

Prestatieafspraken 2021-2025

Samenwerkende partners:

- **CASADE**
- **GEMEENTEN: DONGEN, LOON OP ZAND, WAALWIJK**
- **HUURDERBELANGENVERENIGINGEN: HBD DONGEN, HBV LOON OP ZAND, HBV SAMEN STERK, HVOW**

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Sinds de Woningwet 2015 maken corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken volgens een vast stramien. Zo ook in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk. In deze drie gemeenten is Casade veruit de grootste corporatie. Na vijf jaar per gemeente afzonderlijke afspraken opstellen, lag het in de rede om te komen tot gezamenlijke afspraken. Deze gezamenlijke afspraken liggen voor u in dit document.

Gezamenlijk is in dit geval ook echt gezamenlijk geweest. In het proces om te komen tot deze afspraken zijn de huurdersorganisaties en de vakspecialisten bij de drie gemeenten en binnen Casade nadrukkelijk betrokken geweest. Op deze manier zijn de afspraken breder verankerd binnen de verschillende organisaties en kunnen we monitoren of wat we afspreken met elkaar ook gerealiseerd is.

Uitgangspunt voor de voorliggende prestatieafspraken is dat gemeenten en corporatie in veel gevallen een zelfde 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

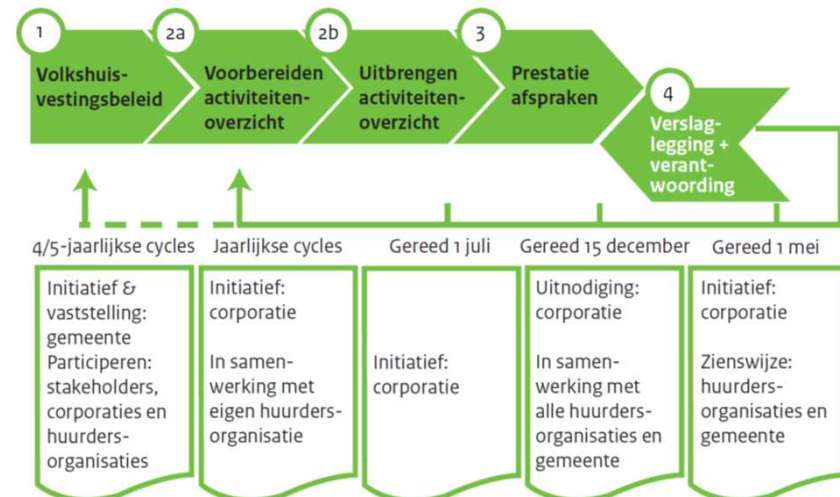
De inhoud van de prestatieafspraken is gebaseerd op de vereisten die de woningwet stelt aan de inhoud, aangevuld met de aandachtsvelden die beschreven staan in de Kamerbrief Prioriteiten Volkshuisvesting. Daarmee is geborgd dat de inhoud van de prestatieafspraken

overeenkomt met de wetgeving in dit kader. Het gaat over de volgende onderwerpen waar we afspraken over maken:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
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 Planning

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



2. Uitvoeringsprogramma

2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

	2021	2022-2025	Monitoring
Doel: Zorgdragen voor voldoende beschikbare woningen voor de sociale doelgroep (onder EU inkomensgrens).			
Speerpunten: BETAALBAARHEID			
1. 9000 woningen van Casade hebben een huur van maximaal de tweede aftoppingsgrens. Dat betekent: - Dongen 1.800 woningen - Loon op Zand 1.900 woningen - Waalwijk 5.300 woningen <i>Trekker: Casade</i>	We gebruiken jaarlijks de CBS-inkomensgegevens ¹ (monitoring van de inkomensontwikkeling) om per gemeente te bepalen of percentage betaalbaar toereikend is.	Jaarlijkse monitoring van de inkomensontwikkeling als input om te het gewenst aantal betaalbare (onder de huurtoeslaggrenzen) huurwoningen te bepalen.	Wordt norm van 9.000 gehaald? <i>Planning: Januari, terugkijkend naar het vorige jaar</i>
2. Casade volgt ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging van de sociale voorraad het sociaal huurakkoord. <i>Trekker: Casade</i>	Gemiddeld hanteert Casade een inflatievolgend huurbeleid. Waarbij wordt gekozen voor geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit levert bovendien een bijdrage aan de instandhouding van gemengde wijken.	Het sociaal huurakkoord is uitgangspunt voor het huurbeleid. Dit huurbeleid wordt jaarlijks vastgesteld.	Huurverhogingspercentage is conform sociaal huurakkoord <i>Planning: April, t.b.v. huurverhoging per 1 juli</i>
3. De woonlasten blijven op peil.	<i>Casade:</i> Woningverbetering leidt niet tot huurverhoging bij de zittende huurder. Dit is opgenomen in het sociaal statuut woningverbetering van Casade. <i>Gemeenten:</i> Er bestaat een kwijtscheldingsregel gemeentelijke woonlasten voor inwoners die daarvoor in aanmerking komen.	idem	Aantal verbeterde woningen /aantal keer gemeentelijke belastingen kwijtgescholden. <i>Planning: Februari, terugkijkend naar het vorige jaar</i>

¹ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84639NED/table?ts=1603276538107>

Trekker: Casade en gemeenten	Huurders die hier baat bij hebben worden hierover geïnformeerd. We houden bij hoe vaak hier jaarlijks gebruik van wordt gemaakt.														
BESCHIKBAARHEID															
4. De conclusies van het Kleine Kernenbeleid gebruiken we t.b.v. beschikbaarheid. Dit werken we per gemeente en kern nader uit. Trekker: Casade	We bepalen welke conclusies in dit kader van belang zijn en formuleren hoe die bijdragen aan het thema beschikbaarheid en hoe we de voortgang monitoren. Dit betekent praktisch dat Casade in de kleinen kernen geen woningen verkoopt in 2021. 15% van de woningtoewijzingen gaat naar bijzondere doelgroepen. Bij het onderdeel van de afspraken over betaalbaarheid en beschikbaarheid gaan we hier nader op in.	Monitoring voortgang	Geformuleerde acties en conclusie of die zijn uitgevoerd. Het benoemde percentage is haalbaar. Planning: Maart												
5. Om de beschikbaarheid van voldoende woningen te borgen, monitoren we de combinatie van gemiddelde zoektijd en inschrijftijd van woningzoekenden in WiZ. Trekker: Casade	We formuleren de bandbreedte van een acceptabele zoektijd. We gebruiken het rekenkameronderzoek naar zoektijd in Dongen, Loon op Zand en Goirle mede om deze bandbreedte te bepalen. De gemiddelde inschrijftijd en zoektijd ² 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. <table><tr><td></td><td>inschrijftijd (jaar)</td><td>zoektijd (maand)</td></tr><tr><td>Dongen</td><td>6</td><td>10</td></tr><tr><td>Loon op Zand</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>Waalwijk</td><td>8</td><td>10</td></tr></table>		inschrijftijd (jaar)	zoektijd (maand)	Dongen	6	10	Loon op Zand	10	10	Waalwijk	8	10	Jaarlijkse monitoring op basis van de in 2021 geformuleerde bandbreedte	Monitoring Zoektijd- Inschrijftijd en referentie aan WiZ in totaal. Planning: Maart, terugkijkend naar het vorige jaar
	inschrijftijd (jaar)	zoektijd (maand)													
Dongen	6	10													
Loon op Zand	10	10													
Waalwijk	8	10													

² 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.

6. 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>Trekker: Casade</i>	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. We nemen daar ook het belang van gemengde wijken in mee: We willen voor alle inkomensgroepen voldoende woningen beschikbaar hebben.	- Jaarlijkse indexatie sociale grondprijzen.	<i>Aantal uitgegeven kavels met sociale grondprijs</i> <i>Planning:</i> <i>Maart, terugkijkend naar het vorige jaar</i>
7. 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>Trekker: Gemeenten</i>	Stappen die we in dit kader deels al gezamenlijk gezet hebben zijn: - Zo vroeg mogelijk afstemmen tussen gemeenten en Casade. - Leren van elkaar ervaringen/procedures. - Op basis hiervan doen we procesverbetervoorstellen. - De voortgang monitoren we aan de hand van concrete voorbeelden.	Terugblik: Welke procedures versneld zijn, inclusief 'gewonnen tijd'	<i>Concreet maken welke procedures versneld zijn, inclusief 'gewonnen tijd'.</i> <i>Planning:</i> <i>In mei stand van zaken opmaken. In oktober beeld gereed</i>
8. Toevoegingen aan de voorraad om blijvend in beschikbaarheid (kwantitatief en kwalitatief) te kunnen voorzien <i>Trekker: Casade</i>	Per gemeente wordt jaarlijks de Kansenkaart (wijkenanalyses) Waardesturing /Asset Management besproken om te kijken wat er kwantitatief en kwalitatief benodigd is.	Jaarlijks terugkerend	<i>Uitgangspunten Kansenkaart/waardesturing per jaar</i> <i>Planning:</i> <i>Januari, terugkijkend naar het vorige jaar</i>

2.2 Huisvesting urgente doelgroepen en wonen met zorg en seniorenhuisvesting

	2021	2022-2025	Monitoring
Doel: Een woningvoorraad die kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de woonbehoefte van verschillende volkshuisvestelijke doelgroepen die extra aandacht nodig hebben of kwetsbaar zijn.			
Speerpunten: HUISVESTING URGENTE DOELGROEPEN			
9. We onderscheiden de volgende volkshuisvestelijke doelgroepen waarvoor we een taakstelling afspreken: • Vergunninghouders • Uitstroom beschermd wonen GGZ • Uitstroom beschermd wonen • Uitstroom maatschappelijke opvang • Uitstroom Jeugdopvang • Uitstroom detentie Trekker: Casade en gemeenten	a. Aan de hand van het aantal toewijzingen in 2020 aan doelgroepen met extra aandacht, bepalen we welk percentage of aantal reëel is voor 2021, zodat we zowel de reguliere als de bijzondere doelgroepen kunnen huisvesten. Dit zien we als onze taakstelling voor deze doelgroepen. Hiermee kunnen we aan de woonbehoefte van deze doelgroep voldoen én voorkomen we dat reguliere doelgroepen onvoldoende aan bod komen of er een overconcentratie van kwetsbare doelgroepen in kwetsbare straten en buurten ontstaat. Accenten per gemeente op basis van reeds bestaande afspraken worden meegenomen. De aantallen die zijn afgesproken in 2020 blijven minimaal gelden in 2021. b. Deze taakstelling stellen we jaarlijks gezamenlijk vast in november waarbij we rekening houden met de verplichte absolute taakstelling voor vergunninghouders en de regionale afspraken tussen gemeenten en corporaties over de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang.	idem	a. Taakstelling aantal toewijzingen is bepaald b. Taakstelling is gedeeld onder Casade, gemeente en HBV's c. Cijfers per kwartaal gedeeld. Indien nodig acties afgesproken <u>Planning:</u> Oktober, voor het volgende jaar. Per kwartaal monitoring van de voortgang.

	c. We monitoren per kwartaal de voortgang op deze taakstelling en stemmen af wat er moet gebeuren als we het maximum percentage (te) dicht naderen. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en Casade.		
10. Naast de doelgroepen waar we een taakstelling voor afspreken onderscheiden we nog de volgende doelgroepen: • Spoedzoekers • Arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen • Woonwagenbewoners Trekker: Casade (10a) en gemeenten (10b + 10c)	a. Spoedzoekers: Monitoring 1 x per half jaar van de lotingmodule in WiZ met de volgende indicatoren: -Minder dan 1 jaar ingeschreven en actief → Lotingaanbod. -Meer dan 1 jaar ingeschreven en actief → Inschrijfduraanbod. De verhouding spoedzoekers / wenszoekers is dan dezelfde verhouding als lotingmodel / inschrijfduurmodel b. Arbeidsmigranten die opteren voor permanente vestiging beschouwen we als reguliere woningzoekenden. De gemeente Waalwijk zet extra in op communicatie richting deze doelgroep om hen een goede landing te geven. We bekijken hoe deze methodiek ook voor Dongen en Loon op Zand kan gelden. c. Woonwagenbewoners: 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. We stellen in 2021 een nieuw Woonwagenbeleid op in afstemming met de andere gemeenten in de regio Hart van Brabant.	Evalueren of deze verdeling in de woningbehoefte spoedzoekers en wenszoekers voorziet.	a. Per kwartaal deelt Casade de cijfers over spoedzoekers met de andere partijen b. Formuleren wat opbrengst moet zijn en of dit is gehaald. Formuleren aangrijpingspunten voor Dongen en Loon op Zand. c. Beleid is gereed. <u>Planning:</u> Oktober
WONEN MET ZORG EN OUDERENHUISVESTING			

11. <i>We gebruiken de nieuwe provinciale bevolkingsprognoses om voor te sorteren op de behoefte aan zelfstandig wonen met zorg.</i> Trekker: Casade en gemeenten	a. Op basis van de provinciale prognoses herijken we het aantal benodigde woningen. We betrekken daar ook marktinformatie van WiZ bij. b. Vervolgens spreken we af hoe dit 'kan landen' in het portfoliobeleid van Casade en het gemeentelijk beleid.	a. <i>Herijking aantal benodigde woningen is vastgelegd.</i> b. <i>Afspraken gemaakt over 'landing' in portfoliobeleid.</i> Beide afspraken zijn uiterlijk in september 2021 besproken met Casade, gemeenten en HBV's. <i>Planning: September</i>
12. <i>Versterking sociaal netwerk</i> Trekker: HBV's	a. Versterking van het sociaal netwerk is een belangrijke pijler. Onder het thema Leefbaarheid hebben we daar afspraken over gemaakt t.a.v. regievoering (zaken niet dubbel doen), zorgen voor voldoende aanbod en zichtbaar krijgen van de verborgen groep. b. We gebruiken de eenzaamheidsdata (eens per vier jaar) om te kijken hoe versterking van het sociaal netwerk verloopt. c. We vragen de GGD om toelichting te geven richting HBV's en kijken hoe zij aangehaakt kunnen worden bij bestaande aanpakken.	a. <i>N.v.t.</i> b. <i>Eenzaamheidsdata (meest recente jaar) zijn verzameld en gedeeld.</i> c. <i>Afspraak GGD en HBV's heeft plaatsgevonden.</i> <i>Planning: September</i>
13. <i>Veilige landing kwetsbare doelgroepen in de wijk.</i> Trekker: gemeenten	In Dongen bestaan goede ervaringen met twee Wijk GGD-ers die kunnen bijdragen aan de goede/veilige landing. We zoeken naar mogelijkheden voor een zelfde inzet in de gemeenten Waalwijk en Loon op Zand. Bespreekpunt is daarbij of dit binnen het aantal uren inzet GGD mogelijk en noodzakelijk is. (Opmerking: de wijk GGD'er wordt ingezet bij verward gedrag. Daarnaast hebben kwetsbare doelgroepen vaak begeleiding vanuit een zorgaanbieder. Dan ligt de rol van landing in de wijk daar.)	<i>Gesprekken met gemeenten hebben plaats gevonden en zijn gedeeld.</i> <i>Planning: mei</i>

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

	2021	2022-2025	Monitoring
Doel: Zorgdragen voor een evenwichtige woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk			
Speerpunten: INSTANDHOUDING SOCIALE VOORRAAD			
14. De woningvoorraad moet aansluiten op de behoefte in de drie gemeenten.	a. Jaarlijks (net na de begroting in december of januari) bespreken Casade, de drie gemeenten en HBV's gezamenlijk de transformatieopgave³ van Casade. We bespreken de langetermijnplanning. We kijken hierbij vijf jaar vooruit, monitoren de realisatie en benoemen eventuele sturingsmogelijkheden en instrumenten. b. Ten aanzien van nieuwbouw, woningverbetering, sloop en verkoop leggen we de plannen van Casade voor het komende jaar per gemeente concreet vast. Naast een overzicht in aantallen, laat Casade ook haar investeringsbegroting zien. c. Casade, gemeenten en HBV's verkennen twee keer per jaar mogelijke nieuwbouwlocaties voor huurwoningen. Casade en de gemeenten pakken vervolgens de uitwerking op. d. Voor de kleine kernen uit het Kleine Kernenbeleid analyseren Casade en de gemeenten in 2021 de gegevens van Woning in Zicht. 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 huurdersbelangen-	idem	a. De tranformatieopgave is besproken b. Aantallen per gemeente liggen vast en investeringsbegroting is gedeeld. c. Beide gesprekken hebben plaats gevonden. d. Beeld van de woonwensen in kleine kernen vanuit WiZ is besproken met HBV's en dorps- en wijkraden. <i>Planning: December -Januari, na de begroting</i>

³ De transformatieopgave van Casade is de jaarlijkse hoeveelheid verkoop, sloop, aankoop, nieuwbouw en woningverbetering in een jaar.

Trekker: Casade en gemeenten	verenigingen en mogelijk de dorps- en wijkraden over het woonruimte-verdeelbeleid in de kleine kernen.		
15. <i>De Tijd tussen tekentafel en schop in de grond is aanzienlijk. Voor een deel gaat het om landelijk afgesproken termijnen en voor een deel is een gebrek aan gemeentelijke capaciteit waar te nemen.</i>	De drie gemeenten beoordelen of een te kort aan capaciteit bij vergunningverlening is waar te nemen en of er mogelijkheden zijn deze capaciteit te vergroten: Via samenwerking, menskracht en/of financiën. Eerste stap is een lean-werkgroep waarin we gezamenlijk zoeken hoe zaken sneller kunnen: Hoe kun je elkaar eerder betrekken zodat bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst in één keer van beide kanten passend is. Dit vraagt van beide kanten een kijkje in de keuken.	idem	<i>De lean-werkgroep is aan de slag, heeft een analyse gemaakt en eerste aanbevelingen zijn gedaan.</i> <i>Planning:</i> <i>Maart, september</i>
Trekker: Gemeenten			
16. <i>Uitvoering van experimenten volkshuisvesting is van belang voor een sterke woningmarkt en beantwoording aan nieuwe behoeften</i>	We onderzoeken nieuwe woonconcepten in zowel de tijdelijke als niet tijdelijke sfeer.	idem	<i>Er is een overzicht van nieuwe woonconcepten om verder te onderzoeken.</i> <i>Planning:</i> <i>juli</i>
Trekker: Gemeenten			

2.4 Duurzaamheid, Energiezuinigheid en Kwaliteit

	2021	2022-2025	Monitoring
Doel: Zorgdragen voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk			
Speerpunten: DUURZAAMHEID			
17. <i>Op weg naar een duurzame toekomst betekent een ontwikkeling langs drie sporen:</i> - <i>Energie;</i> - <i>Biodiversiteit en klimaatadaptatie (water en groen);</i> - <i>Duurzaam consumeren en produceren.</i> <i>Realisering van een duurzame toekomst is daarmee een brede maatschappelijke opgave die om een integrale (en geen verkokerde!) aanpak vraagt. Afstemming is noodzakelijk voor een structurele duurzame aanpak. Omdat het om een brede aanpak gaat, dient het overleg ook afdelingoverstijgend te zijn en wordt dit gecoördineerd via het bestuurlijk vastgoedoverleg.</i> <i>Trekker: Casade en gemeenten</i>	a. Jaarlijks stemmen Casade en de drie gemeenten op tactisch niveau af in het kader van aanpak in wijken en buurten: - Welke grotere projecten zijn er de komende jaren gepland in elke wijk. - Waar vermindering gasgebruik of van het gas af; - Waar gaat straat open; - Stikstof. Deze afstemming wordt gecoördineerd vanuit het vastgoedoverleg van gemeente en Casade. We betrekken hier ook het waterschap bij. 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.	idem	a. <i>Afstemming heeft plaats gevonden.</i> b. <i>Afstemmingen hebben plaats gevonden</i> <i>Planning: Maart, November</i>
18. <i>Duurzaam wonen: Verduurzaming betekent gedragsverandering van huurders en bewoners van particuliere woningen. We coachen en sturen op dit gedrag.</i>	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.	idem	a. <i>De acties zijn benoemd en afgestemd.</i> b. <i>Toetsing op het energiegebruik daalt.</i> c. <i>De energievoaches zijn aan de slag en het aantal</i>

Trekker: Casade en gemeenten	b. We toetsen het resultaat aan de hand van de postcode gebruiksgegevens van Enexis. 2020 is het startjaar. Elk jaar kijken we of het energiegebruik daalt. c. Gemeenten, Casade en energiecoöperaties maken gezamenlijk gebruik van de Regeling Reductie Energiegebruik 2021 en stemmen de lokale acties met elkaar af. d. Voor het corporatiedeel zet Casade energiecoaches in voor het gebruik van een energiezuinige woning.		afgelegde bezoeken is in beeld. <u>Planning:</u> Mei/juni als input voor het bod						
19. Circulariteit is essentieel om verdere structurele verduurzaming mogelijk te maken. Trekker: Gemeenten	Casade en gemeenten werken de circulariteitsgedachte gezamenlijk verder uit in: - Aanbestedingsbeleid; - Ondersteuning deel-economieën; - Voor eigen vastgoed en gebouwomgeving zoals erfafscheidingen; - Overige zaken.	idem	De circulariteits-gedachte komt zichtbaar terug in de eerste beleidsterreinen. <u>Planning:</u> Oktober						
20. Casade heeft als doel om in 2050 een (gemiddeld) CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben, waarin het gezond, comfortabel en betaalbaar wonen is. Volgens “Route CO₂-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. Trekker: Casade	CO₂ reductie <table><tr><th>Jaar</th><th>2021</th><th>Periode 2021-2024</th></tr><tr><td>CO₂ reductie</td><td>0,5 miljoen</td><td>6,5 miljoen</td></tr></table> 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 CO₂-reductie.	Jaar	2021	Periode 2021-2024	CO ₂ reductie	0,5 miljoen	6,5 miljoen		Er is in beeld hoe ver we zijn in realisering van een CO₂ neutrale woningvoorraad. <u>Planning:</u> December – Januari. Na de begroting
Jaar	2021	Periode 2021-2024							
CO ₂ reductie	0,5 miljoen	6,5 miljoen							

2.5 Leefbaarheid

	2021	2022-2025	Monitoring
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.			
Speerpunten: ARMOEDEBESTRIJDING			
21. We hebben een preventief en vroeg signalerende aanpak bij betaalproblemen. Zo voorkomen we dat er hierdoor problemen ontstaan 'achter de voordeur' Trekker: Casade en gemeenten	a. Er zijn voor Dongen en Waalwijk per gemeente convenanten afgesloten rondom dit speerpunt. Voor Loon op Zand gebeurt dit binnenkort (in 2021). Van daaruit werken we verder aan een gezamenlijke aanpak, bijvoorbeeld ten aanzien van een zelfde procesgang. Gemeenten en Casade komen hiervoor 2 x per jaar bij elkaar. b. We ontwikkelen een monitor waarin de huurachterstanden o.a. geografisch inzichtelijk zijn c. Casade signaleert en begeleidt haar huurders naar budgetcoaching of schuldhulpverlening. De gemeente heeft (van rechtswege) de regie om betaal- of schuldproblemen op te pakken. d. Op basis van de nul-situatie formuleren we een streefgetal voor 2021 en benoemen wat er nodig is om dit te halen.	idem	a. Eind 2021 kijken we hoe het is verlopen en wat we van elkaar kunnen leren. b. Er is een PvA voor de achterstandenmonitor. c. We formuleren een monitoringsmethodiek met nul-situatie aansluitend bij de bestaande processen en volgen die. d. Het streefgetal is geformuleerd <i>Planning: februari + september.</i>

22. <i>We streven ernaar dat er geen enkele woningontruiming plaatsvindt op basis van huurachterstand.</i> <i>2020 gebruiken we als nul-situatie: Hoeveel ontruimingsprocedures vanwege alleen huurachterstand zijn opgestart.</i> <i>Disclaimer: Landelijk is afgesproken dat in 'Corona-tijd' niemand vanwege betaalachterstand wordt uitgezet.</i> Trekker: Casade en gemeenten	a. Gemeente en Casade maken per dreigende casus een maatwerk- hulpplan waarbij huisvesting is geborgd b. Regeling treffen tussen gemeenten en Casade dat borging tot huisvesting mogelijk is.	idem	a. Aantal maatwerk-hulpplannen b. Regeling is geformuleerd <i>Planning:</i> <i>februari voor het komend jaar.</i>
WIJKGERICHT WERK			
23. <i>Sociaal-Maatschappelijk:</i> <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> Trekker: Gemeenten	a. Jaarlijks benoemen we per gemeente de wijken en buurten waar afspraken wijkgericht werken van toepassing zijn. b. Jaarlijks is er een strategisch-tactisch overleg waarin de aanpak wordt bepaald, hierbij is aandacht voor onder andere ○ Bestrijding van eenzaamheid ○ Zelfbeheer van bewoners in de sociale of fysieke omgeving ○ Benoemen van indicatoren waaraan we afmeten of een aanpak is gelukt.		a. Per gemeente zijn de wijken benoemd b. Het overleg heeft plaats gevonden. <i>Planning:</i> <i>November voor het komend jaar.</i>
24. <i>Vastgoedsturing:</i> <i>Op projectniveau is er extra aandacht.</i> <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 danwel een mogelijkheid om buurtbewoners te activeren tot leefbaarheidsactiviteiten –</i> Trekker: Casade en gemeenten	a. Per project is er aandacht voor de kansen en zijn ook als acties in het project geformuleerd. Casade richt haar wijkteams zo in dat er extra personele capaciteit is rondom haar projecten op dit terrein. b. Bij de vastgoedprojecten sluit een wijkadviseur/-medewerker namens de gemeente aan.		a. Acties per project zijn geformuleerd. Per project worden tijdens en in evaluaties de effecten benoemd van deze wijkgerichte aanpak. b. Betrokken wijkadviseurs zijn aangesloten. <i>Planning:</i> <i>November voor het komend jaar</i>

25. <i>De inwoners van de wijken waar Casade voornamelijk bezit heeft, ervaren hun woonomgeving als Schoon, Heel en Veilig.</i> Trekker: Casade en gemeenten	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. b. Gemeente en Casade zetten buurtbemiddeling in bij geschillen tussen burens. 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, inbraakwerend hang- en sluitwerk, e.d.) d. We trekken samen op in handhaving om woonfraude, oneigenlijk gebruik van de woning, onderhuur, drugsgerelateerde problematiek etc. in huurwoningen tegen te gaan.	a. <i>Aantal initiatieven dat is opgestart.</i> b. <i>Aantal keren inzet buurtbemiddeling.</i> c. <i>Aantal projecten waar dit is toegepast.</i> d. <i>Aantal meldingen</i> <i>Planning: Doorlopend. Februari terugkijkend op het afgelopen jaar.</i>
--	---	---

Gemeentespecifieke afspraken (Loon op Zand)

	2021	2022-2025	Monitoring
1. <i>Duurzaamheid in Loon op Zand</i>	Gemeente Loon op Zand stelt transitievisie warmte vast voor 31-12-2021. Hierin wordt vastgesteld wanneer welke wijken van het gas af gaan en hoe Casade, HBV, inwoners en overige partijen hierbij betrokken worden.		Onderling af te spreken.
2. <i>Gemeente Loon op Zand en Casade trekken gezamenlijk in wat betreft de inzet van de wijk coördinatie.</i>	- Voor iedere wijk is 18 uur wijk coördinatie beschikbaar' - Casade betaalt 40% en gemeente betaalt 60% - In 2021 maken we nieuwe afspraken voor de bijdrage van Casade aan leefbaarheid in wijken en buurten van Loon op Zand.		Onderling af te spreken.
3. <i>Het dienstencentrum Rode Loper heeft een waardevolle functie in het realiseren van de doelstellingen van de WMO.</i>	- In 2021 bezien we of we het aantal inloop- en ontmoetingspunten kunnen uitbreiden of versterken, in samenspraak met onze maatschappelijke partners (oa Casade, CdT en Farent).		Onderling af te spreken.
4. <i>Verkoop</i>	<i>In de kern Loon op Zand worden geen woningen verkocht door Casade totdat de nieuwbouw is opgeleverd.</i>		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 Leefbaarheid

Casade mag jaarlijks ca € 131 (prijspeil 2020) per (DAEB) verhuureenheid uitgeven aan leefbaarheid. In totaal is dat ca € 1,43 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 2021 denkt 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	€ 500.000
Totaal	€ 1.300.000

3.2 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 te veel risico op.

3.3 Investerings

We geven onze beoogde investeringen hieronder weer.

	2021	2022	2023	2024	2025
Dongen	16.808	8.140	9.656	17.993	11.829
Nieuwbouw	12.612	5.064	6.889	13.137	7.306
Woningverbetering	4.196	3.076	2.767	4.856	4.523
Loon op Zand	6.473	13.353	10.644	11.993	16.301
Nieuwbouw	2.370	8.047	6.768	6.517	11.872
Woningverbetering	4.103	5.306	3.876	5.476	4.429
Waalwijk	42.781	45.112	34.749	12.949	17.639
Nieuwbouw	28.445	23.986	28.034	2.927	6.384
Woningverbetering	14.336	21.126	6.715	10.022	11.255
Eindtotaal	66.062	66.605	55.049	42.935	45.769
Dongen	25%	12%	18%	42%	26%
Loon op Zand	10%	20%	19%	28%	36%
Waalwijk	65%	68%	63%	30%	39%

Zoals hierboven beschreven kan Casade in 2021 ongeveer €66 miljoen investeren. In de begroting 2021 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

Project	Gemeente	Aantal
Brabantpark Fase 2	Dongen	17
De Hoogt Dongen	Dongen	18
Sweensstraat Kaatsheuvel	Loon op Zand	19
Bloemenoord fase 1	Waalwijk	118
GGZ-locatie Dongen	Dongen	48
Grotestraat e.o Waalwijk	Waalwijk	72
Nieuwbouw huur-Drogerij	Waalwijk	16
Nieuwbouw huur-Kasteellaan	Waalwijk	75
Bloemenoord fase 2	Waalwijk	132
Nieuwbouw huur-Park Wijtenburg (Chalet-fontaine)	Loon op Zand	63
NB de Vossenbergh (MGW)	Loon op Zand	67
Totaal nieuwbouw huur (harde projecten)		645
Nieuwbouw huur 2022		34
Nieuwbouw huur 2024		
(waaronder de nieuwbouw in de Van Rijckevorselstraat in Loon op Zand)		144
Nieuwbouw huur 2025		115
Nieuwbouw huur 2026		43
Nieuwbouw huur 2027		84
Totaal nieuwbouw huur (zachte projecten)		293
Totaal nieuwbouw huur		938

Woningverbetering

Jaar	Project	Plaats	Aantal
2020	Mgr Volkerstraat (3702)	Loon op Zand	12
2020	Kasteellaan (6011)	Waalwijk	18
2020	Amstelstraat (1706)	Dongen	37
2020	Rijnstraat (1708)	Dongen	15
2021	Woningverbetering	Dongen	29
2021	Woningverbetering	Loon op Zand	5
2021	Woningverbetering	Waalwijk	266
2022	Woningverbetering	Dongen	25
2022	Woningverbetering	Loon op Zand	25
2022	Woningverbetering	Waalwijk	107
2023	Woningverbetering	Dongen	46
2023	Woningverbetering	Loon op Zand	36
2023	Woningverbetering	Waalwijk	80
2024	Woningverbetering	Dongen	30
2024	Woningverbetering	Loon op Zand	35
2024	Woningverbetering	Waalwijk	100
2025	Woningverbetering	Dongen	25
2025	Woningverbetering	Loon op Zand	30
2025	Woningverbetering	Waalwijk	108
2020	Dakrenovatie	Diverse	185
2021	Dakrenovatie	Dongen	28
2021	Dakrenovatie	Loon op Zand	233
2021	Dakrenovatie	Waalwijk	104
2022	Dakrenovatie	Dongen	30
2022	Dakrenovatie	Diverse	175
Totaal			1.784

Verkoopplannen

Aantal geplande te verkopen woningen in beschouwingsperiode

Plaats	aantal gelabeld	Verwachte verkopende in 2021
Dongen	232	15
Kaatsheuvel	139	9
Sprang-Capelle	163	11
Waalwijk	388	25
Totaal	925	60

3.4 Uitvoeringskalender 2021

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 25 prestatieafspraken monitoren.

Uitvoeringskalender 2021:

Prestatieafspraken	Maanden											
	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 conform sociaal huurakkoord				X								
3 De woonlasten blijven op peil		X										
4 Conclusies Kleine Kernenbeleid input voor beschikbaarheid			X									
5 Monitoring gemiddelde wachttijd en zoektijd per gemeente			X									
6 Monitoring aantal uitgegeven kavels met sociale grondprijs			X									
7 Mogelijkheden versnelling gemeentelijke procedures					X					X		
8 Uitgangspunten kansenkaart/waardesturing per jaar	X											
9 Per kwartaal monitoring taakstelling bijz. doelgroepen	X			X			X			X		
10 Monitoring huisvesting spoedzoekers per kwartaal	X			X			X			X		
11 Herijking aantal benodigde zelfst. won. met zorg									X			
12 Versterking sociaal netwerk									X			
13 Veilige landing kwetsbare doelgroepen in de wijk					X							
14 De woningvoorraad sluit aan op de behoefte	X											X
15 Lean werkgroep versnelling			X						X			
16 Experimenten: Overzicht nieuwe woonconcepten voor onderzoek							X					
17 Duurzaamheid: afstemming aanpak en projecten			X								X	
18 Acties duurzaam wonen betekent duurzaam doen					X							
19 Circulariteitsgedachte komt terug in de eerste beleidsterreinen										X		
20 Op weg naar een CO2-neutrale voorraad	X											X
21 Preventief en vroegsignalerende aanpak betaalproblemen		X							X			
22 Streven: Geen enkele woningontruiming o.b.v. alleen huurachterstand		X										
23 Aanpak wijkgericht werken											X	
24 Met vastgoedprojecten achter de voordeur											X	
25 Schoon-Heel-Veilig		X										

Ondertekend te Loon op Zand
d.d. 14 december 2020

Wethouder Eline van Bortel
Gemeente Dongen

Ank Fransen
voorzitter HBV Loon op Zand

Peter Bosmans
voorzitter HBV Samen Sterk

Wethouder Eric Daandels
Gemeente Waalwijk

Paul Geritz
voorzitter HVOW

Renate Boomaars
voorzitter HBD Dongen

Wethouder Gerard Bruijniks
Gemeente Loon op Zand

Jan van Bergen
penningmeester HVOW

Roel van Gurp
directeur-bestuurder Casade