

# Prestatieafspraken 2024-2028

*14 december 2023*

## ***Samenwerkende partners:***

- **CASADE**
- **GEMEENTEN: DONGEN, LOON OP ZAND, WAALWIJK**
- **HUURDERSBELANGENVERENIGINGEN: HBD DONGEN, HBV LOON OP ZAND, HBV SAMEN STERK, HVOW WAALWIJK**
- **SAMENWERKENDE HUURDERSBELANGENORGANISATIES CASADE (SHC)**



# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Sinds de Woningwet 2015 maken corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken volgens een vast stamien. Zo ook in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk. In deze drie gemeenten is Casade veruit de grootste corporatie. Net als vorig jaar maken we in deze gemeenten gezamenlijk afspraken. De afspraken worden gemaakt met de vier lokale huurdersbelangenverenigingen, de drie gemeenten en Casade. We maken samen met deze partijen afspraken om de gezamenlijke maatschappelijke impact te vergroten.

De afspraken zijn vooral een update van de afspraken van vorig jaar. Daarbij benutten we geactualiseerde cijfers en kijken we gezamenlijk naar aanscherping of vernieuwing van afspraken.

Uitgangspunt voor de voorliggende prestatieafspraken is dat gemeenten, huurdersbelangenorganisatie en corporatie in veel gevallen eenzelfde of gemeenschappelijk doel hebben (zoals een goede opvang van kwetsbare doelgroepen, leefbare buurten en kernen, verduurzaming van de woningvoorraad etc.). Daarbinnen vervult iedere organisatie een eigen rol en heeft er een verantwoordelijkheid in.

## 1.2 Wettelijk kader en routing

De inhoud van de prestatieafspraken is gebaseerd op de vereisten die de Woningwet stelt aan de inhoud, aangevuld met de aandachtsvelden die beschreven staan in de Kamerbrief Prioriteiten Volkshuisvesting. Daarmee is geborgd dat de inhoud van de prestatieafspraken overeenkomt met de wetgeving in dit kader. Het gaat over de volgende onderwerpen waar we afspraken over maken:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
2. Huisvesting urgente doelgroepen en Wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
3. Nieuwbouw, Verkoop, Liberaliseren van huurwoningen, investeringen in vrije sector en koop
4. Duurzaamheid, Energiezuinigheid en Kwaliteit;
5. Gewenste inzet voor leefbaarheid.

## 1.3 Nationale prestatieafspraken

Elk jaar maken we in de regio prestatieafspraken. Naast deze lokale prestatieafspraken zijn er in 2022 ook nationale prestatieafspraken gemaakt. In het voorjaar van 2023 zijn de nationale prestatieafspraken vertaald naar regionale Woondeals. De regionale Woondeal van onze regio is opgenomen in de bijlage. Deze is integraal onderdeel van de prestatieafspraken. Een aantal punten uit deze woondeal nemen we expliciet over in de afspraken.

Zie bijlage Regionale Woondeal Stadsregio Breda Tilburg 2023

## 1.4 Terugblik

Het jaar 2023 stond vooral in het teken van de Regionale Woondeal. Hierin is een forse nieuwbouwoopgave opgenomen. Ook voor sociale huurwoningen. In 2024 zal de opgave voor ons werkgebied concretere vormen krijgen.

### **Opvang vergunninghouders**

De opgave om vergunninghouders te huisvesten bleef in 2023 groot. Door een gezamenlijke inspanning hebben we als regio onze taak opgepakt om deze inwoners een woning te bieden.

### **Huuraanpassingen**

Per 1 januari 2023 vraagt de Rijksoverheid geen verhuurdersheffing meer. Een van de gevolgen daarvan was dat corporaties een groot deel van hun huurders een huurverlaging moest geven. Ongeveer 25% van de huurders heeft een huurverlaging gekregen. Bij de woningverbeteringen die plaatsvonden in 2023 heeft Casade geen huurverhoging gevraagd.

### **Woonruimteverdeelbeleid**

Casade is aangesloten bij Woning in Zicht. Een organisatie die de woningen van de 5 grootste corporaties uit Hart van Brabant verhuurt. Woningzoekenden die staan ingeschreven bij Woning in Zicht gaven aan dat zij vinden dat de manier van zoeken misschien anders kan. Zo moet inschrijfduur een wat minder prominente rol spelen en de persoonlijke situatie van woningzoekenden een grotere rol. Het jaar 2022 hebben we besteed aan verkenningen voor zo'n nieuw systeem. In 2023 is draagvlak voor dit nieuwe systeem gecreëerd bij corporaties, gemeentes en huurdersverenigingen. In 2024 worden de nieuwe afspraken definitief gemaakt en geïmplementeerd.

### **Weer Thuis**

In het programma Weer Thuis, een gezamenlijk project van alle gemeenten, van zorginstellingen en de corporaties uit de Regio Hart van Brabant, werken we aan uitstroom uit maatschappelijke opvang. De gezamenlijke uitvoering gaat goed. We houden elkaar scherp om ervoor te zorgen dat de personen die uitstromen goed terecht komen.

## 2 Uitvoeringsprogramma

### 2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	2024-2028	Monitoring
<b>Doel: Zorgdragen voor voldoende beschikbare woningen voor de sociale doelgroep (onder EU-inkomensgrens).</b>		
<b>Speerpunten:</b>		
<b>BETAALBAARHEID</b>		
<p>1. <i>Minimaal 9000 woningen van Casade hebben een huur van maximaal de tweede aftoppingsgrens. Dat betekent:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dongen 1.800 woningen</li> <li>- Loon op Zand 1.900 woningen</li> <li>- Waalwijk 5.300 woningen</li> </ul> <p><i>Trekker: Casade</i></p>	<p>In 2024 handhaven we het aantal van 9.000 woningen. In 2024 maakt Casade een nieuw portfoliebeleid. Daarin bekijken we of het aantal van 9.000 heroverwogen moet worden en of er nadere afspraken gemaakt moeten worden over het aantal woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Dit gaat dan in per 2025.</p> <p>Jaarlijkse monitoring van de inkomensontwikkeling als input om het gewenst aantal betaalbare (onder de huurtoeslaggrenzen) huurwoningen te bepalen.</p>	<p><i>Wordt norm van 9.000 gehaald? Met de SHC monitoren we 4 keer per jaar deze afspraak in het bestuurlijk overleg tussen SHC en Casade.</i></p> <p><i>Planning: Januari, terugkijkend naar het vorige jaar</i></p>
<p>2. <i>Casade volgt ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging van de sociale voorraad de Nationale Prestatieafspraken.</i></p> <p><i>Trekker: Casade</i></p>	<p>Casade volgt de landelijke prestatieafspraken over huurverhoging c.q. huurverlaging. Dit laatste om betaalbaarheid voor kwetsbare doelgroepen te verhogen. Casade overlegt hierover tijdig met de huurdersorganisatie SHC.</p>	<p><i>Planning: April, t.b.v. huurverhoging per 1 juli</i></p>
<p>3. <i>De woonlasten blijven op peil bij woningverbetering</i></p> <p><i>Trekker: Casade en gemeenten</i></p>	<p>Casade: Woningverbetering leidt niet tot huurverhoging bij de zittende huurder. Servicekosten gaan soms wel licht omhoog. Dit is opgenomen in het sociaal statuut woningverbetering van Casade.</p> <p>Gemeenten: Er bestaat een kwijtscheldingsregel voor gemeentelijke woonlasten voor inwoners die daarvoor in aanmerking komen.</p> <p>Huurders die hier baat bij hebben worden hierover geïnformeerd.</p> <p>Casade en de gemeenten houden bij hoe vaak hier jaarlijks gebruik van wordt gemaakt.</p>	<p><i>Aantal verbeterde woningen /aantal keer gemeentelijke belastingen kwijtgescholden.</i></p> <p><i>Planning: Februari, terugkijkend naar het vorige jaar</i></p>

	2024-2028	Monitoring												
<b>BESCHIKBAARHEID</b>														
<p>4. <i>Om de beschikbaarheid van voldoende woningen te borgen, voert Woning in Zicht een 'haastrij' in.</i></p>	<p>De corporaties die samenwerken in Woning in Zicht hebben in 2022 en 2023 onderzoek gedaan onder woningzoekenden. De uitkomst daarvan is dat we in 2024 starten met de invoer van een 'haastrij'. Het criterium 'inschrijfduur' voor de haastrij vervalt daarmee voor een groot deel van het woningaanbod. De verwachting is dat de 'haastrij' in het derde kwartaal van 2024 start.</p> <p>De gemiddelde inschrijftijd en zoektijd<sup>1</sup> zijn opgenomen in onderstaande tabel. Wanneer deze in een jaar 10% voor een doelgroep veranderen, doen we een voorstel voor verdeling van het aantal en welke woningen per bemiddelingsmodel en aanpassing van urgentieregels.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Inschrijftijd (jaar)</th> <th>Zoektijd (maand)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dongen</td> <td>5</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Loon op Zand</td> <td>7</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Waalwijk</td> <td>7</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table> <p>- we bespreken deze cijfers jaarlijks met elkaar</p>		Inschrijftijd (jaar)	Zoektijd (maand)	Dongen	5	17	Loon op Zand	7	11	Waalwijk	7	11	<p><i>We verstrekken de drie gemeenteraden en de SHC jaarlijks cijfers over de woonruimteverdeling.</i></p> <p><i>Planning: derde kwartaal 2024 terugkijkend naar het vorige jaar</i></p>
	Inschrijftijd (jaar)	Zoektijd (maand)												
Dongen	5	17												
Loon op Zand	7	11												
Waalwijk	7	11												
<p>5. <i>Ook in de toekomst zorgen we dat de sociale woningvoorraad zich kan blijven ontwikkelen en gewerkt wordt aan voldoende beschikbare woningen voor de sociale doelgroep.</i></p>	<p>De kavels voor sociale woningbouw kennen een grondprijs die lager is dan reguliere marktprijzen. Deze sociale grondprijzen worden per gemeente bepaald en vastgelegd. De verdeling bij nieuwbouw naar huurklassen is zodanig dat Casade blijft voldoen aan de norm van 9.000 woningen onder de tweede aftoppingsgrens.</p> <p>Casade formuleert met de gemeentes een afwegingskader ten aanzien van verrekening van ingebrachte gronden (grondruil). Hierbij is openheid en fairness van belang. Zowel gemeente als corporaties hebben er immers belang bij om de vastgestelde maatschappelijke opgave tot een succes te maken. Mocht het financiële resultaat in het licht van de gezamenlijke opgave, door één de partijen als 'onredelijk' worden aangemerkt, dan treden partijen met elkaar in overleg en verkennen waar binnen het</p>	<p><i>Gemeentelijk overzicht van opgeleverde woningen per prijsklasse per jaar</i></p> <p><i>Planning: Maart, terugkijkend naar het vorige jaar</i></p>												

<sup>1</sup> De inschrijftijd wordt gedefinieerd als: Periode vanaf de inschrijving op de wachtlijst van de corporatie tot het moment dat de ingeschreven woningzoekenden een sociale huurwoning accepteert. En de definitie voor zoektijd is: Periode vanaf de eerste reactie van een ingeschreven woningzoekende op het vrijkomende woningaanbod van de corporaties tot het moment dat hij/zij een sociale huurwoning accepteert.

	2024-2028	Monitoring
<i>Trekker: Gemeente</i>	<p>perspectief van deze prestatieafspraken oplossingsruimte ligt. Het te maken afwegingskader is hierin de leidraad.</p> <p><i>Gemeenten streven er bij nieuwbouwplannen naar dat alle nieuwbouwwoningen bestaan uit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% uit sociale huurwoningen</li> <li>• 40% uit middeldure huur- of koopwoningen</li> </ul> <p>Zie ook regionale woondeal.</p>	
<p>6. <i>We onderzoeken hoe we versnelling kunnen aanbrengen in de gemeentelijke procedures, niet alleen t.a.v. nieuwbouw, maar ook bijvoorbeeld t.a.v. verduurzaming en kwaliteit.</i></p> <p><i>Trekker: Gemeenten</i></p>	<p>Terugblik: Welke procedures versneld zijn, inclusief 'gewonnen tijd'.</p> <p>Casade onderzoekt met de gemeentes of er integrale vergunningen kunnen worden afgegeven op standaard producten zoals conceptwoningen of flexwoningen</p>	<p><i>Concreet maken welke procedures versneld zijn, inclusief 'gewonnen tijd'.</i></p> <p><i>Planning:</i> <i>In mei stand van zaken opmaken. In oktober beeld gereed</i></p>
<p>7. <i>Toevoegingen aan de voorraad om blijvend in beschikbaarheid (kwantitatief en kwalitatief) te kunnen voorzien</i></p> <p><i>Trekker: Casade</i></p>	<p>Per gemeente wordt jaarlijks de Kanskaart (wijkanalyses) Waardesturing /Asset Management besproken om te kijken wat er kwantitatief en kwalitatief benodigd is. Jaarlijks terugkerend in Vastgoed overleg</p> <p>Zie ook woondeal, afspraken 1.2, 3.3 en 3.4.</p>	<p><i>Uitgangspunten</i> <i>Kanskaart/waarde sturing per jaar</i></p> <p><i>Planning:</i> <i>Januari, terugkijkend naar het vorige jaar</i></p>
<p>8. <i>Parkeernorm</i></p> <p><i>Trekker: gemeenten</i></p>	<p>De gemeente Waalwijk onderzoekt of de parkeernorm voor sociale woningen omlaag kan. Hierdoor wordt het voor Casade makkelijker om bij sloop en vervangende nieuwbouw meer woningen toe te voegen.</p> <p>De gemeenten Loon op Zand en Dongen bekijken naar aanleiding van de resultaten in Waalwijk of zij een dergelijk beleid ook wenselijk achten.</p>	<p><i>Planning</i> <i>Parkeervisie Waalwijk gepland in Q1 2024</i></p>

	2024-2028	Monitoring
<p>9. 85-15%</p> <p>Vanaf 1 januari 2022 moeten corporaties minimaal 85% van de woningen toewijzen aan die doelgroep. 15% mag 'vrij' worden toegewezen. Dit moet vastliggen in de prestatieafspraken</p> <p><i>Trekker: Casade</i></p>	<p>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.</p> <p>De percentages gelden per gemeente.</p>	<p><i>Verantwoording in jaarverslag Casade.</i></p>
<p>10. Beschikbaarheid grote woningen onder druk</p>	<p>Casade ziet dat er een toename is van grote gezinnen (7 personen of meer). Er komen te weinig grote woningen (4 slaapkamers of meer) vrij in verhouding tot de vraag. Casade onderzoekt in 2024 hoe we deze grote gezinnen kunnen huisvesten.</p>	<p><i>Bespreken uitkomst onderzoek in bestuurlijk overleg met SHC en gemeenten.</i></p>



## 2.2 Huisvesting urgente doelgroepen en wonen met zorg en seniorenhuisvesting

	2024-2028	Monitoring
<p><b>Doel: Een woningvoorraad die kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de woonbehoefte van verschillende volkshuisvestelijke doelgroepen die extra aandacht nodig hebben of kwetsbaar zijn.</b></p>		
<p><b>Speerpunten:</b> <b>HUISVESTING URGENTE DOELGROEPEN</b></p>		
<p>11. We onderscheiden de volgende volkshuisvestelijke doelgroepen waarvoor we een taakstelling afspreken, bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergunninghouders</li> <li>• Uitstroom beschermd wonen GGZ</li> <li>• Uitstroom beschermd wonen</li> <li>• Uitstroom maatschappelijke opvang</li> <li>• Uitstroom Jeugdopvang</li> <li>• Uitstroom detentie</li> </ul> <p>Trekker: Casade en gemeenten</p>	<p>a. 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. We reserveren 38 woningen voor deze doelgroep</p> <p>b. Er worden tussen gemeenten en zorgpartijen afspraken gemaakt over de opvang en zorg in de wijk/woning en deze worden jaarlijks geëvalueerd.</p> <p>c. Casade huisvest de vergunninghouders die opgevangen moeten worden in de gemeenten conform de jaarlijkse huisvestingstaakstelling</p> <p>d. We monitoren per kwartaal de voortgang op deze taakstelling. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en Casade.</p> <p>e. Project Tijdelijke huisvesting/ acute huisvesting met begeleiding. We houden rekening met in totaal 10 woningen voor daklozen in de drie gemeenten.</p> <p>f. Urgentie toegekend door urgentiecommissie: we houden rekeningen met 10 woningen voor sociaal urgenten</p>	<p>a. Taakstelling aantal toewijzingen is bepaald</p> <p>b. Taakstelling is gedeeld onder Casade, gemeente en HBV's</p> <p>c. Cijfers per half jaar gedeeld. Indien nodig acties afgesproken</p> <p><i>Planning:</i> Oktober, voor het volgende jaar. Per kwartaal monitoring van de voortgang.</p>
<p>12. Naast de doelgroepen waar we een taakstelling voor afspreken onderscheiden we nog de volgende doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonwagenbewoners</li> </ul> <p>Trekker: gemeenten</p>	<p>Woonwagenbewoners en hun kinderen, die woonachtig zijn in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk, willen we passend bij hun huishouden, inkomen en specifieke woonwens binnen een redelijke termijn huisvesten. Januari 2024 is een nieuw beleid ingegaan, dat door de corporaties uit de regio en in samenwerking met Woning in Zicht uitgevoerd wordt.</p>	<p>a. Formuleren wat opbrengst moet zijn en of dit is gehaald. Formuleren aangrijpingspunten voor Dongen en Loon op Zand.</p> <p>b. Beleid is gereed.</p> <p><i>Planning:</i> Oktober</p>

	2024-2028	Monitoring
<b>WONEN MET ZORG EN OUDERENHUISVESTING</b>		
<p>13. In de eerste helft van 2024 is de regionale woonzorgvisie gereed. Deze gebruiken we, naast het portfoliobeleid van Casade, om zicht te krijgen op de behoefte aan zelfstandig wonen met zorg.</p> <p>Trekker: Casade en gemeenten</p>	<p>a. Op basis van de woonzorgvisie herijken we het aantal benodigde woningen. We betrekken daar ook marktinformatie van WiZ bij, alsmede de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek.</p> <p>b. Casade herijkt haar portfoliobeleid begin 2024. We betrekken hier de uitkomsten van deze rapporten bij.</p>	<p>a. Herijking aantal benodigde woningen is vastgelegd.</p> <p>b. Afspraken gemaakt over 'landing' in portfoliobeleid.</p> <p><u>Planning:</u> Juli 2024</p>
<p>14. Veilige landing kwetsbare doelgroepen in de wijk.</p> <p>Trekker: gemeenten</p>	<p>a. In het programma Weer Thuis werken gemeenten, zorgpartijen en corporaties in de regio samen. Met als doel uitstromers (o.a. uit maatschappelijke opvang) een veilig thuis te geven. De gemeenten, zorgpartijen en corporaties zorgen ervoor dat uitstromers uit maatschappelijk opvang goed opgevangen worden in de wijk.</p> <p>b. In 2024 werken we gezamenlijk de verbeterpunten van de evaluatie uit. De coördinatie ligt bij de coördinatiegroep Weer Thuis. SHC vraagt aandacht voor de sociale integratie in de buurt.</p>	<p><i>Gesprekken met gemeenten hebben plaats gevonden en zijn gedeeld.</i></p> <p><u>Planning:</u> mei</p>

## 2.3 Nieuwbouw, Verkoop, Liberaliseren van huurwoningen, investeringen in vrije sector en koop

	2024-2028	Monitoring
<b>Doel: Zorgdragen voor een evenwichtige woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk</b>		
<b>Speerpunten:</b> <b>INSTANDHOUDING SOCIALE VOORRAAD</b>		
<p>15. <i>De woningvoorraad moet aansluiten op de behoefte in de drie gemeenten.</i></p>	<p>a. We bespreken het portfoliebeleid van Casade als dat gereed is.</p> <p>b. De investeringsbegroting wordt besproken tijdens bespreking begroting</p> <p>c. Ten aanzien van nieuwbouw, woningverbetering, sloop en verkoop leggen we de plannen van Casade voor het <b>komende jaar</b> per gemeente concreet vast. Naast een overzicht in aantallen, laat Casade ook haar investeringsbegroting zien. Deze aantallen zijn opgenomen in hoofdstuk vier van deze afspraken.</p> <p>d. In 2024 bespreken we de gegevens van Woning in Zicht opnieuw. We kijken of we zo meer inzicht krijgen in de wensen van woningzoekenden. Na de analyse bespreken we de uitkomsten van de analyse met de huurdersbelangenverenigingen en mogelijk de dorps- en wijkraden over het woonruimte-verdeelbeleid in de kleine kernen.</p> <p>e. Statushouders hebben vaak grote gezinnen. De huisvesting van statushouders leidt ertoe dat we een tekort hebben aan grote eengezinswoningen. Casade onderzoekt hoe we deze gezinnen zo goed mogelijk kunnen huisvesten.</p> <p>f. Casade onderzoekt in 2024 of zij een doorstroombesluit willen gaan voeren en in hoeverre woningsplitsing oplossingen kan bieden</p>	<p>a. <i>De transformatieopgave is besproken</i></p> <p>b. <i>Aantallen per gemeente liggen vast en investeringsbegroting is gedeeld.</i></p> <p>c. <i>Beeld van de woonwensen in kleine kernen vanuit WiZ is besproken met HBV's en dorps- en wijkraden.</i></p> <p><i>Planning:</i> <i>December -Januari, na de begroting</i></p>
Trekker: Casade en gemeenten		
<p>16. <i>Uitvoering van experimenten volkshuisvesting is van belang voor een sterke woningmarkt en beantwoording aan nieuwe behoeften</i></p>	<p>We pakken nieuwe kansrijke initiatieven in overleg samen op. Casade en de gemeente Waalwijk werken samen aan de ontwikkeling van Skaeve Huse.</p>	<p><i>Er is een overzicht van nieuwe woonconcepten om verder te onderzoeken.</i></p> <p><i>Planning:</i> <i>juli</i></p>

	2024-2028	Monitoring
<p>Trekker: Gemeenten</p> <p>17. <i>Om rechtstreeks grond te kunnen leveren aan Casade, moeten gemeenten in beleid duidelijk zijn over de toevoeging van sociale huurwoningen. (Didam arrest) Ondanks het Didam arrest willen we de mogelijkheid open houden dat een gemeente rechtstreeks grond kan verkopen aan Casade.</i></p> <p>Trekker: Gemeenten</p>	<p>In hun woonvisies geven de gemeenten duidelijk aan ze willen voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen en dat nieuw te bouwen sociale huurwoningen door corporaties worden geëxploiteerd.</p>	
<p>18. <i>Het Rijk stimuleert de bouw van flexwoningen</i></p> <p>Trekker: Casade en gemeenten</p>	<p>Zie ook de woondeal: afspraken hfst. 2 nr. 5, 6 en 7</p> <p>Gemeenten en Casade werken samen aan de realisatie van flexwoningen. We proberen in elke gemeente 1 locatie te vullen in 2024.</p> <p>Er blijft ruimte om bovenop bovenstaande afspraken met elkaar hogere aantallen te realiseren</p> <p>Leefbaarheid en beheersbaarheid staan hierbij hoog in het vaandel. Er komt een goede mix/verdeling van doelgroepen en type woningen.</p>	<p><i>Elk kwartaal stand van zaken</i></p>
<p>19. <i>Sommige gemeenten leggen (in hun huisvestingsverordening) vast dat sommige woningen in de gemeente alleen door particulieren aangekocht kunnen worden en niet door bedrijven. (De zogenaamde opkoopbescherming)</i></p> <p>Trekker: Gemeenten</p>	<p>Bij het opstellen of herzien van de huisvestingsverordening wordt de aankoop of verhuur door woningcorporaties buiten de opkoopbescherming gelaten.</p>	<p><i>Oktober 2024</i></p>

## 2.4 Duurzaamheid, Energiezuinigheid en Kwaliteit

	2024-2028	Monitoring
<b>Doel: Zorgdragen voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk</b>		
<b>Speerpunten:</b>		
<b>DUURZAAMHEID</b>		
<p>20. <i>Op weg naar een duurzame toekomst betekent een ontwikkeling langs drie sporen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Energie;</i></li> <li>- <i>Biodiversiteit en klimaatadaptatie (water en groen);</i></li> <li>- <i>Duurzaam consumeren en produceren.</i></li> </ul> <p><i>Realisering van een duurzame toekomst is daarmee een brede maatschappelijke opgave die om een integrale (en geen verkokerde!) aanpak vraagt.</i></p> <p><i>Afstemming is noodzakelijk voor een structurele duurzame aanpak. Omdat het om een brede aanpak gaat, dient het overleg ook afdelingsoverstijgend te zijn en wordt dit gecoördineerd via het bestuurlijk vastgoedoverleg.</i></p> <p><i>Trekker: Casade en gemeenten</i></p>	<p>a. Jaarlijks stemmen Casade en de drie gemeenten op tactisch niveau af in het kader van aanpak in wijken en buurten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Welke grotere projecten zijn er de komende jaren gepland in elke wijk. In Waalwijk zijn dit de wijken Landgoed Driessen, Zanddonk en Waspik</li> <li>- Waar vermindering gasgebruik of van het gas af;</li> <li>- Waar gaat straat open;</li> <li>- Stikstof.</li> <li>- Grondwateroverlast (van groot belang)</li> </ul> <p>Deze afstemming wordt gecoördineerd vanuit het vastgoedoverleg van gemeente en Casade. We betrekken hier ook het waterschap bij.</p> <p>b. Halfjaarlijks zoomen we meer praktisch per gemeente verder in op de (duurzaamheids-)projecten van Casade die lopen in de gemeente. We doen dit met de afdelingen: vergunningverlening, de experts van klimaatadaptie, duurzaamheid en openbare werken. Casade neemt hierin het initiatief.</p> <p>c. Bij uiteenlopende activiteiten in de wijk (variërend van renovatie, sloop/nieuwbouw, maar ook initiatieven bewoners, Zelf aangebrachte voorzieningen, wordt duurzaamheid als ‘kans’ meegenomen. Denk hierbij aan het verkennen van mogelijkheden op het gebied van ontsteden, hittestress en circulariteit</p> <p>d. In het kader van SMP. Casade en gemeente onderzoeken mogelijke samenwerking voor monitoring bedreigde diersoorten. Inzet innovaties om uren onderzoek door ecooloog terug te dringen. Casade neemt hierin het voortouw.</p>	<p><i>a. Afstemming heeft plaats gevonden.</i></p> <p><i>b. Afstemmingen hebben plaats gevonden</i></p> <p><i>Planning:</i> <i>Maart, November</i></p>

	2024-2028	Monitoring																		
<p>21. <i>Duurzaam wonen: Verduurzaming betekent onder andere gedragsverandering van huurders en bewoners van particuliere woningen. We coachen, ondersteunen en stimuleren bewustwording</i></p> <p>Trekker: gemeenten</p>	<p>a. Gemeenten, Casade en HBV's stemmen jaarlijks de acties gericht op gedragsbeïnvloeding op elkaar af. We zetten ondersteunende partijen en lokale initiatieven in en benoemen twee wijken per gemeente om integraal (gericht op huurders en eigenaar/bewoners) aan de slag te gaan.</p> <p>b. We toetsen het resultaat aan de hand van de postcode gebruiksgegevens van Enexis. 2020 is het startjaar. Elk jaar kijken we aan de hand van actuele gegevens of het energiegebruik daalt.</p>	<p>a. <i>De acties zijn benoemd en afgestemd.</i></p> <p>b. <i>Toetsing op het energiegebruik daalt.</i></p> <p><i>Planning: Mei/juni als input voor het bod</i></p>																		
<p>22. <i>Uitgangspunten Casade bij nieuwbouw</i></p> <p>Trekker: Casade en Gemeenten</p>	<p>Casade stelt in 2023/2024 een uitgangspuntendocument op voor projectontwikkelaars ten behoeve van projecten in de toekomst. Gemeenten geven dit document aan projectontwikkelaars als zij nieuwe locaties ontwikkelen waar ook sociale huur gebouwd wordt. Zo kunnen de ontwikkelaars in een vroeger stadium rekening houden met de wensen en eisen van Casade en is de kans op succes groter.</p>	<p><i>Planning: Feb 2024</i></p>																		
<p>23. <i>Casade heeft als doel om in 2050 een (gemiddeld) CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te hebben, waarin het gezond, comfortabel en betaalbaar wonen is. Volgens "Route CO<sub>2</sub>-neutraal Casade" betekent dit dat de warmtevraag bij de gehele woningportefeuille is gereduceerd en de energie duurzaam is opgewekt. Het wooncomfort en binnenklimaat zijn sterk verbeterd.</i></p> <p>Trekker: Casade</p>	<p>CO<sub>2</sub>-reductie (in kg)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Doel (gemiddeld)</th> <th>Realisatie/verwachting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>1,7 mln.</td> <td>1,6 mln.</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>1,7 mln.</td> <td>1,4 mln.</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>1,7 mln.</td> <td>2,1 mln.</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>1,7 mln.</td> <td>1,8 mln.</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>1,5 mln.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Noot: omdat per 1/1/2021 de NTA 8800 in werking treedt zullen de uitkomsten van de energieprestatie van ons woningbezit gaan wijzigen (inherent aan andere rekenmethode). Dus ook de CO<sub>2</sub>-reductie.</p>	Jaar	Doel (gemiddeld)	Realisatie/verwachting	2020	1,7 mln.	1,6 mln.	2021	1,7 mln.	1,4 mln.	2022	1,7 mln.	2,1 mln.	2023	1,7 mln.	1,8 mln.	2024	1,5 mln.		<p><i>Er is in beeld hoever we zijn in realisering van een CO<sub>2</sub> neutrale woningvoorraad.</i></p> <p><i>Planning: December – Januari. Na de begroting</i></p>
Jaar	Doel (gemiddeld)	Realisatie/verwachting																		
2020	1,7 mln.	1,6 mln.																		
2021	1,7 mln.	1,4 mln.																		
2022	1,7 mln.	2,1 mln.																		
2023	1,7 mln.	1,8 mln.																		
2024	1,5 mln.																			

	2024-2028	Monitoring
<p>24. <i>Transitie Visie Warmte</i>  <i>In 2023 wordt verder uitvoering gegeven aan de transitie visie warmte (TVW) die in december 2021 is vastgesteld. In de lokale TVW's is o.a. opgenomen wanneer welke wijken van het gas af gaan en hoe gemeenten, Casade, huurdersvertegenwoordiging, inwoners en overige partijen hierin een rol hebben en samenwerken.</i></p> <p>Trekker: Gemeenten</p>	<p>De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verder opstellen en implementeren van de uitvoeringsprogramma's TVW. We vervolgen dit in 2024 en betrekken hier ook Casade bij.</p> <p>We gaan aan de slag in de volgende gebieden:</p> <p>Dongen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 's Gravenmoer</li> <li>- West I</li> </ul> <p>Loon op Zand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pannenhoef</li> <li>- Molenwijk</li> </ul> <p>Waalwijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landgoed Driessen</li> <li>- Zanddonk</li> <li>- Waspik</li> </ul>	<p><a href="#"><i>Onderling af te spreken.</i></a></p>
<p>25. <i>Woonomgeving duurzaam inrichten</i></p> <p>Trekker: Gemeenten</p>	<p>Bij projecten van Casade zorgen de gemeenten voor het duurzaam inrichten van het openbaar gebied.</p>	<p><a href="#"><i>Planning: Juni</i></a></p>
<p>26. <i>Particuliere eigenaren mee laten doen met woningverbetering</i></p> <p>Trekker: Gemeenten en Casade</p>	<p>Casade betreft waar mogelijk particuliere eigenaren die een huis bezitten 'tussen' Casade-woningen bij woningverbetering.</p> <p>De gemeenten faciliteren Casade en bewoners zoveel mogelijk, om kosten te reduceren en het werk efficiënt uit te voeren.</p> <p>In de uitvoering van de TVW dient het gespikkeld bezit meer aandacht te krijgen.</p>	

## 2.5 Leefbaarheid

	2024-2028	Monitoring
	<p><b>Doel: Zorgdragen voor en het verhogen van, de aantrekkelijkheid van een straat, buurt of wijk. Door het goede te stimuleren: dat bewoners mee kunnen doen in het sociaal-maatschappelijk verkeer, ondersteunen van bewonerscollectieven en het bestrijden van het kwalijke, zoals ondermijning, vereenzaming.</b></p>	
	<p><b>Speerpunten:</b> <b>ARMOEDEBESTRIJDING</b></p>	
<p>27. <i>We hebben een preventief en vroeg signalerende aanpak bij betaalproblemen. Zo voorkomen we dat er hierdoor problemen ontstaan ‘achter de voordeur’</i></p> <p>Trekker: Casade en gemeenten</p>	<p>a. Casade signaleert en begeleidt haar huurders naar budget coaching of schuldhulpverlening. De gemeente heeft (van rechtswege) de regie om betaal- of schuldproblemen op te pakken.</p> <p>b. Gemeenten en Casade komen minimaal 2 x per jaar bij elkaar om de samenwerkingsafspraken op het vlak van vroegsignalering en doorverwijzing te evalueren;</p> <p>c. Casade heeft een monitor ontwikkeld waarin de huurachterstanden o.a. geografisch inzichtelijk zijn en gaat deze informatie in 2024 gericht inzetten;</p> <p>d. In 2024 maken we (Casade in samenwerking met de 3 afzonderlijke gemeenten) een plan van aanpak Energiearmoede.</p>	<p><i>Planning:</i> <i>februari + september.</i></p>
<p>28. <i>Voorlichting en aanpak schimmelproblematiek en hoge energielasten in relatie tot energiearmoede</i></p> <p>Trekker: Casade</p>	<p>Casade heeft een team dat zich erop richt problemen rondom schimmel en hoge energielasten aan te pakken. Dit is team MOVE.</p> <p>Dit team kijkt niet alleen naar bouwtechnische zaken, maar ook naar gedrag en financiën van individuele bewoners.</p> <p>Waar mogelijk betrekken we gemeenten bij de maatwerkoplossingen.</p>	<p><i>Planning</i> <i>Doorlopend</i></p>
<p>29. <i>We streven ernaar dat er geen woningontzuiming plaatsvindt op basis van huurachterstand.</i></p> <p>Trekker: Casade en gemeenten</p>	<p>a. Gemeente en Casade maken per dreigende casus een maatwerk- hulpplan waarbij huisvesting is geborgd. Indien nodig maken we hierover financiële afspraken.</p> <p>b. Gemeenten en Casade stellen een besliskader op ter ondersteuning van dit maatwerk.</p>	<p><i>Planning:</i> <i>februari voor het komend jaar.</i></p>



	2024-2028	Monitoring
<b>WIJKGERICHT WERK</b>		
<p>30. <i>Sociaal-Maatschappelijk:</i></p> <p><i>Voor die buurten of wijken waar dat van toepassing is; een aanpak wat betreft wijkgericht werk die door de netwerkpartners of extern wijkteam is geformuleerd</i></p> <p>Trekker: Gemeenten</p>	<p>a. Jaarlijks is er een strategisch-tactisch overleg waarin de aanpak wordt bepaald, hierbij is aandacht voor onder andere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bestrijding van eenzaamheid</li> <li>o Gezamenlijk optrekken bij overlast</li> <li>o Zelfbeheer van bewoners in de sociale of fysieke omgeving</li> <li>o Benoemen van indicatoren waaraan we afmeten of een aanpak is gelukt.</li> </ul>	<p>a. <i>Het overleg heeft plaats gevonden.</i></p> <p><i>Planning:</i> <i>November voor het komend jaar.</i></p>
<p>31. <i>Gebiedsgericht werken</i></p> <p><i>De druk op de leefbaarheid van de buurten neemt toe, de doelgroep verandert en de vastgoedopgave brengt dynamiek in de wijken mee. Dat vraagt om een andere manier van samenwerken.</i></p> <p>Trekker: Casade en gemeenten</p>	<p>a. Casade wil toe naar een integrale wijkbenadering in alle gemeenten, meer samenhang, minder versnippering.</p> <p>b. Jaarlijks benoemen we per gemeente de wijken en buurten waar meerjarige afspraken wijkgericht werken van toepassing zijn.</p> <p>c. Casade gaat het werken met wijkvisies en wijkplannen verder ontwikkelen in 2023 en zoekt hierbij de samenwerking met de gemeenten.</p> <p>d. Doen onderzoek naar de oprichting/ continuering van externe wijkteams waarbij de regie ligt bij de gemeentes.</p>	<p>a. <i>Per gemeente zijn de wijken benoemd</i></p>
<p>32. <i>Vastgoedsturing:</i></p> <p><i>De vastgoedprojecten van Casade of infrastructurele projecten van gemeenten geven de externe wijkteams/netwerkpartners een kans /om 'achter de voordeur te komen' wat betreft hulp-zorgverlening dan wel een mogelijkheid om sociale cohesie in buurten te versterken en buurtbewoners te betrekken en activeren.</i></p> <p>Trekker: Casade en gemeenten</p>	<p>a. Per vastgoedproject is er aandacht voor de kansen op gebied van leefbaarheid en zijn ook als acties in het project geformuleerd. Hierbij wordt actief ingezet op participatie van bewoners. Vanuit Casade wordt hierin afgestemd en waar mogelijk de samenwerking gezocht met maatschappelijk werk en de gemeenten.</p> <p>b. Bij de grote vastgoedprojecten sluit, lokale HBV aan, en een wijkadviseur namens de gemeente.</p> <p>c. Casade bekijkt hoe eigenaren die tussen huurwoningen wonen, mee kunnen doen met woningverbetering.</p>	<p>a. <i>Acties per project zijn geformuleerd.</i> <i>Per project worden tijdens en in evaluaties de effecten benoemd van deze wijkgerichte aanpak.</i></p> <p>b. <i>Betrokken wijkadviseurs zijn aangesloten.</i></p> <p><i>Planning:</i> <i>November voor het komend jaar</i></p>
<p>33. <i>De inwoners van de wijken waar Casade voornamelijk bezit heeft,</i></p>	<p>a. Gemeenten en Casade stimuleren en faciliteren initiatieven van bewoners om het groen in hun woonomgeving bij te houden. De inzet loopt via de wijkteams.</p> <p>b. Gemeente en Casade zetten buurtbemiddeling in bij geschillen tussen bureaus</p>	<p>a. <i>Aantal initiatieven dat is opgestart.</i></p>

	2024-2028	Monitoring
<p><i>ervaren hun woonomgeving als Schoon, Heel en Veilig.</i></p> <p>Trekker: Casade en gemeenten</p>	<p>c. Bij woningverbeteringstrajecten passen we na overleg met de huurders maatregelen toe die bijdragen aan het vergroten van het gevoel van veiligheid. (Bijvoorbeeld videofoon in appartementen, inbraak werend hang- en sluitwerk, e.d.)</p> <p>d. We trekken samen op in handhaving om woonfraude en ondermijnende activiteiten in huurwoningen tegen te gaan. Hierbij willen we in 2024 de mogelijkheden verkennen om de samenwerking en communicatie via de formele weg te organiseren en een gezamenlijke visie en aanpak te formuleren. Hierbij willen we nauw samenwerken met de politie.</p>	<p>b. <i>Aantal keren inzet buurbemiddeling.</i></p> <p>c. <i>Aantal projecten waar dit is toegepast.</i></p> <p><u>Planning:</u>  <i>Doorlopend. Februari terugkijkend op het afgelopen jaar.</i></p>

## 2.6 Gemeente specifieke afspraken (Loon op Zand)

	2024-2028	Monitoring
Gemeente Loon op Zand en Casade trekken gezamenlijk in wat betreft de inzet van de wijk coördinatie.	De gemeente neemt de kosten voor het ambtelijk apparaat zelf. De werkwijze is goed geland en is onderdeel van de normale dienstverlening.	Onderling af te spreken.
Het dienstencentrum Rode Loper heeft een waardevolle functie in het realiseren van de doelstellingen van de WMO.	In 2024 bezien we of we het aantal inloop- en ontmoetingspunten kunnen versterken, in samenspraak met onze maatschappelijke partners (o.a. Casade, CdT en Farent).	Onderling af te spreken.
Huisvesting verenigingen in de Venloene	Casade, ZGEM en de gemeente verzorgen de huisvesting van diverse verenigingen. Zij vinden tijdelijk onderdak in de periode dat de Wetering vernieuwd wordt.	

## 2.7 Gemeente specifieke afspraken (Dongen)

	2024-2028	Monitoring
Eagle Shelter heeft een waardevolle functie in het realiseren van de doelstellingen van de WMO. Gemeente Dongen en Casade trekken gezamenlijk in wat betreft de inzet voor Eagle Shelter.	Casade continueert haar bijdrage voor de jaren 2024 en 2025. 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	Onderling af te spreken.

## 2.8 Gemeente specifieke afspraken (Waalwijk)

	2024-2028	Monitoring
De corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk maken jaarlijks afspraken over de inbreng in projecten waarbij gemeentelijk grondbezit betrokken is (Didam)	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.	Onderling af te spreken.

### 3 Investeringsoverzicht

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

#### 3.1 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 te veel risico op.

Ten behoeve van haar investeringen sluit Casade leningen af. De gemeenten zorgen voor de achtervang van deze leningen.

#### 3.2 Leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid in 2024 bedragen ca €1,5 miljoen.

#### 3.3 Nieuwbouw versus verduurzaming

Casade merkt dat de gevraagde nieuwbouw uit de Nationale Prestatieafspraken en onze verduurzamingsopgave gaan schuren. Volgend jaar bekijken we of en zo ja, hoe we ambities gaan verschuiven. In dat kader zijn alleen harde projecten opgenomen. Bovengenoemde ambities bespreken we volgend jaar met de huurdersvertegenwoordiging en gemeenten.

### 3.4 Investerings

We geven onze beoogde investeringen hieronder weer.

*Investerings x € 1.000*

	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Dongen</b>	<b>-28.792</b>	<b>-17.523</b>	<b>-21.942</b>	<b>-20.180</b>	<b>-16.601</b>
Nieuwbouw huur	-20.405	-7.734	-16.126	-15.460	-12.084
Woningverbetering	-8.387	-9.789	-5.816	-4.719	-4.517
<b>Loon op Zand</b>	<b>-29.243</b>	<b>-46.061</b>	<b>-34.580</b>	<b>-16.317</b>	<b>-16.601</b>
Nieuwbouw huur	-14.080	-38.132	-28.764	-11.597	-12.084
Woningverbetering	-15.163	-7.929	-5.816	-4.719	-4.517
<b>Waalwijk</b>	<b>-40.989</b>	<b>-57.056</b>	<b>-49.543</b>	<b>-38.140</b>	<b>-49.803</b>
Nieuwbouw huur	-25.987	-44.171	-32.094	-23.982	-36.251
Woningverbetering	-15.002	-12.885	-17.449	-14.158	-13.552
<b>Eindtotaal</b>	<b>-99.024</b>	<b>-120.640</b>	<b>-106.065</b>	<b>-74.636</b>	<b>-83.005</b>
Dongen	29%	15%	21%	27%	20%
Loon op Zand	30%	38%	33%	22%	20%
Waalwijk	41%	47%	47%	51%	60%

Zoals hierboven beschreven zal Casade in 2024 ongeveer € 100 miljoen investeren. In de begroting 2024 zijn onderstaande investeringen opgenomen. Projecten waarover al contracten zijn afgesloten (harde projecten), worden bij naam genoemd. De overige projecten zijn in totaliteit opgenomen.

## Nieuwbouw

project	EGW	MGW	opleverjaar	gemeente
Lommerrijk	28		2024	Waalwijk
Park Wijtenburg		63	2025	Loon op Zand
Kasteellaan		75	2025	Waalwijk
Heuveleind	48	48	2025	Dongen
Skaeve Huse	7		2025	Waalwijk
Park Vossenbergh		67	2026	Loon op Zand
Noorderbunder	23	46	2026	Dongen

EGW =Eengezinswoning, MGW = Meergezinswoning

## Sloop/nieuwbouw

project	EGW	MGW	opleverjaar	gemeente
SalmRijck	19	31	2024	Loon op Zand
Magnoliapark		132	2024	Waalwijk
Borksesticht	12	48	2025	Waalwijk
Molenhoek	51	30	2025	Waalwijk
Akkerwinde	7		2025	Waalwijk
LeoHendrik	10	14	2026	Loon op Zand
Loonsestraat	7	12	2026	Waalwijk
Oranjehoek		33	2027	Waalwijk
Bloemwaard	24	50	2027	Loon op Zand

## Transformatie

project	EGW	MGW	opleverjaar	gemeente
Kantoor Waalwijk	7	1	2026	Waalwijk
Kantoor Dongen		6	2026	Dongen

## Woningverbetering

	Aantal	Opleverjaar	Gemeente
Dirck Boutsstraat	14	2024	Loon op Zand
Sint Jozefhof ontmoetingsruimte	1	2024	Waalwijk
Rembrandtstraat	96	2024	Loon op Zand
EGW Doormanstraat Dongen	55	2024	Dongen
Albert Rousselstraat	130	2024	Waalwijk
A.Bloemaertstraat	6	2024	Loon op Zand
Frederik Hendrikpark+Berndijksestraat	52	2025	Loon op Zand
Collinsstraat	12	2025	Loon op Zand
Vooreinde	6	2025	Waalwijk
Burg.Meijerstraat + Burg.Smitstraat	13	2025	Waalwijk
C. de Bourbonstraat	23	2025	Waalwijk
Woningverbetering	90	2025	Divers
Woningverbetering	334	2026	Divers
Woningverbetering	142	2027	Divers
Woningverbetering	232	2028	Divers

## Verkoopplannen

Aantal geplande te verkopen woningen in beschouwingsperiode

Plaats	Verwachte verkopen in 2024
Dongen	20
Loon op Zand	6
Waalwijk	34
Totaal	60

### 3.5 Uitvoeringskalender 2024

Met elkaar hebben we op verschillende momenten afgesproken om de stand van zaken te monitoren. Soms één keer per jaar, soms vaker. In de tabel staat, om het overzicht te bewaren, weergegeven in welke maanden van het jaar we de prestatieafspraken monitoren.

## Uitvoeringskalender 2024. AAN HET EIND AANPASSEN

Prestatieafspraken	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
1 9.000 betaalbare woningen (D: 1.800, L: 1.900, W: 5.300)	X											
2 Jaarlijkse huurverhoging				X								
3 De woonlasten blijven op peil		X										
4 Haastrij									X			
5 Ontwikkeling sociale woningvoorraad			X									
6 Mogelijkheden versnelling gemeentelijke procedures					X					X		
7 Uitgangspunten kanskaart/waarde sturing per jaar	X											
8 Parkeernorm			X									
9 85% verhuring aan doelgroep, 15% vrij							X					
10 Beschikbaarheid grote woningen					X							
11 Per kwartaal monitoring taakstelling bijz. doelgroepen	X			X			X			X		
12 Beleid woonwagengebruikers invoeren			X									
13 Herijking aantal benodigde zelfst. won. met zorg							X					
14 Veilige landing kwetsbare doelgroepen in de wijk					X							
15 De woningvoorraad sluit aan op de behoefte	X											X
16 Experimenten: Overzicht nieuwe woonconcepten voor onderzoek							X					
17 Flexwoningen				X			X			X		
18 Opkoopbescherming										X		
19 Ontwikkeling langs drie duurzame sporen			X								X	
20 Acties duurzaam wonen betekent duurzaam doen						X						
21 Uitgangspunten Casade nieuwbouw		X										
22 Op weg naar een CO2-neutrale voorraad	X											X
23 Transitievisie warmte				X				X				
24 Woonomgeving duurzaam inrichten						X						
25 Particuliere eigenaren mee laten doen met woningverbetering			X			X			X			X
26 Preventief en vroeg signalerende aanpak betaalproblemen		X							X			
27 Voorlichting en aanpak tav energiearmoede			X			X			X			X
28 Streven: Geen enkele woningontuiming o.b.v. alleen huurachterstand		X										
29 Aanpak wijkgericht werken											X	
30 Gebiedsgericht werken				X			X				X	

Prestatieafpraak	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
31 Vastgoedsturing en participatie											X	
32 Schoon-Heel-Veilig		X										



**Ondertekend te Waalwijk**  
**d.d. 14 december 2023**

---

Kees de Jong  
Wethouder gemeente Dongen

---

Ank Fransen  
Voorzitter HBV Loon op Zand

---

Peter Bosmans  
Voorzitter HBV Samen Sterk

---

Ad de Jong  
Wethouder gemeente Waalwijk

---

Petra Lommers - Mol  
Voorzitter HVOW

---

Joke Verlaan  
Voorzitter HBD Dongen

---

Louis Laros  
Wethouder gemeente Loon op Zand

---

Hassan Najja  
Directeur-bestuurder Casade

---

Lambertus Verhage  
Voorzitter SHC

## Regionale Woondeal Stadsregio Breda Tilburg 2023

woningbouwopgave in de regio (hoofdstuk 1), versnelling in sleutelgebieden, op de sleutellocaties en door flexwonen (hoofdstuk 2).

We maken afspraken over het vergroten van het betaalbaar woningaanbod (hoofdstuk 3).

Daarna volgen kwalitatieve afspraken over de opgave voor aandachtsgroepen (hoofdstuk 4).

En over de opgave, die samenhangt met herstructurering, transformatie en verduurzaming (hoofdstuk 5).

Tot slot gaan we in op de samenwerking, monitoring en sturing (hoofdstuk 6).

En op de kritische succesfactoren, die van belang zijn voor het kunnen verwezenlijken van onze ambities (hoofdstuk 7)

Casade zet in op directe samenwerking met onze gemeenten en daarnaast op het volgen van de regionale besprekingen omtrent de woondeal.

### 1. Afspraken woningbouwopgave

1. Elke gemeente neemt een aandeel van de regionale woningbouwopgave van in totaal 39.210 woningen (netto) c.q. 42.905 woningen (bruto). De voorlopige, minimale opgave voor de periode 2022 t/m 2026 is per gemeente opgenomen in tabel 2.
2. Gemeenten werken deze afspraak in 2023 uiterlijk begin 4e kwartaal op het niveau van de SRBT verder uit in een opgave per gemeente per jaar op basis van de resultaten van de woningmarktonderzoeken, de provinciale woningbouwprognose 2023 en regionale afsprakenkaders

t.a.v. wonen en zorg. Zij trekken hierin samen met corporaties op.

3. De regio houdt als totaal een (zachte en harde) planvoorraad aan van ten minste 130%.
4. Alle gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerstvolgende drie jaar om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. We monitoren steeds op dat er voor de eerstvolgende drie jaar 1000Zo harde plancapaciteit beschikbaar is als SRBT-regio.
5. We voeren met elkaar het kritische gesprek op het moment dat gemeenten achterblijven in het opharden van plancapaciteit.
6. Alle gemeenten zorgen voor het doorlopen van alle benodigde ruimtelijke procedures en verlenen van vergunningen voor woningbouwprojecten. Corporaties en/of marktpartijen zijn verantwoordelijk voor start bouw. De partners in deze woondeal zetten in op dialoog en samenwerking om start bouw te stimuleren.
7. Reeds harde plannen (bij ondertekening woondeal) worden zo snel mogelijk gerealiseerd.
8. Kritische succesfactoren (H6) zijn bij deze afspraken randvoorwaardelijk.

### 2. Afspraken versnelling

1. De provincie geeft in de komende jaren ruim baan aan goede woningbouwplannen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Gemeenten krijgen bij concrete en zorgvuldige planvorming, passend binnen de behoefte, ook buiten bestaand stedelijk gebied mogelijkheden.
2. Gemeenten en provincie organiseren per gemeente een separaat regulier planteamoverleg, voor zover dit nog niet bestaat. In dit planteam overleg worden in vroegtijdig stadium de te verwachte gebiedsontwikkelingen besproken.
3. De regionale afstemming van uitleglocaties bij de bestaande bestuurlijke overlegstructuren Wonen blijft vooralsnog gehandhaafd. In Q2 2023 wordt nagedacht

over een aangepaste werkwijze zodat sleutelgebieden en sleutellocaties op een integrale wijze kunnen worden beoordeeld en specifiek vanuit de afspraken binnen deze woondeal t.a.v. wonen.

4. Gemeenten gaan in 2023 samen met woningcorporaties, marktpartijen en provincie in regionaal verband met elkaar in gesprek om concrete gezamenlijke afspraken te maken over de nieuwbouwplannen en de wijze waarop we deze projecten gaan realiseren.
5. Voor flexwoningen zoeken we als gemeenten nadrukkelijk de samenwerking en verbinding in de SRBT-regio.
6. Waar mogelijk wordt de verkaveling van flexwoningen duurzaam ingestoken zodat een vervolgfunctie (park, reguliere woningen, maatschappelijk vastgoed, etc.) efficiënt te realiseren is.
7. We verkennen de mogelijkheden om goede regionale afspraken te maken over herplaatsing en hergebruik van de flexwoningen i.r.t. de garantieregeling die in ontwikkeling is en maken afspraken over behoud van voldoende sociale voorraad na verplaatsing van flexwoningen uit een gemeente.
8. Waar mogelijk zijn de woningen circulair gebouwd en/of, kan de leverancier ze terugnemen na gebruik of zijn ze bij een volgend gebruik anders.

### **3. Afspraken betaalbaarheid**

1. Het is de gezamenlijke opgave dat er een duidelijke beweging in gang wordt gezet naar een groter aandeel sociale huurwoningen in de lokale voorraad van gemeenten, waar het aandeel sociale huur kleiner is dan 30%. Gemeenten, die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, houden dit aandeel vast.
2. De SRBT-regio spant zich gezamenlijk in om de regionale opgave twee-derde betaalbare woningen voor de periode 2022-2030 (totaal 28.604 woningen, waarvan 12.871 sociale huurwoningen) ten minste te realiseren en de

planvoorraad hiervoor uit te breiden en op te harden, conform uitgangspunten H1.

3. Gemeenten en corporaties in de SRBT-regio werken de opgave betaalbaar wonen verder uit en maken regionaal afspraken over het kwantitatief en kwalitatief aandeel dat gemeenten in deze opgave nemen en over de versnelling die hierin mogelijk is en verwerken dit in lokaal beleid en prestatieafspraken.
4. Gemeenten en corporaties matchen de lokale planvoorraad om de geplande maar nog niet aan locaties gebonden sociale huurwoningen te koppelen aan concrete plannen (2023-Q2)
5. We spreken af dat per gemeente 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen bij nieuwe plannen met als doel de onder 3 uit te werken opgave te realiseren.
6. Er is een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande zachte planvoorraad, waar mogelijk en noodzakelijk omvormen zodat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen met als doel de onder 3 uit te werken opgave te realiseren.
7. Gemeenten zetten erop in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te beleggen bij de woningcorporaties. Wanneer de in de gemeente actieve corporatie(s) om een passende reden niet kunnen leveren, worden eerst door de corporatie de andere corporaties in de woningmarktregio gevraagd om de nieuwbouw op te pakken conform de regionale intentieverklaring. Pas als dat ook niet succesvol is, kan de sociale huur door een belegger opgepakt worden. De voorwaarden waaronder werken we de komende periode samen uit.

### **4. Afspraken aandachtsgroepen**

1. Beide regio's werken in 2023 een regionaal afsprakenkader uit waarbij ze vanuit het wonen in ieder geval:

- a. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de aandachtsgroepen 'een thuis voor iedereen' en het 'Programma Wonen en Zorg' en de optimale verdeling van de woningen tussen de aandachtsgroepen in beeld brengen;
  - b. Afspraken maken over een faire share verdeling van de aandachtsgroepen over de regio;
  - c. De versnelling van de fair share verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen concretiseren.
2. Gemeenten geven lokaal uitwerking aan woonwagenebeleid, de opgave voor studentenhuisvesting en arbeidsmigranten.