Casade in Dongen, Loon op Zand en Waalwijk november/december 2022



Roel van Gurp
Karin Priem
Norbert Broers
Peter Offenberg

Toelichting

Casade heeft in november en december 2022 de Gemeenteraden van Dongen, Loon op Zand en Waalwijk ontmoet. Voor elke van de gemeenten hadden we een presentatie gericht op de betreffende gemeenten.

Deze presentaties zijn hier samengevoegd, zodat jullie cijfers van jullie eigen gemeente kunnen vergelijken met de andere gemeenten.

Op verzoek zijn er ook enkele dia's toegevoegd: het aantal reacties dat nodig is voordat men een woning kan huren en de inschrijftijd die nodig is voordat men een woning kan huren.

Vragen?

Heeft u vragen over deze presentatie? Bel of mail naar Peter Offenberg. Mijn telefoonnummer is 0416 – 72 52 07; mijn e-mailadres is p.offenberg@casade.nl

Agenda

- Casade
- Kader: lokale en nationale prestatieafspraken
- Nieuwbouw en verduurzaming
- Energiearmoede
- Woonruimteverdeling
- Instrumenten

Casade

- 11.000 woningen in Waalwijk, Dongen en Loon op Zand
- Verantwoordelijk voor de verhuur van woningen aan huishoudens met een bescheiden inkomen
- Investeringen in gemeente

	2022 (mln €)	2023 (mln €)
Dongen	5,6	2,5
Loon op Zand	8,4	18,4
Waalwijk	44	50

- Per jaar zijn er 700 à 800 nieuwe verhuringen

Aantal woningen

Plaats	Aantal
DONGEN	2170
'S GRAVENMOER	227
Totaal	2397

Huurwoningen	Aantal
DE MOER	11
KAATSHEUVEL	1.963
LOON OP ZAND	547
Totaal	**2.521**

Plaats	Aantal
SPRANG-CAPELLE	1254
WAALWIJK	4751
WASPIK	572
Totaal	6577

Prestatieafspraken

- Jaarlijkse afspraken over
  - Betaalbaarheid en beschikbaarheid
  - Huisvesting urgente doelgroepen en wonen met zorg
  - Nieuwbouw, verkoop, etc
  - Duurzaamheid
  - Leefbaarheid
- Gezamenlijke afspraken tussen huurdersvertegenwoordiging, gemeenten Waalwijk, Dongen en Loon op Zand en Casade
- Ondertekening in december

Nationale prestatieafspraken

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

Forse huurmatiging

- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.





Impuls op leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Versnelde verduurzaming

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E,F en G).

In 2030:

- 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
- 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.



Verdubbeling woningbouw

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

- 250.000 sociale huurwoningen.
- 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.



Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk: aedes, woonbond, VNG, ip

juni 2022 **Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**

Nationale prestatieafspraken

- 1 juni 2022 indicatief bod
- 1 oktober 2022 definitief bod door provincie aan Rijk
- 31 december 2022 regionale woondeals tussen provincie en gemeenten
- Vertaling woondeals in woon(zorg)visie door gemeente
- Lokale prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie

Er is werk aan de winkel!!

Extra nieuwbouw

- Tot 2030 130.000 nieuwe woningen in Brabant
- Casade wil bijdragen
- Gemeenten willen ook bijdragen
- Flexwoningen
- Gezamenlijke vraagstukken
  - Didam arrest
  - Ontwikkeling sociale huurwoningen door toegelaten instelling (corporaties).
  - Stikstofuitstoot tijdens de bouw

Nieuwbouw en verduurzaming

- Projecten van Casade, per gemeente

Dongen



De Hoogt
18 NOM appartementen



Amstelstraat
37 woningen



Van Linschotenstraaat
29 woningen



GGZ Heuvelstraat
48 studio’s



Rijnstraat
15 woningen



Heuveleind
48 woningen en
48 appart.

Dongen



Verbouwing kantoor naar 6 woningen



Noorderlaan
Ca 140 woningen

Loon op Zand



Westwaard
19 NOM woningen



Andromeda
5 woningen



LeoHendrik
29 woningen en appart.



Nieuwe kantoor Casade

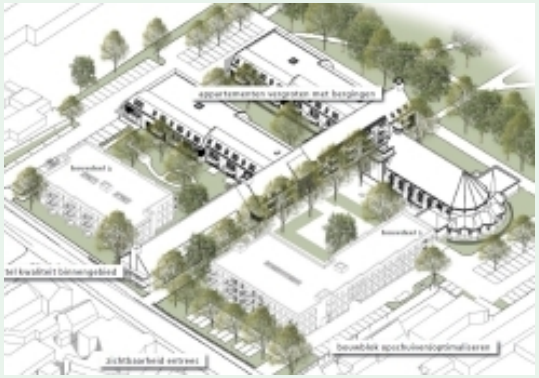


SalmRijck
19 woningen 30 appart.

Loon op Zand



Park Wijtenburg
63 appart.



Park Vossenberg
67 appart.



Theresiaschool
Zorgappart.

Waalwijk



Salviapark
118 NOM apart.



tHuis De Amstel
14 appartementen



Tiny wonen
15 woningen



Grotestraat Schoenhoorn
en de Zwikker, 62 appart
en 10 eenheden



Kasteellaan
75 appart.



Lommerrijk
28 woningen

Waalwijk



Albert Rousselstraat
94 woningen



Tiny wonen
15 woningen



Ganzerik en Dravik
15 woningen



Kasteellaan
18 appartementen



Laageinde Noord
44 woningen



Laageinde Zuid
104 woningen



Laageinde-Oost
26 woningen



Charlotte de
Bourbonstraat
50 woningen

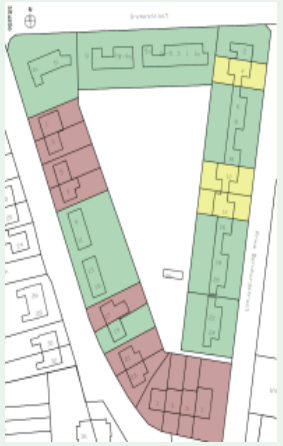
Waalwijk



Borksesticht
12 woningen en 57 appart.



Magnoliapark
132 appart.



Irenestraat
Aantal ntb



Verbouwing kantoor naar 7 woningen



Molenhoek
86 woningen en appart.

Start uitvoering in 2022








- Grondgebonden seniorenwoningen (7102, 1614, 3204, 8020, 8014 en 8105)
- Woningverbetering
- 101 woningen (6 clusters verdeeld over Sprang-Capelle, Dongen en Waspik)
- Ketenpartner: Caspar de Haan
- Intern projectteam: Luc (Laride), Marion, Anouk en Wendy

Project Dakenstroom

- Casade vervangt daken
- Nieuwe daken met zonnepanelen
- Via postcoderoosregeling ontvangen huurders van Casade voordeel (ca € 70 per jaar)



www.onzedakenstroom.nl



Uitvoering in 2021/2022





















- Dakenstroom fase 2, woningverbetering
- 371 woningen (incl. 50 Charlotte de Bourbonstraat e.o.)
- Ketenpartners: Coen Hagendoorn, Weijerseikhout, Innax +

  comakers E-/W-installaties, gebruiktebouwmaterialen.com
- Intern projectteam: Marco M., Jan v.K., Sean, Joost, Reinier, Robert, Jan V., Nancy, wijkbeheerders en veel andere collega's die een steentje bijdragen

Energiearmoede

- Dongen: 300 woningen met E, F, of G label
- Loon op Zand: 290 woningen met E, F, of G label
- Waalwijk: 480 woningen met E, F, of G label

- Meeste worden tussen nu en 3 jaar verbeterd
- Tussentijd:
  - Samenwerking met gemeente
  - Mogelijkheden tot (tijdelijke) huurverlaging
  - Voorlichting

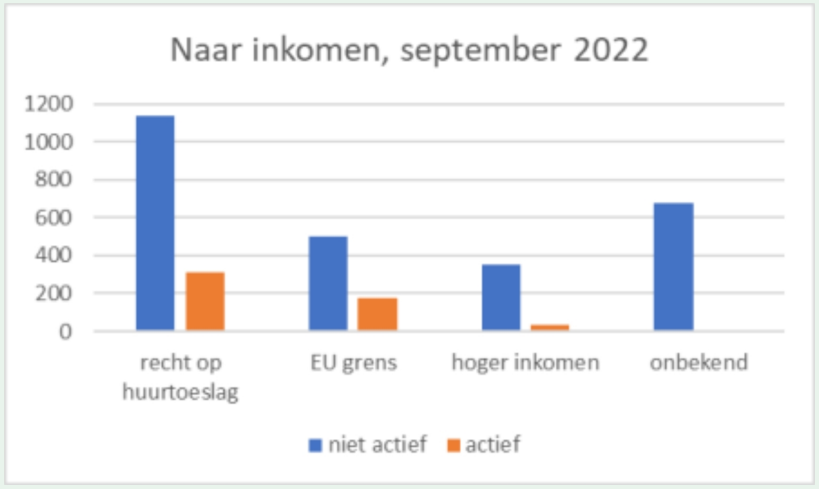
Huurachterstand

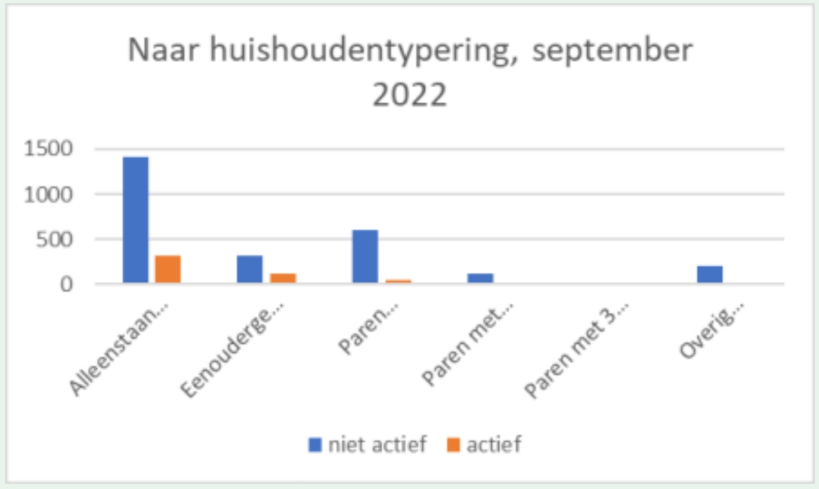
- gericht op voorkomen problemen en huisuitzetting
- Preventief vroegsignalering ism gemeente

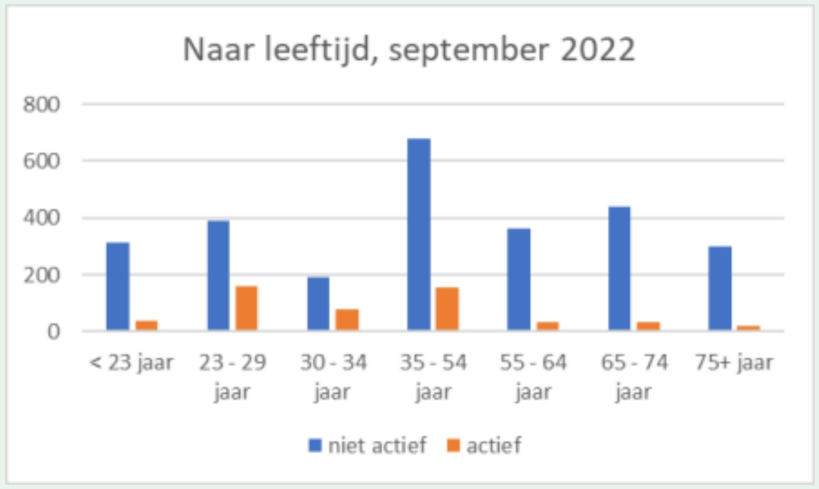
Verhuringen

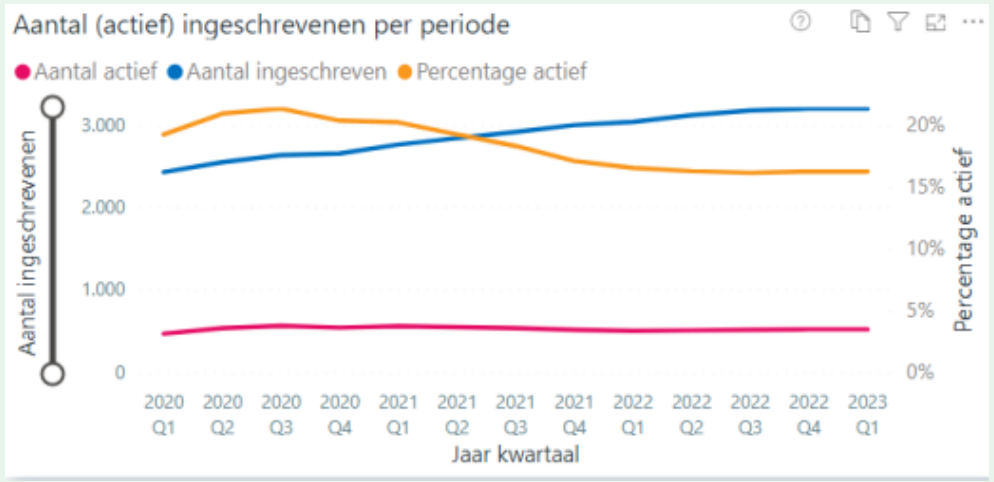
- Elk jaar overzicht van verhuurcijfers
- Corporaties Hart van Brabant zijn op zoek naar wijziging van woonruimteverdeelsysteem.
  - Iets minder inschrijfduur en iets meer persoonlijke situatie
- Beeld woningmarkt
  - iets meer verhuringen dan voorgaande jaren
  - Door sloop minder aanbod
- In de dia's hierna geldt: in 2022 is gemeten tot en met september. Het gaat dus niet om een heel jaar.

Ingeschreven woningzoekenden Dongen

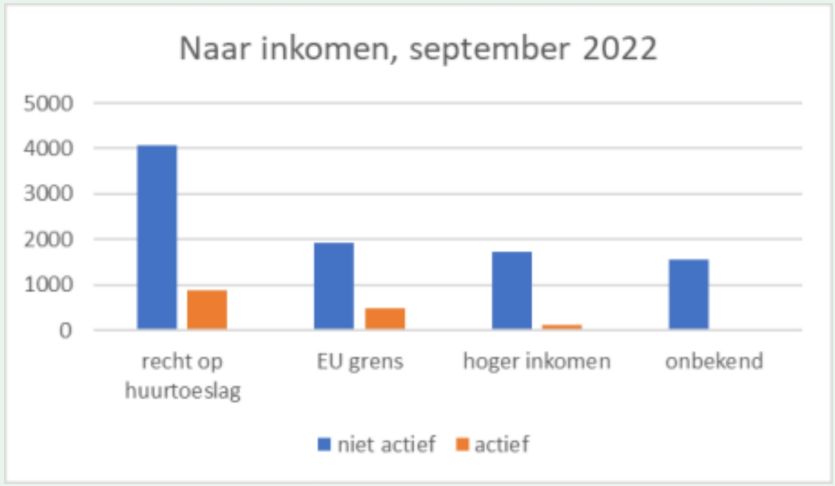


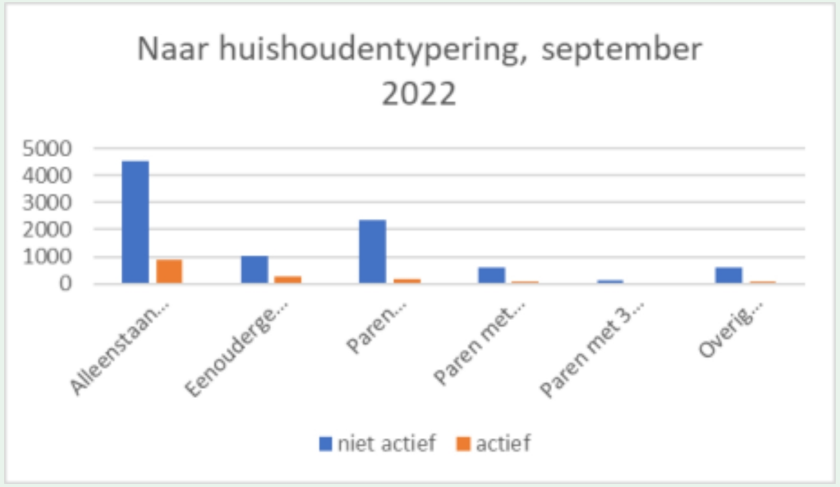


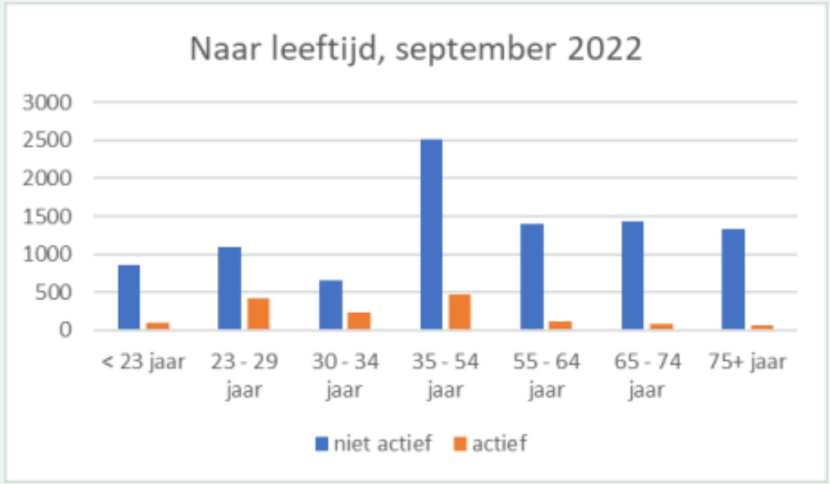


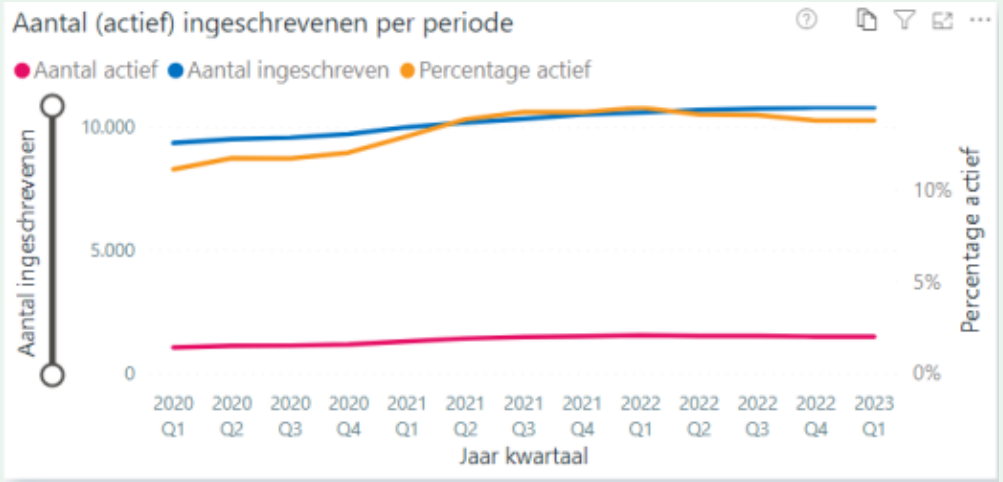


Ingeschreven woningzoekenden Waalwijk

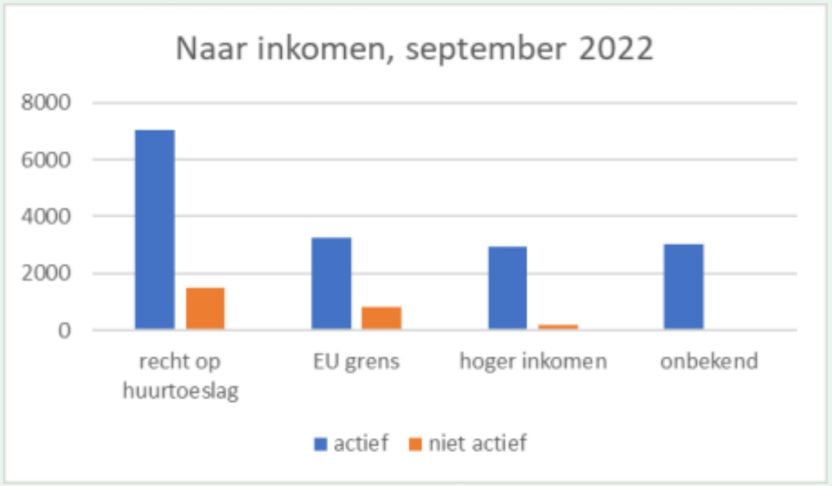


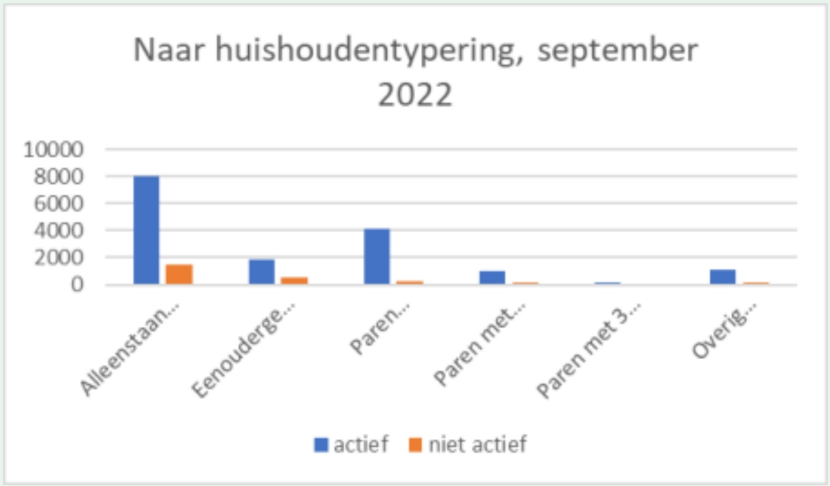


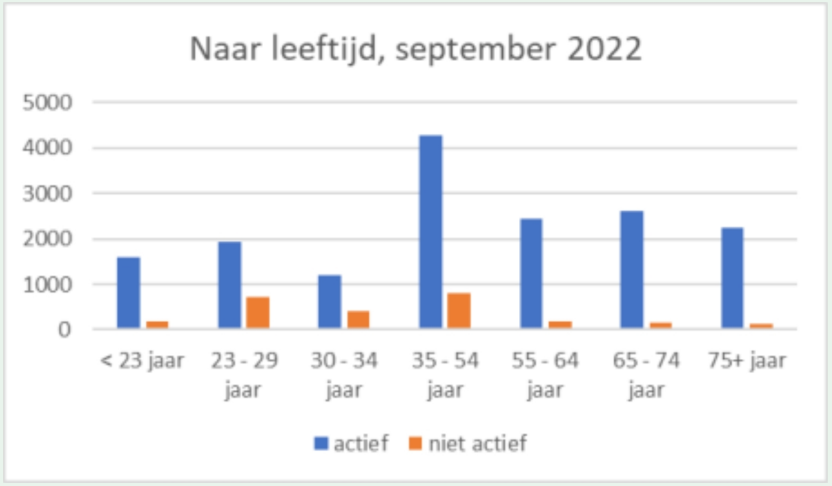


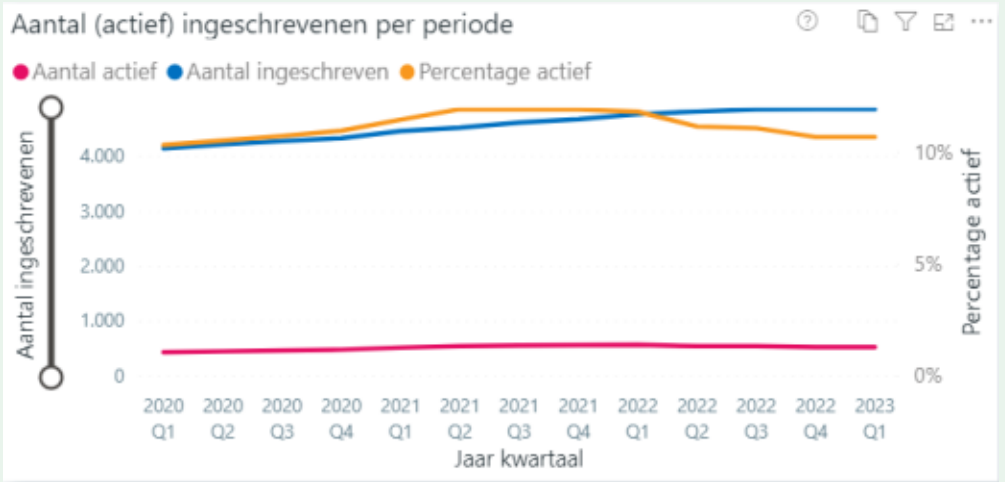


Ingeschreven woningzoekenden Loon op Zand









Zoektijd

Zoektijd in maanden	2019	2020	2021	2022
Dongen	8,1	8,9	11,1	12,0
'S-Gravenmoer	6,7	4,5	9,7	10,4
Eindtotaal	**7,9**	**8,6**	**11,0**	**11,8**

Zoektijd in maanden	2019	2020	2021	2022
De Moer	0,0	0,0	4,8	0,0
Kaatsheuvel	5,5	7,1	9,0	10,6
Loon Op Zand	8,6	8,9	6,1	15,2
Eindtotaal	**6,1**	**7,4**	**8,6**	**11,4**

Zoektijd in maanden	2019	2020	2021	2022
Sprang-Capelle	6,1	8,1	6,7	14,7
Waalwijk	6,5	9,0	10,2	15,1
Waspik	5,7	9,5	7,3	8,7
Eindtotaal	**6,4**	**8,9**	**9,3**	**14,7**

De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie van een woningzoekende en het tekenen van zijn huurcontract.

Inschrijfduur

Gemiddelde inschrijfduur in jaren	2019	2020	2021	2022	Mediaan inschrijfduur*
Dongen	4,5	4,3	4,8	5,1	3,2
'S-Gravenmoer	4,6	6,8	7,0	7,1	6,0
Eindtotaal	**4,5**	**4,4**	**5,0**	**5,2**	**3,4**

Gemiddelde inschrijfduur in jaren	2019	2020	2021	2022	Mediaan inschrijfduur*
De Moer	0,0	0,0	4,7	0,0	
Kaatsheuvel	7,9	8,4	6,5	7,4	7,5
Loon Op Zand	5,9	8,2	5,7	7,5	7,1
Eindtotaal	**7,4**	**8,4**	**6,3**	**7,4**	**7,4**

Gemiddelde inschrijfduur in jaren	2019	2020	2021	2022	Mediaan inschrijfduur*
Sprang-Capelle	7,6	7,2	5,9	9,6	5,7
Waalwijk	4,8	6,0	7,3	6,5	4,1
Waspik	7,7	8,1	6,9	9,3	6,8
Eindtotaal	5,6	6,4	7,1	7,0	**4,4**

*De mediaan is het middelste getal van alle "inschrijfduren". De helft van de geholpen woningzoekenden heeft een kortere inschrijfduur dan de mediaan en de andere helft heeft een langere inschrijfduur. In Waalwijk heeft de helft van de geholpen woningzoekenden dus korter dan 4,1 jaar ingeschreven gestaan.

Het gemiddelde geeft een ander beeld. De twee getallen samen geven een goed beeld.

Aantal reacties

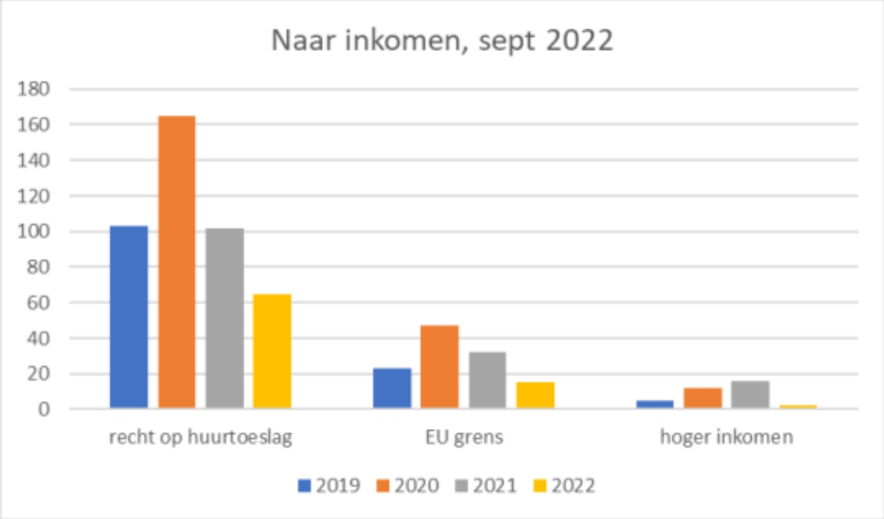
Plaats	2019	2020	2021	2022
Dongen	104	127	101	80
'S-Gravenmoer	65	65	59	65
Eindtotaal	100	123	98	79

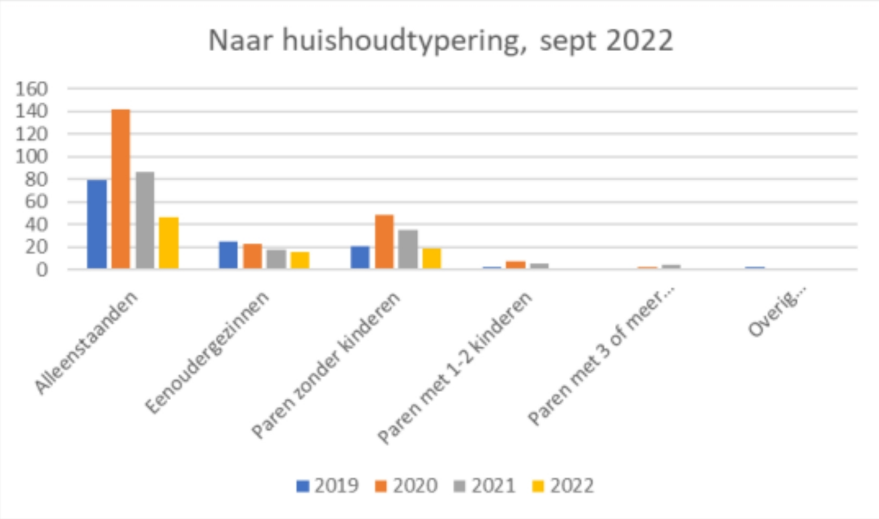
Plaats	2019	2020	2021	2022
De Moer	0	0	69	0
Kaatsheuvel	87	85	72	87
Loon Op Zand	65	60	62	48
Eindtotaal	**82**	**81**	**71**	**77**

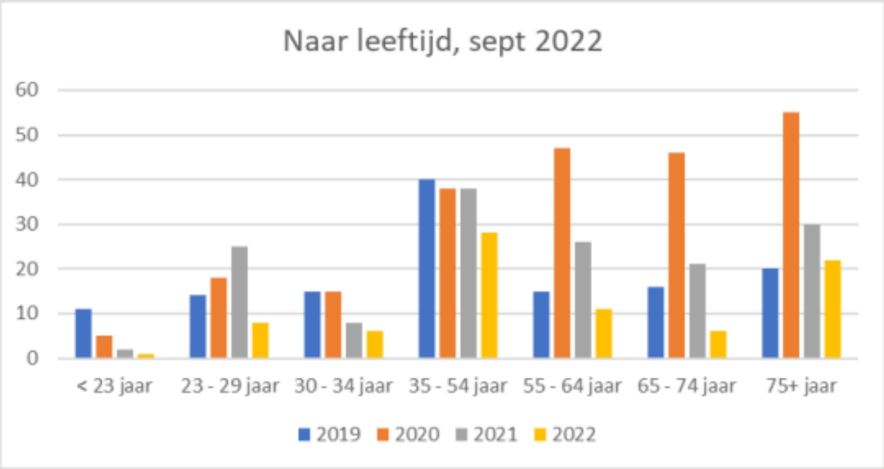
Plaats	2019	2020	2021	2022
Sprang-Capelle	114	110	108	86
Waalwijk	92	90	95	73
Waspik	92	84	76	83
Eindtotaal	**96**	**94**	**95**	**75**

Mediaan van het aantal reacties tijdens de zoekduur. In de tabellen is weergegeven hoe vaak iemand moet reageren om een woning te huren. In Dongen heeft in 2022 de helft van de woningzoekenden minder dan 80 keer gereageerd en de andere helft heeft vaker dan 80 keer gereageerd.

Geholpen woningzoekenden Dongen



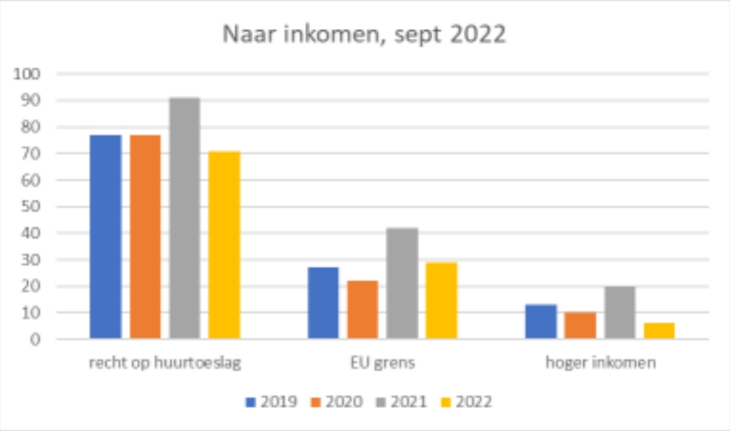




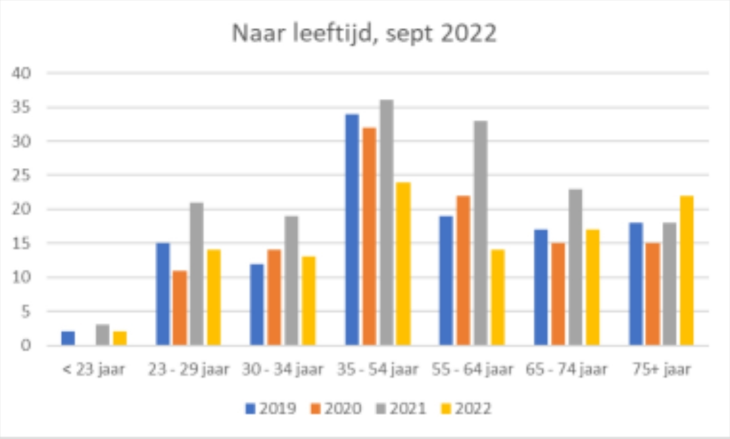
Gemeente	2019	2020	2021	2022
Dongen	131	224	150	82
Loon Op Zand	117	109	153	106
Waalwijk	394	300	280	412
Eindtotaal	**642**	**633**	**583**	**600**

Gemeente	2019	2020	2021	2022
Dongen	20%	35%	26%	14%
Loon Op Zand	18%	17%	26%	18%
Waalwijk	61%	47%	48%	69%
Eindtotaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Geholpen woningzoekenden Loon op Zand



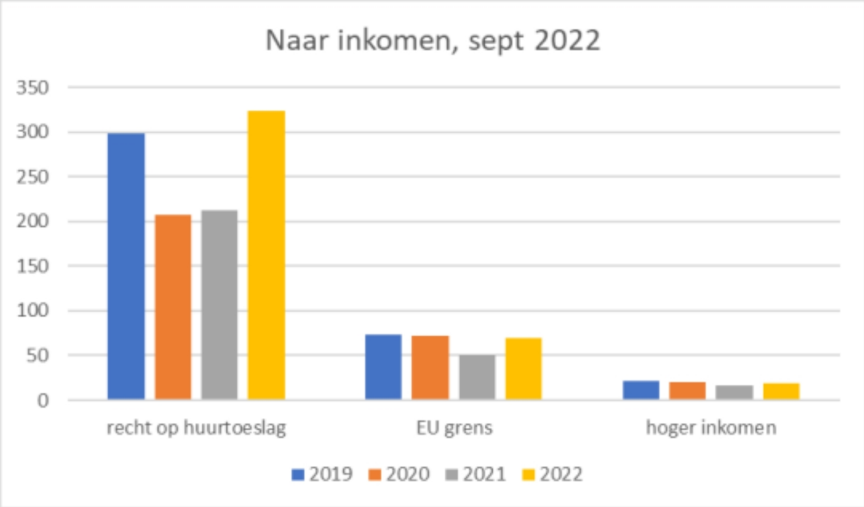


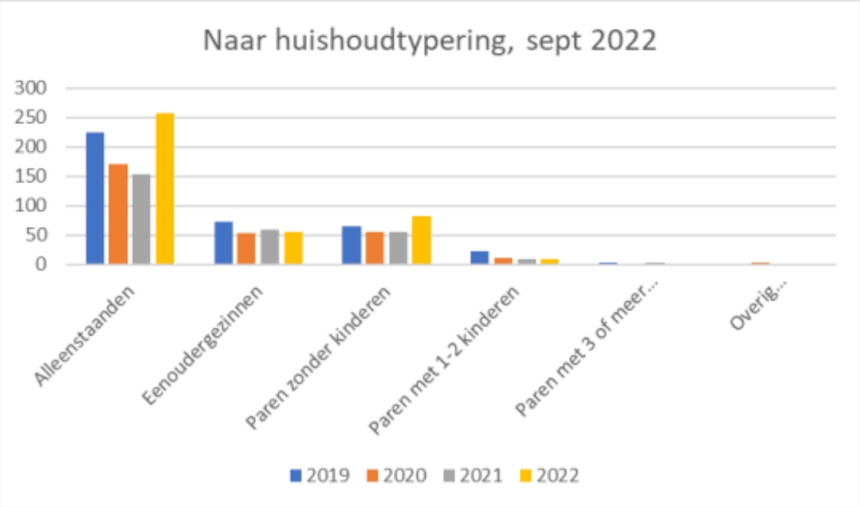


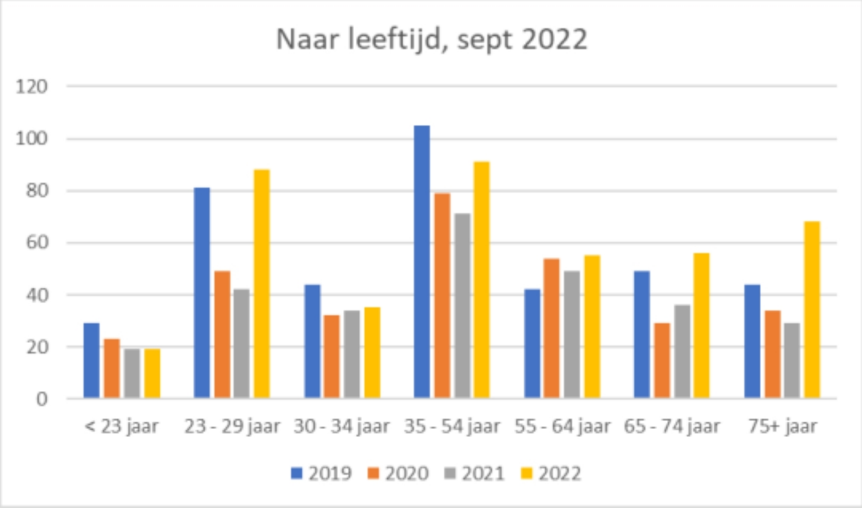
Gemeente	2019	2020	2021	2022
Dongen	131	224	150	82
Loon Op Zand	117	109	153	106
Waalwijk	394	300	280	412
Eindtotaal	**642**	**633**	**583**	**600**

Gemeente	2019	2020	2021	2022
Dongen	20%	35%	26%	14%
Loon Op Zand	18%	17%	26%	18%
Waalwijk	61%	47%	48%	69%
Eindtotaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Geholpen woningzoekenden Waalwijk



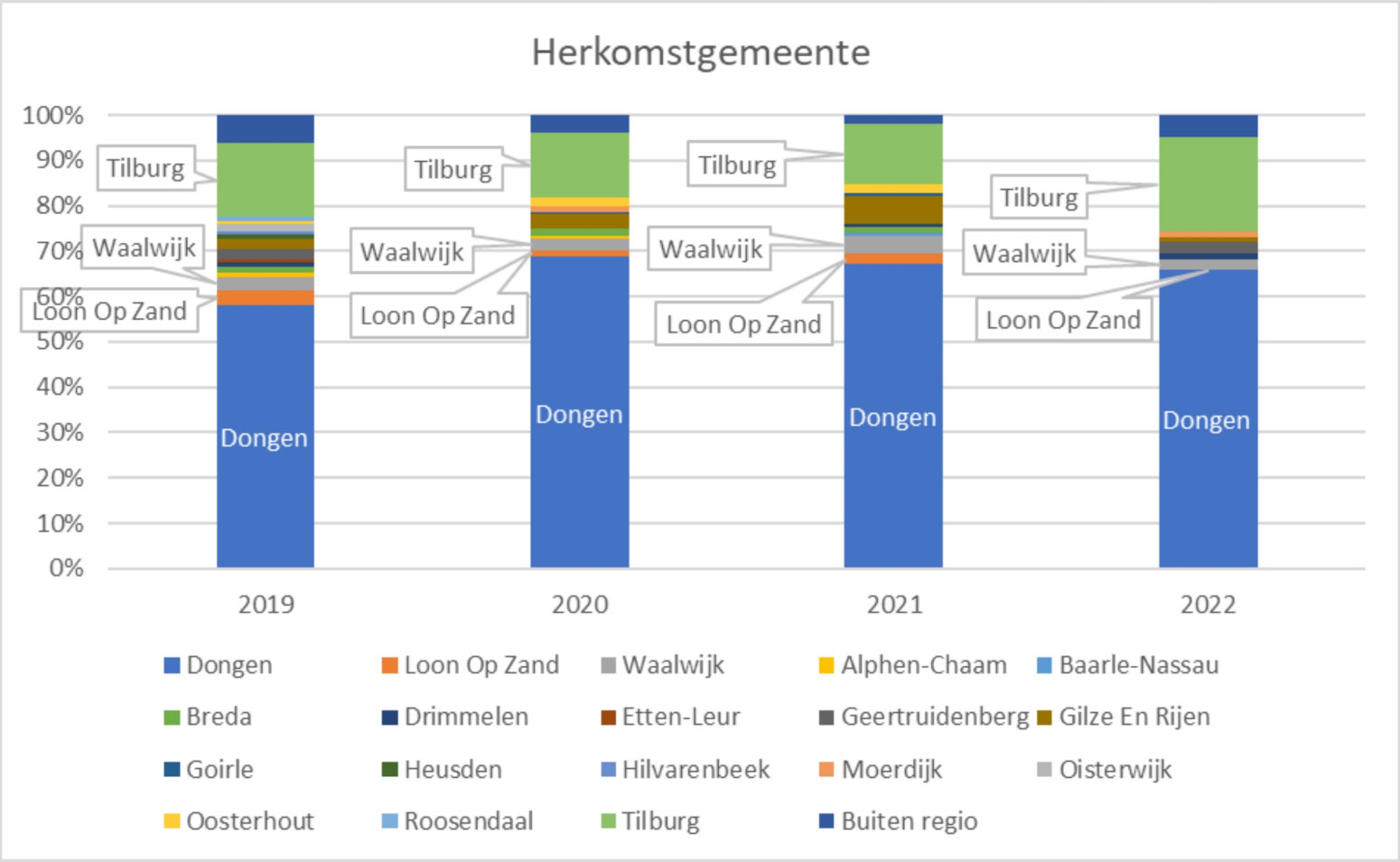




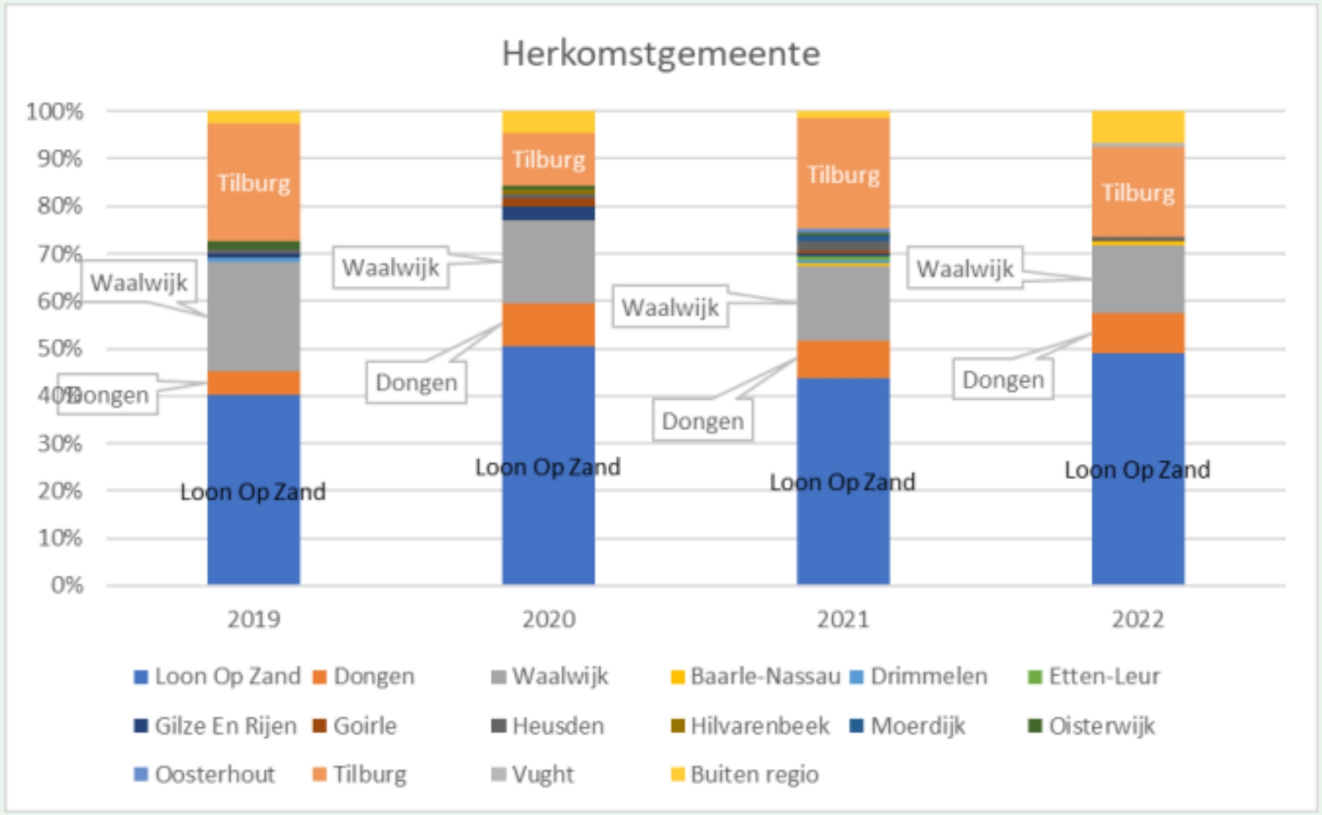
Gemeente	2019	2020	2021	2022
Dongen	131	224	150	82
Loon Op Zand	117	109	153	106
Waalwijk	394	300	280	412
Eindtotaal	**642**	**633**	**583**	**600**

Gemeente	2019	2020	2021	2022
Dongen	20%	35%	26%	14%
Loon Op Zand	18%	17%	26%	18%
Waalwijk	61%	47%	48%	69%
Eindtotaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Herkomstgemeente geholpen woningzoekenden Dongen



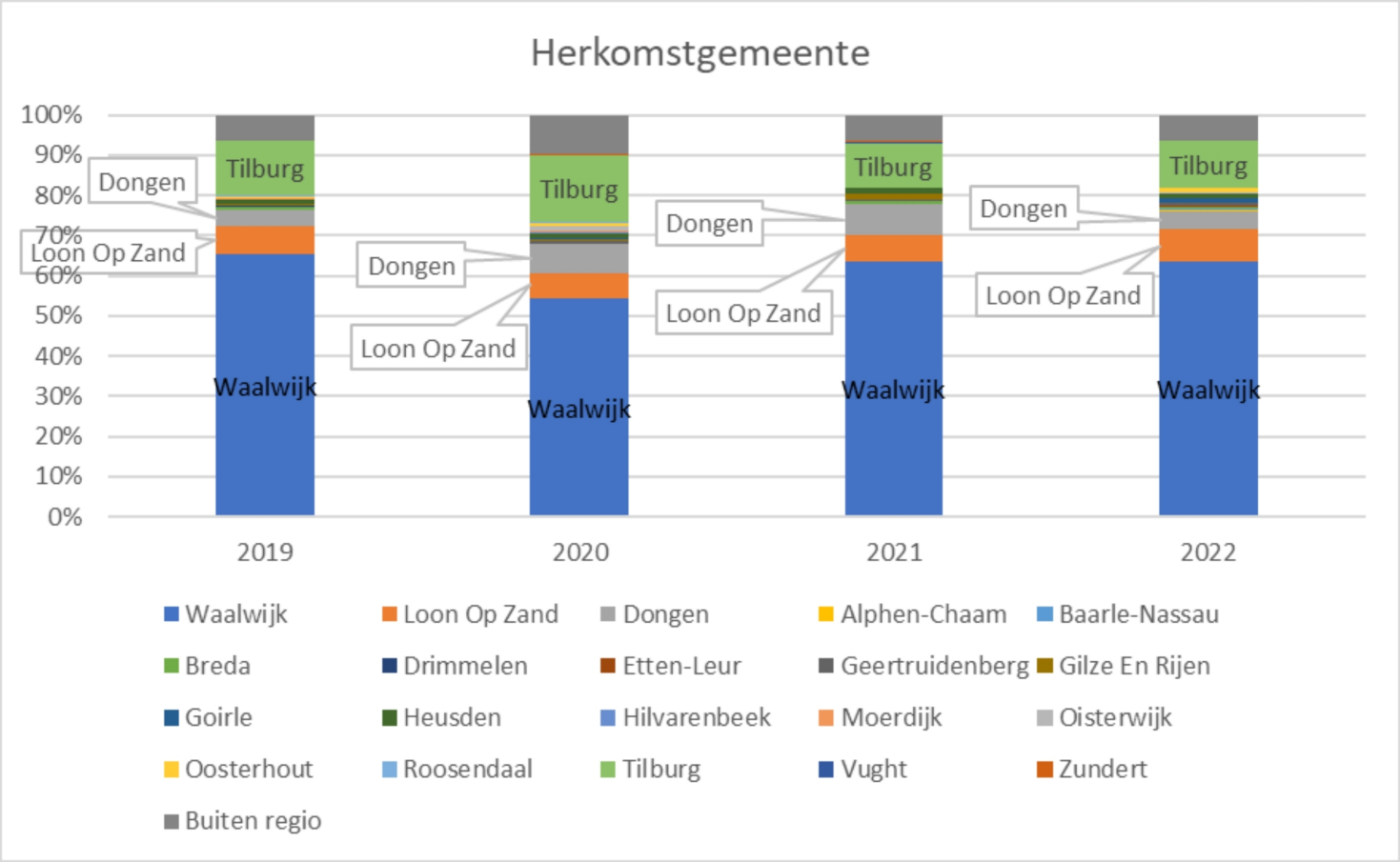
Herkomstgemeente geholpen woningzoekenden Loon op Zand



Te onderzoeken:

- Doorstroming algemeen
- Doorstroming SalmRijck

Herkomstgemeente geholpen woningzoekenden Waalwijk



Instrumenten

Huisvestingsverordening

Doel

- Sociale huurwoningen bij voorrang aan bepaalde doelgroepen toewijzen

Voorwaarde

- aantoonbare schaarste aan huurwoningen voor eigen inwoners

Huisvestingsverordening en vergunningen

- tijdelijk en onder voorwaarden inperken vrijheid en vestiging sociale huurwoningen
- Met vergunningensysteem

Dongen, Loon op Zand en Waalwijk

- Er kan geen schaarste onderbouwd worden
- Gemeente en Casade hebben prestatieafspraken en een goed woonruimteverdeelbeleid

Bijzondere doelgroepen

- Project Weer Thuis: uitstroom maatschappelijke opvang verdelen over regio Hart van Brabant
- Opvang Oekraïners
- Huisvesting vergunninghouders: Casade zorgt voor de opgave van de gemeenten
- Sloopurgenten
- …