



gemeente Loon op Zand



casade

2020-2024

# Prestatieafspraken Loon op Zand



2020-2024

## 1 Inhoud

1	Inhoud .....	1
1	Inleiding .....	2
1.1	Waarom prestatieafspraken.....	2
1.2	Cyclus van opstellen van de prestatieafspraken .....	3
1.3	Terugblik op de prestatieafspraken 2019-2023 .....	3
1.3.1	Prestatieafspraken ten opzichte van de Woonvisie .....	4
1.4	Financiële paragraaf .....	5
2	Volkshuisvesting .....	6
2.1	Beschikbaarheid van de woningvoorraad .....	6
2.1.1	Omvang voorraad .....	6
2.1.2	Onttrekkingen.....	7
2.1.3	Toevoegingen .....	7
2.1.4	Kwantitatieve samenvatting toevoegingen en onttrekkingen .....	9
2.1.5	Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	9
2.1.6	Woonruimtebemiddeling .....	12
2.2	Transformatie wonen-zorg.....	13
2.3	Verduurzaming van woningen .....	13
3	Leefbaarheid.....	15
3.1	Armoedebestrijding/Schuldhelpverlening .....	15
3.2	Zelfstandig wonen en zorg .....	15
3.3	Schoon, heel en veilig.....	16
3.4	Wijkgericht werken .....	17
<b>3.5</b>	<b>MFA De Rode Loper</b> .....	<b>18</b>
4	Samenwerking en procesafspraken .....	19
4.1	Procesafspraken samenwerking.....	19
4.2	Monitoring.....	19
4.3	Bescherming persoonsgegevens .....	20
5	Financiële paragraaf .....	21
5.1	Leefbaarheid.....	21
5.2	Investeringsruimte .....	21
5.3	<i>Investeringen</i> .....	22
5.4	<i>Opbrengst complexgewijze verkoop</i> .....	24
6	Bijlage ontwikkeling bijzondere doelgroepen .....	25
7	Bijlage Aantal woningen aangewezen voor verkoop per postcodegebied .....	25
8	Bijlage Huurgrenzen (in €) en inkomensgrenzen .....	26
9	Bijlage ontwikkelingen voorraad .....	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.

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

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

### 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.

De prestatieafspraken 2020-2024 zijn een voortzetting van de prestatieafspraken 2019-2023.. De prestatieafspraken van Dongen, Loon op Zand en Waalwijk (allen Casade-gemeenten) zijn qua lay-out op elkaar afgestemd.

## 1.2 Cyclus van opstellen van de prestatieafspraken

### 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 2020 en een doorkijk geeft voor de vier jaar daarna. Casade kiest ervoor om ook het sociale domein mee te nemen. Casade-gemeente en Hbv overleggen over de inhoud van het bod. De woningwet ziet het bod als reguliere beleidsontwikkeling en daardoor moet gehandeld worden conform de Overlegwet. Dat betekent dat huurders een advies geven op het bod;
- Het bod naar de gemeenten en de huurdersorganisatie is de uitnodiging om tot prestatieafspraken te komen;
- Voor 1 juli wordt de Verantwoordings Informatie (dVI) opgesteld door Casade en gestuurd naar de Woonautoriteit, gemeente en huurdersorganisatie;
- Voor 15 december 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;
- De gemeente stuurt het bod door naar de Wmo Adviesraad. De Wmo adviesraad voert, op eigen initiatief, overleg met de HBV over het bod en adviseert rechtstreeks aan het college.

Mochten de drie partijen (Gemeente, Casade en HBV) er niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen dan kan het geschil dat leidt tot geen prestatieafspraken voorgelegd worden aan de Minister.

### 1.3 Terugblik op de prestatieafspraken 2019-2023

In de prestatieafspraken 2019-2023 zijn lopende werkafspraken geformaliseerd en is een duidelijke gezamenlijke koers afgesproken. Er is geen specifiek onderscheid gemaakt voor de korte en lange termijn.

Een aantal afspraken is afgerond of zijn in gang gezet:

- In september heeft Casade twee presentaties verzorgd op de Werkendag van de gemeenteraad. De aansluiting bij Woning in Zicht en enkele projecten zijn besproken.
- Casade heeft een sloopbesluit genomen voor acht woningen aan de Sweenstraat. De gemeente en Casade ruilen een stuk grond, zodat Casade kan beginnen met de bouw van 19 woningen.
- Casade heeft een overeenkomst met de Vossenbergh om woningen op hun terrein te realiseren
- De samenwerking op het gebied van Wmo loopt goed

### 1.3.1 Prestatieafspraken ten opzichte van de Woonvisie

De volgende ambities (naast de ambitie om prestatieafspraken te maken) komen terug in de prestatieafspraken:

- Het blijven bouwen in de kernen;
- Maatwerk voor gezamenlijke woonvormen/flexibele woonconcepten;
- Bouwen voor de doelgroepen (waaronder starters, senioren);
- Toevoegen van ca. 150 woningen in de sociale en middeldure huur;
- Duurzaamheid.

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**.

Doelstelling	Activiteit in Woonvisie	uitwerking in Prestatieafpraak
1. krimp voorkomen	1.1 nieuwbouw van circa 770 woningen	Afspraken zijn gemaakt over woningen in de kernen
2. inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens	2.1 realisatie van ca. 150 gelijkvloerse sociale huur woningen, waarvan ca. 50% sociale huur	In 2018 en 2019 is voorbereidend werk verricht voor een project met ca. 60 sociale huurwoningen in het centrum.
	2.2 afspraken over de verdeling van verantwoordelijkheden bij woningaanpassingen vastleggen in een convenant	In 2018 is onderzocht om een gezamenlijk Wmo-convenant op te stellen voor de drie Casade-gemeenten. De gemeenten hanteren te verschillende werkwijze. Het resultaat is dat in 2019 per gemeente afspraken gemaakt worden. Omdat de samenwerking voorspoedig loopt, maken we geen convenant meer..
	2.3 Woonkeur onder de aandacht van ontwikkelaars brengen	Doorlopende afspraak
3. aantrekken en behouden van starters en gezinnen	3.1 de beschikbaarheid van bestaande sociale huurwoningen voor gezinnen vergroten door het bieden van alternatieven (gelijkvloers wonen, short stay) aan kleine huishoudens	In 2019 geen afspraak over gemaakt
	3.2 vergroten van het aanbod van vrije sector huurwoningen door gedeeltelijke omzetting van koop naar huur in de nieuwbouw en verkoop van duurdere huurwoningen van Casade	Casade heeft de pilot complexgewijze verkoop afgerond. Hiermee zijn woningen uit het niet-daeb segment op de markt gekomen.
4 goedkope en snel beschikbare huisvesting realiseren voor 'bijzondere doelgroepen'	4.1 inventariseren van de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten en afspraken maken over regionale spreiding	Dit is opgenomen in de uitvoeringsagenda van het Regionaal woonkader Hart van Brabant. In de prestatieafspraken valt dit onder het doelgroepenbeleid.
	4.2 monitoren van de behoefte aan huisvesting voor vergunninghouders en personen die uitstromen uit zorg- en opvangvoorzieningen	Voor vergunninghouders spant Casade zich maximaal in om aan de taakstelling te voldoen. De behoefte van de overige doelgroepen wordt deels regionaal, deels lokaal in samenspraak gemeente en Casade
	4.3 ontwikkelen van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor bijzondere doelgroepen, bij voorkeur door transformatie van bestaand bedrijfs- en	Nog niet gerealiseerd

	maatschappelijk vastgoed	
6. investeren in het verduurzamen van bestaande woningen	6.1 afspraken maken over verduurzaming van sociale huurwoningen	In 2018 zijn de eerste afspraken vastgelegd
	6.2 afspraken maken over het doorberekenen van energetische verbeteringen in de huurprijs	Nog geen concrete stappen gezet

In de woonvisie is aangegeven dat zoveel mogelijk voorrang gegeven wordt aan de ontwikkelingen die maatschappelijk gezien de meeste toegevoegde waarde hebben. Voor de komende jaren zijn dat vooral toevoegingen in de sociale huursector.

kern	aantal woningen*	primaire doelgroep	zoekgebied	Gerealiseerd j/n
Kaatsheuvel	15	jongeren	centrum	Ja, opgeleverd in 2018
	p.m.	arbeidsmigranten vergunninghouders uitstromers opvang/zorg	locaties(s) nader te bepalen bij voorkeur transformatie bestaand bedrijfs- of maatschappelijk vastgoed	Nee, in afspraken 2020-2024. Voor vergunninghouders zijn aparte afspraken gemaakt over de aantallen. Bij de zoektocht naar locaties, behoren zij ook tot het doelgroepenbeleid.
	11	gezinnen	Westwaard fase 1	Ja, afspraken over gemaakt.
	50	ouderen e.a. kleine huishoudens	centrum	In afspraken 2020-2024. 1 <sup>e</sup> gesprekken hebben plaatsgevonden
	60	ouderen met WLZ-indicatie	woonzorgcentrum De Vossenbergr; betreft omzetting van intramurale plaatsen (kamers) naar zelfstandige appartementen	Wordt vanaf 2019 uitgewerkt.
Loon op Zand	20	ouderen e.a. kleine huishoudens	locatie nader te bepalen, bij voorkeur binnen een straal van 300 meter rondom woonzorgcentrum de Venloene i.v.m. de nabijheid van voorzieningen	In 2018 gezocht, niet gevonden en daarom nu voorlopig geen reguliere verkoop in de kern Loon. Het vinden van geschikte locaties heeft prioriteit in 2019. Inmiddels zijn er gesprekken tussen gemeente en Casade
De Moer	p.m.	p.m.	initiatieven voor sociale woningbouw in De Moer krijgen in principe een plek binnen het plangebied De Hooivork II en III	
<b>Totaal</b>	<b>156+p.m.</b>			

\* indicatief, het uiteindelijke aantal kan hier beperkt van afwijken

#### 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 kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Dat geldt zowel op regionaal niveau als op gemeentelijk niveau. 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.

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

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. De resultaten van deze onderzoeken zijn nog niet meegenomen in deze prestatieafspraken. Dit zal de basis zijn voor de volgende jaren.

Onderwerp	Outcome
<b>2.1.1 Omvang voorraad</b>	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><b>Aanleiding</b> 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><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade heeft eind 2019 een totale woningvoorraad van ca. 11.400 woningen in drie gemeenten. Minimaal 8.800 woningen daarvan (80%) moeten een huur hebben onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 663,40). Dit zijn op dit moment ruim 9000 woningen, zie hieronder.</li> <li>• Casade streeft er naar om per gemeente minimaal 80% van de woningen onder de hoogste aftoppingsgrens te verhuren. Dit betekent per gemeente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dongen: minimaal 1.750 woningen met een huur tot € 663,40;</li> <li>○ Loon op Zand: minimaal 1.900 woningen met een huur tot € 663,40;</li> <li>○ Waalwijk: minimaal 5.400 woningen met een huur tot € 663,40.</li> </ul> </li> <li>• Gemeenten en Casade maken in 2020 nieuwe afspraken over de benodigde</li> </ul>	

sociale voorraad per gemeente. De uitkomsten van het onderzoek van ABF en van het regionaal kwalitatief woningbehoefteonderzoek vormen hiervoor de basis.

#### Deelnemers

- Casade
- Gemeente Loon op Zand
- SHC en lokale HBV

Onderwerp	Outcome
<b>2.1.2 Onttrekkingen</b>	Afspraken over te verkopen woningen en woningen met een huur boven de tweede aftoppingsgrens (liberalisatie)
<p><b>Aanleiding</b>            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.</p> <p><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade is voornemens om in 2020 ongeveer 8 woningen regulier te verkopen in de gemeente Loon op Zand.</li> <li>• Omdat er tot nog toe geen geschikte locatie is gevonden, heeft Casade de verkoop van woningen in de kern Loon op Zand stop gezet. In 2020 zal Casade daar ook geen woningen verkopen, tenzij er zicht is op nieuwbouw. Casade zal dan in overleg treden met de HBV over de hervatting van de verkoop.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Deelnemers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade</li> <li>• Gemeente Loon op Zand</li> <li>• SHC en lokale HBV</li> </ul>	

<b>2.1.3 Toevoegingen</b>	Toevoegen van betaalbare woningen aan de huurvoorraad
<p><b>Aanleiding</b>            Casade investeert in haar voorraad om deze kwantitatief minimaal in stand te houden. 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.</p> <p>De gemeente Loon op Zand en Casade werken samen aan de realisatie van het prioritaire nieuwbouwprogramma, dat is opgenomen in paragraaf 3.2. van de lokale woonvisie 2016-2025. Dit programma voorziet in de toevoeging van minimaal 156 nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Loon op Zand.</p> <p><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade bouwt net achter de Sweenstraat 19 eengezinswoningen, Nul-op-de-meter.</li> </ul>	



- Tevens worden afspraken gemaakt over de realisatie van minimaal 11 grondgebonden woningen met een huur tot €711 prijspeil 2017 in het plan Westwaard.
- De gemeente en Casade zoeken actief naar een locatie voor realisatie van circa 20 gelijkvloerse huurwoningen voor kleine huishoudens (waaronder ouderen) in de kern Loon op Zand. De gesprekken hierover zijn gaande. De verwachte uitvoering is in 2021.(?)

In 2020 concretiseren de gemeente en Casade de ambities uit de woonvisie om:

- in het centrum van Kaatsheuvel ca. 50 gelijkvloerse sociale huurwoningen te realiseren voor kleine huishoudens, waaronder ouderen. Casade ontwikkelt hiervoor, in overleg met de gemeente, de locatie Chalet Fontaine.
- Stichting Maasduinen in staat te stellen om woonzorgcentrum De Vossenbergh in Kaatsheuvel te transformeren naar een complex waar wonen en zorg gescheiden worden aangeboden.
- Eventuele initiatieven voor sociale woningbouw in De Moer worden door Casade en de gemeente welwillend bekeken.
- Casade bouwt gelijkvloerse nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk in de geest van Woonkeur, zodat deze voor een brede doelgroep geschikt zijn.
- In 2019 wordt een start gemaakt om een aankoop,-ontwikkelstrategie op te zetten voor de toekomst (In de toekomst zijn de grondposities vergeven, hoe is dan toch de volkshuisvestelijke opgave te realiseren?).
- 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 portfolio-beleid. We betrekken de huurdersbelangenverenigingen hierbij.

#### **Deelnemers**

- Casade
- Gemeente Loon op Zand
- HBV Loon op Zand

### 2.1.4 Kwantitatieve samenvatting toevoegingen en onttrekkingen

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Dongen</b>					
Begin jaar	2233	2312	2297	2334	2321
Toevoegen (bouwen en aankoop)	90	51	52	3	76
Onttrekken (sloop en verkoop)	-11	-66	-15	-16	-23
Totaal einde jaar	2312	2297	2334	2321	2374
<b>Loon op Zand</b>					
Begin jaar	2548	2563	2525	2676	2671
Toevoegen (bouwen en aankoop)	30	3	159	3	37
Onttrekken (sloop en verkoop)	-15	-41	-8	-8	-20
Totaal einde jaar	2563	2525	2676	2671	2688
<b>Waalwijk</b>					
Begin jaar	6433	6254	6428	6245	6300
Toevoegen (bouwen en aankoop)	0	207	78	158	53
Onttrekken (sloop en verkoop)	-179	-33	-261	-103	-50
Totaal einde jaar	6254	6428	6245	6300	6303

Onderwerp	Outcome
<b>2.1.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voorraad die voldoende groot en gevarieerd is voor de doelgroepen vergunninghouders, huurders met een begeleidingsvraag en arbeidsmigranten.</li> <li>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.</li> </ol>
<b>Aanleiding</b>	<p>Casade wordt geconfronteerd met een grote vraag naar huisvesting voor specifieke doelgroepen waaronder vergunninghouders, arbeidsmigranten en huurders met een begeleidingsvraag. Het reguliere woonruimteverdeelsysteem biedt deze doelgroepen lang niet altijd de oplossing in het vinden van een woning. Bovendien is de druk op de vrijkomende woonruimte groot omdat we veel woningzoekenden hebben die een woning willen huren bij Casade. De gemeente, HBV en Casade maken jaarlijks prestatieafspraken over het aantal te huisvesten bijzondere doelgroepen. De gemeenten Loon op Zand, Waalwijk en Dongen hebben in 2018 samen met Casade onderzocht of het nodig is te sturen op de woningtoewijzing door middel van een huisvestingsverordening. Conclusie is dat dit niet nodig is: de prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en Casade volstaan.</p> <p>In 2017 heeft de regio Hart van Brabant laten onderzoeken wat de woningbehoefte is van bijzondere doelgroepen. De uitkomsten zijn opgenomen in de bijlage. Er zijn veel verschillende doelgroepen. We kunnen niet voor elke doelgroep aparte oplossingen bedenken. We bekijken wel hoe we om kunnen gaan met deze verscheidenheid aan doelgroepen.</p>
<b>Afspraken</b>	

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

#### **Afspraken t.a.v. vergunninghouders**

- Casade spant zich maximaal in om te voldoen aan de wettelijke taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders die aan de gemeente Loon op Zand 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. Onder andere via de huis-opleiding-baan-werkwijze (HOB-werkwijze).

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

- Casade stelt in de gemeente Loon op Zand jaarlijks 7 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 Loon op Zand 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 Loon op Zand 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 niet 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

#### **Afspraken t.a.v. woonwagenbewoners**

In 2018 is door het Ministerie het gemeentelijk beleidskader Woonwagen-standplaatsbeleid opgesteld. In 2019 moeten de gemeenten uitvoering geven aan dit kader.

Uitgangspunt van het beleidskader is dat het wonen in woonwagens en/of de gezamenlijke woonvorm die hier bij hoort, cultureel erfgoed betreft.

Gemeenten hebben de verplichting om beleid op te nemen in de woonvisie. Daarnaast 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 uitsterfbeleid uit het verleden;
- Wat zijn de mogelijkheden binnen de gemeente.

**Deelnemers**

- Casade
- HBV Loon op Zand
- KBO/Zorgpartners/Welzijnspartijen/Baanbrekers
- Wmo-adviesraad
- Partners huisvesting Arbeidsmigranten

Onderwerp	Outcome																				
<b>2.1.6 Woonruimtebemiddeling</b>	Er is voldoende aanbod voor reguliere woningzoekenden en voor woningzoekenden die daarbij hulp nodig hebben.																				
<p><b>Aanleiding</b> Casade heeft zich eind 2017 aangesloten bij Woning in Zicht. Daarmee is een regionaal woonruimtebemiddelingssysteem een feit. Het jaar (2018) is gebruikt om in de gaten houden welke woningzoekenden een woning krijgen en of er groepen zijn die niet of nauwelijks aan bod komen.</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><b>Totaal</b></td> <td><b>630</b></td> <td><b>170</b></td> <td><b>800</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Er zijn jaarlijks echter meer dan 800 woningzoekenden actief op zoek naar een woning.</p> <p><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2019 stelt Casade een nieuwe woonruimteverdeelbeleid op. In overleg met SHC en gemeenten bepaalt Casade een globale verdeling van de beschikbare woningen over een mix van doelgroepen. Maatregelen die ter sprake zullen komen zijn doorstroming en eventuele voorwaarden daarvoor en voorrang voor bepaalde doelgroepen, zoals mantelzorgers, Wmo-ontvangers, urgenten, etc. 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.</li> <li>• In dit beleid worden doelstellingen opgenomen voor de woonruimtebemiddeling en afspraken die uit het wettelijk kader voortvloeien.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Deelnemers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade</li> <li>• Gemeente Loon op Zand</li> <li>• SHC</li> </ul>			regulier	bemiddeling	totaal	Waalwijk	380	105	485	Dongen	140	35	175	Loon op Zand	110	30	140	<b>Totaal</b>	<b>630</b>	<b>170</b>	<b>800</b>
	regulier	bemiddeling	totaal																		
Waalwijk	380	105	485																		
Dongen	140	35	175																		
Loon op Zand	110	30	140																		
<b>Totaal</b>	<b>630</b>	<b>170</b>	<b>800</b>																		

Onderwerp	Outcome
<b>2.2 Transformatie wonen-zorg</b>	De effecten op de omvang en samenstelling van de sociale voorraad
<p><b>Aanleiding</b> 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.</p> <p><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• We monitoren hoe de sociale woningvoorraad in de gemeente Loon op Zand zich per saldo ontwikkelt en vullen daartoe jaarlijks in februari de schema's in die zijn opgenomen in de bijlage.</li> <li>• We overleggen een aantal keer per jaar over innovatieve mogelijkheden om grote woningen te transformeren naar kleinere woningen.</li> <li>• Eind 2020 hebben gemeente en Casade een gezamenlijk inzicht en mogelijk overzicht van de mogelijkheden en onmogelijkheden.</li> </ul>	

Onderwerp	Outcome
<b>2.3 Verduurzaming van woningen</b>	<p>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.</p> <p>Het treffen van maatregelen én reductie van gebruik door bewoners leidt tot reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Op termijn (2050) moet dat leiden tot een CO<sub>2</sub>-neutraal<sup>1</sup> woningbezit.</p>
<p><b>Aanleiding</b> Casade heeft als doel om in 2050 een (gemiddeld) CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad<sup>2</sup> te hebben, waarin het gezond, comfortabel en betaalbaar wonen is. Volgens "Route CO<sub>2</sub>-neutraal Casade" betekent dit dat de woningportefeuille voor 40% uit Nul Op de Meter woningen (NOM) bestaat en dat het gehele woningbezit gasloos is, de warmtevraag bij de gehele woningportefeuille is gereduceerd (minimaal label A) en de energie duurzaam is opgewekt. Het wooncomfort en binnenklimaat is sterk verbeterd.</p> <p>Het werken aan een CO<sub>2</sub>-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.</p>	

<sup>1</sup> CO<sub>2</sub>-neutraal houdt in dat een woning per saldo geen CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-neutraal ook (deels) buiten de systeemgrens. Bijvoorbeeld met de inkoop van groene energie.

<sup>2</sup> Casade streeft naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Alle woningen tezamen moeten CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dit betekent dat niet iedere woning CO<sub>2</sub>-neutraal hoeft te zijn.

### Doelen Casade

- In 2019 heeft Casade een woningvoorraad met een gemiddeld B-label;
- De CO<sub>2</sub>-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-ervangende nieuwbouw).

### Afspraken 2019

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

### Afspraken

- In 2019 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.
- Casade vraagt op projectniveau van de gemeente medewerking om de duurzaamheidsopgave in het juiste tempo uit te kunnen voeren en in redelijkheid mee te denken in praktische zaken. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan het isoleren van woningen. Hierbij worden de muren dikker. Dit kan gevolgen hebben voor bestemmingsplannen of eigendomsverhoudingen. Indien hiervoor in Loon op Zand geen capaciteit beschikbaar is, kan Casade de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven in Loon op Zand verminderen..
- De gemeente stelt in 2020 een visie op over de verduurzaming van de gemeente. Het uitgangspunt van de gemeente is dat ze in 2020 haar wettelijke taak uit zal voeren. De gemeente volgt de planning van Casade bij de uitvoering. Casade zal deze planning met de gemeente bespreken.

### Deelnemers

- Casade
- Gemeente Loon op Zand

<sup>3</sup> MW=MegaWatt, een aanduiding voor de hoeveelheid elektriciteit

<sup>4</sup> 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
<b>3.1 Armoedebestrijding/Schuldhulpverlening</b>	1. Effectieve en efficiënte ketensamenwerking 2. Voorkomen dat huurders onnodig lang in situatie van armoede of schuldhulpverlening zitten
<p><b>Aanleiding</b> Een deel van het huurdersbestand heeft moeite om de huur structureel te voldoen. Als gevolg hiervan kan er langdurige huurachterstand ontstaan. Dit kan allerlei oorzaken hebben, zoals armoede, maar ook psychische problematiek (verwarde personen). Door een goede gezamenlijke integrale aanpak kunnen we door middel van vroegsignalering deze huurders een adequaat aanbod doen aan hulpverlening om te voorkomen dat huurachterstanden oplopen. Met een snel en efficiënt proces voorkomen we dat huurders in problematische schuldensituaties terechtkomen en 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><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade geeft tijdig aan wanneer actie wordt verwacht van de gemeente in een schuldhulpverleningstraject.</li> <li>• De gemeente neemt haar aandeel in het proces huurincasso/schuldhulpverlening.</li> <li>• We bespreken tweemaandelijks met de gemeente waar de knelpunten zitten in lopende trajecten van schuldhulpverlening.</li> </ul> <p>In 2019 is een extern onderzoek uitgevoerd naar het schuldhulpverlening aanbod binnen de gemeente. Dit onderzoek vormt het startpunt voor het beleidsplan schuldhulpverlening 2020-2024 dat eind 2019 opgeleverd wordt. Casade is nauw betrokken bij dit proces. Vroegsignalering schulden wordt naar verwachting vanaf 2021 een wettelijke taak voor gemeenten, waarbij gegevensuitwisseling een duidelijke rechtsgrond krijgt. Begin 2020 zullen hiervoor concrete samenwerkingsafspraken tussen cluster schuldhulpverlening en Casade gemaakt worden</p> <p><b>Deelnemers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade</li> <li>• Gemeente Loon op Zand,</li> </ul>	

Onderwerp	Outcome
<b>3.2 Zelfstandig wonen en zorg</b>	Inwoners kunnen langer zelfstandig wonen
<p><b>Aanleiding</b> 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><b>Afspraken</b></p> <p><i>Samenwerking</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade, huurdersbelangenvereniging en gemeente voeren gestructureerd overleg bij de beleidsvorming op wonen en zorg. We betrekken elkaar en stemmen het beleid zoveel als mogelijk op elkaar af.</li> <li>• 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</li> </ul>	



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.
- Op het gebied van de Wmo is goede samenwerking tussen partijen. Het is op dit moment niet nodig om een Wmo convenant op te stellen. We blijven sturen op efficiënte korte lijnen tussen Casade en Wmo-consulenten. Belangrijk hierbij is het uitwisselen van ervaringen. Afsproken wordt
  - 1 à 2 keer per jaar themabijeenkomsten te organiseren met de nadruk op het uitwisselen van kennis en ervaringen.
  - Casade en SHC maandelijks ervaringen uit te wisselen in het participatieplan
- In 2021 vindt naar verwachting een verdere decentralisatie 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 decentralisatie en betreft daarbij de corporaties. Gemeente, Casade en huurdersbelangenvereniging volgen de regionale ontwikkelingen.

#### *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 gezamenlijke werkafspraken of een communicatieplan.

#### *Langer zelfstandig wonen*

- Casade zet sinds 1 juli 2017 een seniorenconsulent 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 Loon op Zand
- HBV

Onderwerp	Outcome
<b>3.3 Schoon, heel en veilig</b>	De inwoners in de wijken waar Casade voornamelijk bezit heeft ervaren hun woonomgeving als schoon, heel en veilig
<p><b>Aanleiding</b> Prettig wonen is meer dan alleen een betaalbare en kwalitatief goed onderhouden (huur)woning. Een fijne woonomgeving met oog voor elkaar, het ontbreken van zwerfafval en onderhouden groen/grijs is eveneens van belang. Huurders moeten zich veilig kunnen voelen in hun eigen huis en woonomgeving.</p> <p><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente en Casade stimuleren en faciliteren initiatieven van bewoners om het groen in hun eigen woonomgeving bij te houden. De inzet loopt via de wijkteams.</li> </ul>	

- Gemeente en Casade zetten buurtbemiddeling in bij geschillen tussen burens. We maken afspraken over de financiële vergoedingen hiervan tussen Casade en de gemeente Loon op Zand.
- Bij woningverbeteringstrajecten past Casade na overleg met de huurders maatregelen toe die bijdragen aan het vergroten van het gevoel van veiligheid. Denk hierbij aan videofoon in appartementen, inbraakwerend hang- en sluitwerk, e.d.
- We trekken samen op in handhaving om woonfraude, oneigenlijk gebruik van de woning, onderhuur, drugsgerelateerde problematiek etc. in huurwoningen tegen te gaan.
- Gemeente en Casade informeren elkaar over toekomstige herinrichtingsplannen of renovatieplannen, zodat uitvoering op elkaar afgestemd kan worden.

#### Deelnemers

- Casade
- Gemeente Loon op Zand
- Hbv

Onderwerp	Outcome
<b>3.4 Wijkgericht werken</b>	Het ondersteunen van mensen met een lichte (zorg)vraag zonder het overnemen van hun regie en verantwoordelijkheid.
<p><b>Aanleiding</b>            In de gemeente Loon op Zand wordt binnen het sociale en fysieke domein gebiedsgericht gewerkt. De gemeente Loon op Zand is organisatorisch ingedeeld in 3 wijken. Vanaf 2009 zijn twee wijkcoördinatoren werkzaam in het kader van deze wijk- cq gebiedsgerichte aanpak, waarin Casade actief participeert.</p> <p>Vanaf 2015 heeft de gemeente een nieuwe taak en rol in het sociale domein. Hiervoor wordt het nog belangrijker om de 'robuuste zorgzame samenleving' vorm te geven. De wijkteams ondersteunen de inwoners bij enkelvoudige problemen en hebben daarbij de opdracht om deze ondersteuning zo kort mogelijk te houden. Tevens hebben zij een belangrijke rol bij de vroegsignalering. Die dient naar de inhoud toe fors uitgebreid te worden op deelterreinen zoals schuldenproblematiek, eenzaamheid, dementie, etcetera.</p> <p><b>Afspraken</b>            Casade, en de gemeente maken de volgende afspraken over de wijkcoördinatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor iedere wijk is 18 uur wijkcoördinatie beschikbaar.</li> <li>• Casade betaalt 40% en de gemeente betaalt 60% van de kosten van de wijkcoördinatie. Door landelijke ontwikkelingen zoals de extramuralisering van de GGZ wonen steeds meer mensen met behoefte aan psychische ondersteuning in de wijk. Binnen onze wijkgerichte aanpak is nog onvoldoende kennis en ondersteuning mogelijk voor deze groep inwoners. Vanuit het wijkgericht werken zetten we in 2020 in op deze ontwikkeling</li> </ul> <p><b>Deelnemers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade</li> <li>• Gemeente Loon op Zand</li> <li>• Prisma</li> </ul>	

Onderwerp	Outcome
-----------	---------

<b>3.5 MFA De Rode Loper</b>	De Rode Loper heeft een waardevolle functie in het realiseren van de doelstellingen van de Wmo
<p><b>Aanleiding</b>          Casade en de andere samenwerkende partijen in de Rode Loper hebben in 2015 een nieuw ondernemingsplan geformuleerd. Daarin spelen (te ontwikkelen) activiteiten die verband houden met c.q. voortvloeien uit de Wmo / de drie transities een belangrijke rol. Activiteiten die allemaal gericht zijn op wijkbewoners, van hulpbehoevend tot zelfredzaam, van licht tot sterk kwetsbaar. De Rode Loper zou dat geheel als een totaal pakket aan de gemeente willen aanbieden, om daarmee een bijdrage te leveren aan de invulling van voornoemd werkgebied.</p> <p><b>Afspraken</b>          In 2018 is de ontwikkeling van De Rode Loper geëvalueerd. De conclusie is dat De Rode Loper een waardevolle voorziening is die we willen behouden In 2020 richten we ons op het ontwikkelen van voorliggende voorzieningen die aansluiten bij de ondersteuningsvraag van de inwoners. Dit met speciale aandacht voor onderlinge samenhang tussen het aanbod en de samenwerking tussen de aanbieders.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> <p><b>Deelnemers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade</li> <li>• Gemeente Loon op Zand</li> </ul>	

## 4 Samenwerking en procesafspraken

Onderwerp	Outcome
<b>4.1 Procesafspraken samenwerking</b>	Er zijn gezamenlijke afspraken over de wijze waarop Casade, huurdersorganisaties en de gemeente (College van B&W, ambtenaren en gemeenteraad) samenwerken
<p><b>Aanleiding</b> Met de prestatieafspraken bekrachtigen we een duurzame samenwerking. We vinden het belangrijk dat we over de te behalen resultaten binnen de diverse gremia (gemeenteraad, werkorganisatie, College van B&amp;W, huurdersorganisaties) informatie verschaffen en de dialoog voeren. We maken samenwerkingsafspraken op verschillende niveaus: wijkteam, vestiging Casade, beleid, bestuur.</p> <p><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade organiseert in 2021 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.</li> <li>• we informeren elkaar.</li> <li>• De jaarplannen van de vestigingen van Casade worden afgestemd met de uitvoeringsplannen van de gemeente Loon op Zand.</li> <li>• Er vindt minimaal 2x per jaar gestructureerd overleg plaats op bestuurlijk niveau tussen de wethouders en directeur-bestuurder van Casade.</li> <li>• In 2020 bekijken we of we de prestatieafspraken in een eenvoudiger proces kunnen maken.</li> </ul> <p><b>Deelnemers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade</li> <li>• Gemeente Loon op Zand</li> <li>• HBV Loon op Zand</li> </ul>	

Onderwerp	Outcome
<b>4.2 Monitoring</b>	afspraken over het monitoren van de voortgang
<p><b>Aanleiding</b> Afspraken hebben pas zin als ze uitgevoerd worden. We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor deze uitvoering</p> <p><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De afspraken worden bijgehouden mbv een stoplichtmodel.</li> <li>• Eens in de 4 à 6 weken vindt overleg plaats over de monitor tussen gemeente en Casade.</li> <li>• Na elk overleg worden de resultaten van het gesprek (ingevuld stoplichtmodel) aan onderstaande deelnemers verstrekt.</li> <li>• Indien nodig worden knelpunten op bestuurlijk niveau besproken.</li> </ul> <p><b>Deelnemers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade</li> <li>• Gemeente Loon op Zand</li> <li>• HBV Loon op Zand</li> </ul>	

Onderwerp	Outcome
<b>4.3 Bescherming persoonsgegevens</b>	afspraken over de bescherming van persoonsgegevens
<p><b>Aanleiding</b> 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><b>Afspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• We maken op het moment dat dit nodig is, afspraken over het uitwisselen van informatie, rekening houdend met de Algemene Verordening Gegevensbescherming</li> </ul> <p><b>Deelnemers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casade</li> <li>• Gemeente Loon op Zand</li> <li>• SHC/Lokale huurdersorganisaties</li> </ul>	

## 5 Financiële paragraaf

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

### 5.1 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 2019 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

### 5.2 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.

### 5.3 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
<b>Dongen</b>	<b>34.040</b>	<b>17.794</b>	<b>2.758</b>	<b>4.486</b>	<b>7.862</b>
Nieuwbouw	19.603	8.672	1.458	755	6.769
Woningverbetering	14.437	9.122	1.300	3.731	1.093
<b>Loon op Zand</b>	<b>8.865</b>	<b>37.413</b>	<b>24.540</b>	<b>21.241</b>	<b>8.270</b>
Nieuwbouw	6.601	12.487	20.920	7.118	8.270
Woningverbetering	2.264	24.926	3.620	14.123	-
<b>Waalwijk</b>	<b>31.423</b>	<b>35.751</b>	<b>48.465</b>	<b>25.455</b>	<b>34.434</b>
Nieuwbouw	19.019	33.340	19.158	21.858	13.538
Woningverbetering	12.404	2.411	29.307	3.597	20.896
<b>Eindtotaal</b>	<b>74.327</b>	<b>90.958</b>	<b>75.763</b>	<b>51.181</b>	<b>50.566</b>
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
<b>Totaal nieuwbouw huur (harde projecten)</b>			<b>521</b>
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
<b>Totaal nieuwbouw huur (zachte projecten)</b>			<b>345</b>
<b>Totaal nieuwbouw huur</b>			<b>866</b>

**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
<b>Totaal woningverbeteringen</b>			<b>1.758</b>



#### 5.4 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 te investeren. (zie paragraaf 5.3)

<b>Kasstroom verkoop</b> ( <i>x € 1.000</i> )	<b>Definitief</b> <b>2018</b>	<b>Prognose</b> <b>2019</b>	<b>Begroting</b> <b>2020</b>
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
<b>Totaal</b>	<b>35.113</b>	<b>5.364</b>	<b>11.449</b>

<b>Kasstromen</b> ( <i>x € 1.000</i> )	<b>Definitief</b> <b>2018</b>	<b>Prognose</b> <b>2019</b>	<b>Begroting</b> <b>2020</b>
<b>Cashflow (des)investeringen</b>			
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
<b>Totaal cashflow (des)investeringen</b>	<b>21.084</b>	<b>-9.912</b>	<b>-62.978</b>

## 6 Bijlage ontwikkeling bijzondere doelgroepen

In 2017 heeft de regio Hart van Brabant laten onderzoeken wat de woningbehoefte is van bijzondere doelgroepen. Deze aantallen dienen als indicatie voor het realiseren van woningen voor de doelgroepen. Voor het werkgebied van Casade zijn de uitkomsten als volgt:

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

## 7 Bijlage Aantal woningen aangewezen voor verkoop per postcodegebied

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

Plaats/postcode	aantal gelabeld	Verwachte verkopen in 2019
<b>De Moer</b>		
5176	1	0
<b>Kaatsheuvel</b>		
5171	132	8
<b>Loon op Zand</b>		
5175	0	0

## 8 Bijlage Huurgrenzen (in €) en inkomensgrenzen

	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	536,51
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

	2018	2019	2020
<b>Inkomensgrenzen 2019</b>			
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
<b>Inkomensgrenzen toewijzing woningcorporaties naar inkomen</b>			
Minimaal 80% toewijzen	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055
10 % toewijzen	€ 41.056	€ 42.436	€ 43.574
10 % toewijzen		vrij	vrij

## 9 Bijlage ontwikkelingen voorraad

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

**Tabel 1: samenstelling sociale voorraad naar grootte en type (aantal woningen)**

jaar	grootte		type		
	<90m2	>90m2	eengezinswoningen	appartementen met lift	appartementen zonder lift
2016	1571	763	1620	466	248
2017	1508	808	1562	475	279
2018	1385	906	1538	480	283
2019					
2020					
2021					

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

jaar	DAEB					niet-DAEB		totaal	
	t/m €417,34	€ 417,34 t/m € 517,71	€ 517,71 t/m € 597,30	€ 597,30 t/m € 640,14	€ 640,14 t/m € 710,68	meer dan €710,68	minder dan € 710,68	meer dan €710,68	
2016	<b>172</b>	<b>671</b>	<b>813</b>	<b>273</b>	<b>348</b>			<b>57</b>	2334
2017	170	676	817	267	303	16	22	45	2316
2018	164	628	865	289	299	5	11	40	2301
2019									
2020									
2021									

**Tabel 3. omvang sociale voorraad (aantal woningen)**

jaar	toevoegingen		onttrekkingen		saldo	
	nieuwbouw	overig*	verkoop	overig**		
2016	24			-12	-1	11
2017				-14	-29	-43
2018	13	1		-21		-7
2019						
2020						
2021						

\* b.v. aankoop, transformatie

\*\* b.v. liberalisatie, samenvoeging, sloop

Ondergetekenden maken met elkaar de volgende prestatieafspraken

---

Ank Fransen  
Voorzitter HBV Loon op Zand

---

Gerard Bruijniks  
Wethouder gemeente  
Loon op Zand

---

Roel van Gorp  
directeur-  
bestuurder Casade