

**Jaarschijf 2019 Afspraken met Stadlander ,Woonkwartier huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen, huurdersvereniging Fijn wonen en gemeente Steenbergen**

<b>2. Organisatie en samenwerking</b>		
<b>Partij</b>	<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2019</b>	<b>Trekker</b>
Gemeente/huurdersvereniging /woonkwartier	2.1.4./2.1.6. Dorpsplatform Dinteloord continueren	Gemeente
Gemeente/huurdersvereniging /Woonkwartier	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.	Woonkwartier
Gemeente/Woonkwartier	2.1.4 Minimaal twee jaarlijks overleg bestuur Woonkwartier met bestuurder (wethouder) gemeente.	Gemeente
Gemeente/Stadlander	2.1.4. Minimaal twee jaarlijks overleg bestuur Stadlander met bestuurder (wethouder) gemeente	Gemeente
Corporaties	2.2.2. Uitbrengen bod (schema van activiteiten voor 2020) voor 1 juli. Indien mogelijk voor 1 mei in ieder geval wordt informeel de eerste opzet van het bod voor 1 mei toegestuurd.	Stadlander/ Woonkwartier
Huurdersverenigingen/gemeente	2.2.2 Advisering op bod van corporaties door gemeente en huurdersverenigingen.	Huurders verenigingen
Corporaties/huurdersverenigingen/ gemeente	2.2.2. Voorafgaand aan het uitbrengen van het nieuwe bod evalueren alle betrokken partijen de inhoud en voortgang van de afspraken.	
Stadlander/gemeente/ huurdersvereniging	2.4.1.Stadlander bespreekt met gemeente en huurdersorganisaties eventueel nog te maken wijzigingen in het in 2016 vastgestelde Portefeuilleplan 2025 Stadlander.	Stadlander
Nieuwe afspraak: Gemeenten/ Corporaties	2.4. 1.De corporaties en de gemeente gaan in overleg om te kijken of het noodzakelijk is om een check te doen naar de veiligheid van dataverkeer en risico's van datalekken bij het delen van gegevens. Indien deze noodzaak er is wordt de check in 2019 uitgevoerd.	
Gemeente/corporaties	2.5.1. De gemeente hanteert een generieke achtervangconstructie voor de corporaties Woonkwartier en Stadlander. Voor andere corporaties hanteert de gemeente indien	Gemeente

	wenselijk/noodzakelijk een specifieke achtervangregeling per project.	
--	---	--

3. Beschikbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
Alle partijen	3.1.2. Op basis van de op te stellen kernstrategie wordt de kernvoorraad bepaald tot de periode 2030.	Stadlander/ Woonkwartier
Alle partijen	3.1.3. Actualisatie van de visie 2030, gezamenlijke corporaties in overleg met huurdersverenigingen en gemeenten ( <u>regionale werkagenda</u> ) . Als uitvloeisel hiervan het opstellen en vaststellen van kernvisies in overleg met gemeente en huurdersverenigingen.	Corporaties
Gemeente en corporaties	<p>3.1.4. In de <u>regionale werkagenda</u> staat voor 2019 het volgende gepland qua gezamenlijk, gemeenten Woensdrecht, Tholen, Bergen op Zoom, Steenberg, woningstichting Stadlander, woningstichting Woonkwartier uit te voeren onderzoeken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-regionaal woningmarktonderzoek</li> <li>-regionaal betaalbaarheidsonderzoek</li> <li>-3 jaarlijkse Lemon/leefbaarheidsonderzoek.</li> </ul> <p>De helft van de kosten voor de onderzoeken wordt bepaald door de gezamenlijke corporaties en de helft door de deelnemende gemeente. De gemeente Steenberg zal hier in overleg met de andere gemeenten zijn bijdrage aanleveren .</p> <p>3.1.4. in 2019 worden de resultaten van het WOon 2018 bekendgemaakt en die van de lokale oversampling. In 2019 zullen deze door de gemeente en Stadlander en Woonkwartier worden geanalyseerd. De resultaten van het WOon dienen als basis voor het regionale woningmarktonderzoek.</p>	Corporaties/ gemeente
Corporaties/gemeente	<p>Woonkwartier</p> <p>3.3.1 Verkopen van ca 6 woningen in de gemeente.</p> <p>3.3.4 Geen sloop.</p> <p>Stadlander:</p> <p>3.2.1 Toevoeging sociale huurwoningbezit met 99 woningen (over te nemen DAEB bezit WSG</p>	<p>Woonkwartier</p> <p>Stadlander</p>

	<p>+ naar Daeb over te brengen bezit)  3.3.1. Verkoop van ca 23 woningen in de gemeente  3.3.4. Geen sloop.</p> <p>Nota bene: de verkoopaantallen van zowel Woonkwartier als Stadlander betreft een inschatting omdat het aantal uiteindelijk mede afhankelijk is van welke woningen muteren/welke huidige huurders willen kopen.</p>	
Alle partijen	3.3.1/3.3.2. in gezamenlijk overleg bekijken of het wenselijk/noodzakelijk is om het verkoopbeleid van de corporaties te wijzigen.	Corporaties
Gemeente/Corporaties/	3.2.3. De gemeente monitort de leegstand van het totale woningbezit.  3.2.3 De corporaties monitoren leegstand van hun woningbezit	Gemeente  Corporaties
Corporaties/gemeente	3.4.2 Monitoren nieuwe afspraak woonruimtebemiddeling <i>“om uit te gaan van een zoektijd van maximaal een jaar om in aanmerking te komen voor een huurwoning”</i> middels (half)jaarrapportage woonruimtebemiddeling en omvang, zoektijd van verschillende doelgroepen in beeld. Corporaties leveren hiervoor de gegevens aan.	Stadlander Woonkwartier
Corporaties/gemeenten	3.4 Voorrangsregelingen binnen de woonruimtebemiddeling worden zoveel mogelijk voorkomen. Mogelijkheden voor maatwerk worden gezien binnen de vastgestelde wettelijke bepalingen en beleidskaders. In 2018 zijn door Woonkwartier en gemeentenieuwe urgentiecriteria vastgesteld, die voldoen aan voorgaand uitgangspunt Gemeente en Woonkwartier geven uitvoering aan de gezamenlijk opgestelde urgentieregeling.	Corporaties

4. Betaalbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	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 De streefhuur is dan maximaal de aftoppingsgrens hoog en minstens 95% van de primaire doelgroep is passend gehuisvest, conform wetgeving.	Corporaties
Corporaties	4.2.1 Terugbrengen goedkope scheefheid met 0,5 % per jaar. Monitoring in 2019 vanuit WoON 2018	Corporaties
Gemeente	4.2.2. Stimuleren beschikbaarheid betaalbare woningen in de particuliere huursector. In 2019 worden er 19 eengezinswoningen in de particuliere huursector gebouwd in Steenberg en zal een aanvang worden gemaakt met de bouw van maximaal 26 appartementen in de goedkopere huur in dinteloord.	Gemeente
Gemeente	4.2.4 Continueren starterslening	Gemeente
Gemeente(n)/Corporaties	4.3.2 Integrale inzet op woonlasten en voorkoming betalingsproblemen. 4.3.2. Gemeente en de woningstichtingen Stadlander en Woonkwartier onderschrijven het belang van preventie, het signaleren van betalingsproblemen, de opvolging en afstemming met hulpverlening en ondersteuning. Streven is om met de drie Brabantse Wal gemeenten tot een gezamenlijk beleidsplanschuldhelpverlening te komen en in het vervolg hierop tot een gezamenlijke werkwijze te komen, waarin bijvoorbeeld beschreven staat waar er meldingen binnenkomen. 4.3.2 Monitoring aantallen huissuitzettingen.	Gemeenten/ISD
Gemeente	4.3.2c. De gemiddelde lastendruk per huishouden stijgt met niet meer dan het inflatiepercentage. De heffingen en leges zijn 100% kostendekkend.	Gemeente
Corporaties/ huurdersverenigingen	4.3.1. <u>Huurbeleid Woonkwartier 2019</u> Woonkwartier houdt bij aanpassingen in huurbeleid rekening met de betaalbaarheid en voert hierover overleg met de huurdersvereniging en de gemeente. Woonkwartier bepaalt de huuraanpassing die jaarlijks ingaat per 1 juli in het eerste kwartaal	Woonkwartier

4. Betaalbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
	<p>van 2019 en stemt hierover af met de huurdersvereniging Bij betaalbaarheid wordt nadrukkelijk gekeken naar de totale woonlasten, niet alleen naar het huurprijsniveau.</p> <p>Woonkwartier wijst maximaal 10% van de toewijzingsruimte binnen het sociale huursegment toe aan de lage middeninkomens en maximaal 10% aan hogere- en middeninkomens. Het aandeel duurdere woningen tbv de middeninkomens en de hogere inkomens sluit aan bij het splitsingsvoorstel.</p> <p><u>Huurbeleid Stadlander 2019</u>  Stadlander stelt in 2019 een twee huren beleid 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 secundaire doelgroep krijgt een reguliere, hogere huurprijs aangeboden. De eerste resultaten worden nog in 2019 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 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 huurverhoging in juni 2019.</p>	<p>Stadlander</p>

4. Betaalbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
	Het aandeel duurdere huurwoningen van Woonkwartier en Stadlander (grotendeels niet DEAB segment) sluit aan bij het splitsingsvoorstel dat is afgestemd met de gemeente.	Stadlander
Corporaties	4.3.2 De corporaties houden bij onderhouds- en renovatieplannen rekening met de gevolgen daarvan voor de servicekosten.	Stadlander
Stadlander en bewonerscommissies	4.3.3. Servicekosten afspraken maken met bewonerscommissies over kostenreductie door zelfwerkzaamheid.	Stadlander

5. Kwaliteit en Duurzaamheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
Alle partijen	5.1./5.2 Door de snelle ontwikkelingen op rijksniveau, o.a. ontwerp klimaatakkoord, besluitvorming gasvrij bouwen, is het noodzakelijk om de gemaakte prestatie-afspraken aangaande duurzaamheid in 2019 te herzien. Uitgangspunt is dat de bestaande woningvoorraad inclusief de woningen in de particuliere koop en huursector goed geïsoleerd worden en dat de bestaande woningvoorraad op termijn wordt losgekoppeld van het gas. De bedoeling is om in 2019 indien mogelijk afspraken te maken met de corporaties of in ieder geval te starten met een inventarisatie op kernniveau van de benodigde middelen en de hoeveelheid te verduurzamen sociale huurwoningen (los van het loskoppelen van het gas.)	Gemeente
Alle partijen	5.1 Gemeente start in 2019 met het opstellen van een warmteplan (belangrijkste onderwerp bestaande woningen van het gas af).  Gemeente stelt in 2019 Energiemix en visie energie en ruimte op. Betreft beleidsuitgangspunten aangaande "grootschalige" opwekking van duurzame energie.	Gemeente
Alle partijen	5.1.Stadlander zal op basis van zijn in 2018 opgenomen routekaart verder bekijken in overleg	Stadlander

5. Kwaliteit en Duurzaamheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
	<p>met gemeente en huurdersvereniging hoe vormt te geven aan de energietransitieopgave.</p> <p>Woonkwartier zal op basis van zijn in 2018 opgestelde duurzaamheidsvisie in overleg met gemeente en huurdersvereniging een uitvoeringsprogramma opstellen.</p>	Woonkwartier
Corporaties	5.1.2. Woonkwartier zal in 2019 op basis van de opgestelde duurzaamheidsvisie een project uitvoeren voor het verduurzamen in de kern Dinteloord in de Molenwijk. Een project in de kern Dinteloord in de Molenwijk aan de Zaagmolen en Korenmolen bestaande uit 12 woningen waarvan 4 woningen particulier woningbezit zijn.	
Stadlander/ huurdersvereniging	5.1.3. Afspraak over de huurverhogingen bij aan te brengen en aangebrachte zonnepanelen bij sociale huurwoningen tussen huurdersvereniging Srw en Stadlander.	Stadlander
Alle partijen	5.3.1./4.3.6 Stimuleren van huurders en bewoners om bewuster om te gaan met energieverbruik.	Alle partijen
Gemeente	5.4.1/5.4.2 Continuering energie-ambassadeurs 5.4.2 Continuering gemeentelijke stimuleringslening kwaliteitsimpuls bestaande woningvoorraad. Betreft een lening waarbij investeringen voor verbouwen van bestaande particuliere woningen in duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en veiligheid wordt gestimuleerd. In 2019 wordt de voorlichting door de gemeente aan particulieren over de lening en levensloopbestendig, veilig en/of duurzaam verbouwen geïntensiveerd.	Gemeente

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
Corporaties, gemeenten+ zorgpartijen	<p>6.1.1. Uit in 2018 gevoerde Inventarisatie naar het uitstroompotentieel van beschermd wonen blijkt dit voor 2019 60 personen te zijn. De gemeente Bergen op Zoom zal namens de Brabantse wal gemeenten overleg voeren met de corporaties over de beschikbaarheid van woningen.</p> <p>Structureel gesprek over gevolgen extramuralisering en zelfredzaamheid.</p>	Gemeente

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2019	Trekker
	<p>Verder uitwerken planvorming zorgcomplex Onze Stede in Steenberg en de directe omgeving met gemeente, Stadlander en Tante Louise Aangaan gesprekken Woonkwartier en Tante Louise over de toekomst van het zorgcomplex Nieuwe Haven.</p> <p>6.2.7 Huurders en bewoners meer bewust maken van het zorggeschikt maken van hun woning. Gemeente heeft regie.</p> <p>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). Corporaties kunnen direct contact opnemen met het OGGZ team voor multiproblemen.</p>	
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 in 2019 te maken werkafspraken. Tot die tijd geldt de huidige werkwijze. De gemeente houdt bij de te maken nieuwe afspraken als uitgangspunt aan 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	6.4. Vanaf 1 januari 2021 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. Op basis van het in 2018 vastgestelde plan van aanpak samen met de regiogemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Roosendaal, Rucphen en Woensdrecht wordt gewerkt aan de implementatie van het plan met betrokken maatschappelijke partners zoals de corporaties, Belangrijke thema's zijn de regionale voorzieningen, lokale preventie structuur en de lokale toegang tot	Gemeente



<b>6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg</b>		
<b>Partij</b>	<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2019</b>	<b>Trekker</b>
	voorzieningen.	
Gemeente(n) + Corporaties	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). Woonkwartier stelt 1 woning beschikbaar in de gemeente Steenberghe voor Housing First.	Gemeente Bergen op zoom
Gemeente + corporaties	6.4.5. Gemeente gaat mogelijkheden onderzoeken om één contactpersoon aan te stellen waar meldingen binnenkomen van overlastgevendende personen en hieraan gekoppeld ook de wens vanuit de corporaties tot het opstellen van een protocol over de wijze van handelen in geval van crisissituatie met verwarde personen.	Gemeente
Corporaties/gemeente	6.5. Stadlander stelt in 2019 voor maximaal 30 statushouders woningen binnen de bestaande sociale huurwoningvoorraad beschikbaar.  Woonkwartier stelt in 2019 maximaal 8 woningen binnen de bestaande sociale huurwoningvoorraad beschikbaar.	Gemeente
Gemeente	6.5.1. Gemeente overlegt, indien noodzakelijk, als de gemiddelde zoektijd in de gemeente per corporatie meer bedraagt dan een jaar, met marktpartijen en/of corporaties over alternatieven voor de huisvesting van statushouders. In dat geval dus niet in de bestaande aanwezige sociale huurwoningvoorraad.	Gemeente
Gemeente en corporaties + Stichting Woonwagengebeheer	6.7. Voorbereiding besluitvorming over overdracht huurwoningstandplaatsen en/of beheer naar aanleiding van gemeentelijke inventarisatie woonwagengebeheer en het nog vast te stellen woonwagengebeleid Steenberghe.	Gemeente

<b>7. Inzet in kernen, wijken en buurten</b>		
<b>Partij</b>	<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2019</b>	<b>Trekker</b>
Woonkwartier	7.1.1. Woonkwartier blijft duurzaam aanwezig binnen de gemeente Steenbergem 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 2019 aanleiding toe is zullen er leefbaarheidsprojecten worden opgestart samen met lokale partijen en inwoners.	Gemeente  Gemeente/ Corporaties
Woonkwartier	7.1.4. 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 2019 wordt o.a. aan de hand van de resultaten van het Lemononderzoek en 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,- 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.  Woonkwartier reserveert budgetten ter ondersteuning van huurderinitiatieven en leefbaarheid, hetgeen neerkomt op maximaal € 126,25 (niet geïndexeerd) per verhuureenheid, passend binnen de kaders van de Woningwet. Hierbinnen wordt voorgeschreven dat delen van de loonkosten van werknemers die in de wijk actief zijn, mee genomen moeten worden. Woonkwartier zal in nader overleg met huurdersvereniging en gemeenten in 2019 minimaal 1 leefbaarheidsproject selecteren in Dinteloord ter verdere uitwerking.	Stadlander          Woonkwartier

Gemeente en corporaties	7.1.8. Buurtbemiddeling wordt op basis van de positieve evaluatie in 2018, in 2019 voortgezet. De corporaties en de gemeente leveren de afgesproken (financiële) bijdrage aan buurtbemiddeling en de gemeente voert de regie over het project.	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.	Huurders-organisaties