

Bod 2019 Afspraken Stadlander met de gemeente Bergen op Zoom

2. Organisatie en samenwerking		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
2.2	Jaarschijven	
2.2.2	Uitbrengen bod (schema van activiteiten voor 2020) voor 1 mei 2019.	Stadlander
2.2.2	Advisering op bod van corporaties door gemeente en huurdersverenigingen uiterlijk 30 juni 2019.	Gemeente
2.4	Transparantie	
2.4.1	Stadlander bespreekt met gemeente en huurdersorganisaties eventuele nog te maken wijzigingen in het in 2016 vastgestelde Portefeuilleplan 2025 van Stadlander.	Stadlander
2.5	Achtervang Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	
2.5.1	De financiële achtervang voor Stadlander bij de gemeente Bergen op Zoom is generiek.	Gemeente

3. Beschikbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
3.1	Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	
3.1.3	Stadlander garandeert in de gemeente Bergen op Zoom in de periode tot 2025 minimaal 6.500 woningen onder de liberalisatiegrens (huurprijs € 710,68) waarvan minimaal 5.500 woningen onder de hoogste aftoppingsgrens (huurprijs € 640,14). (Peil 31-12-2017; 8481 woningen < € 710,68 en 7288 woningen < € 640,14). Uitgaande van huidige wet- en regelgeving.	Ambtelijke kerngroep
3.1.3	Actualisatie van de visie 2030, gezamenlijke corporaties in overleg met huurdersorganisaties en gemeenten. In 2018 wordt het Beleidsplan Wonen 2014-2018 door de gemeente herijkt. Streven is om dit in subregionaal verband te doen en verschillende actoren bij het opstellen te betrekken. In 2018 wordt in de regio uitvoering gegeven aan het uitvoeringsprogramma Wonen subregio West en de Transformatie en herbestemming Aanpak subregio West.	
3.1.4	Corporaties en gemeenten voeren een aantal onderzoeken gezamenlijk uit: <ul style="list-style-type: none"> - Regionaal woningmarktonderzoek en betaalbaarheidsonderzoek 2019 (nu zijn corporaties opdrachtgever) - Oversampling in Woon2018 (formeel opdrachtgever is gemeente Bergen op Zoom). Opdrachtverstrekking in 2017. Oversampling houdt in dat het aantal deelnemers aan het onderzoek zodanig wordt opgehoogd, dat ook voor het werkgebied van onze gemeente betrouwbare analyses te maken zijn. Levering en analyse van data in 2019. - 3-jaarlijks Lemon/leefbaarheidsonderzoek: uitvoering in 2019 en voorbereiding in 2018. 	-
3.1.5/ 3.4.2	Corporatie rapporteert halfjaarlijkse over woonruimtebemiddeling met overzicht van nieuwe verhuringen (per bemiddelingsmodel, leeftijdscategorie, huurtoeslag etc.) conform overeengekomen format.	Stadlander
3.2	Nieuwbouw van woningen	

3.2	Stadlander en gemeente monitoren de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille Stadlander (per kern/wijk) i.r.t. ontwikkeling woonvoorraad gemeente en stemmen hier structureel en periodiek over af.	
3.2.1	Stadlander bouwt in 2019, 338 huurwoningen in o.a. Gageldonk-West, Fort-Zeekant, Centrum en Halsteren. Deze projecten dienen als indicatief gezien te worden qua aantal en tijdstip omdat deze in de praktijk vaak nog wijzigen door omstandigheden.	Stadlander
3.3	Sloop en verkoop van sociale woningen	
3.3.2	Woningcorporaties zullen wijzigingen in het verkoopbeleid van corporaties afstemmen met elkaar en vervolgens met huurdersorganisaties en gemeenten.	Stadlander
3.3.4	Stadlander sloopt 175 woningen in 2019 in Gageldonk-West en Fort Zeekant en Halsteren, waarbij het streven is om de tijd tussen sloop en nieuwbouw zo kort mogelijk te laten zijn.	Stadlander
3.3.1	Stadlander beoogt de verkoop van ca. 25 woningen in 2019.	Stadlander
3.2.3/ 3.3.3	De gemeente monitort de leegstand van het totale woningbezit en rapporteert hierover. Stadlander monitort de leegstand van het woningbezit. Corporaties monitoren en bespreken verkoopbeleid met gemeente en huurdersorganisaties.	Stadlander / gemeente / huurdersorga nismaties

4. Betaalbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
4.1	Betaalbare voorraad voor primaire en secundaire doelgroep	
4.1	Stadlander stelt in 2018 een twee-huren beleid in. De uitwerking hiervan dient nog Stadlander te geschieden. De eerste resultaten worden teruggekoppeld in 2019. (Zomeroverleg)	Stadlander
4.2	Middeninkomens	
4.2.3	Gemeente stimuleert actief de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen (€711 - €850) voor de middeninkomens (€ 36.165 - € 45.000) zodat in deze behoefte van de markt wordt voorzien. Gemeente rapporteert hierover.	Gemeente
4.2.4	Gemeente continueert de startersleningen in 2019.	Gemeente
4.3	Gezamenlijke inzet op beheersing van woonlasten	
4.3	Stadlander houdt bij onderhouds- en renovatieplannen rekening met de gevolgen daarvan voor de servicekosten. Stadlander onderzoekt samen met de huurdersorganisaties de mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid om servicekosten van huurders te verlagen.	Stadlander/ Huurders- organisaties
4.3	Stadlander en haar huurdersorganisaties hebben afspraken gemaakt over het nieuwe servicepakket (waaronder het zekerheidspakket en 'Slim Slot'). Ingangsdatum was medio 2017. In 2018 wordt geëvalueerd. In 2019 wordt beoordeeld of e.e.a. nog voldoet.	Stadlander/ Huurders- organisaties
4.3.1	Om de huishoudens met de laagste inkomens tegemoet te komen zullen in het huurbeleid van Stadlander speciale maatregelen genomen worden voor deze doelgroep, zoals eenmalige huurkortingen ter compensatie van de huurverhoging of een huurverhoging van 0%. Hierbij is de medewerking van de gemeenten essentieel. De gemeente zal haar medewerking verlenen,	Stadlander

4. Betaalbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
	<p>binnen de wettelijke kaders van de privacyregelgeving om te achterhalen welke huurders recht hebben op kwijtschelding van gemeentelijke lasten.</p> <p>Scheefwoners krijgen van Stadlander in 2019 mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengsten hiervan worden geïnvesteerd in duurzaamheid. In 2018 is gedifferentieerd in inkomensafhankelijke huurverhoging. In de zwakkere wijken is de verhoging beperkt met als doel middeninkomens te behouden voor de wijk.</p> <p>Voor jongeren geldt voor specifieke complexen de jongerenkorting. Dit maakt het krijgen van huurtoeslag voor huishoudens onder 23 jaar mogelijk.</p> <p>In het voorjaar 2019 zal nader overleg met de huurdersorganisaties plaatsvinden over de huurverhogingen in juni 2019.</p>	
4.3.2a	Partijen informeren elkaar over de eigen activiteiten op het gebied van woonlasten en voorkoming van betalingsproblemen en huisuitzettingen. In het jaarverslag van Stadlander worden specifieke aantallen gemeld. De gemeente rapporteert separaat over de behaalde resultaten op dit gebied. Het gaat om nadere samenwerking op het gebied van armoedebeleid die meerwaarde moet opleveren. Gemeente en Stadlander gaan het gesprek aan met elkaar over de mogelijkheden om achterliggende problemen op basis van huurachterstanden eerder op te sporen.	Ambtelijke Kerngroep
4.3.2b	Huurdersorganisaties wijzen huurders op (gedrags)mogelijkheden om te besparen op woonlasten.	Huurders-organisaties
4.3.2c	Het gemeentelijk belastingenbeleid in Bergen op Zoom is in 2019 erop gericht om de belastingen niet meer te laten stijgen dan de inflatie. De gemeente rapporteert separaat hierover.	Gemeente
4.3.2d	Het schulperleningsconvenant van 2013 wordt in 2018 vernieuwd met als doel AVG-bestendige werkafspraken te maken die in de praktijk ook werken. De gemeente heeft in dit proces een leidende rol daar schuldhulpverlening en armoedebeleid in eerste instantie het domein van de gemeente is. In 2019 zijn deze nieuw te maken werkafspraken te evalueren.	Gemeente

5. Kwaliteit en Duurzaamheid ⁱ		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
5.1	Verbetering kwaliteit en duurzaamheid bestaande voorraad huursector	
5.1	In Parijs is op internationaal niveau door landen een klimaatakkoord gesloten waarbij Nederland heeft uitgesproken in 2050 een CO2-neutrale woningmarkt te hebben. Ook voor corporaties betekent dit een enorme opgave die ook wel bekend is onder de naam energietransitie. Al in 2018 zal binnen dit kader door Stadlander een Routekaart worden opgesteld waarin wordt aangegeven hoe Stadlander in 2050 tot een 100% CO2-neutrale woningvoorraad wil komen. De energietransitie zal niet solo door	Stadlander/Gemeente

5. Kwaliteit en Duurzaamheidⁱ		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
	Stadlander gerealiseerd kunnen worden en samenwerking met relevante partijen (waarvan de gemeente een zeer belangrijke is) zal onontbeerlijk zijn. Vanaf 2018 zal een start worden gemaakt op dit traject en ook in 2019 zal veel aandacht blijven uitgaan naar dit onderwerp. Het betaalbaar houden van de sociale woningvoorraad zal daarbij een belangrijke randvoorwaarde zijn.	
5.1.a	De gemeente stelt een gemeentelijke energievisie op voor einde 2019 zodat Stadlander de eigen plannen hierop kan afstemmen.	Gemeente
5.1.1	In 2019 rapporteert Stadlander in haar jaarverslag over de energetische kwaliteit van het bezit en ontwikkeling per gemeente.	Stadlander
5.1.2/ 5.1.4/ 5.1.5	Bovenop het regulier onderhoud heeft Stadlander voor 2019 in de begroting een bedrag van bijna € 8,5 miljoen opgenomen voor 287woningen ten behoeve van renovatie al dan niet gecombineerd met energiebesparende en toegankelijkheidsmaatregelen inclusief kwaliteitsmaatregelen (douche-, keuken en/of keukenrenovaties). Bij renovatieprojecten wordt het hang- en sluitwerk, daar waar nodig, op het inbraakwerendheidsniveau van 3 sterren gebracht.	Stadlander
5.2	Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en hoog-niveau renovatie	
5.2	Stadlander bouwt bij nieuwbouw in principe alleen nog nultredenwoningen en woningen met nul op de meter (NOM), afhankelijk van de woningvoorraadsituatie ter plekke.	Stadlander
5.3	Stimuleren energiebewustzijn	
5.3.1	Partijen informeren elkaar in 2019 over de eigen activiteiten op het gebied van duurzaamheid en het stimuleren van huurders en particuliere bewoners/eigenaren om bewuster om te gaan met energieverbruik en stemmen waar mogelijk af. Ook zal de gemeente ontwikkelaars van door de gemeente te verkopen gronden verplichten tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen waaronder het niet aansluiten op het gasnet.	Ambtelijke Kerngroep
5.3.2	Corporaties geven voorlichting over energieverbruik en comfort aan huurders van nieuwbouwwoningen met complexe installaties in 2019.	Stadlander
5.3.3	De gemeente verkent de invoering van een stimuleringsfonds aanpak bestaande woonvoorraad. Het zou een revolverend fonds betreffen om verouderde particuliere woningen levensloopbestendig, duurzaam en veilig te maken. Gemeente rapporteert hierover.	Gemeente

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
6.1	Samenwerking op het gebied van sociaal maatschappelijke opgave en zorg	

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
6.1	Actieve coördinatie van de aanpak van hoe om te gaan met verwarde personen in wijken en kernen. Daarvoor ook de nodige middelen beschikbaar te stellen. De gemeente zal daarnaast een protocol opstellen over de wijze van handelen in geval van crisissituaties met verwarde mensen. E.e.a. zal o.a. met Stadlander nauw afgestemd worden.	Gemeente
6.1.1	Structureel overleg met zorgpartijen over de gevolgen van extramuralisering en kansen en bedreigingen van leegstaand zorgvastgoed.	Gemeente
6.1.1	De gemeente geeft in 2019 uitvoering aan de notitie integrale aanpak leegstand.	Gemeente
6.1.1	In 2019 nader uitwerken en duidelijkheid geven over de gevolgen van leegkomend zorgvastgoed binnen de gemeente.	Gemeente
6.2	Kleine aanpassingen (verhoogd toilet, beugels, thermostaatkraan, douchestoel) aan sociale woningen worden door Stadlander via Vraagwijzer kosteloos aangebracht.	Stadlander
6.2	Zorggeschikt wonen	
6.2.7	Gemeente werkt in 2019 de initiatieven uit om met betrokken partijen (ouderenbonden, huurdersbelangenverenigingen, welzijnswerk, Stadlander, marktpartijen) te bespreken hoe huurders en particulieren meer bewust kunnen worden gemaakt over het zorggeschikt maken van hun woning. Zie ook punt 5.3.3.	Gemeente
6.3.1	Stadlander ontvangt regelmatig signalen over multi problemen. In die gevallen zal Stadlander nader afstemmen en de signalen doorgeven aan relevante samenwerkingspartners. In Bergen op Zoom is dat het OGGZ team. Voor schuldhulpverlening de ISD en voor vragen over zorg is dat Vraagwijzer. In 2018 worden de bestaande afspraken over schuldhulpverlening herzien waardoor een aangepaste werkwijze in 2019 het gevolg kan zijn.	Gemeente
6.4	Beschermde wonen en extramuralisering	
6.4.1	Corporaties en gemeenten gaan in 2017 onderzoeken of de huidige voorrangregeling uitgebreid voor andere doelgroepen kan worden en wat de consequenties hiervan zijn (bijv. aantal beschikbare woningen voor voorrangregeling). In 2018 gaan we hier uitvoering aan geven.	Corporaties
6.4.2	Corporaties en gemeenten voerden in 2017 en 2018 de in 2016 gemaakte afspraken uit m.b.t. Housing First. Woningcorporaties stellen hiervoor stellen ongeveer 8 woningen voor de regionaal kompas regio voor de gezamenlijke corporaties beschikbaar. Gemeenten stellen hiervoor begeleiding beschikbaar en gezamenlijk wordt uitgewerkt hoe dit vorm krijgt. In 2019 wordt geëvalueerd.	Corporaties
6.4.2	Corporaties en gemeenten evalueren de pilot Sober Wonen, het betreft hier nu 4 woningen. Op basis van deze evaluatie wordt gezamenlijk bekeken hoe deze pilot verder wordt voorgezet in 2019.	Corporaties
6.4.3	Gemeente Bergen op Zoom en Stadlander evalueren in 2019 met elkaar de genomen maatregelen voor huisvesting van ex-gedetineerden ten einde dakloosheid te voorkomen.	Gemeente

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
6.4.3	In uitzonderlijke gevallen stelt Stadlander in overleg met partners van het veiligheidshuis, woningen beschikbaar voor ex-gedetineerden onder strikte voorwaarden.	Stadlander
6.5	Vergunninghouders	
6.5.1	Stadlander stelt voor maximaal 100 statushouders woningen binnen de bestaande sociale woningvoorraad beschikbaar.	Stadlander/ gemeenten
6.5.2	Gemeenten en woningcorporaties informeren elkaar minimaal eenmaal per kwartaal over de voortgang van de afspraken op het gebied van huisvesting van statushouders.	Gemeenten

7. Inzet in kernen, wijken en buurten		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
7.1	Leefbaarheid	
7.1.2	Indien er in 2019 aanleiding toe is zullen er leefbaarheidsprojecten worden opgestart samen met lokale partijen en bewoners.	Ambtelijke Kerngroep
7.1.6	In 2019 zijn buiten de lopende leefbaarheidsprojecten in Gageldonk-West geen specifieke projecten op voorhand bepaald. Wel zijn er budgetten gereserveerd waarmee initiatieven van huurders en/of bewonerscommissies ondersteund kunnen worden. Daarnaast vinden investeringen in leefbaarheid plaats via het Buurtcultuurfonds en het Buurtnatuurfonds. Voor de 4 gemeenten in het werkgebied is in 2019 in dit kader een bedrag van maximaal € 250.000 beschikbaar. Ook zullen, volgens wettelijk voorschrift, delen van loonkosten van werknemers die in de wijk actief zijn, gerekend worden als kosten in het kader van de leefbaarheid.	Stadlander
7.1.7/ 7.1.8	In 2019 geeft de gemeente Bergen op Zoom aan in hoeverre buurtbemiddeling in 2019 ingezet wordt bij huurders van woningcorporaties en of wachttijd hiertoe beperkt kan worden. Gemeente rapporteert over de stand van zaken en behaalde resultaten.	Gemeente
7.1.9	Huurdersorganisaties zetten zich in 2019 in om huurders te begeleiden en te ondersteunen bijvoorbeeld door te verwijzen naar het Digipunt, signaleren van eenzaamheid, introductie van nieuwe huurders, aanspreken op plichten en verantwoordelijkheden van huurders e.d.	Huurders- organisaties
7.2	Woonfraude, hennep en overlast	
7.2	Gemeente en Stadlander bespreken in 2019 de effectiviteit van het justitieel instrument 'gedragsaanwijzing' en het mogelijk breder inzetten daarvan.	Gemeente
7.2.3	Huurdersorganisaties wijzen hun achterban op het belang van het melden van overlast inclusief voorvallen van hennepkweek en woonfraude.	Huurders- organisaties
7.3	Herstructurering	
7.3.1	Stadlander en gemeente Bergen op Zoom hebben de volgende herstructurerings- en stedelijke vernieuwingsopgaven afgesproken: <ul style="list-style-type: none"> • Gageldonk-West • Fort Zeekant / Scheldebalkon • Vogelenzang Halsteren 	Stadlander

7.3.1	<p>Toekomstige herstructureringsopgaven.</p> <p>In 2019 wordt een vervolg gegeven aan de onderzoeksresultaten van de gemeenten Bergen op Zoom over de huidige manier waarop stedelijke vernieuwing herijkt kan worden. Daarbij zal bijzondere aandacht zijn voor de zogenaamde bloemkoolwijken in de toekomst.</p>	Gemeente
-------	--	----------

ⁱ Toelichting 5. Kwaliteit en duurzaamheid

- Stadlander zet in op duurzaamheid via investeringen in nulredewoningen: dit zijn woningen waarbinnen het complete woonprogramma (slapen, wassen, koken, wonen) zich afspeelt op één niveau in de woning zonder dat hoogteverschillen overwonnen moeten worden.
- Stadlander heeft geïnvesteerd in energiezuinigheid via energiebesparende maatregelen en met Nul op de Meter woningen via het netwerk 'Stroomversnelling'. De vereniging Stroomversnelling is echter in de tussentijd opgeheven omdat de resultaten te gering van aard waren. Zeker tegen de achtergrond van de Energietransitie, die tot een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 moet leiden, zal Stadlander haar ambities op het terrein van energiebesparing en duurzaamheid zeker niet temperen. De komende jaren zal duidelijk moeten worden welke keuzemogelijkheden daarbij openliggen en welke financiële randvoorwaarden gehanteerd moeten worden. Rijksbeleid zal daarbij richtinggevend zijn.
- Stadlander heeft voor zichzelf naast de eis van Nul op de Meter ook nog de eis van de nulredewoning toegevoegd en wil dit als uitgangspunt voor renovatie en nieuwbouw hanteren. Eerste pilots in Nederland zijn gedaan en Stadlander heeft al woningen naar NOM-woning en nulrede getransformeerd. Wat betreft de noodzaak tot het toevoegen van dergelijke woningen, wordt ook de woningvoorraadsituatie ter plaatse van de beoogde toevoeging in overweging genomen.