

Geachte leden van het college van burgemeester en wethouders,

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 zo'n 600 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 kiezen 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. Daarnaast verduurzamen we onze bestaande woningen, zoals zo'n 250 woningen van het type 107 in onder meer Huijbergen, Ossendrecht en Putte.

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 Steenbergen 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 maatwerkkanten 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. In het Armoedepact en via het samenwerkingsconvenant tussen de gemeente Woensdrecht, Stadlander, WijZijn Traverse Groep en de Kredietbank in Breda 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 voelspieten uitsteken in de wijken en met wijkprofessionals die durven aan te jagen. Projectmatig weten we elkaar al goed te vinden, zoals bij de huisvesting van het Participatiecafé De Bunt in Putte. 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

Met vriendelijke groet,

Mr. A.B. Ringersma
Bestuurder

bijlage(n): Factsheet Woensdrecht
kopie aan: Gemeenteraad en Huurdersbelangenvereniging Putte

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 € 36.789 (de secundaire doelgroep).

Het aantal huishoudens in de gemeente Woensdrecht met een huishoudinkomen tot € 36.789 bedraagt 3.610. 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 1 juli 2018 stonden via de website Zuidwestwonen.nl 1.174 personen ingeschreven met in hun zoekprofiel de gemeente Woensdrecht. 93 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

483 van deze 1.174 woningzoekenden waren ook daadwerkelijk actief op zoek naar een andere woning. 43 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.

Huurskorting 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 euro 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 Huurskorting voor jongeren. Wordt men 23 jaar kan men gebruik maken van de standaard huurtoeslagfaciliteit en vervalt de tijdelijke huurskorting voor jongeren. Sinds de introductie in september 2013 zijn er 85 woningen aan jongeren verhuurd met een huurskorting voor jongeren. Op 1 januari 2018 maakten zestien huishoudens gebruik van de huurskorting voor jongeren. In de gemeente Woensdrecht werd geen gebruik gemaakt van deze huurskorting.

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 89 huurders van Stadlander in de gemeente Woensdrecht blijft de huur zelfs gelijk (0% verhoging). Zij behoren tot de laagste inkomenscategorieën die in 2016 een kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en heffingen ontvingen. In 2017 betrof het 92 huishoudens in de gemeente Woensdrecht.

Gemiddelde wachttijd

In de eerste helft van 2018 was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning van Stadlander in de gemeente Woensdrecht 3 maanden (2017: 3 maanden / 2016: 3 maanden / 2015: 5 maanden). Zuidwestwonen.nl definieert de gemiddelde wachttijd als de tijd tussen de reactie van een woningzoekende op de eerste willekeurige advertentie en het ondertekenen van het huurcontract.

In de eerste helft van 2018 waren er geen verhuringen aan jongeren (18-23). In 2017 waren er ook geen verhuringen. In 2016 was de gemiddelde wachttijd 3 maanden (2015: 2 maanden).

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

€ 101 – € 417 > geen verhuringen (2017: geen verhuringen / 2016: geen verhuringen / 2015: geen verhuringen).

€ 418 – € 597 > 3 maanden (2017: 4 maanden / 2016: 5 maanden / 2015: 4 maanden).

€ 598 – € 640 > 1 maand (2017: 1 maand / 2016: 1 maand / 2015: geen verhuringen).

€ 641 – € 710 > 5 maanden (2017: 3 maanden / 2016: 3 maanden / 2015: 10 maanden).

€ 711 – € 850 > 6 maanden (2017: 3 maanden / 2016: 1 maand / 2015: 1 maand).

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

€ 00.000 - € 22.400 > 3 maanden (2017: 4 maanden / 2016: 5 maanden / 2015: 6 maanden).

€ 22.401 - € 30.400 > 3 maanden (2017: 1 maand / 2016: 2 maanden / 2015: 3 maanden).

€ 30.401 - € 36.798 > 1 maand (2017: 3 maanden / 2016: 3 maanden / 2015: 6 maanden).

Bemiddeling

In de eerste helft van 2018 zijn er van de in totaal 26 toegewezen woningen in de gemeente Woensdrecht door Stadlander 2 woningen door middel van tussenkomst van een medewerker van Stadlander toegekend. De bemiddeling vond plaats voor de volgende categorieën: statushouder (1) en toewijzing woning vrije sector (1).

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. In de gemeente Woensdrecht gaat het om 1 verhuring met de medische urgentie rollator.

Huurachterstanden en ontruiming

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

Bergen op Zoom, 7 september 2018