

Geachte leden van de gemeenteraad van Tholen,

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 2500 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 aan de Nul-op-de-Meterwoningen in de Vier Meistraat en Jacoba van Beierenstraat in Sint-Maartensdijk. Daarnaast zijn we in Oud-Vossemeer via het project Stroomversnelling gestart met het verduurzamen van bestaande rijwoningen.

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 Tholen 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.

## **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. 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 Sint-Maartensdijk of in de Ambachtenwijk in Tholen. 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 Madeleine de Jong op telefoonnummer 06-22949506 of per e-mail [madeleine.de.jong@stadlander.nl](mailto:madeleine.de.jong@stadlander.nl)

Met vriendelijke groet,

Ton Ringersma

# Factsheet | Tholen

---

## **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 € 36.789 (de secundaire doelgroep).

Het aantal huishoudens in de gemeente Tholen met een huishoudinkomen tot € 36.789 bedraagt 4.260. Van deze primaire (2.580) en secundaire doelgroep (1.680) van beleid, wonen 2.250 huishoudens (53%) in een particuliere (koop)woning. 2.010 huishoudens die behoren tot de doelgroep wonen in een van de totaal 2.495 sociale huurwoningen in de gemeente Tholen.

## **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 1.399 personen ingeschreven met in hun zoekprofiel de gemeente Tholen. 123 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**

491 van deze 1.399 woningzoekenden waren ook daadwerkelijk actief op zoek naar een andere woning. 51 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 drie woningen in de gemeente Tholen 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 137 huurders van Stadlander in de gemeente Tholen 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 143 huishoudens in Tholen.

## **Gemiddelde wachttijd**

In de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Tholen 6 maanden (2017: 5 maanden / 2016: 7 maanden / 2015: 6 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 de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd voor jongeren (18-23) 4 maanden (2017: 3 maanden / 2016: 2 maanden / 2015: 2 maanden).

In de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd in de gemeente Tholen per huurprijsklasse:  
€ 101 – € 417 > 8 maanden ( 2017: 3 maanden / 2016: 5 maanden / 2015: 4 maanden ).  
€ 418 – € 597 > 7 maanden ( 2017: 5 maanden / 2016: 7 maanden / 2015: 6 maanden ).  
€ 598 – € 640 > 6 maanden ( 2017: 6 maanden / 2016: 7 maanden / 2015: 4 maanden ).  
€ 641 – € 710 > 5 maanden ( 2017: 4 maanden / 2016: 6 maanden / 2015: 8 maanden ).  
€ 711 – € 850 > 5 maanden ( 2017: 5 maanden / 2016: 10 maanden / 2015: geen verhuringen ).

In de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd in de gemeente Tholen per inkomensklasse:  
€ 00.000 - € 22.400 > 6 maanden ( 2017: 4 maanden / 2016: 7 maanden / 2015: 5 maanden ).  
€ 22.401 - € 30.400 > 7 maanden ( 2017: 5 maanden / 2016: 8 maanden / 2015: 5 maanden ).  
€ 30.401 - € 36.798 > 3 maanden ( 2017: 7 maanden / 2016: 6 maanden / 2015: 11 maanden).

## **Bemiddeling**

In de eerste helft van 2018 zijn er van de in totaal 99 toegewezen woningen in Tholen 6 woningen door middel van tussenkomst van een medewerker van Stadlander toegekend. De bemiddeling vond plaats voor de volgende categorieën: calamiteit (1), contractovername (1) en statushouder (4).

## **Urgentieverlening / voorrangsregeling**

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 Tholen is als volgt: medische voorrang rollator (2), medisch maatwerk (1) en sociale urgentie (1).

## **Huurachterstanden en ontruiming**

In 2017 heeft Stadlander in de gemeente Tholen voor negen huishoudens van de rechter een ontruimingsvonnis gekregen. In drie gevallen is het ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen. In drie gevallen betrof het een huurachterstand van een huurder die die ten tijde van de ontruiming vertrokken bleek zonder opzegging.

Bergen op Zoom, 7 september 2018