

Bod 2019 Afspraken Stadlander met de gemeente Woensdrecht

2. Organisatie en samenwerking		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
2.1	Bilateraal overleg over specifieke activiteiten	
2.1.4	Naast de cyclus zoals die beschreven is in de regionale afspraken, vindt er ieder kwartaal overleg plaats over de huisvesting en begeleiding van statushouders.	Gemeente
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 Woensdrecht is specifiek.	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 Woensdrecht in de periode tot 2025 minimaal 475 woningen onder de liberalisatiegrens (huurprijs € 710,68) waarvan minimaal 380 woningen onder de hoogste aftoppingsgrens (huurprijs € 640,14), uitgaande van huidige wet- en regelgeving. Stand per 31-12-2017: 411 woningen met huurprijs tot € 640,14 en 534 woningen met huurprijs tot € 710,68.	Ambtelijke kerngroep
3.1.3	Actualisatie van de visie 2030, gezamenlijke corporaties in overleg met huurdersorganisaties en gemeenten.	
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. Oplevering en analyse van resultaten in 2019. 	-

	- 3-jaarlijks Lemon/leefbaarheidsonderzoek in 2019. Opdrachtverstrekking in 2018, uitvoering 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	
3.3.1	Stadlander beoogt de verkoop van circa 16 woningen in de gemeente Woensdrecht in 2019. Voor elke woning die door derden aan de sociale voorraad per kern wordt toegevoegd, zal Stadlander 1 extra woning verkopen.	Stadlander
3.3.2	Woningcorporaties zullen wijzigingen in het verkoopbeleid van corporaties afstemmen met elkaar en vervolgens met huurdersorganisaties en gemeenten.	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 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 ⁱ 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	
4.2.2	De regio West-Brabant, waarvan de gemeente Woensdrecht onderdeel uit maakt, heeft een traject lopen om meer aandacht te genereren voor de ontwikkeling van particuliere huur in de regio. Hierbij worden ook actief ontwikkelende partijen betrokken. Daar waar mogelijk bespreekt de gemeente Woensdrecht de mogelijkheden van particuliere huur bij concrete ontwikkelingen in de gemeente met de ontwikkelende partijen. Bij de gemeente gaat er specifieke aandacht uit naar het zo efficiënt inrichten van het vergunningsproces.	
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. Betaalbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
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 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 om te achterhalen welke huurders recht hebben op kwijtschelding van gemeentelijke lasten. Scheefwoners krijgen van Stadlander in 2019 mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengsten hiervan worden geïnvesteerd in duurzaamheid. In het voorjaar 2019 zal nader overleg met de huurdersorganisaties plaatsvinden over de huurverhogingen in juni 2019.	Stadlander
4.3.2a	Partijen informeren elkaar over de eigen activiteiten op het gebied van woonlasten en voorkoming van betalingsproblemen en huisuitzettingen. Partijen werken de bevindingen uit 2017 in 2018 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.	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 de gemeente Woensdrecht is in 2019 erop gericht om de belastingen niet te verhogen. Gemeente doet verslag van vorderingen.	Gemeente
4.3.2.g	Convenant schuldhulpverlening. In 2018 zal getracht worden te komen tot herijking van het schuldhulpconvenant 2013. Het doel is, binnen de context van bestaande werkwijzen in het kader van het Armoedepact, nieuwe AVG-bestendige werkafspraken te maken die aansluiten bij de praktijk van de betrokken partijen. In 2019 kunnen de afspraken geëvalueerd worden.	
4.3.8	Voorkoming van huisuitzettingen Bij signalen vanuit schuldhulpverlening wordt direct begeleiding opgestart om het oplopen van schulden te voorkomen. Woningstichting Woensdrecht biedt een regeling indien de schuld niet verder oploopt. Gemeenten en corporaties actualiseren de afspraken over schuldhulpverlening.	

5. Kwaliteit en Duurzaamheidⁱⁱ		
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 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
5.2	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).	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. 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	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.	Gemeente

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. 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.	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	Zorggeschikt wonen	
6.2	Kleine aanpassingen (verhoogd toilet, beugels, thermostaatkraan, douchestoel) aan sociale woningen worden door Stadlander via Vraagwijzer kosteloos aangebracht.	Stadlander
6.2.2.	Woonomgeving bij woningverbetering Stadlander en de gemeente Woensdrecht gaan vroegtijdig om de tafel om woningverbetering af te stemmen, zodat bezien kan worden of aanpassingen aan de omgeving nodig zijn.	
6.2.6	Verhuur aangepaste huurwoningen Aangepaste huurwoningen worden door de corporatie aangemeld bij WMO loket Vraagwijzer en Zuidwestwonen. Gemeenten nemen regie bij de afstemming en uitwisseling.	
6.2.7	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	Signalering	
6.3.1	Signalen over multi-problemen In Woensdrecht kunnen signalen worden neergelegd bij de integrale toegang K4. Voor schuldhulpverlening bij de ISD. Eventueel wordt er vanuit de integrale toegang opgeschaald naar het OGGZ-team.	Gemeente
6.4	Beschermde wonen en extramuralisering	
6.4	Regionaal Kompas In het kader van Housing First en Sober Wonen (Regionaal Kompas) worden er 4 woningen beschikbaar gesteld in de centrumgemeente Bergen op Zoom (betreft regionale samenwerking zie ook jaarschijf gemeente Bergen op Zoom). Evaluatie in 2019.	
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 2019 gaan we hier uitvoering aan geven.	Corporaties
6.4.3	Woningen voor ex-gedetineerden In uitzonderlijke gevallen stelt Stadlander in overleg met partners van het veiligheidshuis, woningen beschikbaar voor ex-gedetineerden onder strikte voorwaarden.	
6.5	Vergunninghouders	

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
6.5.1	Stadlander stelt maximaal 4 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	Specifieke leefbaarheidsprojecten Voor iedere kern is er een leefbaarheidsagenda die opgesteld is naar aanleiding van de iDOP's. Deze vormen de leidraad voor initiatieven en projecten. Corporaties denken mee bij initiatieven die uit bewoners naar voren komen en sluiten indien gewenst aan bij kernoverleggen.	Ambtelijke Kerngroep
7.1.3	In alle kernen is eenzaamheid een probleem dat groeiende is en waar actie op ondernomen moet worden. Door burgers gebeurt dit in sommige gevallen al (bijvoorbeeld Woensdrecht Werkt). Corporaties denken mee in dergelijke trajecten en ondersteunen waar dat mogelijk is.	
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 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.	Stadlander
7.1.7/ 7.1.8	In 2019 geeft de gemeente Woensdrecht 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	Toekomstige herstructuringsopgaven. In 2019 zal bijzondere aandacht zijn voor de complexen aan de Tulpstraat Putte(renovatie) en aan planvorming over het complex aan de Postbaan in Putte.	Gemeente

ii Toelichting 5. Kwaliteit en duurzaamheid

- Stadlander zet in op duurzaamheid via investeringen nulredenwoningen: 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 investeert 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 nulredenwoning 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. Toevoegingen van deze woningen zijn afhankelijk van de woningvoorraadsituatie ter plekke.