

Bod 2019 Afspraken Stadlander met de gemeente Tholen

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	Achternvang Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	
2.5.1	De gemeente Tholen behoudt de generieke achternvang.	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 Tholen in de periode tot 2025 minimaal 1875 sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (huurprijs € 710,68) waarvan minimaal 1.500 woningen onder de hoogste aftoppingsgrens (huurprijs € 635,06), uitgaande van huidige wet- en regelgeving. Stand 31-12-2017: 2.263 woningen met een huurprijs tot € 640,14 en 2.484 woningen met een huurprijs tot € 710.68	Stadlander
3.1.3	Actualisatie van de visie 2030, gezamenlijke corporaties in overleg met huurdersorganisaties en gemeenten. (Doorvertaling naar kernen.)	
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 provincie Zeeland). 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. Oplevering en analyse van resultaten in 2019 - 3-jaarlijks Lemon/leefbaarheidsonderzoek in 2019. Opdrachtverstrekking in 2018 en uitvoering onderzoek en rapportage in 2019. 	-
3.1.5/ 3.4.2	Corporatie legt halfjaarlijkse rapportage woonruimtebemiddeling met overzicht van nieuwe verhuringen (per bemiddelingsmodel, leeftijdscategorie, huurtoeslag) voor aan de ambtelijke kerngroep.	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 21 woningen in 2019 in Sint-Maartensdijk, 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. 24 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 eigen woningbezit Monitoring en bespreken verkoopbeleid corporaties met gemeente en huurdersorganisaties.	Stadlander / gemeente / huurdersorganisaties

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 ¹ in. Daar waar nodig worden woningen die door de hoogte van de huurprijs oorspronkelijk niet beschikbaar waren voor de primaire doelgroep wel beschikbaar gemaakt. Dit door geselecteerde woningen die een huurprijs boven de aftoppingsgrens hebben aan te bieden aan de primaire doelgroep tegen een huurprijs die op de aftoppingsgrens ligt. De eerste resultaten worden teruggekoppeld in 2019.	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
4.3	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 wordt medio 2017. In 2019 wordt opnieuw geëvalueerd.	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, binnen de wettelijke kaders van de privacyregelgeving	Stadlander

4. Betaalbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
4.1	Betaalbare voorraad voor primaire en secundaire doelgroep	
	om te achterhalen welke huurders recht hebben op kwijtschelding van gemeentelijke lasten. Scheefwoners krijgen in 2019 mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengsten hiervan worden geïnvesteerd in duurzaamheid. In het voorjaar 2019 zal nader overleg plaatsvinden over de huurverhogingen in juni 2019.	
4.3.2.a	Partijen werken de bevindingen uit 2017 in 2019 uit. Het gaat dan 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. Bijvoorbeeld door het eerder inzetten van maatschappelijk werk.	Stadlander
4.3.2.c	Het gemeentelijk beleid in de gemeente Tholen is in 2019 erop gericht om de gemeentelijke belastingen voor de laagste inkomens zo laag mogelijk te houden. Gemeente rapporteert hierover.	
4.3.2.c	Huurbeleid zal in detail in het voorjaar van 2019 met de huurdersorganisaties afgestemd worden.	
4.3.2d	Het schulpverleningsconvenant 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.	Stadlander/Gemeente
4.3.2	Onderzoeken van de mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid om servicekosten te verlagen.	Stadlander/ bewonerscommissies

5. Kwaliteit en Duurzaamheid		
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 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	Stadlander/Gemeente

5. Kwaliteit en Duurzaamheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
	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 een bedrag van ruim € 5 miljoen in de begroting opgenomen voor 153 woningen 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 nulredewoningen en woningen met nul op de meter (NOM), afhankelijke 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 bewoners om bewuster om te gaan met energieverbruik en stemmen waar mogelijk af.	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	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. Gemeente doet verslag van vorderingen op dit gebied. 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
5.5	Subsidies	
5.5.1	Op dit moment zijn er geen nieuwe subsidieregelingen bekend waar in 2019 gebruik van kan worden gemaakt.	-

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
6.1	Samenwerking op het gebied van sociaal maatschappelijke opgaven en zorg	
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 indien van toepassing	Gemeente
6.2	Zorggeschikt wonen	
6.2	Kleine aanpassingen (verhoogd toilet, beugels, thermostaatkraan, douchestoel) aan sociale woningen worden door Stadlander via Vraagwijzer kosteloos aangebracht.	Stadlander
6.2.6	Gemeente werkt in 2019 de in 2017 genomen 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 komt regelmatig situaties tegen met een veelheid aan problemen. Stadlander zal in deze gevallen nader afstemmen en signalen doorgeven over multi problemen (het MASS). Voor schuldhulpverlening de gemeente en voor vragen over zorg is dat Vraagwijzer.	Gemeente
6.5	Vergunninghouders	
6.5.1	Stadlander stelt in 2019 binnen de bestaande sociale woningvoorraad een aantal woningen beschikbaar gelijk aan het aantal als in 2015 is gerealiseerd.	Stadlander/ gemeenten
6.5.1	Gemeenten overleggen in 2019 met marktpartijen en corporaties over alternatieven voor de huisvesting van statushouders.	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 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	Stadlander

	wettelijk voorschrift, delen van loonkosten van werknemers die in de wijk actief zijn, gerekend worden als kosten in het kader van de leefbaarheid.	
7.1.7/ 7.1.8	In 2019 geeft de gemeente Tholen aan in hoeverre buurtbemiddeling in 2019 ingezet wordt bij huurders van woningcorporaties en of wachttijd hiertoe beperkt kan worden. Gemeente doet verslag van vorderingen.	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	
7.2.3	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	Het gezamenlijk verder uitwerken van de herstructureringsopgave van de wijk Sint Maartensdijk-West.	Gemeente + Stadlander
7.3.1	Nader vorm geven aan een integrale aanpak van Sint-Maartensdijk.	Gemeente+ Stadlander
7.3.1.	Nader uitwerken locatie Molenvlietdijk Tholen.	Gemeente + Stadlander

* Stadlander gelooft erin dat culturele activiteiten wijkbewoners met elkaar verbinden. En dat is goed voor de leefbaarheid en de (sociale) betrokkenheid in de buurt. Om die activiteiten financieel te ondersteunen, heeft Stadlander samen met het Prins Bernhard Cultuurfonds het Stadlander Buurtcultuurfonds opgezet. Huurders, woningeigenaren, stichtingen enz. hebben de mogelijkheid een plan aan te dragen. Zolang het project maar plaatsvindt in een wijk of buurt waar Stadlander actief is en de bewoners betrokken worden in de kunst- of cultuuractiviteit. Sinds november 2016 maakt ook het Buurtnatuurfonds onderdeel uit van het Buurtcultuurfonds. Het Buurtcultuurfonds draait om contact tussen de mensen in de wijk en het inzetten van de talenten van bewoners zelf. De grootste uitdaging is om groepen buurtbewoners, jongeren en ouderen aan de hand van herkenbare thema's een kunst-, cultuur-, of natuurproject te laten realiseren. Samenwerken en samen leven, met kunst, cultuur of natuur als bindmiddel.