

Stadlander
Postbus 203
4600 AE BERGEN OP ZOOM
internet: www.stadlander.nl
e-mail: info@stadlander.nl
telefoon: 088-5626000

IBAN: NL48INGB0793.6274.51
BIC: INGBNL2A

KvK: 20038082
Btw: NL 8063 81 309 B01

Gemeente Woensdrecht
Huijbergseweg 3
4631 GC Hoogerheide

plaats: Bergen op Zoom
datum: 18-3-2019
onderwerp: Factsheets
ons kenmerk: u0444854
behandeld door: Marijn van der Aa

Geachte gemeenteraadsleden van de gemeente Woensdrecht,

Ongeveer een jaar na de gemeenteraadsverkiezingen bent u inmiddels in volle gang u in te zetten voor een goed functionerende en prettig leefbare gemeente. Een deel van uw taken speelt zich af of heeft direct effect op het thema Wonen. Dat gaat veel verder dan de eerste levensbehoefte van een dak boven het hoofd hebben. Van belang is ook dat mensen prettig en naar hun zin wonen in dorpen, wijken en buurten en vooral met elkaar samenleven. Omdat wij ons ook op dat gebied inzetten willen wij u graag informeren over onze visie op diverse thema's en reiken wij u tevens een recente update van een aantal kerndata aan waar u vrijblijvend gebruik van kunt maken. Dit in navolging van onze brieven van maart en september 2018.

Een van de zaken die opvalt is dat de gemiddelde zoek- of wachttijd voor een sociale huurwoning kort blijft. Woningzoekenden vinden gemiddeld in drie maanden een sociale huurwoning bij Stadlander in de gemeente Woensdrecht.

Energietransitie

Nederland wil in het jaar 2050 een volledig duurzame energievoorziening. De hernieuwbare energieopwekking in Nederland zal daarvoor sneller groeien, de energiebesparing neemt toe en het energieverbruik neemt daardoor af. De afspraken over de energietransitie in Nederland zijn vastgelegd in het Klimaatakkoord. Dit leidt tot een grootscheepse verbouwing en samenwerking tussen partijen zoals de overheden, maatschappelijke partners, netbeheerders, het bedrijfsleven en bewoners. Het Klimaatakkoord verplicht gemeenten om regionaal gedragen keuzes te maken in de vorm van een Regionale Energie Strategie. Daarnaast ligt er de opdracht aan gemeenten om uiterlijk eind 2021 een transitievisie warmte vast te stellen, waarin wijken worden verduurzaamd.

Als regionale corporatie, die juist ook lokaal actief is in wijken en buurten, hebben wij een belang, rol en stem in de ontwikkeling en uitvoering van duurzame en leefbare wijken. Ons woningbezit en onze huurders hebben een belangrijke functie in het welslagen van deze transitie. Stadlander heeft duurzame ontwikkeling een prominente plaats gegeven in haar organisatie. Wij vragen nogmaals urgentie om visies en kaders op te stellen en in samenspraak met ons concrete plannen tot uitvoering te brengen. Blijven wachten op elkaar is geen optie.

Statushouders

Stadlander werkt nauw samen met de gemeenten in haar werkgebied voor wat betreft het halen van de gemeentelijke taakstelling. De samenwerking in de huisvesting verloopt goed, Wel vragen wij aandacht voor de begeleiding van statushouders ten behoeve van een adequate inburgering en daarmee voor draagvlak bij zittende bewoners in wijken en buurten.

In 2018 heeft Stadlander drie woningen aan de gemeente aangeboden. Door het uitblijven van passende koppelingen van het COA van vergunninghouders heeft de gemeente maar van één woning gebruik kunnen maken. In totaal zijn er 15 statushouders gehuisvest, dit waren er 6 te weinig. Deze achterstand is inmiddels ingelopen door het beschikbaar komen van een passende woning van Woningstichting Woensdrecht. Om de taakstelling van het eerste halfjaar 2019 te halen zal Stadlander, als dat mogelijk is, woningen beschikbaar stellen. Helaas blijven de gewenste koppelingen ook dit jaar uit. Hierdoor kan er niet gericht naar een woning gezocht worden.

Kernenvisie

Als Stadlander vinden we het belangrijk een duidelijk beeld te hebben over de wijken en kernen waar onze huurders wonen. Met onderbouwde informatie kunnen wij immers keuzes maken wat onze inzet wordt in wijken en kernen en hoe wij daar samen met gemeenten in op kunnen trekken.

De meest recente visie maakt duidelijk dat er scherpere keuzes nodig zijn als het gaat om behoud van sterke wijken en kernen. Er zal op langere termijn namelijk minder behoefte zijn aan sociale huurwoningen in onze regio. Debet hieraan zijn: het afnemend aantal huishoudens, dat nu slechts nog tijdelijk groeit vanwege huishoudensverdunning; veranderingen in huishoudenssamenstellingen door vergrijzing en ontgroening; babyboomers die massaal met pensioen gaan, maar in een koopwoning blijven wonen en géén beroep doen op de sociale huursector. En, omdat de gemiddelde leeftijd van de huurder hoger ligt dan bij een koper zorgt dit in combinatie met minder instroom van jongeren voor minder vraag naar sociale huurwoningen. In onze optiek is het dan ook noodzakelijk dat de voorraad sociale huurwoningen ten behoeve van de doelgroep afneemt. Gezonde spanning op de woningmarkt voorkomt leegstand en als gevolg daarvan verpaupering, wat de leefbaarheid ernstig onder druk zet. Indien er al sprake is van een vraag, dan is deze met name kwalitatief van aard.

Die scherpere keuzes vertalen zich uiteindelijk op wijken en kernenniveau. Wij willen onze huurders aantrekkelijke woonomgevingen bieden, waar zij terug kunnen vallen op nabije voorzieningen en een goede sociale infrastructuur, passend bij levensloopbestendig en duurzaam bouwen. Indirect betekent dit dat er kernen zijn waar we in de toekomst geen rol meer zien als Stadlander. Deze kernen kenmerken zich door een teruglopend voorzieningenniveau, een eigen stevig sociaal netwerk en/of door de aanwezigheid van voornamelijk koopwoningen, waar uitbreiding door Stadlander of andere ontwikkelende partijen onwenselijk is. Het vraagt van Stadlander, maar ook van gemeenten, overige corporaties en ontwikkelende partijen een kritische blik en mogelijk een pas op de plaats. Afscheid nemen betekent echter niet automatisch loslaten; het betreft een geleidelijk proces, waarbij ieder zijn verantwoordelijkheid moet nemen om de leefbaarheid voor alle bewoners te waarborgen. Wij zullen onze opvattingen over wijken en kernen inbrengen bij de herijking van de gemeentelijke Woonvisie.

Onderzoeken

Inmiddels is begin 2019 het startsein gegeven voor de uitvoering van een aantal onderzoeken op de woningmarkt. Opdrachtgeverschap hiervoor ligt in de meeste gevallen bij de samenwerkende corporaties en gemeenten in de regio West-Brabant/Tholen zoals is

afgesproken in 2016 in de regionale prestatieafspraken. Ook de huurdersverenigingen zijn in dit verband betrokken.

De onderzoeken zullen zich richten op een analyse van de regionale woningmarkt in West-Brabant, Tholen en de Bevelanden. Hierbij wordt gekeken naar de demografische en economische ontwikkelingen zoals deze op ons afkomen in de periode tot 2035. Belangrijke basis hiervoor zijn de uitkomsten uit het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018 zoals dat driejaarlijks in opdracht van het Rijk wordt uitgevoerd. De gemeenten in West-Brabant en Tholen hebben deelgenomen aan dit onderzoek zodat ook over deze gemeenten specifiekere uitspraken gedaan kunnen worden.

In het onderzoek zal speciaal aandacht bestaan voor de betaalbaarheid van het wonen. Daar dit onderzoek al eerder in 2015 en 2017 is uitgevoerd, zullen ontwikkelingen op dit thema zichtbaar worden. Daarmee kan bepaald worden of ondersteuning voor specifieke groepen nodig is.

Een laatste onderzoeksdeel zal betrekking hebben op het thema leefbaarheid in wijken en kernen. Dit onderzoek onder de naam LeMon (leefbaarheidsmonitor) wordt gebaseerd op enquêtes die uitgezet zullen worden in alle wijken, buurten en kernen van de deelnemende gemeenten. Dit zijn de gemeenten Tholen, Bergen op Zoom, Woensdrecht en Steenbergen. De resultaten van de onderzoeken worden verwacht in de tweede helft van 2019.

Op de koffie

Afgelopen jaar is Stadlander gestart met het voeren van “op de koffie gesprekken”. In duo’s van 2 medewerkers gaan we langs bij de huurder en willen zo Stadlander een gezicht geven. Ook geeft het inzicht in wat de huurders van ons verwachten. In totaal hebben we 195 huurders bezocht in 2018. Gebleken uit de gesprekken is dat bijna iedereen tevreden is over de woning.

Op het gebied van onze dienstverlening kunnen wij verbeteren in onze manier van communiceren. Dat geldt ook voor de samenwerking met onze aannemers (de onderhoudsregisseurs). Die kunnen we nog verder optimaliseren. Momenteel lopen er trajecten om zowel onze communicatie als de samenwerking met de aannemers te verbeteren. Ook hebben wij het bij veel huurders over hun toekomstperspectief gehad. Dit helpt ons een beeld te krijgen hoeveel mensen de wens nog hebben om te verhuizen. De bezochte huurders hebben het gesprek gewaardeerd en we hebben mede daarom besloten deze “op de koffie gesprekken” in 2019 voort te zetten.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie wensen, dan zijn wij altijd bereid die te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met onze relatiemanager Madeleine de Jong op telefoonnummer 06 22949506 of per mail madeleine.de.jong@stadlander.nl.

Wij wensen u veel wijsheid in uw besluitvorming.

Met vriendelijke groet,



Mr. A.B. Ringersma
Bestuurder

Factsheet | Woensdrecht

Grootte van de primaire en secundaire doelgroep / aantal beschikbare sociale huurwoningen

Stadlander ziet het als haar kerntaak om te zorgen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen en betaalbaar wonen in vitale wijken voor mensen met een laag- of middeninkomen. We onderscheiden daarbij huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 30.400 (de primaire doelgroep) en tussen de € 30.401 en € 36.798 (de secundaire doelgroep).

Het aantal huishoudens in de gemeente Woensdrecht met een huishoudinkomen tot € 36.798 bedraagt 3.610 (peil 2016). Van deze primaire (2.110) en secundaire doelgroep (1.500) van beleid, wonen 2.330 huishoudens (58%) in een particuliere (koop)woning. 1.280 huishoudens die behoren tot de doelgroep wonen in een van de totaal 1.650 sociale huurwoningen in de gemeente Woensdrecht.

Aantal ingeschreven woningzoekenden

Stadlander publiceert dagelijks het actuele woningaanbod via de website www.zuidwestwonen.nl. Via Zuidwestwonen.nl kunnen woningzoekenden naar passende woonruimte zoeken in de regio's West-Brabant en Zeeland. In totaal maken negen corporaties gebruik van Zuidwestwonen.nl om hun woningen te adverteren. Zuidwestwonen.nl hanteert daarbij een maximale inschrijfduur van drie jaar. De negen woningcorporaties gaan er namelijk vanuit dat een actief woningzoekende in deze periode een geschikte woning heeft kunnen vinden.

Op 5 februari 2019 stonden via de website Zuidwestwonen.nl 1.251 personen ingeschreven met in hun zoekprofiel de gemeente Woensdrecht. 108 van deze ingeschreven woningzoekenden waren tussen de 18 en 23 jaar oud. Woningzoekenden hebben in hun zoekprofiel geen enkele beperking voor wat betreft hun gewenste woonplaats. Zij bepalen zelf de reikwijdte van hun zoekopdracht.

Aantal actief woningzoekenden

579 van deze 1.251 woningzoekenden waren ook daadwerkelijk actief op zoek naar een andere woning. 48 actief woningzoekenden waren tussen de 18 en 23 jaar oud. Zuidwestwonen.nl definieert een actief woningzoekende als iemand die de afgelopen twaalf maanden minimaal drie keer op een willekeurige advertentie heeft gereageerd.

Huurkorting voor jongeren

Jongeren in de leeftijd van 18 tot 23 jaar krijgen slechts huurtoeslag als ze een woning hebben met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34 in 2018). Dat is de reden waarom Stadlander deze jonge ingeschrevenen en actief woningzoekenden apart vermeldt. Om jonge starters (alleenstaanden en stellen) op de woningmarkt te helpen met het vinden van een voor hen geschikte huurwoning, biedt Stadlander geselecteerde woningen aan met de Stadlander Huurkorting voor jongeren. Wordt men 23 jaar kan men gebruik maken van de standaard huurtoeslagfaciliteit en vervalt de tijdelijke huurkorting voor jongeren.

Sinds de introductie in september 2013 zijn er 103 woningen aan jongeren verhuurd met een huurkorting voor jongeren. Op 1 januari 2019 waren 88 daarvan inmiddels vervallen en maakten nog vijftien huishoudens gebruik van de huurkorting voor jongeren. In de gemeente Woensdrecht werd op dit moment geen gebruik gemaakt van deze huurkorting.

Oog voor inkomenssituatie sociale huurders

In 2018 beperkte Stadlander de huurverhoging tot maximaal 1,8 procent voor huishoudens met een inkomen tot € 41.056. Voor 125 huurders van Stadlander in de gemeente Woensdrecht

blijft de huur zelfs gelijk (0% verhoging). Zij behoren tot de laagste inkomenscategorieën die in 2017 een kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en heffingen ontvingen. In 2017 betrof het 92 huishoudens.

Gemiddelde wachttijd

In 2018 was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Woensdrecht 3 maanden (2017: 3 maanden / 2016: 3 maanden). Zuidwestwonen.nl definieert de gemiddelde wachttijd als de tijd tussen de reactie van de woningzoekende op de eerste willekeurige advertentie en het ondertekenen van het huurcontract.

In 2018 waren er geen verhuringen aan jongeren (18-23 jaar).

In 2018 was de gemiddelde wachttijd in de gemeente Woensdrecht per huurprijsklasse:

€ 101 – € 417 > geen verhuringen (2017: geen verhuringen / 2016: geen verhuringen).

€ 418 – € 596 > 3 maanden (2017: 4 maanden / 2016: 5 maanden).

€ 597 – € 640 > 1 maand (2017: 1 maand / 2016: 1 maand).

€ 641 – € 710 > 3 maanden (2017: 3 maanden / 2016: 3 maanden).

€ 711 – € 850 > 6 maanden (2017: 3 maanden / 2016: 1 maand).

In 2018 was de gemiddelde wachttijd in de gemeente Woensdrecht per inkomensklasse:

€ 00.000 - € 22.400 > 3 maanden (2017: 4 maanden / 2016: 5 maanden).

€ 22.401 - € 30.400 > 3 maanden (2017: 2 maanden / 2016: 2 maanden).

€ 30.401 - € 36.165 > 2 maanden (2017: 2 maanden / 2016: 3 maanden).

Bemiddeling

In 2018 zijn er van de in totaal 45 toegewezen woningen in de gemeente Woensdrecht 4 woningen door middel van tussenkomst van een medewerker van Stadlander toegekend. De bemiddeling vond plaats voor de volgende categorieën: bijzondere voorrang (1), toewijzing woning vrije sector (2) en statushouder (1).

Urgentieverlening / voorrangsregeling

In het woonruimtebemiddelingssysteem Zuidwestwonen.nl is ook de huisvesting met urgentie opgenomen. Een sociale urgentie kan worden aangevraagd bij dreigende dakloosheid buiten eigen schuld en inschrijfduurverlening wanneer er sprake is van relatiebeëindiging. Uiteraard zijn daar een aantal spelregels aan verbonden.

In 2018 zijn er in ons werkgebied door Stadlander 48 woningzoekenden met urgentie gehuisvest, in één geval in de gemeente Woensdrecht in de categorie medische urgentie rollator.

Huurachterstanden en ontruimingen

In 2018 heeft Stadlander in de gemeente Woensdrecht voor twee huishoudens van de rechter een ontruimingsvonnis gekregen. In geen van beide gevallen is het ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen.

Bergen op Zoom, maart 2019