

Jaarschijf 2018 Afspraken met Stadlander en Woonkwartier en huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen en huurdersvereniging Dinteloord gemeente Steenbergen

2. Organisatie en samenwerking		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Gemeente	<p>2.1.4./2.1.6. Dorpsplatform continueren</p> <p>2.1.4 (twee) jaarlijks overleg bestuur Woonkwartier met bestuurders gemeente Halderberge, Moerdijk en Steenbergen (twee) jaarlijks overleg huurdersverenigingen met bestuurders gemeente Halderberge, Moerdijk en Steenbergen.</p> <p>2.1.4 Minimaal twee jaarlijks overleg bestuur Woonkwartier met bestuurder (wethouder) gemeente.</p> <p>2.1.4. Minimaal twee jaarlijks overleg bestuur Stadlander met bestuurder (wethouder) gemeente</p>	<p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Woonkwartier Woonkwartier</p> <p>Gemeenten</p>
Corporaties	2.2.2. Uitbrengen bod (schema van activiteiten voor 2018) voor 1 juli.	Stadlander/ Woonkwartier
Huurdersorganisaties/gemeente	2.2.2 Advisering op bod van corporaties door gemeente en huurdersverenigingen.	
Gemeente/corporaties	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		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Alle partijen	3.1.2. Afspraken over de benodigde kernvoorraad per gemeente (op kernniveau) voor een nog nader te bepalen periode op basis van de nog vast te stellen kernenstrategie.	Stadlander/ Woonkwartier
Corporaties/gemeente	3.1.4/3.4.2 Inzichtelijk maken en afstemmen uitkomsten verschillende toewijzingssystemen waar Woonkwartier (click voor Wonen) en Stadlander (wonen Zuidwest Nederland) gebruik van maken. Aan de hand hiervan komen tot een eenduidig beeld voor de gemeente over de	Stadlander Woonkwartier

	resultaten van de woonruimtebemiddeling en de omvang, wachttijd van verschillende doelgroepen.	
Corporaties/gemeente	<p>Woonkwartier</p> <p>3.2.1 Woonkwartier spant zich in om maximaal 5 woningen te bouwen in Spiegelvloot 2 Dinteloord.</p> <p>3.3.1 Verkopen van ca 3 woningen in de gemeente</p> <p>3.3.4 Geen sloop.</p> <p>Stadlander:</p> <p>3.2.1. Toevoegen van 20 huurappartementen voor één en twee persoons huishoudens in het plan Buiten de Veste.</p> <p>3.2.1 Toevoeging sociale huurwoningbezit met 99 woningen (over te nemen DAEB bezit WSG + naar Daeb over te brengen bezit)</p> <p>3.3.1. Verkoop van ca 15 woningen in de gemeente</p> <p>3.3.4. Geen sloop.</p>	Woonkwartier Stadlander
Huurdersorganisaties/gemeente	3.3.1/3.3.2.Zienswijze geven op mogelijke wijzigingen verkoopbeleid/monitoring	
Gemeente/Corporaties/huurdersorganisaties	<p>3.2.3. De gemeente monitort de leegstand van het totale woningbezit.</p> <p>3.2.3 De corporaties monitoren leegstand van hun woningbezit</p> <p>3.3.2 en 3.3.4 Monitoring en afstemming verkoopbeleid corporaties met gemeente en huurdersorganisaties.</p>	Gemeente Corporaties Corporaties
Corporaties/gemeenten	3.4. Voorrangsregelingen binnen de woonruimtebemiddeling worden zoveel mogelijk voorkomen. Mogelijkheden voor maatwerk worden gezien binnen de vastgestelde wettelijke bepalingen en beleidskaders.	

4. Betaalbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Corporaties	4.1.1. Stadlander en Woonkwartier garanderen dat gemiddeld 80% van de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar blijft voor de huisvesting van de primaire doelgroep.	Corporaties
Corporaties	4.2.1 Terugbrengen goedkope scheefheid met 0,5 % per jaar. Monitoring pas in 2019 vanuit WoON 2018	Corporaties
Gemeente	4.2.2. Stimuleren beschikbaarheid betaalbare woningen in de particuliere huursector.	Gemeente
Gemeente	4.2.4 Continuëren starterslening	Gemeente
Gemeente(n)/Corporaties	4.3.2 Integrale inzet op woonlasten en voorkoming betalingsproblemen. 4.3.2. Op basis van het vastgestelde beleidsplanschuldhelpverlening door de Brabantse wal Gemeenten zal in 2018 nader in overleg worden gegaan met o.a. de corporaties over de verder uitvoering van het beleidsplan. 4.3.2 Monitoring huisuitzettingen	Gemeenten/ISD
Corporaties/huurdersorganisaties	4.3.1. <u>Huurbeleid Woonkwartier 2018</u> Woonkwartier houdt bij aanpassingen in huurbeleid rekening met de betaalbaarheid en voert hierover overleg met de huurdersvereniging en de gemeente. Bij betaalbaarheid wordt nadrukkelijk gekeken naar de totale woonlasten, niet alleen het huurprijsniveau. Woonkwartier bepaalt de huuraanpassing die jaarlijks ingaat per 1 juli in het eerste kwartaal van 2018 en stemt hierover af met de huurdersverenigingen. Woonkwartier kiest afhankelijk van de behoefte ook voor de huisvesting van middeninkomens (maximaal 45.000 euro bruto jaarinkomen) binnen het daeb-segment, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Het aandeel duurdere huurwoningen van Woonkwartier en Stadlander (grotendeels niet DEAB segment) sluit aan bij het splitsingsvoorstel dat is afgestemd met de gemeente.	Corporaties

4. Betaalbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
	<p><u>Huurbeleid Stadlander 2018</u> Stadlander heeft een twee huren beleid ingesteld. 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 secundaire doelgroep krijgt een reguliere, hogere huurprijs aangeboden. De eerste resultaten worden nog in 2018 geëvalueerd.</p> <p>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%. 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 2018 mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengsten hiervan worden geïnvesteerd in duurzaamheid.</p> <p>In het voorjaar 2018 zal nader overleg plaatsvinden met de huurdersorganisaties over de huurverhoging in juni 2018.</p>	
Corporaties	4.3.2 De corporaties houden bij onderhouds- en renovatieplannen rekening met de gevolgen daarvan voor de servicekosten	Corporaties
Stadlander en bewonerscommissies	4.3.3. Evaluatie servicekosten afspraken maken met bewonerscommissies over kostenreductie door zelfwerkzaamheid	Stadlander

5. Kwaliteit en Duurzaamheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Corporaties	5.1.1. In 2018 rapporteren Stadlander en Woonkwartier over de energetische kwaliteit van het bezit in de gemeente Steenbergen.	
Corporaties	<p>5.1.2. In 2018 worden door Stadlander de volgende projecten uitgevoerd in het kader van de renovatie, energiebesparing en binnenpakketten (douche, keuken en of keukenrenovatie)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Van Glymesstraat 30 eengezinswoningen - Zuid II 15 eengezinswoningen <p>Hiervoor heeft Stadlander een bedrag van € 1.285.000,- begroot.</p> <p>Woonkwartier voert in de gemeente Steenbergen een kwaliteitsaanpak uit binnen een 10-jarenprogramma tot en met 2025, waarbij wordt geïnvesteerd in duurzaamheid en kwaliteit. Jaarlijks worden in de kern Dinteloord gemiddeld 20 woningen aangepakt.</p> <p>De kwaliteitsaanpak vanaf 2018 en verder wordt gedegen voorbereid. Om te komen tot een effectieve inzet van onze middelen is in 2017 gestart met een integraal inzichtelijk maken van de kwaliteit van de gehele woningvoorraad door middel van een conditiemeting. Deze inventarisatie vormt, naast het wettelijk kader (duurzaamheidsambitie), het geactualiseerde woningmarktonderzoek (Visie2030) en de kernvisies die in 2017 zijn opgesteld een gedegen basis voor de projectaanpak vanaf 2018 en verder. De informatie die volgt uit de conditiemeting, in combinatie met de beleidsmatige uitgangspunten en de kernvisies, worden gedeeld met de gemeente in het eerste kwartaal van 2018.</p> <p>In 2018 zal in nader overleg met Stadlander en Woonkwartier bekeken worden aan de hand van de ervaringen in de gemeente Moerdijk en Tholen of deelname aan Stroomversnelling in de gemeente Steenbergen wenselijk is.</p>	
Stadlander/ huurdersvereniging	5.1.3. Afspraak over de huurverhogingen bij aan te brengen en aangebracht zonnepanelen bij sociale huurwoningen tussen huurdersvereniging Srw en Stadlander.	
Stadlander	5.2.1. Stadlander bouwt bij nieuwbouw in principe alleen nog nulredenwoningen en woningen met nul op de meter (NOM). Uitzonderingen blijven gemotiveerd na overleg met de gemeente mogelijk.	
Alle partijen	5.3.1./4.3.6 Stimuleren van huurders en bewoners om bewuster om te gaan met energieverbruik.	

5. Kwaliteit en Duurzaamheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Gemeente	5.4.1 Continuering energie-ambassadeurs 5.4.2 Continuering gemeentelijk duurzaamheidslening (zal onderdeel uitgaan maken van nieuw leningvorm, zie 6).	Gemeente
Stadlander/ huurdersorganisaties	Afspraak over de huurverhogingen bij aan te brengen en aangebrachte zonnepanelen bij sociale huurwoningen tussen huurdersvereniging Srw en Stadlander	Stadlander

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Corporaties, gemeenten+ zorgpartijen	6.1.1. Inventarisatie naar zorgbehoefte en zorgopgaven op kern/wijkniveau samen met zorgpartijen. Structureel gesprek over gevolgen extramuralisering en zelfredzaamheid. 6.2.7 Huurders en bewoners meer bewust maken van het zorggeschikt maken van hun woning. Gemeente heeft regie. 6.3.1 Afstemmen en doorgeven van signalen over multi problemen en oplossen van problemen/regie bij de gemeente. (in samenhang met uitwerking regionaal beleid schuldhulpverlening)	Gemeente
Corporaties en gemeente	6.2. Kleine aanpassingen (verhoogd toilet, beugels, thermostaatkraan, douchestoel) aan sociale woningen worden door corporaties Stadlander via Vraagwijzer kosteloos aangebracht. Met Woonkwartier wordt op korte termijn overleg aangegaan, over nieuwe werkafspraken. De gemeente houdt hierbij als insteek aan dat het uitgangspunt moet zijn dat kleine aanpassingen aan de sociale huurwoningen door woonkwartier kosteloos worden aangebracht.	Corporaties
Woonkwartier en gemeente	6.3. Woonkwartier neemt het initiatief tot het opstellen van een document waarin werkafspraken, contactpersonen en procedures zijn vastgelegd tussen medewerkers van Woonkwartier en de gemeente binnen het sociale domein. Deze werkafspraken worden ook afgestemd met de gemeenten Moerdijk, Halderberge.	Woonkwartier
Gemeente	Vanaf 1 januari 2020 komt de huidige centrumgemeenteconstructie voor de uitvoering van beschermd wonen, maatschappelijke opvang, het OGGZ-team en verslavingszorg te vervallen. Gemeente Bergen op Zoom is nu centrumgemeente voor het uitvoeren van deze taken. Vanaf 2020 is elke gemeente zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van deze taken en ontvangt elke gemeente hiervoor budget van het Rijk. Het voornemen is om binnen de regio, ruimer dan de Brabantse wal, tholen niet	Gemeente

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
	inbegrepen, te werken aan een plan van aanpak hoe hier vorm aan te geven. Over de verdere uitwerking zal nader overleg plaatsvinden met corporaties.	
Corporaties, gemeente + zorgpartijen	6.4.1 .Structureel overleg met zorgpartijen over de gevolgen van extramuralisering en voor zover nog van toepassing over de kansen en bedreigingen van leegstaand zorgvastgoed.	Gemeente
Gemeente + Stadlander	6.4.2 In het kader van Housing First en Sober Wonen (Regionaal Kompas) worden er woningen beschikbaar gesteld in de centrumgemeente Bergen op Zoom (betreft regionale samenwerking zie ook jaarschijf gemeente Bergen op Zoom)	Gemeente Bergen op zoom
Corporaties/gemeente	6.5. Stadlander stelt in 2018 voor maximaal 30 statushouders woningen binnen de bestaande sociale huurwoningvoorraad beschikbaar. Woonkwartier stelt in 2018 6-8 woningen binnen de bestaande sociale huurwoningvoorraad beschikbaar.	Gemeente
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 en corporaties + Stichting Woonwagenbeheer	6.7. Opstarten overleg over overdracht standplaatsen en/of beheer naar aanleiding van gemeentelijke inventarisatie woonwagendplaatsen..	Gemeente
Gemeente	<u>Nieuwe afspraak:</u> College gaat aan gemeenteraad voorstellen om stimuleringslening te introduceren. Betreft een lening waarbij investeringen voor verbouwen van bestaande particuliere woningen in duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en veiligheid wordt gecombineerd.	Gemeente

7. Inzet in kernen, wijken en buurten		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Woonkwartier	6.1.1. Woonkwartier blijft duurzaam aanwezig binnen de gemeente Steenberghe met een loketfunctie, er wordt gegarandeerd dat het kantoor in Dinteloord open blijft. Dit kantoor wordt ook gebruikt als "Huis in de Wijk" aan aanlooppunt met gecombineerde functies en doeleinden.	Woonkwartier
Alle partijen + bewoners	7.1.2 Leefbaarheidsagenda's verschillende kernen / gebiedgerichte aanpak/Dorpsplatform Dinteloord Indien er in 2018 aanleiding toe is zullen er leefbaarheidsprojecten worden opgestart samen met lokale partijen en inwoners. <i>Zeeheldenbuurt Dinteloord, verbeteren opknappen openbare ruimte, evt brandgangen</i> <i>Uitwerking van de Visie De Heen, Leefbaarheid in ruimste zin, waaronder onder andere ook vaststellen toekomstbeeld sociale huurwoningvoorraad.</i>	Gemeente Gemeente/ Corporaties Gemeente Leefbaarheid De Heen/Gemeente
Woonkwartier	7.1.4. Woonkwartier neemt in 2018 het initiatief voor een themabijeenkomst over veiligheid in de sociale huurvoorraad, ter bespreking van doelen (beveiliging voor onze huurders, inbraakpreventie) en middelen (o.a. PKVW-certificering, aanpak buitenruimte, handhaving en toezicht). Buitenruimte: Woonkwartier continueert de inzet voor buurtpreventie en neemt deel aan schouwen samen met de gemeenten, voor een goede afstemming over de staat van en inzet voor de buitenruimte.	Woonkwartier
Corporaties/gemeente	7.1.5. In 2018 wordt o.a. aan de hand van de nog vast te stellen kernenstrategie bepaald op welke wijze de leefbaarheid in de afzonderlijke kernen van de gemeente kan worden versterkt en wie hier welke bijdrage aan geeft.	Corporaties
Stadlander	7.1.6. Er zijn door Stadlander budgetten gereserveerd waarmee initiatieven van huurders en/of bewonerscommissies ondersteund worden. Daarnaast vinden investeringen in leefbaarheid plaats via het Buurtcultuurfonds en het Buurtnatuurfonds. Voor de 4 gemeenten in het werkgebied van Stadlander is voor 2018 in dit kader een bedrag van maximaal € 250.000,-	Stadlander

	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	
Gemeente en corporaties	7.1.8. Gemeente Steenbergen werkt met buurtbemiddeling. In 2018 volgt eerste evaluatie. De corporaties leveren voor zover noodzakelijk een bijdrage	Gemeente
Huurdersorganisaties	7.1.9. Inzet voor leefbaarheid: Huurdersverenigingen zullen blijvend aandacht houden voor hun signaleringsfunctie ten aanzien van leefbaarheidsaspecten. 7.2.3 Huurdersorganisaties wijzen hun achterban via hun website op het belang van het melden van overlast hennepweek en woonfraude	