Prestatieafspraken 2026 – 2030

Stichting Samenwerkende huurdersorganisaties Casade
Gemeente Dongen
Gemeente Loon op Zand
Gemeente Waalwijk
Casade

1 december 2025

1 Inhoud

2 Inleiding ---------- **4**

3 Beschikbaarheid ---------- **5**

3.1 Ambities ---------- *5*

3.2 Huidige plannen ---------- *5*

3.3 Knelpunten bij het bouwen van woningen ---------- *6*

3.4 Beter benutten bestaande voorraad ---------- *6*

3.5 Afspraken beschikbaarheid ---------- *9*

4 Betaalbaarheid ---------- **10**

4.1 Betaalbaarheid ---------- *10*

4.2 Doorstroming ---------- *11*

4.3 Afspraken doorstroming ---------- *13*

5 Kwaliteit ---------- **14**

6 Leefbaarheid ---------- **15**

6.1 Herstructurering ---------- *15*

6.2 Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte ---------- *16*

6.3 Schuldhulpverlening ---------- *16*

6.4 Afspraken leefbaarheid ---------- *16*

7 Overige afspraken ---------- **17**

8 Projecten ---------- **18**

9 Afspraken op een rij ---------- **20**

10 Ondertekening ---------- **22**

11 Bijlage: begrippenlijst ---------- **23**

2 Inleiding

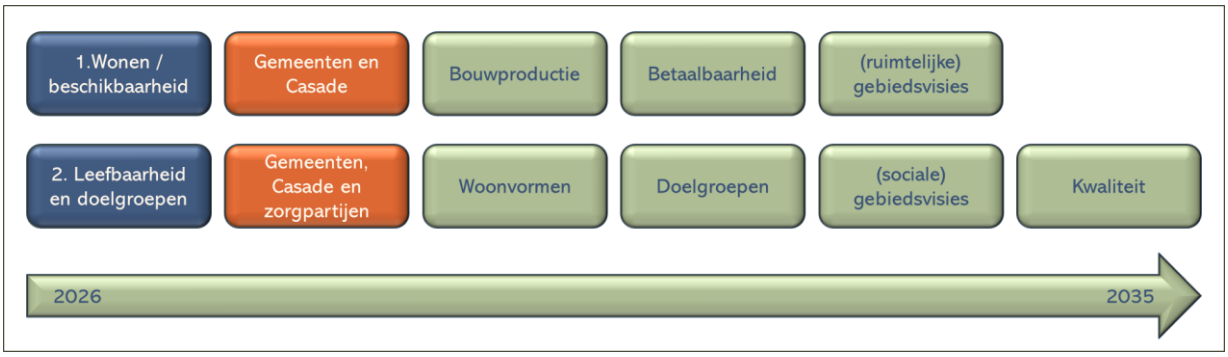
De opgaven in de maatschappij worden steeds groter en ingewikkelder. Belangrijke thema's die spelen zijn de crisis op de woningmarkt, stijgende vraag naar en kosten van zorg, prettig wonen, leefbare buurten, stijgende bouw- en energiekosten, stikstof en netcongestie. Deze thema's komen samen bij de werkzaamheden van Casade. Casade kan deze opgaven niet alleen aan. Graag werken we de komende jaren meer samen met gemeenten en zorgpartijen.

Voorliggende prestatieafspraken maken dat ook duidelijk. Niet alleen de huurdersorganisatie en de gemeenten werkten mee aan dit document; ook de zorgpartijen droegen hun steentje bij. Een mooie stap naar integrale samenwerking!

In de prestatieafspraken is veel aandacht voor het opschroeven van de bouwproductie. Hoewel er een stijgende lijn zit in de oplevering van het aantal woningen, is er met name in de gemeente Waalwijk nog extra aandacht nodig.

Het bouwen van woningen is niet het enige doel van ons. Ook het wonen in die woningen en het samenleven in buurten is belangrijk. Samenwerking is hier een sleutelwoord. Op operationeel niveau en op bestuurlijk niveau gaat dat goed. We missen echter een gestructureerd overleg op tactisch niveau. Een rol voor zorgpartijen is hierbij ook van groot belang. Vandaar dat we een afspraak maken over dit gestructureerde overleg.

Schematisch geven we hieronder de invullen van de twee groepen weer.



Huurdersorganisaties, cliëntenvertegenwoordigers uit de zorg en andere partijen zoals de WMO-adviesraden vervullen een belangrijke rol. Zij dragen waardevolle ideeën en adviezen aan voor de onderwerpen waar wij mee bezig zijn. We betrekken deze partners actief in het overleg, op momenten waarop hun inbreng het meeste effect heeft.

De minister heeft vier volkshuisvestelijk prioriteiten meegegeven om prestatieafspraken over te maken. Dit zijn

a. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen
b. Betaalbaarheid
c. Kwaliteit en
d. Leefbaarheid

We maken de afspraken langs de lijn van deze prioriteiten.

3 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid gaat over het toevoegen van woningen aan de sociale voorraad en het beter benutten van de huidige voorraad. Alle partijen zijn het erover eens dat in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk een groei van de sociale huurvoorraad gewenst is. Hiertoe ondertekenden de partijen de SRBT-Woondeal 2022-2030. Daarnaast zijn we op zoek naar manieren om meerdere huishoudens in 1 woning te laten wonen.

3.1 Ambities

De groei van de voorraad die benoemd is in de Woondeal is ambitieus. Dat realiseerden we ons bij de ondertekening.

Ambitie Casade

Casade heeft haar ambitie voor de woningbouw vastgelegd in haar portfoliobeleid en in haar Ondernemingsplan 'De toekomst maken we samen'. Deze ambitie is gebaseerd op de ambities uit de Woondeal. De ambitie van Casade is om in de periode 2025-2034 te groeien met 1.000 woningen.

Ambitie gemeenten

De gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk hebben ook de ambitie om hun woningvoorraad te laten groeien. Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Waalwijk is ongeveer 30%; in Dongen en Loon op Zand ligt dat op 20% respectievelijk 23%. Alle gemeenten hebben de ambitie om 30% van de groei van de voorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen.
De realisatie van 30% sociale huur hoeft niet per project gerealiseerd te worden. Zo bouwt Casade in haar sloop/nieuwbouwprojecten bijna 100% sociale huur. Op andere plekken kan het aandeel daarom minder zijn. In projecten waar 30% sociale huur niet gehaald wordt, dienen ontwikkelaars een bijdrage te doen in een volkshuisvestingsfonds of vereveningsfonds. Met de opbrengsten uit dat fonds dragen gemeenten bij aan de investeringskosten van sociale huurwoningen bij projecten waar meer dan 30% sociale huur gerealiseerd wordt. De verwachting is dat elke gemeente zo'n fonds heeft in 2026.

3.2 Huidige plannen

Portfoliobeleid en investeringsbegroting Casade

Om de aantallen nieuwbouw uit de SRBT-Woondeal die in 2023 is getekend te halen, heeft Casade een slag gemaakt: de ambities zijn vergroot in het Ondernemingsplan van Casade. Het beleid voor de woningvoorraadontwikkeling op lange termijn, het portfoliobeleid, is hiervan een onderbouwing. Hierin geeft Casade aan dat ze in de periode 2025-2034 ruim 2.000 woningen wil bouwen. Om deze 2000 woningen te kunnen realiseren moeten ook woningen worden gesloopt en worden er woningen verkocht. Door de bouw van 2.000 woningen streeft Casade een netto groei na van 1.000 woningen in de voorraad. Het aantal woningen van Casade groeit dan van 11.300 woningen naar 12.300 woningen.
De vertaling van het portfoliobeleid naar gebieden en projecten vindt plaats in de investeringsbegroting. Hierin plannen we onze projecten. Vaak plannen we wat meer projecten, zodat we door kunnen blijven gaan, als er een keer een project uitvalt of vertraagt.

Woondeal

In 2022 is er een woondeal opgesteld. Deze woondeal is ondertekend in 2023. Deze woondeal is niet statisch: na 2030 moet ook gebouwd worden en ook tussentijds kan er overeenstemming komen over een bijstelling van de aantallen. In 2024 bleek dat de woningbehoefte nog iets groter was dan eind 2022 werd gedacht. Daarom is in het najaar van

2024 een voorstel besproken in het POHO overleg van Hart van Brabant met daarin een grotere opgave voor de woningbouwproductie tot 2030. De totale opgave van 2024 tot en met 2030 kwam daarmee netto op de volgende aantallen woningen:

- Dongen: 1.081 woningen (waarvan 324 sociale huurwoningen)
- Loon op Zand: 910 woningen (waarvan 273 sociale huurwoningen)
- Waalwijk: 2.010 woningen (waarvan 603 sociale huurwoningen)

Bovendien is in de SRBT-woondeal ook afgesproken om een planvoorraad aan te houden van 130% ten opzichte van de netto behoefte. In deze prestatieafspraken beschouwen we bovenstaande aantallen als de opgave in onze regio.
Het Rijk vraagt om ook de opgave tot en met 2034 nader uit te werken en vast te stellen. Op dit moment wordt een voorstel uitgewerkt voor de opgave t/m 2030 per gemeente en t/m 2034 voor de gehele SRBT-regio.

3.3 Knelpunten bij het bouwen van woningen

Een groei van de woningvoorraad gaat niet vanzelf. Er zijn verschillende knelpunten die het moeilijk maken om de beoogde bouwproductie te halen.

Procesmatig

In de periode 2025-2034 wil Casade 2.000 woningen bouwen. Dat is een productie van 200 woningen per jaar. Dat lukt alleen als er een goed proces is: zowel bij Casade als bij de verschillende overheden waarmee we te maken hebben. Procesmatig lopen we bijvoorbeeld aan tegen de planning van Flora en Fauna maatregelen. Daarnaast zien zowel Casade als de gemeenten vertraging als gevolg van bezwaarmakers. De gemeenten kunnen Casade helpen met vlotte procedures, besluitvorming en behandeling van onze aanvragen.

Financieel

Het bouwen van woningen is erg duur. Casade verhuurt haar woningen aan mensen met een bescheiden inkomen. De huuropbrengsten zijn daardoor beperkt en het rendement van een nieuwbouwproject moeilijk positief te krijgen. Daarnaast kan Casade niet onbeperkt lenen om investeringen te financieren. Om de leencapaciteit in de toekomst te borgen, kan Casade zich geen onrendabele nieuwbouwprojecten veroorloven. Een onrendabel project heeft tot gevolg dat Casade minder woningen kan bouwen.

Kennis

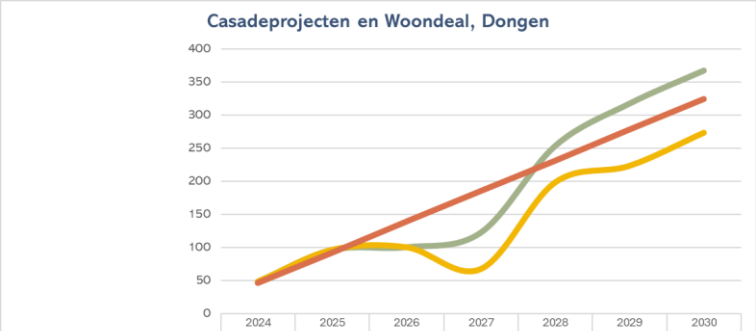
Casade en de gemeenten voeren nogal eens overleg over kansen en knelpunten per project. Het gaat daarbij soms om gelijksoortige vraagstukken die bij meerdere projecten terugkomen. Het is efficiënter als we gezamenlijk kennis opbouwen, zodat we per project sneller kunnen schakelen. Mogelijke onderwerpen die we kunnen delen zijn de bedrijfsvoering/financieel beleid van een corporatie, de wijze van vastgoedrekenen bij een corporatie en de positie van gemeenten bij particuliere initiatieven.

3.4 Beter benutten bestaande voorraad

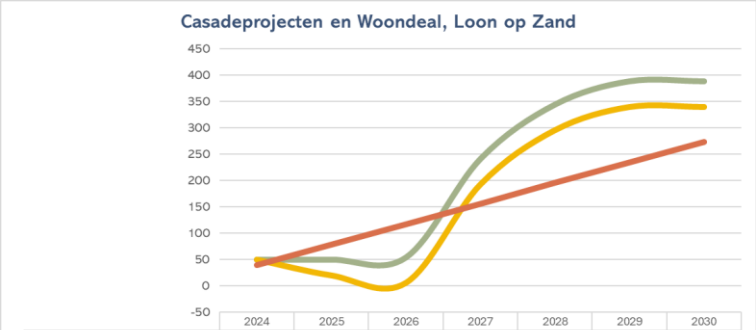
Naast het bouwen van woningen zetten de gemeenten in op het beter benutten van bestaande woningen. Zo kent de gemeenten Dongen een hospitaregeling en Waalwijk beleid over kamerverhuur. Alle gemeenten kennen regelingen voor het plaatsen van tijdelijke woningen bij een bestaande woning.

Casade wil ook bijdragen aan een betere benutting van haar woningen. Vandaar dat Casade in 2026 start met ‘friendscontracten’. Dit is een woonvorm waarbij meerdere eenpersoonshuishoudens gezamenlijk in één woning wonen. Hiermee kunnen we meer woningzoekenden aan woonruimte helpen zonder dat er extra woningen gebouwd worden. Casade sluit aan bij de regeling die de Tilburgse corporaties ontwikkelen. Woningen met ‘friendscontracten’ is een eerste vorm van woningdelen.

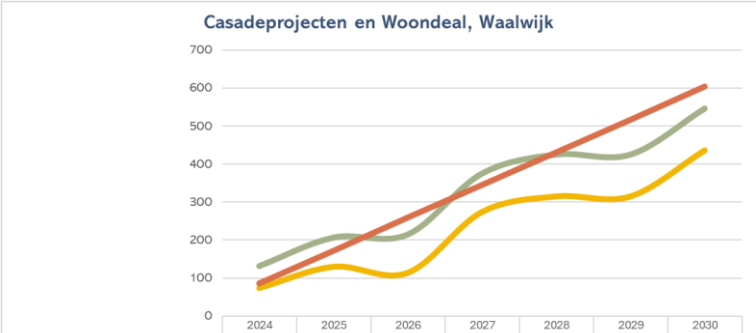
Woondeal en de plannen van Casade



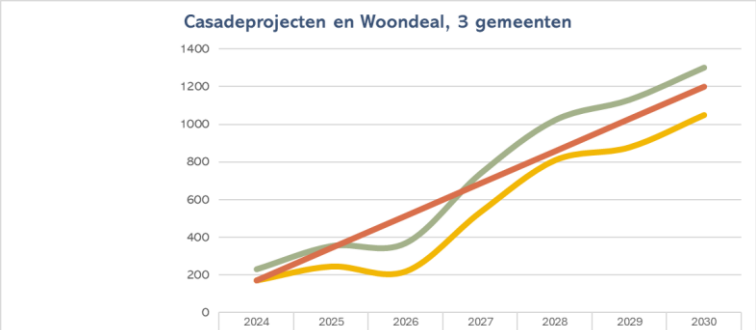
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
nieuwbouw Casade	48	96	100	122	253	317	367
nieuwbouw minus sloop Casade	48	96	100	67	198	223	273
Woondeal 2024-2030	46	93	139	185	232	278	324



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
nieuwbouw Casade	50	50	54	241	344	388	388
nieuwbouw minus sloop Casade	50	20	6	193	296	340	340
Woondeal 2024-2030	39	78	117	156	195	234	273



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
nieuwbouw Casade	132	207	215	375	425	425	546
nieuwbouw minus sloop Casade	74	130	114	274	315	315	436
Woondeal 2024-2030	86	172	258	345	431	517	603



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
nieuwbouw Casade	230	353	369	738	1022	1130	1301
nieuwbouw minus sloop Casade	172	246	220	534	809	878	1049
Woondeal 2024-2030	171	343	514	686	857	1029	1200

Woondeal en de plannen van Casade

In de grafieken hiernaast is het volgende te zien:

1. De bruto nieuwbouwproductie van Casade (groene lijn)
2. De nettoproductie van Casade. Dit is nieuwbouw minus de sloop (gele lijn)
3. De opgave uit de Woondeal 2022-2030 (oranje lijn)

Wat we zien is dat Casade de beoogde groei van de voorraad kan halen in Loon op Zand. Dat komt omdat we hier in de komende jaren wat grotere projecten kunnen realiseren (Park Wijtenburg en De Vossenberg). In Dongen halen we de opgave in 2030 net niet, maar komt vlak daarna de groei door de Noorderbunder en de Vloot: in 2034 ligt de gele lijn 100 (!) woningen **boven** de lijn van de Woondeal.

In Waalwijk heeft Casade de afgelopen 2 jaar meer dan 200 woningen opgeleverd. Het doel van 603 in 2030 kost wat meer moeite. Er is nog een niet ingevulde opgave van 603 – 436 = 167 woningen. Casade hoeft deze opgave niet alleen in te vullen. Een aantal projectontwikkelaars levert de komende jaren 90 sociale huurwoningen op. Casade en de gemeente Waalwijk gaan op zoek naar projecten om de overige minimaal 77 woningen te realiseren.

Middenhuur

Casade realiseert ook woningen in de middenhuur (huur hoger dan de huurgrens van € 900,07 prijspeil 2025), Het gaat om 39 woningen in Dongen en 14 woningen in Kaatsheuvel. Deze woningen worden opgeleverd in 2028 en 2029.

Woondeal en de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad

Woondeal

De aantallen die afgesproken worden in de prestatieafspraken toetsen we aan de Woondeal. Dat geeft een duidelijk doel en een duidelijk kader. Tegelijkertijd zeggen deze cijfers niet alles. De Woondeal zegt niets over verkoop. De woningen die Casade verkoopt hebben echter ook invloed op de groei van de sociale huurwoningvoorraad. Hieronder zetten we de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad uiteen. Eerst zonder verkopen en daarna met verkopen.

Casadeplannen voor de vergelijking met de Woondeal

	Gerealiseerd	Plannen	
Nieuwbouw	**2024-2025**	**2026-2030**	**Totaal**
Dongen	96	271	367
Loon op Zand	50	338	388
Waalwijk	207	339	546
Sloop	**2024-2025**	**2026-2030**	**Totaal**
Dongen	0	-94	-94
Loon op Zand	-30	-18	-48
Waalwijk	-77	-33	-110

De vergelijking tussen de Casadeplannen en de opgave uit de Woondeal levert onderstaande cijfers op. In Dongen en Waalwijk is nog een opgave (51 en 167); in Loon op Zand zitten we goed op schema. In Dongen lopen we het 'tekort' in na 2030. In 2034 verwacht Casade daar een 'overschot' van 100 woningen. In Waalwijk zoeken we naar minimaal 77 woningen.

Casadeplannen én de vergelijking met de Woondeal

Totaal	**Opgave Woondeal**	**Nieuwbouw**	**Sloop**	**Netto groei**	**Rest opgave**
Dongen	324	367	-94	273	51
Loon op Zand	273	388	-48	340	-67
Waalwijk	603	546	-110	436	167

Sociale huurwoningvoorraad

De ontwikkeling van de totale sociale huurwoningvoorraad hangt ook af van de verkopen. De verkoop van woningen is een vliegwiel voor investeringen. De verkoopopbrengst van een woning gebruikt Casade om méér woningen dan die ene terug te bouwen. De sociale huurwoningvoorraad (van Casade) groeit in de periode 2024-2030 met 665 woningen.

Verkoop Casade

Verkoop	**2024-2025**	**2026-2030**	**Totaal**
Dongen	-26	-75	-101
Loon op Zand	-18	-75	-93
Waalwijk	-58	-150	-208

Ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad 2024-2030

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Groei
Dongen	367	-94	-101	+172
Loon op Zand	388	-48	-93	+247
Waalwijk	546	-110	-208	+228

3.5 Afspraken beschikbaarheid

Aantallen

1. Casade levert in de periode 2026-2030 vooralsnog de volgende aantallen nieuwbouwwoningen op:

	Sociale huur	Middenhuur
Dongen	271	39
Loon op Zand	338	14
Waalwijk	339	0

2. Casade en de gemeente Waalwijk gaan om tafel om te zoeken naar extra productie in de gemeente Waalwijk. Dit onderzoek vindt plaats door het op te richten 'tactisch team'. Zie hiervoor afspraak 12. Het doel is om in de periode tot 2030 minimaal 77 woningen, maar liever 100 extra toe te voegen (bovenop de 339) in Waalwijk.

Financieel

3. Casade onderzoekt de mogelijkheid om bij nieuwbouwprojecten enkele koopwoningen te bouwen en verkopen. De opbrengsten van verkoop kunnen helpen om een project rendabel te maken. In de periode 2026-2030 onderzoeken we de mogelijkheid om verkoopwoningen te bouwen bij projecten.
4. Casade laat haar niet-DAEB voorraad groeien.
5. De gemeenten laten de sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen in 2026 met niet meer dan inflatie stijgen. Daarnaast onderzoeken we gezamenlijk in hoeverre het mogelijk is om te werken naar uniforme sociale grondprijzen.
6. De gemeenten Dongen en Waalwijk spannen zich in om uiterlijk 1 september 2026 een volkshuisvestingsfonds of vereveningsfonds op te hebben gericht. Hiermee kan de realisatie en toename van de sociale huurvoorraad gestimuleerd worden.
7. De waarde van door Casade verduurzaamde woningen stijgt. Hierdoor stijgt ook de Onroerendezaakbelasting voor Casade. Om dit voordeel terecht te laten komen bij de groei van de sociale huurvoorraad onderzoeken de gemeenten in 2026 of en hoe de extra opbrengsten als gevolg van deze waardestijging in hun volkshuisvestingsfonds gestort kunnen worden.

Procesmatig

8. Casade en gemeente werken samen aan een Soortenmanagementplan.
9. De gemeenten zorgen voor vaste projectleiders per project van Casade.
10. In de gemeente Waalwijk richten Casade en de gemeente een 'tactisch team' op. Het doel van dit team is om te verkennen hoe de nieuwbouwproductie van de corporaties in Waalwijk versneld kan worden door gezamenlijke inzet of hoe we nu al knelpunten weg kunnen nemen die we in de toekomst zien. We kijken daarbij 10 jaar vooruit in de tijd. Deelnemers aan dit team zijn bijvoorbeeld beleidsmedewerkers, stedenbouwkundigen, financieel specialisten (zie ook de afspraak bij 'kennis delen'), bouwkundigen en projectleiders.
    We spreken af dat we in januari 2026 een eerste bijeenkomst beleggen met collega's van beide organisaties om dit plan verder uit te werken. Casade neemt hiervoor het initiatief.
    In de eerste bijeenkomst bespreken we ook de deelname van Habion en Woonzorg aan dit team.
11. In de gemeenten Dongen en Loon op Zand blijven de zogenoemde "kansenkaartbijeenkomsten" bestaan.

Kennis delen

12. De gemeenten zorgen voor voldoende kennis van vastgoedrekenen en de bedrijfsvoering van corporaties binnen de organisatie. Casade en de gemeenten zoeken gezamenlijk een goede training voor medewerkers die daar interesse in hebben. Casade neemt hiervoor het initiatief in het eerste kwartaal van 2026.

Beter benutten bestaande voorraad

13. Casade verhuurt in 2026 de eerste woningen met Friendscontracten
14. Casade bepaalt in 2026 haar standpunt over hospitaverhuur. Daarnaast onderzoekt Casade of hospitaverhuur als extra 'product' aangeboden kan worden.

4 Betaalbaarheid

De volkshuisvestelijke prioriteit betaalbaarheid gaat over twee zaken: betaalbaarheid en doorstroming.
In deze paragraaf gaan we in op betaalbaarheid.

4.1 Betaalbaarheid

Ambitie Casade

De ambitie van Casade is om voldoende woningen betaalbaar te houden voor huurders met een laag inkomen. Casade en de SHC hebben daarover duidelijke afspraken gemaakt. Er zijn bij Casade 9.000 woningen die op het moment van eerste verhuur een huurprijs hebben die maximaal gelijk is aan de tweede aftoppingsgrens. In 2025 is dat €731,93.

Daarnaast ambieert Casade om de woonlasten van huurders laag te houden. We zorgen daarvoor door woningen te verduurzamen, zodat de stookkosten kunnen dalen. Bij woningverbeteringen vragen we geen huurverhoging. Ook dat scheelt in de woonlasten. Bijkomend voordeel bij dat laatste is dat meer bewoners akkoord gaan met een woningverbetering. Projecten verlopen daardoor sneller, wat weer uitvoeringskosten bespaart.

Casade blijft binnen bovenstaande kaders zoeken naar optimalisatie van de huuropbrengsten. In 2026 voert Casade een verandering van haar streefhuren door. Dit is in 2025 afgesproken in het portfoliobeleid. De verandering levert extra investeringsmogelijkheden op. De afspraak van 9.000 woningen betaalbaar blijft hierbij overeind.
In het kader van de Nationale Prestatieafspraken wordt de Woningwet gewijzigd. Voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt de passen- toewijzen-huurgrens met € 26,25 (prijspeil 2025) verhoogd. De achterliggende gedachte is dat deze woningen zo goed geïsoleerd zijn dat de stookkosten veel lager zijn. Voor de huurder worden de woonlasten daardoor niet hoger. Als deze wet ingevoerd wordt, onderzoekt Casade of ze gebruik maakt van deze regeling.

Ambitie gemeenten

Ook de gemeenten vinden het van belang dat er voldoende aanbod is van sociale huurwoningen. Deze woningen zijn nodig voor reguliere huurders, maar zeker ook voor bijvoorbeeld de huurders die verhuizen vanuit een instelling. Zij hebben vaak een laag inkomen en behoefte aan een woning met een lage huurprijs.

Doorlopende afspraken

Bij de afspraken in het hoofdstuk over beschikbaarheid zijn afspraken opgenomen waarmee gemeenten kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Casade zal zich aan de volgende afspraken houden:

15. Casade houdt 9.000 woningen betaalbaar (onder de 2e aftoppingsgrens)
    a. Dongen 1.800 woningen
    b. Loon op Zand 1.900 woningen
    c. Waalwijk 5.300 woningen

16. Casade vraagt geen huurverhoging bij woningverbetering. Casade gaat tegelijkertijd op zoek naar optimalisatie van haar huuropbrengsten.

4.2 Doorstroming

De volkshuisvestelijke prioriteit doorstroming gaat met name om het bevorderen van die doorstroming. Een hogere doorstroming (meer verhuizingen) zorgt ervoor dat huishoudens in een woning terechtkomen die beter bij hun levensfase past. In dit hoofdstuk maken we naast afspraken over doorstroming, ook afspraken over het verdelen van woningen in zijn algemeenheid.

Ambities

De ambities van Casade en de gemeenten hebben betrekking op de huisvesting van verschillende groepen bewoners. Naast reguliere woningzoekenden hebben we oog voor woningzoekenden die een extra duwtje in de rug kunnen gebruiken.
We maken afspraken over onderstaande bijzondere doelgroepen. Daarnaast is het van belang om met elkaar afspraken te maken over de verdeling van alle woningen over alle doelgroepen. Het is immers niet de bedoeling dat de bijzondere doelgroepen de reguliere woningzoekenden van de markt verdringen.

Bijzondere doelgroepen

Weer Thuis

In het kader van het traject 'Weer Thuis', hebben de regionale gemeenten en corporaties afspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens dat uitstroomt uit de maatschappelijke opvang. Elk jaar wordt gezamenlijk afgesproken om hoeveel huishoudens het gaat. In 2025 bleek dat de huisvesting niet zo snel gaat als we met elkaar hadden afgesproken. Het achterblijven van de uitstroom heeft direct gevolgen voor zorgpartijen. Zij spraken met gemeenten namelijk af om meer cliënten uit te laten stromen naar zelfstandige woningen. Parallel aan deze prestatieafspraken maken we in de SRBT-woondeal en bij de uitwerking van regionaal afspraken met zorgpartijen, corporaties en gemeenten over de haalbaarheid van onze afspraken. Casade en de gemeenten spreken af om zich aan die parallelle afspraken te houden. We zullen de zorgpartijen uitnodigen om mee te denken over oplossingen.

Statushouders

Casade spant zich samen met de gemeenten in om de statushouders die opgevangen moeten worden in de gemeenten, te huisvesten volgens de jaarlijkse huisvestingstaakstelling. De gemeenten spannen zich in voor begeleiding en nazorg. Casade blijft deze inspanning ook plegen, als gemeenten hiertoe geen wettelijke basis meer hebben. Casade zal zich hierbij aan de wettelijke kaders houden.

Sociaal urgenten

Via Woning in Zicht stelt Casade woningen beschikbaar voor huishoudens die zich in een crisissituatie bevinden en waarvoor een nieuwe woning de oplossing is. Een onafhankelijke instantie beoordeelt of iemand voor urgentie in aanmerking komt.

Ouders met een relatiebreuk en de zorg voor thuiswonende kinderen tot 23 jaar

Ouders die een woning moeten verlaten vanwege een relatiebreuk kunnen voorrang krijgen op een woning.

WMO

Inwoners die een WMO-verhuisindicatie ontvangen van hun gemeente krijgen voorrang op een woning bij Woning in Zicht.

Tijdelijke huisvesting/ acute huisvesting met begeleiding

Soms valt een huishouden buiten alle voorgenoemde voorrangsregelingen. In die gevallen kunnen de gemeenten een beroep doen op Casade om voor huisvesting te zorgen.

Hoger inkomen
Minimaal 85% van de vrijkomende DAEB-woningen wordt toegewezen aan de beoogde doelgroep. Casade heeft de ruimte om 15% toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Dit laatste is geen doel van Casade, maar biedt ruimte om maatwerk te leveren aan huishoudens die in de knel zitten. De percentages gelden per gemeente.

Inwoners uit de eigen gemeente
De gemeenten hebben aangegeven dat ze het belangrijk vinden dat huishoudens uit hun eigen gemeente (voor een deel) voorrang krijgen bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen. Gemeenten en Casade overleggen per project samen in welke mate deze voorrang toegepast wordt.

Woonwagenbewoners
Casade en de gemeenten zetten zich samen in voor de huisvesting van woonwagenbewoners. We handelen vanuit de visies die de gemeenten hiertoe hebben opgesteld. In Dongen zijn de plannen voor nieuwbouw gaande. In Loon op Zand starten we naar verwachting in 2026 met onderzoek naar uitbreiding van het aantal woonwagens. Waalwijk onderzoekt momenteel locaties voor uitbreiding van woonwagenstandplaatsen. Een deel van die standplaatsen zal ook sociale huur moeten worden. Naar verwachting weten we in 2026 beter om hoeveel standplaatsen dat zal gaan.

Wet versterking regie volkshuisvesting
De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft een opsomming van de categorieën verplichte urgenten. Gemeenten mogen dit overzicht aanvullen. Het gaat om de groepen woningzoekenden:

- die mantelzorg ontvangen of verlenen (deze categorie bestond al);
- die op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend huisvesting nodig hebben;
- uit de maatschappelijke opvang, waaronder dakloze personen, uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel;
- die uitstromen na intramuraal verblijf, waaronder uitstroom uit een beschermdwoneninstelling of uit klinische geestelijke gezondheidszorg;
- die uitstromen uit forensische zorg met verblijf (klinisch en beschermd wonen op basis van de Wlz of ZVW);
- tussen 18 en 23 jaar uit jeugdhulp met verblijf;
- uit de (jeugd)gevangenis;
- die deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers.
- gezinnen met minderjarige kinderen die (dreigend) dakloos zijn

Huisvestingsverordening
Veel voorrangsregels kunnen vastgelegd worden in een Huisvestingsverordening. Tot 2025 waren hier redelijk wat voorwaarden aan verbonden. Op het moment dat de wet Versterking Regie Volkshuisvesting in gaat, worden gemeenten verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen en daarin regels over urgentie in op te nemen. De wet schrijft voor over welke doelgroepen iets opgenomen moet worden in de verordening (zie kader).
Het Rijk vereist een regionale afstemming tussen gemeenten bij het opstellen van de verordening. De gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk werken hierbij samen met de overige gemeenten in de regio Hart van Brabant.

Bevorderen doorstroming
In 2025 is Casade een pilot gestart met doorstroming voor senioren. De gemeenten dragen bij door een verhuiskostenvergoeding te geven aan huishoudens die verhuizen volgens deze regeling. In 2026 vindt een evaluatie plaats van deze pilot. De ervaring in omliggende gemeenten zijn positief. We verwachten dan ook dat de pilot overgaat in een permanente regeling. We maken in 2026 gezamenlijk afspraken hoe we de pilot en het vervolg verder invulling geven.

4.3 Afspraken doorstroming

Voor het jaar 2026 spreken we de volgende aantallen af.

Doelgroep	Dongen	Loon op Zand	Waalwijk
Weer Thuis	**16**	**14**	**29**
Statushouders	**Volgens opgave Rijksoverheid**		
Sociaal urgenten	10 voor de drie gemeenten, via WiZ[1]		
Relatiebreuk	25 voor de drie gemeenten, via WiZ		
WMO	20 voor de drie gemeenten, via WiZ		
Acute huisvesting gemeenten	10 voor de drie gemeenten, via Casade		
Hoger inkomen	Maximaal 15% per gemeente		
Inwoners eigen gemeente	Te bespreken per project		
Woonwagenlocaties	Te bespreken per gemeente		

17. Casade, gemeenten en zorgpartijen bespreken in 2026 in de regionale werkgroep “Fair share” hoeveel mensen en woningen nodig zijn. Casade neemt deel in deze groep en de gemeente Waalwijk namens de Casade-gemeenten.
18. Casade, gemeenten en zorgpartijen bespreken in 2026 hoe we de uitstroom uit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen kunnen verbeteren. Uiteraard sluiten we aan bij de regionale afspraken. De afspraak waar het hier om gaat is bedoeld om binnen die regionale afspraken te zoeken naar verbeteringen.

[1] WiZ = Woning in Zicht (www.woninginzicht.nl)

5 Kwaliteit

Corporaties hebben – net als andere partijen in de volkshuisvesting – een opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. De woningvoorraad van corporaties moet in 2050 CO_2-neutraal zijn. Verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand.
Het realiseren van de technische en complexe opgaven op het gebied van isolatie, het aanpassen van de woningvoorraad aan de energietransitie, het op peil brengen (en houden) van het binnenmilieu en (brand)veiligheid en wooncomfort, zal de komende tijd veel aandacht en inspanning vergen van betrokken partijen.

We hebben de afgelopen jaren al veel gerealiseerd.

Aardgasvrij maken en toekomst klaar isoleren

De ambitie van Casade is om tot en met 2028 minimaal 1.000 woningen te verduurzamen. We zorgen ervoor dat deze investeringen geen impact hebben op de investeringen voor de nieuwbouw. In 2018 maakten we een duurzaamheidsbeleid, waarin we ons voornamen dat de CO2-uitstoot in 2030 gehalveerd zou zijn. Dit beleid komt voort uit eerdergenoemde landelijke klimaatafspraken.
De Transitievisie Warmte (TVW) is in 2021 vastgesteld door de gemeenteraden. In 2026 zal de TVW vervangen worden door een verplicht Warmteprogramma onder de Omgevingswet. De gemeenten stellen het Warmteprogramma op in nauw overleg met stakeholders en dus ook Casade. In een warmteprogramma beschrijft een gemeente de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Hierin staat welke wijken, buurten en dorpskernen in de komende 10 jaar van het aardgas gaan en hoe dat gebeurt.

Geen woningen meer met een E, F of G label

De woningen die Casade verhuurt, hebben vanaf 2029 geen E, F of G label meer.

Verduurzaming zonder huurverhoging

Casade verbetert haar woningen zonder huurverhoging.

Verduurzamen met anderen

Als Casade woningen verduurzaamt, wordt aan eigenaren die aangrenzend wonen, de kans geboden mee te doen met de verduurzaming op eigen kosten.
In 2026 starten Casade, gemeenten en zorgpartijen gesprekken over de verduurzaming van door Casade verhuurd zorgvastgoed. Ook de brandveiligheid van deze gebouwen zal onderdeel zijn van dit gesprek.

Groene woonomgeving

Bij projecten van Casade zorgen de gemeenten net als in de rest van de gemeente voor het duurzaam inrichten van het openbaar gebied. Denk aan vergroening, waterhuishouding, biodiversiteit, ontstenen en open verharding. We stemmen daarvoor procedures met elkaar af.

Afspraken kwaliteit

19. De gemeenten stellen in 2026 een Warmteprogramma op in nauwe samenwerking met Casade.
20. De woningen die Casade verhuurt, hebben vanaf 2029 geen E, F of G label meer.
21. Casade biedt aangrenzende eigenaren aan om mee te doen in de verduurzaming op eigen kosten.
22. Casade, gemeenten en zorgpartijen starten gesprekken over verduurzaming en brandveiligheid van zorggebouwen die Casade verhuurt. Het doel van de gesprekken is om een uitvoeringsprogramma te hebben voor 2026-2028.
23. Bij projecten van Casade zorgen de gemeenten voor het duurzaam inrichten van het openbaar gebied.

6 Leefbaarheid

De volkshuisvestelijke prioriteit Leefbaarheid gaat uitsluitend over herstructurering. In dit hoofdstuk bespreken we echter ook zorg voor kwalitatief goede woningen, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking.

6.1 Herstructurering

In de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties van 2023 wordt het volgende gezegd over herstructurering: *"Het verbeteren van de leefbaarheid kan bijvoorbeeld worden gedaan door wijken met veel corporatiebezit te herstructureren waarmee de kwaliteit van woningen wordt verbeterd en er meer gemengde wijken met middenhuur en sociale koopwoningen vanuit de niet-DAEB tak van corporaties ontstaan. Onder regie van de gemeente kunnen bovendien afspraken met corporaties en andere betrokken partijen worden gemaakt over herstructurering van de particuliere voorraad in synergie met het corporatiebezit. Ook door de inzet van de vrije toewijzingsruimte kan gestuurd worden op een gemêleerde instroom van huurders. In buurten met weinig sociale huurwoningen kan juist extra worden ingezet op het toevoegen van sociale huur."*

Casade en de gemeenten hebben hoge ambities als het gaat om nieuwbouw. Veel van die nieuwbouw vindt plaats op locaties waar Casade eerst heeft gesloopt. Tot nog toe vult Casade zelf in welk nieuwbouwprogramma terugkomt op de plaats van de gesloopte woningen. Als we samen met de gemeenten op een grotere schaal kijken en projecten met elkaar verbinden, kunnen we misschien veel meer kwaliteit toevoegen aan een stad of dorp.
Waar we aan denken is:

- de herstructureringsopgave van andere woningen dan die van Casade;
- verduurzaming van particulieren ondersteunen;
- een andere verspreiding van sociale huurwoningen over een kern;
- impulsen geven aan wijken;
- andere verdeling van terug te bouwen woningen
- toewijzing aan andere doelgroepen dan voorheen op die locatie woonden.

Tot nog toe voerden we deze gesprekken niet structureel met elkaar. We pakken dit op in de kansenkaartbesprekingen in Loon op Zand en Dongen, en in het nieuw op te richten 'tactische team'.

6.2 Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte

Dit onderdeel hebben we voorbereid samen met een aantal zorgpartijen. Zij weten beter dan wij welke behoefte er is aan verschillende woonvormen. In 2026 zal onze samenwerking zich voornamelijk richten op woonvormen. De komende jaren brengen we samen in beeld hoe groot de vraag is naar andere woonvormen.

Nieuwe woonvormen

Bij het bouwen van nieuwe woonvormen kunnen we denken aan prikkelarme woningen, kleinere woningen dan Casade nu bouwt, woningen met dikkere muren en andere aanpassingen. Welke woonvormen of bouwkundige eigenschappen precies nodig zijn en voor welke doelgroepen, bespreekt Casade met medewerkers van deze zorgpartijen. Casade wil in deze besprekingen opnieuw onderzoeken of het concept van Skaeve Huse als project uitgevoerd kan worden in een van de drie gemeenten.
Naast het verbeteren van het programma van eisen voor woningen, starten we in ieder geval 1 project in 2026 waarmee we een nieuwe woonvorm toevoegen aan het bezit van Casade.

Samenwerking

Uit het eerdergenoemde overleg bleek dat er heel veel vraagstukken zijn waarvan het goed is dat ze door zorgpartijen, Casade en gemeente gezamenlijk worden opgepakt. Het is te veel om van al die vraagstukken aparte prestatieafspraken te maken. Vandaar dat we afspreken dat we een structureel overleg opzetten om deze vraagstukken te bespreken en op te pakken.
Mogelijke vraagstukken:

- afspraken over bestaande complexen,
- Funda voor zorg en corporaties,
- ontmoetingsruimten,
- huisvesting voor zorgpersoneel,
- programma van eisen voor zorgwoningen,
- bestaande woningen screenen en beoordelen voor welke zorgverlener deze woning het beste past,
- kleinere vraag naar verpleeghuiszorg,
- samenwerking bij de zorg voor huurders/cliënten,
- andere culturele doelgroepen,
- mensen die iets toe kunnen voegen,
- passende huisvesting vinden voor extreme overlastgevers,
- huisvesting daklozen

Uiteindelijk moet deze samenwerking er ook toe leiden dat we daadwerkelijk kleinschalige woonzorgvoorzieningen of nieuwe woonvormen toevoegen aan de woningvoorraad van Casade.

6.3 Schuldhulpverlening

Casade en de gemeenten zetten zich blijvend in voor het bestrijden van armoede en het tegengaan van woonfraude. Ons gezamenlijke doel blijft om geen ontruimingen te hebben door schulden. Ook zorgpartijen die cliënten ondersteunen bij het zelfstandig wonen, hebben hierin een rol.

6.4 Afspraken leefbaarheid

24. Vanaf 2026 vindt periodiek overleg plaats tussen gemeenten, zorgpartijen en Casade. Aanvullend op de eerdergenoemde onderwerpen bespreken we nieuwe woonvormen en wijkgericht werken.
25. Casade start in 2026 een bouwproject met een nieuwe woonvorm.
26. Gemeenten en Casade blijven in overleg over het tegengaan van schulden en het voorkomen van woonfraude

7 Overige afspraken

Naast de afspraken die we maken met de volkshuisvestelijke prioriteiten, zijn er ook afspraken die niet goed onder die prioriteiten te scharen zijn. Deze afspraken nemen we hierop.

Regionale verbinding huurders

Casade doet een groot beroep op de SHC. Zij worden vaak gevraagd om mee te denken en om advies te geven. Dit vraagt veel van de leden van de SHC. De SHC gaat daarom in overleg met de SBO. Dit is de koepel van huurdersorganisaties uit Tilburg. Samen willen zij zich sterk maken voor een nog betere belangenbehartiging van huurders in de regio Hart van Brabant.

Afspraak regionale verbinding

27. De SHC gaat in overleg met de huurdersorganisaties die zijn aangesloten bij het Stedelijk Bewonersoverleg Tilburg (SBO). Het doel is het uitwisselen en vergroten van kennis en ervaring.

Gemeente specifieke afspraken

Loon op Zand

28. Het dienstencentrum Rode Loper heeft een waardevolle functie in het realiseren van de doelstellingen van de WMO. In 2026 bezien we of we het aantal inloop- en ontmoetingspunten kunnen versterken, in samenspraak met onze maatschappelijke partners (o.a. Casade, ContourdeTwern en Farent).

29. Casade, Zorggroep Elde Maasduinen en de gemeente verzorgen de huisvesting van diverse verenigingen in de Venloene. Zij vinden tijdelijk onderdak in de periode dat De Wetering vernieuwd wordt

Dongen

30. Eagle Shelter heeft een waardevolle functie in het realiseren van de doelstellingen van de WMO. Gemeente Dongen en Casade trekken gezamenlijk op wat betreft de inzet voor Eagle Shelter. Casade continueert haar bijdrage voor het jaar 2026. De gemeente ziet Eagle Shelter als een belangwekkende voorziening van algemeen belang in haar gemeente en draagt bij aan een financieel gezonde situatie voor deze voorziening. Casade koppelt haar bijdrage aan de ondersteuning vanuit de gemeente Dongen

Waalwijk

31. Jaarlijks stemmen gemeente, Casade, Woonzorg Nederland en Habion af welke woningbouwontwikkelingen in het komende jaar op worden gepakt, waarbij gemeentelijk grondbezit betrokken is. In onderling overleg worden afspraken gemaakt over de inbreng van de genoemde corporaties bij deze projecten. Deze afspraken leggen we separaat vast.

8 Projecten

In dit hoofdstuk staan alle projecten van Casade opgesomd vanaf 2022. Op deze manier is precies te volgen wat Casade al heeft gerealiseerd en welke plannen er zijn. Soms hebben we plannen opgenomen die nog niet bekend zijn bij huurders. In dat geval hanteren we een neutrale naam. De hieronder genoemde projecten zijn terug te vinden op www.casade.nl/projecten.

Nieuwbouw sociale huur

Oplevering	Dongen	aantal	Loon op Zand	aantal	Waalwijk	aantal
2022					Grotestraat	72
					Thuis de Amstel	14
2023	Heuvelstraat GGZ	18			Mattemburgh	28
2024	Heuveleind	48	SalmRijck	50	Magnoliapark	132
2025	Heuveleind	48			Kasteellaan	75
2026	Kalmoestuin	4	Capelsestraat	4	Akkerwinde	8
					Molenhoek	33
2027	Project Dongen	22	Park Vossenberg	67	Borksesticht	60
			Leo Hendrik	24	Molenhoek	48
			Bloemwaard	76	Loonsestraat	19
			Van Lierpark	8		
			Lobelia	12		
2028	Schoollocatie 's Gravenmoer	15	Park Wijtenburg	64	Oranjehoek	50
	Noorderbunder fase 1	95	Theresiaschool	15		
	Wildzangweg	8	Heren van Ambacht	24		
	Project Dongen	34				
2029	Noorderbunder fase 2	55	Westwaard Noord fase 2	12		
	de Vijf Turven	27	Project Loon op Zand	32		
2030	Project Dongen	24			Project Waalwijk	24
	Procureurweg	26			Landgoed Driessen fase 1	97

Nieuwbouw middenhuur

Oplevering	Dongen	aantal	Loon op Zand	aantal	Waalwijk	aantal
2027			Park Vossenberg	14		
2028	Noorderbunder fase 1	21				
2029	Noorderbunder fase 2	18				

Voorgenomen verkoop

	Dongen	aantal	Loon op Zand	aantal	Waalwijk	aantal
2026	Diverse adressen	15	Diverse adressen	15	Diverse adressen	30
2027	Diverse adressen	15	Diverse adressen	15	Diverse adressen	30
2028	Diverse adressen	15	Diverse adressen	15	Diverse adressen	30
2029	Diverse adressen	15	Diverse adressen	15	Diverse adressen	30
2030	Diverse adressen	15	Diverse adressen	15	Diverse adressen	30

Sloop

sloopjaar	Dongen	aantal	Loon op Zand	aantal	Waalwijk	aantal
2022	West I	-84	SalmRijck	-26	Distelplein flats e.o.	-120
2023					Baardwijksestraat	-28
2024					Molenstraat e.o.	-58
2025			Anjerstraat	-30	Akkerwinde	-5
					Loonsestraat	-14
2026			LeoHendrik	-18	Oranjehoek Waspik	-24
2027	De Vloot	-55				
2028					Project Waalwijk	-9
2029	Project Dongen	-9				
	Project Dongen	-8				
	Project Dongen	-14				
	Project Dongen	-8				

Woningverbeteringen

Startjaar	Dongen	aantal	Loon op Zand	aantal	Waalwijk	aantal
2024			Frederik Hendrikpark + Berndijksestraat	48		
2025			Collinsstraat	12	A.Rousselstraat	29
			Frederik Hendrikpark	3	Baardwijksestraat	18
					Burg.Meijerstraat + Burg.Smitstraat	13
					Vooreinde	6
					Verkoop gelabelde woningen	35
2026	Project Dongen	22	Project Loon op Zand	8	Bevrijdingsbuurt	94
	Project Dongen	92	Project Loon op Zand	32	Project Waalwijk	8
			Project Loon op Zand	65	Project Waalwijk	11
					Project Waalwijk	22
					Project Waalwijk	37
					Project Waalwijk	30
2027	Project Dongen	78	Project Loon op Zand	12	Project Waalwijk	50
	Project Dongen	35			Project Waalwijk	12
					Project Waalwijk	15
					Project Waalwijk	75
2028	Project Dongen	29	Project Loon op Zand	40	Project Waalwijk	30
	Project Dongen	10	Project Loon op Zand	28	Project Waalwijk	10
	Project Dongen	6	Project Loon op Zand	23		
2029			Project Loon op Zand	55	Project Waalwijk	10
			Project Loon op Zand	91	Project Waalwijk	5
			Project Loon op Zand	4		
2030	Project Dongen	48			Projecten Waalwijk	284

9 Afspraken op een rij

1. Casade levert in de periode 2026-2030 vooralsnog de volgende aantallen nieuwbouwwoningen op:

	Sociale huur	Middenhuur
Dongen	271	39
Loon op Zand	338	14
Waalwijk	339	0

2. Casade en de gemeente Waalwijk gaan om tafel om te zoeken naar extra productie in de gemeente Waalwijk. Dit onderzoek vindt plaats door het op te richten 'tactisch team'. Zie hiervoor afspraak 12. Het doel is om in de periode tot 2030 77 woningen extra toe te voegen (bovenop de 339) in Waalwijk.
3. Casade onderzoekt de mogelijkheid om bij nieuwbouwprojecten enkele koopwoningen te bouwen en verkopen. De opbrengsten van verkoop kunnen helpen om een project rendabel te maken. In de periode 2026-2030 onderzoeken we de mogelijkheid om verkoopwoningen te bouwen bij projecten.
4. Casade laat haar niet-DAEB voorraad groeien.
5. De gemeenten laten de sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen in 2026 met niet meer dan inflatie stijgen. Daarnaast onderzoeken we gezamenlijk in hoeverre het mogelijk is om toe te werken naar uniforme sociale grondprijzen.
6. De gemeenten Dongen en Waalwijk richten uiterlijk 1 september 2026 een volkshuisvestingsfonds of vereveningsfonds op. Hiermee kan de realisatie en toename van de sociale huurvoorraad gestimuleerd worden.
7. De waarde van door Casade verduurzaamde woningen stijgt. Hierdoor stijgt ook de Onroerendezaakbelasting voor Casade. Om dit voordeel terecht te laten komen bij de groei van de sociale huurvoorraad onderzoeken de gemeenten in 2026 of en hoe de extra opbrengsten als gevolg van deze waardestijging in hun volkshuisvestingsfonds gestort kunnen worden.
8. Casade en gemeente werken samen aan een Soortenmanagementplan.
9. De gemeenten zorgen voor vaste projectleiders per project van Casade.
10. In de gemeente Waalwijk richten Casade en de gemeente een 'tactisch team' op. Het doel van dit team is om te verkennen hoe de nieuwbouwproductie van de corporaties in Waalwijk versneld kan worden door gezamenlijke inzet of hoe we nu al knelpunten weg kunnen nemen die we in de toekomst zien. We kijken daarbij 10 jaar vooruit in de tijd. Deelnemers aan dit team zijn bijvoorbeeld beleidsmedewerkers, stedenbouwkundigen, financieel specialisten (zie ook de afspraak bij 'kennis delen'), bouwkundigen en projectleiders.
    We spreken af dat we in januari 2026 een eerste bijeenkomst beleggen met collega's van beide organisaties om dit plan verder uit te werken. Casade neemt hiervoor het initiatief.
    In de eerste bijeenkomst bespreken we ook de deelname van Habion en Woonzorg aan dit team.
11. In de gemeenten Dongen en Loon op Zand blijven de zogenoemde "kansenkaartbijeenkomsten" bestaan.
12. De gemeenten zorgen voor voldoende kennis van vastgoedrekenen en de bedrijfsvoering van corporaties binnen de organisatie. Casade en de gemeenten zoeken gezamenlijk een goede training voor medewerkers die daar interesse in hebben. Casade neemt hiervoor het initiatief in het eerste kwartaal van 2026.
13. Casade verhuurt in 2026 de eerste woningen met Friendscontracten
14. Casade bepaalt in 2026 haar standpunt over hospitaverhuur. Daarnaast onderzoekt Casade of hospitaverhuur als extra 'product' aangeboden kan worden.
15. Casade houdt 9.000 woningen betaalbaar (onder de 2e aftoppingsgrens)
    d. Dongen 1.800 woningen
    e. Loon op Zand 1.900 woningen
    f. Waalwijk 5.300 woningen
16. Casade vraagt geen huurverhoging bij woningverbetering

17. Voor het jaar 2026 spreken we de volgende aantallen af.

Doelgroep	Dongen	Loon op Zand	Waalwijk
Weer Thuis	16	14	29
Statushouders	Volgens opgave Rijksoverheid		
Sociaal urgenten	10 voor de drie gemeenten, via WiZ[2]		
Relatiebreuk	25 voor de drie gemeenten, via WiZ		
WMO	20 voor de drie gemeenten, via WiZ		
Acute huisvesting gemeenten	10 voor de drie gemeenten, via Casade		
Hoger inkomen	Maximaal 15% per gemeente		
Inwoners eigen gemeente	Te bespreken per project		
Woonwagenlocaties	Te bespreken per gemeente		

18. Casade, gemeenten en zorgpartijen bespreken in 2026 in de regionale werkgroep “Fair share” hoeveel mensen en woningen nodig zijn. Casade neemt deel in deze groep en de gemeente Waalwijk namens de Casade-gemeenten.
19. Casade, gemeenten en zorgpartijen bespreken in 2026 hoe we de uitstroom uit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen kunnen verbeteren. Uiteraard sluiten we aan bij de regionale afspraken. De afspraak waar het hier om gaat is bedoeld om binnen die regionale afspraken te zoeken naar verbeteringen.
20. De gemeenten stellen in 2026 een Warmteprogramma op in nauwe samenwerking met Casade.
21. De woningen die Casade verhuurt hebben vanaf 2029 geen E, F of G label meer.
22. Casade biedt aangrenzende eigenaren aan om mee te doen in de verduurzaming op eigen kosten.
23. Casade, gemeenten en zorgpartijen starten gesprekken over verduurzaming en brandveiligheid van zorggebouwen die Casade verhuurt. Het doel van de gesprekken is om een uitvoeringsprogramma te hebben voor 2026-2028.
24. Bij projecten van Casade zorgen de gemeenten voor het duurzaam inrichten van het openbaar gebied.
25. Vanaf 2026 vindt periodiek overleg plaats tussen gemeenten, zorgpartijen en Casade. Aanvullend op de eerdergenoemde onderwerpen bespreken we nieuwe woonvormen en wijkgericht werken.
26. Casade start in 2026 een bouwproject met een nieuwe woonvorm.
27. Gemeenten en Casade blijven in overleg over het tegengaan van schulden en het voorkomen van woonfraude
28. De SHC gaat in overleg met de huurdersorganisaties die zijn aangesloten bij het Stedelijk Bewonersoverleg Tilburg (SBO). Het doel is het uitwisselen en vergroten van kennis en ervaring.
29. Het dienstencentrum Rode Loper heeft een waardevolle functie in het realiseren van de doelstellingen van de WMO. In 2026 bezien we of we het aantal inloop- en ontmoetingspunten kunnen versterken, in samenspraak met onze maatschappelijke partners (o.a. Casade, ContourdeTwern en Farent).
30. Casade, Zorggroep Elde Maasduinen en de gemeente verzorgen de huisvesting van diverse verenigingen in de Venloene. Zij vinden tijdelijk onderdak in de periode dat De Wetering vernieuwd wordt
31. Eagle Shelter heeft een waardevolle functie in het realiseren van de doelstellingen van de WMO. Gemeente Dongen en Casade trekken gezamenlijk op wat betreft de inzet voor Eagle Shelter. Casade continueert haar bijdrage voor het jaar 2026. De gemeente ziet Eagle Shelter als een belangwekkende voorziening van algemeen belang in haar gemeente en draagt bij aan een financieel gezonde situatie voor deze voorziening. Casade koppelt haar bijdrage aan de ondersteuning vanuit de gemeente Dongen
32. Jaarlijks stemmen gemeente, Casade, Woonzorg Nederland en Habion af welke woningbouwontwikkelingen in het komende jaar op worden gepakt, waarbij gemeentelijk grondbezit betrokken is. In onderling overleg worden afspraken gemaakt over de inbreng van de genoemde corporaties bij deze projecten. Deze afspraken leggen we separaat vast.

[2] WiZ = Woning in Zicht (www.woninginzicht.nl)

10 Ondertekening

Ondertekend te Waalwijk
d.d. 1 december 2025

Annemarie van Eenennaam Wethouder gemeente Dongen	René Molenschot Voorzitter HBV Loon op Zand
Ad de Jong Wethouder gemeente Waalwijk	Paul Geritz Voorzitter HVOW/ Voorzitter SHC
Louis Laros Wethouder gemeente Loon op Zand	Peter Bosmans Voorzitter HBV Samen Sterk
Hassan Najja Directeur-bestuurder Casade	Joke Verlaan Voorzitter HBD Dongen

11 Bijlage: begrippenlijst

Termen	
CO_2-neutraal	Een CO_2-neutrale voorraad betekent dat de woningen van Casade niet meer bijdragen aan de toename van CO_2 in de lucht.
DAEB en niet-DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang. Dit is in dit geval een term om aan te geven of een huurwoning van Casade sociale huur is (DAEB) of vrije sector huur (niet-DAEB)
Energietransitie	De overgang van fossiele energiebronnen (zoals olie, gas en steenkool) naar duurzame, hernieuwbare energiebronnen (zoals zon en wind)
Fair Share	Dit verwijst naar de verdeling van diverse doelgroepen over de gemeenten van Hart van Brabant. Elke gemeente huisvest in de toekomst een eerlijk deel (fair share) van deze doelgroepen. Gemeenten en corporaties bespreken deze verdeling in een werkgroep Fair Share.
Friendscontracten	De kern van een friendscontract is de verhuur van één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract. Zo kunnen meerdere éénpersoonshuishoudens in 1 woning wonen.
Hospitaregeling/ hospitaverhuur	Een vorm van woningdelen waarbij een verhuurder een deel van de eigen woning verhuurt aan een huurder, die geen zelfstandige woonruimte huurt
Huisvestingsverordening	Een lokale wet waarin gemeenten regels opstellen voor de woningmarkt om de verdeling van schaarse woonruimte te sturen. De gemeenten hebben deze nog niet voor sociale huurwoningen. Als de wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt aangenomen, dan zijn alle gemeenten verplicht zo'n verordening op te stellen.
Kansenkaartbespreking	Casade bespreekt met elke gemeente één- of tweemaal per jaar de mogelijke nieuwbouwlocaties in een gemeente.
Netcongestie	Overbelasting van het elektriciteitsnet. Hierdoor kan de oplevering van nieuwbouwwoningen vertraging oplopen.
POHO	POrtefeuilleHOudersoverleg. Een regionaal overleg van wethouders, waarbij ook corporatiebestuurders aansluiten. De wethouders stemmen hier regionaal beleid met elkaar af.
Portfoliobeleid	Beleid van Casade. Hierin wordt een koers uitgezet hoe de woningvoorraad zich moet ontwikkelen in de toekomst.
Prikkelarme woningen	Bieden een rustige, veilige omgeving voor mensen die snel overprikkeld raken,
Skaeve Huse	Wonen onder begeleiding. In een rustige omgeving, met weinig prikkels van buitenaf
Soortenmanagementplan	Een plan dat gemeenten en andere organisaties opstellen om de leefomgeving van beschermde diersoorten te behouden en te versterken. Vooral in gebieden waar woningverbetering en sloop/nieuwbouw plaatsvinden. Het stelt een algemene omgevingsvergunning mogelijk, die grote procedures en vertragingen bij projecten kan voorkomen
SRBT	StadsRegio Breda Tilburg. De gemeenten in deze regio stellen gezamenlijke een Woondeal op.
Transitievisie Warmte (TVW)	Een plan van de gemeente waarin staat hoe en wanneer gebouwen aardgasvrij worden gemaakt voor duurzaam verwarmen, zonder aardgas
Vastgoedrekenen	Berekeningen over de bouw en exploitatie van woningen/gebouwen
Vereveningsfonds	Een vereveningsfonds is een gemeentelijk instrument dat dient om de bouw van sociale woningbouw te stimuleren. Het wordt gevuld met geld dat projectontwikkelaars betalen als ze niet voldoen aan de norm voor sociale woningbouw in een project. Met het fonds kunnen gemeenten vervolgens subsidies verstrekken aan projecten waar wél voldoende sociale woningen worden gebouwd, wat de flexibiliteit en afdwingbaarheid van de beleidsdoelen vergroot.
Volkshuisvestingsfonds	Zie vereveningsfonds
Warmteprogramma	Een verplicht gemeentelijk plan onder de Omgevingswet dat uitwerkt hoe en wanneer wijken van het aardgas af gaan. Het is de opvolger van de transitievisie warmte
WMO	Wet maatschappelijke ondersteuning

Termen	
WMO-adviesraden	De Wmo-adviesraad geeft gevraagd en ongevraagd advies aan het college van burgemeester en wethouders over alle zaken die de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) en de Jeugdwet aangaan
Woning in Zicht	Op **Woning in Zicht** staat het gezamenlijke woningaanbod van 5 corporaties (waaronder Casade) met woningbezit in de regio Hart van Brabant.
Woondeal	De Woondeals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave in de 35 regio's. De Woondeals zorgen voor een versterking van de samenwerking rond volkshuisvesting. Zodat alle betrokken partijen – Rijk, provincie, gemeente, marktpartijen en corporaties – precies weten hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden.

Gebouwen en ontmoetingscentra	
Loon op Zand	
De Venloene	Verzorgingshuis
De Wetering	Voormalig dorpshuis Loon op Zand
Kaatsheuvel	
Dienstencentrum De Rode Loper	Ontmoetingscentrum
Dongen	
Eagle Shelter	De Eagle Shelter is een gratis inloop vrijplaats voor ontmoeten, verbinden, inbrengen en ontvangen, talenten (her)ontdekken, creativiteit, hoop, groei en herstel

Samenwerkingspartners	
ContourdeTwern	Organisatie voor Sociaal werk, maatschappelijke projecten en gezondere en duurzame wijkcentra
Farent	Farent activeert en ondersteunt wijkbewoners, cliënten, mantelzorgers en vrijwilligers op het versterken van zelfredzaamheid
Habion	Landelijke woningcorporatie voor senioren. Deze corporatie heeft onder andere woningbezit in de gemeente Waalwijk.
Woonzorg Nederland	Landelijke woningcorporatie voor senioren. Deze corporatie heeft onder andere woningbezit in de gemeente Waalwijk.

Huurtoeslaggrenzen	Huurprijs 2025
Kwaliteitskortingsgrens	477,20
Eerste aftoppingsgrens	682,96
Tweede aftoppingsgrens	731,93
Sociale huurgrens	900,07
Middenhuur	1184,82