

Geachte leden van de gemeenteraad van Bergen op Zoom,

Het nieuwe politieke seizoen is weer van start gegaan. Een belangrijk seizoen voor u als volksvertegenwoordiger, want de eerste begroting sinds uw (her)verkiezing komt eraan. Hét moment om keuzes te maken, richting te bepalen en uw gemeente vooruit te helpen. Onder meer op het gebied van Wonen; een belangrijk thema dat gaat om zowel een eerste levensbehoefte van een dak boven het hoofd hebben als om buurten, wijken en kernen waar het prettig wonen en leven is.

Als vertegenwoordiger van bijna 9000 huishoudens in uw gemeente willen wij u graag informeren over onze visie op diverse thema's en reiken wij u een aantal kerndata aan, waar u vrijblijvend gebruik van kunt maken.

### ***Veranderende doelgroep***

De wereld van een woningcorporatie is de laatste jaren behoorlijk in beweging. Het overheidsbeleid verandert. Met de intrede van de nieuwe Woningwet in 2015 zijn de spelregels voor de sociale huursector aangescherpt. Inkomen is een bepalende factor geworden bij het vinden van een geschikte huurwoning. Daarnaast houden bezuinigingen in de zorg mensen langer thuis en spelen demografische ontwikkelingen een rol. Huishoudens worden kleiner. Vergrijzing en een stabilisatie of afname van de bevolkingsgroei hebben invloed op de woonmarkt. Ook persoonlijke keuzes die mensen maken spelen een rol. Senioren verkiezen vaak hun afbetaalde koopwoning boven een sociale huurwoning. Onze doelgroep wordt zodoende smaller en kleiner. De veranderende vraag naar sociale huur beïnvloedt daarmee ook de keuzes die u voor de toekomst zal maken.

### ***Duurzame ontwikkeling***

Evenals onze doelgroep verandert, beweegt ook de vraag naar woningen. Consumenten zijn kritischer, willen graag een toekomstbestendige woning. Dat betekent levensloopbestendig, maar ook ingespeeld op de energiebehoefte van de toekomst. Op dat gebied liggen er flinke opgaven. Vanuit het Klimaatakkoord van Parijs, maar ook vanuit het kabinetsbesluit om van het Gronings gas af te stappen. Grote vraag is hoe we onze woningen blijven verwarmen en van energie blijven voorzien. Een vraag die alle huiseigenaren aangaat en waarvoor het Rijk u heeft gevraagd om voor 2021 met een warmtevisie te komen. Maar ook een vraagstuk dat niet nog drie jaar kan wachten. Vanuit uw raad wordt juist snel duidelijkheid verwacht.

Met name voor verouderde woningen geldt immers dat de energiebelasting steeds zwaarder zal drukken op de woonlasten. Als sociale woningcorporatie voelen we onze verantwoordelijkheid voor een schonere wereld en het beperken van de woonlasten voor onze huurders. We kiezen ervoor om ons verouderd bezit in een sneller tempo te vervangen voor energiezuinige nieuwbouw. Denk de verschillende nieuwbouwprojecten in Gageldonk-West, de 16 Nul-op-de-Meterwoningen van Hof van Merksem en de energiezuinige nieuwbouw aan de Guido Gezellelaan en van Hof van Asselbergs. Daarnaast verduurzamen we onze bestaande woningen, zoals in de Sterrenbuurt in Warande-Oost en de Prinsessenbuurt in Fort-Zeekant.

Dezelfde vraagstukken houden particuliere eigenaren ook bezig, alleen ontbreekt het hen vaak aan kennis, richting en middelen om de juiste stappen te zetten. Alleen met gezamenlijke inzet van de gemeente Bergen op Zoom en andere partners kunnen particuliere eigenaren gestimuleerd worden om hun woningen energieneutraal te krijgen.

### ***Mensen ondersteunen die extra aandacht nodig hebben***

Een gezamenlijke inzet is ook nodig om mensen, die dat nodig hebben, extra ondersteuning te geven. We zien het aantal maatwerkklienten in onze woningen toenemen. Voor deze huurders zet Stadlander klantbegeleiders in. Zij lossen de problemen van onze huurders niet op, maar helpen hen wel op weg naar de juiste hulp. Preventie en goede begeleiding aan de voorkant zijn essentieel om de zelfredzaamheid van deze doelgroep te vergroten. Daarvoor is meer inzicht nodig in de achtergronden van de problemen waar deze mensen mee kampen. Een goede uitwisseling van kennis,



samenwerking tussen partijen en een sterke regierol zijn nodig om deze multiproblematiek het hoofd te blijven bieden.

Een eerste stap naar meer samenwerking is afgelopen zomer al gezet met een gezamenlijke summerschool voor alle medewerkers van de gemeente Bergen op Zoom, GGZ WNB, tanteLouise, WijZijn Traverse Groep en Stadlander. Tijdens de verschillende workshops over onder meer mantelzorg, vitaliteit en nieuwe woonvormen is veel kennis en ervaring uitgewisseld. Het enthousiasme onder deelnemers om samen aan de slag te gaan is groot. Het is nu zaak om het goede gevoel vast te houden en de samenwerking echt vorm te geven, zodat we er voor de korte en lange termijn gezamenlijk de vruchten van kunnen plukken.

### ***Armoedepreventie***

Een bijzondere aandacht is nodig voor mensen die moeite hebben om financieel rond te komen. Op veel fronten wordt er momenteel al samengewerkt om mensen met lage inkomens te ondersteunen, bijvoorbeeld door het schuldhulpverleningsconvenant tussen Stadlander, de gemeente Bergen op Zoom, WijZijn Traverse Groep en de Kredietbank in Breda. Een goede bestrijding van armoede vraagt echter meer dan dat. Ook voor deze doelgroep is preventie het belangrijkste instrument om te voorkomen dat aan het einde van de maand financiële problemen ontstaan. Een verdiepingsslag is nodig om tot een gerichte aanpak te komen. Weten welke groepen kwetsbaar zijn, vormt de basis voor een beleid dat de inkomenssituatie van deze mensen structureel verbetert. Goede samenwerking en een sterke regierol zijn ook hier onmisbaar.

### ***Leefbaarheid in wijken en kernen***

Het lijkt een open deur intrappen: leefbare wijken en kernen dragen bij aan een prettige leefomgeving. Maar zo eenvoudig als dat klinkt, is het in de praktijk niet altijd. Schoon, heel en veilig zijn weliswaar basiselementen, maar een goede buurt vraagt om meer. In straten waar bewoners elkaar kennen, is meer oog voor elkaar en de leefomgeving. Sociale initiatieven ontstaan hier vaak vanzelf. Maar er zijn ook buurten waar dat minder vanzelfsprekend is. Dan is het nodig om burens een handje te helpen. Met sociale ontmoetingsplaatsen in de wijk, met gemeente, corporatie en welzijnsinstellingen die samen hun voelsprietten uitsteken in de wijken en met wijkprofessionals die durven aan te jagen. Projectmatig weten we elkaar al goed te vinden, bijvoorbeeld als het gaat om de leefbaarheid in Gageldonk-West en het wijkgesprek in Tuinwijk, Noordgeest en Meilust. Maar om echt het verschil te maken is het nodig om de lijntjes op een structurele basis kort te houden.

Wij zijn graag bereid om extra toelichting te geven op bovenstaande thema's. Mocht u vragen hebben, kunt u hiervoor contact opnemen met onze relatiemanager Jaap den Boer op telefoonnummer 06-53435410 of per mail [jaap.den.boer@stadlander.nl](mailto:jaap.den.boer@stadlander.nl)

Met vriendelijke groet,

Ton Ringersma

# Factsheet | Bergen op Zoom

---

## **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 Bergen op Zoom met een huishoudinkomen tot € 36.798 bedraagt 13.870. Van deze primaire (9.110) en secundaire doelgroep (4.760) van beleid, wonen 7.060 huishoudens (51%) in een particuliere (koop)woning. 6.810 huishoudens die behoren tot de doelgroep wonen in een van de totaal 8.960 sociale huurwoningen in de gemeente Bergen op Zoom.

## **Aantal ingeschreven woningzoekenden**

Stadlander publiceert dagelijks het actuele woningaanbod via de website [www.zuidwestwonen.nl](http://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 1 juli 2018 stonden via de website Zuidwestwonen.nl 4.633 personen ingeschreven met in hun zoekprofiel de gemeente Bergen op Zoom. 386 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**

1.681 van deze 4.633 woningzoekenden waren ook daadwerkelijk actief op zoek naar een andere woning. 161 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 85 woningen aan jongeren verhuurd met een huurkorting voor jongeren. Op 1 januari 2018 maakten zestien huishoudens gebruik van de huurkorting voor jongeren waarvan er twaalf woningen in de gemeente Bergen op Zoom werden verhuurd.

## **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 1.981 huurders van Stadlander in de gemeente Bergen op Zoom 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 1.998 huishoudens in Bergen op Zoom. In 2016 ging het om 1.683 huishoudens.

## **Gemiddelde wachttijd**

In de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Bergen op Zoom 7 maanden (2017: 7 / 2016: 10 / 2015: 8). 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 de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd voor jongeren (18-23) 8 maanden (2017: 6 maanden / 2016: 10 maanden / 2015: 9 maanden).

In de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd in de gemeente Bergen op Zoom per huurprijsklasse:

€ 101 – € 417 > 8 maanden ( 2017: 7 maanden / 2016: 11 maanden / 2015: 9 maanden ).

€ 418 – € 597 > 7 maanden ( 2017: 7 maanden / 2016: 10 maanden / 2015: 7 maanden ).

€ 598 – € 640 > 6 maanden ( 2017: 9 maanden / 2016: 14 maanden / 2015: 9 maanden ).

€ 641 – € 710 > 5 maanden ( 2017: 6 maanden / 2016: 8 maanden / 2015: 8 maanden ).

€ 711 – € 850 > 6 maanden ( 2017: 5 maanden / 2016: 3 maanden / 2015: 3 maanden ).

In de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd in de gemeente Bergen op Zoom per inkomensklasse:

€ 00.000 - € 22.400 > 7 maanden ( 2017: 7 maanden / 2016: 10 maanden / 2015: 8 maanden ).

€ 22.401 - € 30.400 > 6 maanden ( 2017: 7 maanden / 2016: 10 maanden / 2015: 9 maanden ).

€ 30.401 - € 36.789 > 5 maanden ( 2017: 7 maanden / 2016: 9 maanden / 2015: 11 maanden ).

## **Bemiddeling**

In de eerste helft van 2018 zijn er van de in totaal 369 toegewezen woningen in de gemeente Bergen op Zoom 59 woningen door middel van tussenkomst van een medewerker van Stadlander toegekend. De bemiddeling vond plaats voor de volgende categorieën: bijzondere voorrang (4), calamiteit (4), contractovername (2), doorstroming (1), herstructurering (4), statushouder (21), tijdelijke verhuur (17), toewijzing woning vrije sector (5) en woningruil (1).

## **Urgentieverlening / voorrangregeling**

In het woonruimtebemiddelingssysteem Zuidwestwonen.nl is ook de huisvesting van urgenten 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 de eerste helft van 2018 zijn er in het werkgebied 23 woningzoekenden met een urgentie gehuisvest. De verdeling per urgentie in de gemeente Bergen op Zoom is als volgt: medisch voorrang maatwerk (2), sociale urgentie (8), medische voorrang rolstoel (2) en medische voorrang wandelstok (1).

## **Huurachterstanden en ontruiming**

In de eerste helft van 2018 heeft Stadlander in de gemeente Bergen op Zoom voor 28 huishoudens van de rechter een ontruimingsvonnis gekregen. In 8 gevallen is het ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen. In alle situaties betrof het een huurachterstand.

Bergen op Zoom, 7 september 2018