

Bod 2019 Afspraken met Stadlander en gemeente Steenberg

2. Organisatie en samenwerking		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
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.	Huurdersorganisaties/ gemeente
2.4.1	Stadlander bespreekt met gemeente en huurdersorganisaties eventuele nog te maken wijzigingen in het in 2016 vastgestelde Portefeuilleplan 2025 van Stadlander.	Stadlander
2.5.1	De gemeente hanteert een generieke achtervangconstructie voor de corporaties Woonkwartier en Stadlander. Voor andere corporaties hanteert de gemeente indien wenselijk/noodzakelijk een specifieke achtervangregeling per project.	Gemeente

3. Beschikbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
3.1.3	Stadlander garandeert in de gemeente Steenberg tot 2025 minimaal 1075 sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (huurprijs € 710,68) waarvan minimaal 860 woningen onder de hoogste aftoppingsgrens (huurprijs € 640,14), uitgaande huidige wet- en regelgeving. Stand 31-12-2017: 1.203 woningen met huurprijs tot € 640,14, 1.419 woningen huurprijs tot € 710,68.	Stadlander
3.1.4/3.4.2	(half)jaarrapportage woonruimtebemiddeling en omvang, wachttijd van verschillende doelgroepen in beeld.	Stadlander
3.1.3	Actualisatie van de visie 2030, gezamenlijke corporaties in overleg met huurdersorganisaties en gemeenten. Als uitvloeisel hiervan het opstellen en vaststellen van kernvisies i.o.m. gemeenten en huurdersorganisaties in 2018. In 2019 bezien welk vervolg hieraan te geven is.	Stadlander
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 BoZ). 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. In 2019 worden data ontvangen en geanalyseerd. - 3-jarlijks Lemon/leefbaarheidsonderzoek in 2019. Opdrachtverstrekking in 2018, uitvoering en rapportage in 2019. 	Corporaties/ gemeenten

3.2.1	Stadlander bouwt 20 nieuwe woningen als semi-permanente nieuwbouw op een locatie door de gemeente te bepalen onder condities als eerder overeengekomen in de locatie Buiten de Veste.	Stadlander
3.3.1.	Verwachte verkoop van 23 woningen in de gemeente.	Stadlander
3.3.1/3.3.2	Woningcorporaties zullen wijzigingen in het verkoopbeleid van corporaties afstemmen met elkaar en vervolgens met huurdersorganisaties en gemeenten.	Huurdersorganisaties / gemeente
3.2.3/3.3.3	De gemeente monitort de leegstand van het totale woningbezit en rapporteert hierover. De corporaties monitoren leegstand van hun woningbezit Monitoring en bespreken verkoopbeleid corporaties met gemeente en huurdersorganisaties.	Gemeente Corporaties

4. Betaalbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
4.1.1	Stadlander: Gemiddeld 80% van de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar houden voor de huisvesting van de primaire doelgroep.	Stadlander
4.2.1	Terugbrengen percentage goedkope scheefheid met 0,5% Monitoring pas in 2019 vanuit WoON2018.	
4.2.2	Stimuleren beschikbaarheid betaalbare (€ 711 - € 850) woningen in particuliere huursector (project in voorbereiding in kern Steenberg) specifiek voor middeninkomens ((€ 36.165 - € 45.000)	Gemeente
4.2.4	Continueren starterslening	Gemeente
4.3	Stadlander en haar huurdersorganisaties hebben afspraken gemaakt over het nieuwe servicepakket (waaronder het zekerheidspakket en 'Slim Slot'). Ingangsdatum wordt medio 2017. In 2019 wordt opnieuw geëvalueerd.	Stadlander/ Huurdersorganisaties
4.3.2	Integrale inzet op woonlasten en voorkoming betalingsproblemen.	Gemeenten/ISD
4.3.2	Opstellen beleidsplan schuldhulpverlening en op basis hiervan een convenant schuldhulpverlening in samenwerking met Gemeente Woensdrecht en Bergen op Zoom. In 2018 AVG-bestendige werkafspraken maken die tot in de praktijk werkbare resultaten moeten leiden waarmee het convenant schuldhulpverlening 2013 nieuw leven wordt ingeblazen. Evaluatie in 2019.	
4.3.2	De gemiddelde lastendruk per huishouden stijgt met niet meer dan het inflatiepercentage. De heffingen en leges zijn 100% kostendekkend. De gemeente rapporteert over de voortgang.	Gemeente
4.3.1/4.3.2	Huurbeleid Stadlander 2019 Stadlander stelt een twee-huren beleid in in 2019. De uitwerking daarvan vindt in 2018 plaats. De eerste resultaten worden in 2019 geëvalueerd. 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	Stadlander

4. Betaalbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
	<p>huurverhoging van 0%. Hierbij is de medewerking van de gemeenten essentieel. De gemeente zal haar medewerking verlenen, 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.</p> <p>In het voorjaar 2019 zal nader overleg plaatsvinden met de huurdersorganisaties over de huurverhogingen in juni 2019.</p>	
4.3.2.	De corporaties houden bij onderhouds- en renovatieplannen rekening met de gevolgen daarvan voor de servicekosten.	Stadlander
4.3.2	Servicekosten afspraken maken met bewonerscommissies over kostenreductie door zelfwerkzaamheid	Stadlander/ bewonercommissies
4.3.2.c	Het gemeentelijk belastingenbeleid in de gemeente Steenbergem is in 2019 erop gericht om de belastingen niet te verhogen. Gemeente rapporteert hierover.	Gemeente

5. Kwaliteit en Duurzaamheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
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 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.	Stadlander/Gemeente
5.1.a	De gemeente stelt een gemeentelijke energievisie op voor einde 2019 zodat Stadlander de eigen plannen hierop kan afstemmen.	Gemeente
5.1.3	Afspraak over de huurverhogingen bij aan te brengen en aangebrachte zonnepanelen bij sociale huurwoningen tussen huurdersvereniging SRW en Stadlander	Stadlander
5.2	Stadlander bouwt bij nieuwbouw in principe alleen nog nultredewoningen en woningen met nul op de meter (NOM), afhankelijk van de woningvoorraadsituatie ter plekke.	Stadlander

5. Kwaliteit en Duurzaamheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
5.3.3	Gemeente maakt een plan voor het verhogen van de bewustwording van met name particuliere woningeigenaren met het oog op komende krimp en mogelijk dalende waarde van vastgoed, de noodzaak tot het doen van investeringen om de woning levensloopbestendig te maken en zich voor te bereiden op het moment dat woningen van het gas af gaan. 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.	Gemeente
5.4.2	Continuering gemeentelijk duurzaamheidslening.	Gemeente

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.	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 de corporaties Stadlander via Vraagwijzer kosteloos aangebracht.	Stadlander
6.2.1	Bij onderzoek naar toe te voegen woningen, zie tekst toevoegingen sociale huurwoningvoorraad, wordt nader gekeken naar de mogelijkheid en wenselijkheid van levensloopbestendig bouwen.	Corporaties/ Gemeente
6.5.1	Stadlander stelt voor maximaal 30 statushouders woningen binnen de bestaande sociale woningvoorraad beschikbaar.	Gemeente
6.5.1.	Gemeente overlegt, indien noodzakelijk, met marktpartijen en/of corporaties over alternatieven voor de huisvesting van statushouders, buiten de huisvesting in bestaande sociale huurwoningen.	Gemeente
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.	

7. Inzet in kernen, wijken en buurten		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
7.1.1.	Actiepunten vaststellen op basis van uitkomsten Lemononderzoek naar leefbaarheid.	Gemeente/ Stadlander
7.1.2	Indien er in 2019 aanleiding toe is zullen er leefbaarheidsprojecten worden opgestart samen met lokale partijen en bewoners.	Gemeente/ Stadlander
7.1.4 /4.3.4	Evaluatie van gemaakte afspraken tussen Stadlander en huurdersverenigingen over het nieuwe servicepakket.	Stadlander / huurdersorganisaties
7.1.5, 7.1.6	Er zijn budgetten gereserveerd waarmee initiatieven van huurders en/of bewonerscommissies ondersteund kunnen worden. Daarnaast vinden investeringen in leefbaarheid plaats via het Buurtcultuurfonds en het Buurnatuurfonds. 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.	Corporaties
7.1.8.	Gemeente Steenbergen gaat met buurtbemiddeling werken. In 2019 eerste evaluatie. Gemeente rapporteert hierover.	Gemeente
7.1.8	Inzet voor leefbaarheid: verwijzen naar het Digipunt, zal plaatsvinden op de website van de huurdersvereniging.	Huurdersorganisaties
7.2.3	Huurdersorganisaties wijzen hun achterban via hun website op het belang van het melden van overlast, hennepkweek en woonfraude.	Huurdersorganisaties