casade
zo wil ik wonen

Uitgangspunten Casade bij realisatie sociale huurwoningen



1 Algemeen

30% sociale huurwoningen
In 2022 zijn prestatieafspraken gemaakt tussen ministerie, Aedes, Woonbond en VNG. Een van de afspraken in deze Woondeal is dat gemeenten en corporaties toewerken naar een woningvoorraad die voor minstens 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Per project stemmen we gezamenlijk met de gemeente af om hoeveel woningen het bij uw project gaat. In dit document vindt u de uitgangspunten die wij hanteren bij de bouw van sociale huurwoningen.

Vroegtijdige samenwerking
We willen bouwen aan goede woningen in de gemeente, maar realiseren ons ook dat dat veel uitdagingen biedt. Door samenwerking in een vroeg stadium (stedenbouwkundige verkenning) kunnen we efficiënter ontwerpen. Als u ons direct na het eerste contact met de gemeente betrekt bij de planontwikkeling kunnen we meedenken over bouwvormen, concepten, maatvoering en kwaliteit van de woning. Onze ervaring is dat dit resulteert in gunstigere 'bouwkosten'.

Om een voldoende percentage sociale huur te realiseren, is het belangrijk dat de eisen en randvoorwaarden die u stelt aan een project bespreekbaar zijn. Gezamenlijk zullen we een goede verkenning moeten doen van de eisen en randvoorwaarden, ook die van Casade.



Woonconcepten en woningtypologieën
We staan positief tegenover het toepassen van woonconcepten. Hiermee kunnen de bouwkosten acceptabel blijven. We begrijpen dat uw woonconcepten kunnen afwijken van onze uitgangspunten. Hierover gaan we graag in gesprek.

Casade heeft circa 11.500 woningen. Voor ons is het van belang dat de samenstelling van deze voorraad divers is, passend bij onze huurdersdoelgroepen. Het is aan te raden om vooraf met ons in overleg te gaan over de te bouwen typen (rijwoningen, levensloopbestendig, appartementen). Hiermee voorkomen we een eventuele mismatch van woningtypen.

Grondkosten
Casade heeft met de gemeentes Dongen, Loon op Zand en Waalwijk afspraken gemaakt over de prijzen voor bouw- en woonrijpe bouwgrond. Ons uitgangspunt is dat wij maximaal de gemeentelijke grondprijs voor sociale woningbouw betalen, conform het actuele grondbeleid van de betreffende gemeente. Wat wij voor een 'sociale kavel' betalen is op te vragen bij de gemeentes. Reken in uw aanbieding met de sociale kavelprijzen van huurwoningen.

<u>Bouwkosten</u>
Casade betaalt marktconforme bouwkosten. Wij toetsen deze aan onze eigen behaalde aanbestedingsresultaten. Het komt ook voor dat wij bouwkostendeskundigen raadplegen. Om de bouwkosten te beperken geven wij u enkele tips:



- Hanteer gunstige vormfactoren, zoals bruto vloeroppervlakte en gebruiksoppervlakte. Dit betekent dat de woningen zo efficiënt mogelijk ontworpen moeten zijn.
- Denk aan het voorkomen van hittestress door oriëntatie en passende vegetatie. Dit voorkomt dat we dure installaties/ voorzieningen moeten aanbrengen.
- Voeg geen kostenverhogende verfraaiingen (zoals erkers) toe.
- Voer de badkamer en toilet uit in een nette maar eenvoudige standaard.

Beeldmateriaal
Het ondersteunt uw bouwplan als u dit kunt voorzien van beeldmateriaal van het voorgenomen project of al gerealiseerde projecten, zodat de uitstraling van het bouwplan ook zichtbaar wordt.

Besluitvorming binnen Casade
Bouwplannen doorlopen binnen Casade een uitgebreid (besluitvormings)proces. Vaak neemt de bestuurder een beslissing over bouwplan, maar soms moet ook de raad van commissarissen zijn goedkeuring geven. In het laatste geval kan het wat langer duren voordat er definitieve duidelijkheid is over een plan. Houd daar rekening mee.

Als Casade het plan niet kan afnemen
Het kan gebeuren dat een project weliswaar past in de portefeuille van Casade en voldoet aan haar uitgangspunten, maar dat Casade het project niet kan afnemen omdat er geen ruimte is in haar investeringsbegroting. In dat geval zal Casade een beroep doen op de achtervang door collega- corporaties. Mochten ook die andere corporaties niet kunnen investeren, gaat u dan in overleg met de gemeente over invulling van het sociale woonprogramma.

2 Uitgangspunten

Omvang van een project
Een blok eengezinswoningen in de sociale huur van Casade bestaat uit minimaal vijf woningen. Een appartementengebouw met sociale huurwoningen omvat minimaal 20 appartementen. Indien Casade een deel van de appartementen in een appartementengebouw afneemt zal dit groter moeten zijn dan 50% met het oog op de meerderheid in de VvE. Zie 'Vereniging van Eigenaars'.

Huurprijzen
Casade wil goede woningen verhuren tegen betaalbare huurprijzen. Onze huurprijzen bestaan uit een mix van huurprijzen van de eerste aftoppingsgrens, de tweede aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens. De aftoppingsgrenzen van het huidige jaar vindt u hier.



Parkeren
Parkeren (op maaiveld, ondergronds, gebouwd) vindt plaats op eigen terrein of openbare ruimte. De kosten voor de parkeerplaatsen op eigen terrein bij de sociale huurwoningen maken onderdeel uit van de totale stichtingskosten. Parkeerkosten dienen in de sociale grondprijs te zijn inbegrepen.

Vereniging van Eigenaars
Onze voorkeur gaat uit naar de afname van een geheel gebouw. Als dat niet lukt dan gaat onze voorkeur uit naar een aaneengesloten bouwdeel. En wanneer dit niet gerealiseerd kan worden, dan hebben we graag een meerderheid in de VvE. We willen namelijk liever geen onderdeel uitmaken van een VvE-constructie. Daarmee houden we de zeggenschap over het beheer in eigen hand en dus ook de beheerkosten zo laag mogelijk.

Woning en woonomgeving
Casade hecht grote waarde aan duurzaamheid en betaalbaarheid. In principe gelden voor haar nieuwbouwwoningen de volgende uitgangspunten:

De woning

- heeft een gunstige oriëntatie voor zontoetreding voor warmte in de winter en is tegelijkertijd zo ontworpen dat er geen oververhitting plaatsvindt in de zomer
- voldoet aan het Programma van Eisen van Casade. Dit PvE kunt u bij ons opvragen. Neem hiervoor contact op met Roselinde Boemaars via r.boemaars@casade.nl of Jeremy Mans via j.mans@casade.nl
- wordt gebouwd conform de eisen in het Soorten Management Plan van Casade
- heeft een gunstige financiële Total Cost of Ownership
- is bij voorkeur gebouwd met circulaire en biobased producten
- is ontworpen met Woonkeurmatjes
- heeft een eigen buitenruimte
- heeft een privéberging (conform eisen Bouw Besluit Leefbaarheid)
- heeft, als het gaat om senioren- en zorgappartementen, een (gemeenschappelijke) scootmobielruimte, niet grenzend aan een vluchtroute
- heeft, als het gaat om een appartementengebouw, minimaal één lift



De woonomgeving

- is groen
- is biodivers
- heeft aandacht voor waterhuishouding
- heeft een goede balans tussen ‘spelen’ en ‘parkeren’

Uitnodiging tot contact
Heeft u een initiatief waarbij sociale woningbouw gewenst is, dan nodigen we u van harte uit om contact met ons op te nemen. We lichten onze wensen graag toe.

Roselinde Boemaars
r.boemaars@casade.nl

Jeremy Mans
j.mans@casade.nl

casade
zo wil ik wonen

uitgave: oktober 2025