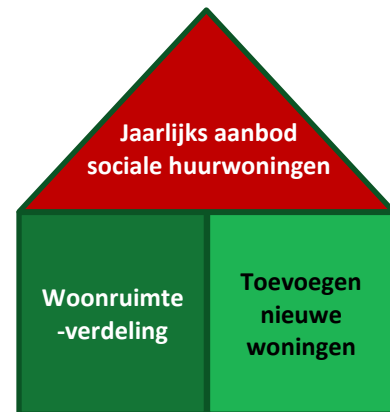
Omdat de woningen eerder door WSG werden verhuurd, heeft de overname van deze woningen door Casade nagenoeg geen invloed op het totaal aantal huurwoningen (DAEB en niet-DAEB) per gemeente.

2.1.1 Het aanbod van sociale huurwoningen

Net als in de rest van Nederland voelt men in Waalwijk een tekort aan sociale huurwoningen. We werken hier op twee manieren aan: we werken toe naar een lichte toename van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Waalwijk en we vergroten slaagkansen.

Het investeringsniveau van Casade is voor de komende jaren flink verhoogd. Casade investeert de komende vijf jaar bijna 107 miljoen euro in nieuwbouw in de gemeente Waalwijk en ruim 68 miljoen euro in woningverbetering, om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de toekomstige inwonerssamenstelling en om verduurzaming door te voeren.

In de toekomst zal sloop en vervangende nieuwbouw, zoals dit nu in Bloemenoord gebeurt, vaker gaan voorkomen. In de praktijk betekent dit wel dat er in het ene jaar sloop plaats vindt en 1 of 2 jaar later vervangende nieuwbouw. Daarnaast zal Casade in 2020 meer woningen via loting gaan verhuren. Met name starters krijgen hierdoor een grotere kans op een woning.



2.1.2 Omvang voorraad

Onderwerp	Outcome
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.
<p>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.</p> <p>Voorstel tot afspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Casade heeft eind 2019 een totale woningvoorraad van ca. 11.400 woningen in drie gemeenten. Minimaal 9.000 woningen daarvan (80%) moeten een huur hebben onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 663,40). • Casade streeft er naar om per gemeente minimaal 80% van de woningen onder de hoogste aftoppingsgrens te verhuren. Dit betekent per gemeente: deze getallen ook nog aanpassen? <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>Deelnemers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Casade • De gemeenten • SHC en lokale huurdersorganisaties 	

2.1.3 Onttrekkingen

Onderwerp	Outcome
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 <ul style="list-style-type: none">• Casade is voornemens om in 2020 ongeveer 37 woningen regulier te verkopen in de gemeente Waalwijk.• 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 zich dit tot aantallen. In het overleg worden locaties besproken.	
Deelnemers <ul style="list-style-type: none">• Casade• Gemeente Waalwijk• SHC en lokale HBV's	

2.1.4 Toevoegingen

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 de gemeente oog voor het betaalbaar houden van deze nieuwbouw. Casade werkt in Waalwijk aan de sloop en vervangende nieuwbouw van de Bloemenoordflats. Er worden de komende jaren 240 woningen gesloopt. Hiervoor komen 250 woningen terug.	
afspraken <ul style="list-style-type: none">• Casade bouwt gelijkvloerse nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk in de geest van Woonkeur, zodat deze voor een brede doelgroep geschikt zijn.• Per 1 januari 2019 nam Casade een deel van de woningen van Woningcorporatie WSG over. Het gaat in dit geval om het bezit van WSG in de gemeente Waalwijk.• 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 'kleine roerende woningen', zoals in Minitopia, en beoordeelt op basis daarvan of zij in 2020 een project starten voor deze huisvestingsvorm. Afsproken wordt dat gemeente en Casade samen gaan kijken hoe andere woonvormen mogelijk te maken.	

- In 2020 stelt Casade een kleine kernen beleid op. Het gaat om een verbijzondering van het portfoliobeleid. We betrekken de huurdersbelangenverenigingen hierbij. Tijdens het opstellen van het beleid zal Casade geen woningen verkopen in Waspik.
- In hoofdstuk 4 is een lijst opgenomen met geplande projecten

Deelnemers

- Casade
- Gemeente Waalwijk
- SHC en lokale Huurdersorganisaties

2.1.5 Woonruimtebemiddeling

Onderwerp	Outcome																				
Woonruimtebemiddeling	Er is voldoende aanbod voor reguliere woningzoekenden en voor woningzoekenden die daarbij hulp nodig hebben.																				
<p>Aanleiding Casade heeft zich eind 2017 aangesloten bij Woning in Zicht. Daarmee is een regionaal woonruimtebemiddelingssysteem een feit. Het jaar (2018) wordt gebruikt om in de gaten houden welke woningzoekenden een woning krijgen en of er groepen zijn die niet of nauwelijks aan bod komen.</p> <p>Per jaar verhuurt Casade ongeveer 800 woningen. Per gemeente gaat het jaarlijks om ongeveer de volgende aantallen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>regulier</th> <th>bemiddeling</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Waalwijk</td> <td>380</td> <td>105</td> <td>485</td> </tr> <tr> <td>Dongen</td> <td>140</td> <td>35</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>Loon op Zand</td> <td>110</td> <td>30</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>630</td> <td>170</td> <td>800</td> </tr> </tbody> </table>			regulier	bemiddeling	totaal	Waalwijk	380	105	485	Dongen	140	35	175	Loon op Zand	110	30	140	Totaal	630	170	800
	regulier	bemiddeling	totaal																		
Waalwijk	380	105	485																		
Dongen	140	35	175																		
Loon op Zand	110	30	140																		
Totaal	630	170	800																		
<p>Er zijn jaarlijks echter meer dan 800 woningzoekenden actief op zoek naar een woning.</p> <p>Afspraak In 2019 stelt Casade een nieuwe woonruimteverdeelbeleid op. Dit beleid zal in 2020 van kracht worden. In overleg met SHC en gemeenten bepaalt Casade een globale verdeling van de beschikbare woningen over een mix van doelgroepen. We houden gezamenlijk in de gaten of woningzoekenden voldoende kans houden op een woning. Maatregelen die ter sprake zullen komen zijn doorstroming en eventuele voorwaarden daarvoor en voorrang voor bepaalde doelgroepen, zoals mantelzorgers. 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.</p> <p>De organisatie Woning in Zicht zorgt voor het adverteren van de beschikbare woningen conform de afspraken die gemaakt worden. Er wordt halfjaarlijks gerapporteerd. Minimaal gaat het om zoektijden en wachttijden van woningzoekenden.</p>																					

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
- Gemeente Waalwijk
- SHC en lokale huurdersorganisaties

2.1.6 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Huisvesting bijzondere doelgroepen	<p>1. Voorraad die voldoende groot en gevarieerd is voor de doelgroepen vergunninghouders, huurders met een begeleidingsvraag en arbeidsmigranten die zich hier willen vestigen.</p> <p>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.</p>			
<p>Aanleiding</p> <p>Casade wordt geconfronteerd met een grote vraag naar huisvesting voor specifieke doelgroepen waaronder vergunninghouders, arbeidsmigranten die zich hier willen vestigen 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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p>				
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

- 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 gemeenten 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 Waalwijk jaarlijks 15 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 Waalwijk 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 Waalwijk 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 zal dit met gemeente en HBV worden 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 zal gelet op hun inkomen aangewezen zijn 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

Voorstel tot afspraken t.a.v. woonwagengewoners

In 2018 is door het Ministerie het gemeentelijk beleidskader Woonwagen-standplaatsbeleid opgesteld. De komende jaren 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 zal de behoefte naar deze woonvorm in beeld moeten 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 uitsterfbeeld uit het verleden;
- Wat zijn de mogelijkheden binnen de gemeente.

De gemeenten in Hart van Brabant trekken in 2020 samen op om tot eenduidige definities te komen en tot afspraken over wachtlijsten en toewijzing.

Deelnemers

- Gemeenten
- Casade
- SHC en lokale Huurdersorganisaties
- KBO/Zorgpartners/Welzijnspartijen
- Partners huisvesting Arbeidsmigranten

2.2 Transformatie wonen-zorg

De bestaande woningvoorraad zal veranderen 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.	
Vorstel tot afspraken <ul style="list-style-type: none">• We monitoren hoe de sociale woningvoorraad in de gemeente Waalwijk zich per saldo ontwikkelt en vullen daartoe jaarlijks in februari de schema's in die zijn opgenomen in de bijlage.• We overleggen een aantal keer per jaar over innovatieve mogelijkheden om grote woningen te transformeren naar kleinere woningen.	
Deelnemers <ul style="list-style-type: none">• Casade• Gemeente Waalwijk	

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 CO ₂ -uitstoot. Op termijn (2050) moet dat leiden tot een CO ₂ -neutraal ¹ woningbezit.
Aanleiding Casade heeft als doel om in 2050 een (gemiddeld) CO ₂ -neutrale woningvoorraad ² 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	

¹ 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.

² Casade streeft naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Alle woningen tezamen moeten CO₂-neutraal zijn. Dit betekent dat niet iedere woning CO₂-neutraal hoeft te zijn.

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 CO₂-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 2020 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.

Doelen Casade

- In 2020 heeft Casade een woningvoorraad met een gemiddeld B-label;
- De CO₂-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).

Afspraken 2019

Jaar	2017	2020	2030
% CO ₂ reductie	100%	88,50%	50%
CO ₂ uitstoot (mln kg)	38	34	19
extra woningen met label A	0	364	1500
Hoeveelheid opgewekte duurzame energie in MW ³	0	3230	14000
gemiddelde energie-index ⁴	1,44	<=1,40	

Gebouwoomgeving

- In 2020 wordt bekeken of Casade en de gemeente 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.

Opstellen visie

- De gemeente stelt in 2020 een visie op over de verduurzaming van de gemeente.
- In 2021 stelt de gemeente een Warmtetransitievise vast. De voorbereiding op deze visie loopt ook in 2020.

Deelnemers

- Casade
- Gemeente Loon op Zand
- SHC/Lokale huurdersorganisaties
- Lokale energiecoöperaties

³ MW=MegaWatt, een aanduiding voor de hoeveelheid elektriciteit

⁴ 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 te maken krijgen met een oplopende huurachterstand
<p>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. 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</p> <p>Afspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Casade is in 2019 een pilot gestart (preventief achter de voordeur) waarbij zij begeleiding organiseert om huurders beter voorbereid richting de reguliere hulpverlening te begeleiden. De opgedane kennis en resultaten worden ter beschikking gesteld voor mogelijke procesverbeteringen. • De gemeente Waalwijk is een project gestart gericht op het doorbreken van generatiearmoede <p>Deelnemers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Casade • Gemeente Waalwijk 	

3.2 Zelfstandig wonen en zorg	
<p>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.</p> <p>Afspraken t.a.v. zelfstandig wonen met zorg <i>Samenwerking</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Casade, huurdersbelangenvereniging en gemeente (team Wijz) 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 betreft 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 die kan bijdragen aan extra verhuisbewegingen, in eerste instantie gericht op senioren. Deze 'makelaar' bezoekt senioren om te peilen of men verhuisplannen heeft, of die in de toekomst denkt te hebben. Het bezoek is niet bedoeld om mensen tot verhuizen aan te zetten; veel meer om ondersteuning aan te bieden als dat nodig is.

Deelnemers

- Casade
- Gemeente Waalwijk
- SHC en lokale Huurdersorganisaties

Onderwerp	Outcome
3.2 Schoon, heel en veilig	De inwoners in de wijken waar Casade voornamelijk bezit heeft ervaren hun woonomgeving als schoon, heel en veilig.
<p>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 is eveneens van belang. Huurders moeten zich veilig kunnen voelen in hun eigen huis en woonomgeving.</p> <p>Afspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en Casade stimuleren en faciliteren initiatieven van bewoners om het groen in hun eigen woonomgeving bij te houden. • Gemeente en Casade zetten buurtbemiddeling in bij geschillen tussen burens 	

- Bij woningverbeteringstrajecten passen we 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, politie en Casade stemmen processen op elkaar af ter bestrijding van ernstige woonoverlast, woon- en uitkeringsfraude.

Deelnemers

- Casade
- Gemeente Waalwijk
- SHC/Lokale huurdersorganisaties

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 denk 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. Van belang voor de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten waarin Casade werkzaam is, is daarin 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 Investerings

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.

Investerings (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	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

4.4 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. De rest van het bedrag stelt ons in staat om in 2020 voor ruim € 74 miljoen (29.106 + 45.221) te investeren. (zie 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

5 Procesafspraken en samenwerking

Onderwerp	Outcome
5.1 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 de te behalen resultaten binnen diverse gremia (gemeenteraad, werkorganisatie, College van B&W, huurdersorganisaties) informatie verschaffen en de dialoog voeren. We maken samenwerkingsafspraken op verschillende niveaus: wijkteam, vestiging, beleid, bestuur.	
Afspraken <ul style="list-style-type: none">• Casade organiseert in de volgende raadsperiode 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;• De jaarplannen van de vestigingen van Casade worden afgestemd met de uitvoeringsplannen van de gemeente Waalwijk. Er vindt minimaal 2x per jaar gestructureerd overleg plaats op bestuurlijk niveau tussen de wethouders en directeur-bestuurder van Casade.• In 2020 bekijken we of we de prestatieafspraken in een eenvoudiger proces kunnen maken.	
Deelnemers <ul style="list-style-type: none">• Casade• Gemeente Waalwijk• SHC/Lokale huurdersorganisaties	

Onderwerp	Outcome
5.2 Monitoring	afspraken over het monitoren van de voortgang
<p>Aanleiding Afspraken hebben pas zin als ze uitgevoerd worden. We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor deze uitvoering.</p> <p>Afspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afspraken worden bijgehouden mbv een stoplichtmodel • Eens in de 6 à 8 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. <p>Deelnemers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Casade • Gemeente Waalwijk • SHC/Lokale huurdersorganisaties 	

5.3 Bescherming persoonsgegevens

Onderwerp	Outcome
Bescherming persoonsgegevens	afspraken over de bescherming van persoonsgegevens
<p>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.</p> <p>Afspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> • We maken op het moment dat dit nodig is, afspraken over het uitwisselen van informatie, rekening houdend met de Algemene Verordening Gegevensbescherming. <p>Deelnemers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Casade • Drie gemeenten • SHC en lokale huurdersorganisaties 	

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.

Onderstaande tabel is nog niet bijgewerkt ten behoeve van het bod voor 2019. We zullen een vernieuwde tabel opnemen in de prestatieafspraken; dan zijn de cijfers zo goed mogelijk. Onderstaande cijfers geven een indicatie van het verkoopprogramma voor 2019

Plaats/postcode	aantal gelabeld	Verwachte verkopen
SPRANG-CAPELLE	164	10
WAALWIJK	400	25
WASPIK	28	2

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	€ 39.055
10 % toewijzen	€41.056	€42.436	€ 43.574
10 % toewijzen		vrij	vrij

8 Bijlage Monitor sociale huurvoorraad

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

jaar	grootte		type		
	<90m2	>90m2	eengezinswoningen	appartementen met lift	appartementen zonder lift
2016	4065	2340	3748	1528	1163
2017	4036	2315	3689	1580	1136
2018	3715	2504	3620	1490	1137
2019					
2020					
2021					

Tabel 2: samenstelling sociale voorraad naar huurprijsklasse (aantal woningen)

	DAEB					niet-DAEB		totaal	
	t/m €417,34	€ 417,34	€ 517,71	€ 597,30	€ 640,14	meer dan €710,68	minder dan € 710,68	meer dan €710,68	
		t/m € 517,71	t/m € 597,30	t/m €640,14	t/m € 710,68				
2016	873	1928	2022	676	762			178	6439
2017	885	1912	2051	677	686	26	22	147	6406
2018	808	1828	2063	778	624	19	22	106	6248
2019									
2020									
2021									

jaar	toevoegingen		onttrekkingen		saldo
	nieuwbouw	overig*	verkoop	overig**	
2016	92	1	-22	-11	60
2017	20		-52	-10	-42
2018		12	-106	-4	-98
2019					
2020					
2021					

* b.v. aankoop, transformatie

** b.v. liberalisatie, samenvoeging, sloop

9 Bijlage genoemde organisaties

Stichting SHC:	Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade. Deze stichting overkoepelt de lokale huurdersbelangenverenigingen
HVOW:	Huurdersbelangenvereniging Oud Waalwijk. Deze vereniging behartigt de belangen van huurders in de kernen Waalwijk en Sprang-Capelle.
HBV Samen Sterk:	Huurdersbelangenvereniging uit Waspik.
HBV Loon op Zand:	Huurdersbelangenvereniging uit Loon op Zand
HBD:	Huurdersbelangenvereniging uit Dongen
Baanbrekers:	Namens de gemeenten Heusden, Loon op Zand en Waalwijk biedt Baanbrekers dienstverlening aan werkgevers en aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt