PRESTATIEAFSPRAKEN 2021 T/M 2024

Woningstichting Woonkwartier

Woningstichting Stadlander

Huurdersvereniging Fijn Wonen

Huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen

College van burgemeester en wethouders gemeente Steenbergen

Inhoud

1.	**Inleiding**	**4**
1.1	Thema's en opzet van de prestatieafspraken	4
1.2	Naar een duurzame samenleving	4
1.3	Samenwerking in organisatienetwerken	5
1.4	Regionale samenwerking	5
1.5	Lokale invulling	5
1.6	Proces	6
1.7	Leeswijzer	6
2.	**Organisatie en samenwerking lokaal niveau**	**7**
	Ambitie en doel	7
2.1	Overlegstructuur	7
2.2	Jaarschijven	8
2.3	Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	8
2.4	Transparantie	9
2.5	Achtervang WSW	9
2.6	Communicatie	9
2.7	Onderzoeken	9
3.	**Beschikbaarheid**	**10**
	Ambitie en doel	10
3.1	Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	10
3.2	Nieuwbouw van woningen	10
3.3	Sloop en verkoop van woningen	11
3.4	Woonruimtebemiddeling	11
4.	**Betaalbaarheid**	**12**
	Ambitie en doel	12
4.1	Betaalbare voorraad voor primaire en secundaire doelgroep	12

4.2	Middeninkomens	12
4.3	Gezamenlijke inzet op beheersing woonlasten	13
5.	**Kwaliteit en duurzaamheid**	**14**
	Ambitie en doel	14
5.1	Verbeteringen kwaliteit en duurzaamheid bestaande voorraad huursector	14
5.2	Kwaliteitseisen bij nieuwbouw	15
5.3	Stimuleren energiebewustzijn	15
5.4	Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren	15
5.5	Subsidies	15
6.	**Sociaal maatschappelijke opgaven en langer thuis wonen**	**16**
	Ambitie en doel	16
6.1	Samenwerking op het gebied van sociaal maatschappelijke opgaven en zorg	16
6.2	Zorggeschikt wonen	16
6.3	Signalering	17
6.4	Beschermd wonen en extramuralisering	17
6.5	Statushouders	18
6.6	Arbeidsmigranten	18
6.7	Woonwagencentra	18
7.	**Inzet wijken en buurten**	**19**
	Ambitie en doel	19
7.1	Leefbaarheid	19
7.2	Herstructurering	20
Bijlage 1	**Begrippen en definities**	**21**
Bijlage 2	**Achtergronden algemeen**	**25**
Bijlage 3	**Regionale samenwerkingsafspraken**	**34**
Bijlage 4	**Achtergronden hoofdstuksgewijs**	**39**

1. Inleiding

Voor u liggen de Kaderafspraken (=prestatieafspraken) 2021-2024. De basis van deze kaderafspraken ligt in de Woningwet 2015. Deze wet schrijft voor dat corporaties naar redelijkheid bij moeten dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. De huurders hebben via de huurdersverenigingen een stem gekregen. Door het maken van kaderafspraken en jaarschijven per gemeente wordt actief en in samenhang gestuurd op het regionale en lokale volkshuisvestelijk presteren. Het tripartiete karakter ondersteunt de samenwerking tussen huurdersorganisaties, gemeente(n) en corporaties(s). Samen bepalen zij de planning, monitoring en benodigde bijsturing van wat volkshuisvestelijk nodig is in het werkgebied.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze kaderafspraken 2021 tot en met 2024 bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

1. Organisatie en samenwerking
2. Beschikbaarheid
3. Betaalbaarheid
4. Kwaliteit en duurzaamheid
5. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
6. Inzet in kernen wijken en buurten

Deze thema's zijn door de partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2021 tot en met 2024) en Jaarschijven, geldend voor één jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvinden in het betreffende jaar zijn opgenomen.

De afspraken zijn het resultaat van een proces dat partijen met elkaar hebben doorlopen. Hierin stonden informatie-uitwisseling, inzicht in elkaars handelen en afwegingen en het verkennen van de gezamenlijke belangen en ambities centraal.

Naar een duurzame samenleving

Nieuw is dat in deze kaderafspraken een koppeling wordt gelegd met de Duurzame Ontwikkelingsdoelen , afgekort tot SDG (Sustainable Development Goals). Het idee achter de SDG's is dat niemand achterblijft en dat iedereen in staat moet zijn te bouwen aan een betere toekomst. De gemeente Steenbergen, woningcorporatie Stadlander, woningcorporatie Woonkwartier, huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen en huurdersvereniging Fijn Wonen vinden het belangrijk om als organisaties in nauw contact te staan met de omgeving en actief bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven die er zijn. Die opgaven bedenken we niet achter ons bureau en niet alleen vanuit ons eigen (wellicht beperkte) perspectief. De ambitie is om met de prestatie afspraken bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van een duurzame

samenleving. Uiteraard op onze eigen schaal en in ons eigen werkgebied, maar daarom niet minder belangrijk. Samen kunnen we grote bewegingen mogelijk maken. Uiteraard heeft elke organisatie een ander soort bijdrage en opereert op verschillende gebieden. Maar samen vormt het een beweging naar verduurzaming. De partijen hebben een aantal doelen uitgekozen die in het bijzonder richting (kunnen) geven aan onze ambities en activiteiten. In de kaderafspraken en jaarschijven geven we die in samenhang concreet handen en voeten. Zo maken wij zichtbaar hoe wij bijdragen aan de realisering van een betere wereld. In bijlage 2 is de verbinding van de SDG's met de hoofdstukken van de Kaderafspraken weergegeven.

Samenwerking in organisatienetwerken.

We zien ons geplaatst voor opgaven, die niet meer alleen vanuit één organisatie zijn op te lossen. Een voorbeeld hiervan is o.a.het langer zelfstandig thuis wonen, waarbij de woning, de sociale omgeving en het bieden van zorg aan elkaar gekoppeld zijn. Dat vraagt om regie en om samenwerking. Voor de verdere aanpak van deze en tal van maatschappelijke problemen is vaak samenwerking tussen organisaties noodzakelijk. Organisatienetwerken kunnen hier een bijdrage aan leveren. Dit zijn netwerken rondom complexe maatschappelijke opgaven waar vanuit de individuele organisaties geen antwoord op is. Het doel is om in de komende periode deze vorm van samenwerking te verkennnen en te versterken.

Regionale samenwerking

Alle partijen vinden regionale samenwerking van belang en hebben hierover afspraken[1] gemaakt en vastgelegd in Regionale samenwerkingsvisie en prestatieafspraken voor het wonen 2021-2024. (zie bijlage 3.) De kern van de visie is het stimuleren van ontmoeting tussen partijen, het uitwisselen van ontwikkelingen in het wonen en het agenderen en bespreken van knelpunten. De agenda kan dus een breed scala aan onderwerpen bevatten, zoals de volkshuisvesting in Brabantse Wal en Tholen maar ook voor aanpalende domeinen aan de volkshuisvesting is er ruimte. Naast de klassieke thema's als betaalbaarheid en beschikbaarheid, verduurzaming, wonen en zorg en leefbaarheid kunnen ook maatschappelijke opgaven de agenda bepalen, zoals inspelen op vergrijzing, aanpakken van ondermijning en woonfraude, stimuleren van doorstroming, vergroten van het draagvermogen van wijken, bestrijden van laaggeletterdheid.

Er is één of twee keer per jaar een bestuurlijke bijeenkomst. Dit is een bestuurlijk platform waar een woonthema centraal staat, daarnaast is er ruimte om dilemma's of knelpunten voor te leggen. Doel daarvan is ontmoeten, agenderen en leren.

Lokale invulling

In de Regionale samenwerkingsvisie en prestatieafspraken voor het wonen 2021-2024 is opgenomen dat de gemeentelijke prestatieafspraken lokaal bepaald en gemonitord worden. Deze richten zich op het volgende jaar met een doorkijk op de jaren daarna. In deze kaderafspraken wordt de vorm en de inhoud verder ingevuld. De huurdersorganisaties geven elk

[1] In verband met Corona heeft de officiële ondertekening van deze regionale afspraken nog niet plaatsgevonden

jaar in maart een overzicht van hun speerpunten voor het wonen. Deze vormen input voor het bestuurlijk platform en het lokale gesprek over de ambities.

Proces

Corporaties doen jaarlijks voor 1 juli een bod aan de gemeenten waarmee zij aangeven hoe zij uitvoering willen geven aan het gemeentelijk woonbeleid. Op basis van dit bod treden gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen met elkaar in overleg en leggen zij afspraken op verschillende thema's vast in prestatieafspraken. In de wet is bepaald dat woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten in dit proces gelijkwaardige partners zijn. De afspraken komen dus alleen tot stand als alle partijen erachter staan. Volgens de Woningwet moeten de prestatieafspraken jaarlijks vóór 15 december worden ondertekend.

De wettelijke termijnen laten weinig ruimte om de gemaakte afspraken uit te voeren en te evalueren. Een half jaar na ondertekening van de prestatieafspraken moeten de corporaties immers alweer een nieuw bod uitbrengen. Daarom hebben De gemeente Steenbergen, woningcorporatie Stadlander, woningcorporatie Woonkwartier, huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen en huurdersvereniging Fijn wonen ervoor gekozen om één keer per vier jaar kaderafspraken vast te leggen. De kaderafspraken leggen op hoofdlijnen de opgaven op het gebied van wonen vast. De nadere uitwerking van de kaderafspraken vindt jaarlijks plaats in de zogenaamde jaarschijfafspraken.

1.7 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken staan op 6 thema's de afspraken. Elke hoofdstuk start met een beschrijving van de ambitie op het thema.

2. Organisatie en samenwerking lokaal niveau

Ambitie en doel

De gemeente Steenbergen, woningcorporatie Stadlander, woningcorporatie Woonkwartier, huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen en huurdersverening Fijn wonen willen met de prestatieafspraken 2021-2024 hun samenwerking rond wonen in de gemeente verder concretiseren en verdiepen. Partijen geven gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen voor de inwoners van de gemeenten. Daarbij horen naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen tevens afspraken over de manier waarop partijen met elkaar samenwerken. Huurdersorganisaties zijn volwaardige partners in deze samenwerking.

2.1. Overlegstructuur

2.1.1. De prestatie-afspraken gelden voor een periode van 4 jaar. De prestatieafspraken worden door alle betrokken partijen ondertekend.

2.1.2. Om de voortgang te bespoedigen, goed te monitoren en daar waar nodig bij te sturen worden er jaarlijks aparte afspraken gemaakt over de onderwerpen opgenomen in deze prestatieafspraken door het vaststellen van jaarschijven.

2.1.3. Om tot de jaarschijven te komen wordt de volgende tijdscyclus afgesproken.

- Voor 1 maart aanleveren prioriteiten door huurdersverenigingen.
- Voor 1 juli bod corporaties.
- September kerngroep bespreekt bod om te komen tot jaarschijf.
- Concept jaarschijven bespreken in bestuurlijk overleg in oktober.
- December vaststelling jaarschijven.

2.1.4 De voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks geagendeerd in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken gemeente Steenbergen: Hierin zit in ieder geval de verantwoordelijk wethouder van de gemeente, de bestuurders van de corporaties en een vertegenwoordiging van de huurdersverenigingen. De gemeente regisseert de cyclus van de bijeenkomsten van de stuurgroep. Bij het plannen van de afspraken wordt rekening gehouden met de beschikbaarheid van de vrijwillegers in de huurdersverenigingen op de eerste plaats en professionals op de tweede plaats.

2.1.5 De overlegmomenten genoemd in artikel 2.1.3 zowel van de stuurgroep als de kerngroep worden in januari vastgelegd. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

2.1.6. De evaluatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks gemonitord. Indien dit door één van de partijen noodzakelijk wordt geacht wordt er een apart kerngroep en/of bestuurlijk overleg over de evaluatie ingepland in het eerste kwartaal van het jaar.

2.1.7. De monitoring en uitwerking in de jaarschijven en de voorbereiding van het bestuurlijk overleg wordt gedaan in de kerngroep prestatieafspraken. Verder te noemen de kerngroep. Hierin zit een vertegenwoordiging van de gemeente, huurdersverenigingen en woningcorporaties. De gemeente regisseert de cyclus en de bijeenkomsten van de kerngroep.

2.1.8. Voor de uitvoering van specifike activiteiten bestaat de mogelijkheid om bilateraal overleg conform onderlinge afspraak tussen gemeente, huurdersvereniging en iedere corporatie afzonderlijk te houden.

2.1.9. Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze presatieafspraken. Bij de uitvoering van de afspraken worden indien nodig ook andere partijen betrokken.

2.1.10. Op regionaal niveau wordt er samengewerkt tussen de Brabantse Wal gemeenten en Tholen, (Steenbergen, Bergen op Zoom, Woensdrecht en Tholen). Deze regionale samenwerking vindt plaats op de wijze en met de intenties zoals weergegeven in bijlage 3. van de lokale prestatieafspraken, zijnde Brabanste Wal gemeenten en Tholen, regionale Samenwerkingsvisie en prestatie-afspraken voor het wonen 2021-2024

2.2. Jaarschijven

2.2.1. Jaarlijks worden in twee afzonderlijke jaarschijven voor het volgende jaar (en eventuele doorkijk voor meerdere jaren) concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties houden vervolgens daar waar nodig in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

2.2.2. De ene jaarschijf wordt vastgesteld tussen gemeente, woningcorporatie Stadlander en huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen en de andere jaarschijf tussen gemeente woningcorporatie Woonkwartier en huurdersvereniging Fijn Wonen.

2.3. Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

2.3.1. Deze overeenkomst geldt van vanaf 1 januari 2021 en tot en met 31 december 2024. Medio 2024 vindt er een evaluatie plaats. Op basis van deze evaluatie worden in de tweede helft van 2024 nieuwe afspraken opgesteld voor de periode na 31 december 2024

2.3.2. Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst, die impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde gezamenlijke ambities, is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Partijen proberen in dat geval gezamenlijk naar een oplossing te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken of in uitzonderingsgevallen de gezamenlijke ambities bij te stellen.

2.4. Transparantie

2.4.1. Als basis voor de samenwerking geldt dat partijen bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Partijen geven gemotiveerd inzicht in hun (financiële) positie en geven daar indien gevraagd een toelichting op.

2.5. Achtervang WSW

2.5.1. De gemeente Steenbergen heeft in het verleden al bepaald dat er voor de woningcorporaties Stadlander en Woonkwartier wordt uitgegaan van een generieke achtervang zonder beperkingen. Voor 2021 zal dit uitgangspunt van generieke achtervang voor beide corporaties blijven gelden.

2.6 Communicatie

2.6.1. De gemeente informeert de huurdersverenigingen en corporaties actief over de regionale samenwerking, besluitvorming en beleid tussen de gemeenten in de subregio West-Brabant West, inclusief de gemeente Tholen.

2.6.2. Communicatie naar de media over de prestatieafspraken en over de jaarschijven komt in onderling overleg tussen alle partijen tot stand.

2.7 Onderzoeken

2.7.1 Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken geven Stadlander, Woonkwartier en gemeente gezamenlijk met de gemeenten Tholen, Bergen op zoom en Woensdrecht en de Woningstichting Woensdrecht opdracht tot het uitvoeren van een regionaal woningmarktonderzoek (vraag en aanbod), Lemon-monitor (leefbaarheid) en betaalbaarheidsonderzoek (woonlasten). Als basis voor het woningmarktonderzoek wordt een lokale oversampling van het WoON gevraagd. In de jaarschijven worden afspraken gemaakt over het hoe en wanneer van de uitvoering van de genoemde onderzoeken.

3. Beschikbaarheid

Ambitie en doel

Partijen streven naar het op peil houden van voldoende beschikbare woningen voor de sociale doelgroep. De doelgroep van beleid zijn woningzoekenden en huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen tot € 43.574,- (primaire + secundaire doelgroep) . In bijlage 1 staat een toelichting op de diverse inkomensgrenzen.

Tot 2030 wordt er nog een lichte toename verwacht van het aantal huishoudens, vooral in de periode tot 2025 is deze toename nog aanzienlijk. Na 2030 zal naar verwachting het aantal huishoudens stabiliseren en uiteindelijk wordt er op de nog langere termijn een lichte krimp verwacht van het aantal huishoudens. Het streven is de tijdelijke extra woningbehoefte op te vangen maar tegelijkertijd te waken voor leegstand op de lange termijn. Dit vraagt om zorgvuldige monitoring, evaluatie en tussentijdse bijsturing van de woningbouwprogrammering, verkoopbeleid sociale huurwoningen, etc. . Een gedoseerd bouwprogramma, kansen voor doorstroming, realisatie van semi-permanente huisvesting en creatief ruimtegebruik kunnen de benodigde flexibilieit in beschikbaarheid van woningen, waaronder ook sociale huurwoningen bieden.

3.1. Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

3.1.1. Uitgangspunt van partijen is dat er nu en in de toekomst voldoende huurwoningen zijn voor de doelgroep van beleid in de gemeente.

3.1.2. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties streven naar een woningvoorraad die in balans is met de behoefte op korte en lange termijn. Partijen nemen hiervoor als uitgangspunt de nog op te stellen kernvisies.

3.1.3. Per corporatie maken partijen jaarijks afspraken over de verkoop, nieuwbouw en sloop van woningen in de gemeente op basis van de in de kernvisie aangegeven benodigde sociale huurwoningvoorraad op de lange termijn.

3.1.4. De corporaties willen gezamenlijk met de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om tijdelijke flexwoningen te realiseren. De kosten en betaalbaarheid van de tijdelijke flexwoningen zullen worden meegenomen in dit onderzoek.

3.1.5. De resultaten van het woonbeleid en gevolgen van woonruimtebemiddeling (waaronder het passend toewijzen) worden actief gevolgd en jaarlijks besproken.

3.1.6. Streven is er op gericht om de gemiddelde zoektijd op gemeentelijk en op kernniveau zo beperkt mogelijk te houden. Jaarlijks zal per kern bekeken worden hoe de ontwikkeling van de zoektijd verloopt. Iin geval van een toenemende zoektijd wordt gekeken of het wenselijk is om maatregelen te treffen om de zoektijden terug te brengen.

3.2 Nieuwbouw van woningen

3.2.1. In de jaarschijven is de nieuwbouw (toevoegingen en sloop/nieuwbouw) van soclale huurwoningen per kern opgenomen

3.2.2. Actualisatie van het bouwprogramma vindt plaats op basis van de onder 3.1.6 genoemde onderzoeken en de monitoring van het woonbeleid.

3.2.3 Leegstand van koop en huur wordt gemonitord en meegenomen in het jaarlijkse nieuwbouw sloop- en verkoopbeleid.

3.3. Sloop en verkoop van woningen

3.3.1. Corporaties voeren een sloop- en verkoopbeleid waarbij het uitgangspunt is dat er voldoende woningen voor de doelgroep van beleid op korte en lange termijn behouden blijven. Over het verkoopbeleid worden jaarlijks afspraken gemaakt in de jaarschijf waarbij ook gekeken wordt naar de gevolgen op kern- en wijkniveau.

3.3.2. Het sloop-en verkoopbeleid van de corporaties wordt afgestemd met huurdersorganisaties en gemeenten en wordt gemonitord in de jaarschijven, waarbij bekeken wordt wat het effect is van verkoop op de omvang en samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad. Dit kan aanleiding zijn voor aanpassing van het sloop- en verkoop beleid. De jaarlijks te monitoren resulaten op basis van het woonruimtebemiddelingssysteem en het uitgangspunt om de zoektijden zo beperkt mogelijk tehouden zoals genoemd onder afspraak 3.1.5. en 3.1.6. spelen hierbij een belangrijke rol.

3.3.3. Het complexgewijs door corporaties onttrekken van sociale huurwoningen aan de voorraad (verkoop of sloop) vindt plaats na overleg met de gemeente en betrokken huurdersoganisaties en met medeneming van de zienswijze van de gemeente en huurdersorganisaties.

3.3.4. In de jaarschijven wordt de sloop en verkoop van woningen in aantallen per kern opgenomen.

3.4. Woonruimtebemiddeling

3.4.1. Uitgangspunt voor woonruimtebemiddeling is vrijheid van vestiging, volgen van de wettelijke voorschriften en een transparante bemiddeling van woningen.

3.4.2. De wacht- en zoektijd bij nieuwe verhuringen aan de verschillende doelgroepen wordt op basis van huurprijs, gezinssamenstelling en leeftijd gemonitord en jaarlijks geëvalueerd. Corporaties leveren hier de gegevens voor aan.

3.4.3. Veranderingen in bemiddeling qua systeem of regelgeving vinden plaats in overleg tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

4. Betaalbaarheid

Ambitie en doel

Partijen zetten zich in voor het behouden van voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep, hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire doelgroep en secundaire doelgroep. Ook zetten partijen zich in voor het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders met een laag inkomen. De partijen streven naar een goede balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en huurprijs en inkomen van de bewoner. Via een periodiek woonlasten en doelgroepenonderzoek wordt bepaald wat 'voldoende' is en komen slaagkansen en knelpunten in beeld.

Lage inkomens hebben het moeilijk. Een deel van de huurders leeft, ondanks relatief lage huren en huurtoeslag, in armoede. Huurstijgingen worden begrensd door passend toewijzen en regels huursombenadering. Er is aandacht voor behoud van voldoende passend aanbod.

De invloed die de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben om woonlasten beheersbaar te houden, heeft betrekking op de volgende onderdelen van woonlasten:

- De huurprijs van woningen;
- Het passend toewijzen van huurwoningen;
- De energielasten behorende bij de woning;
- Servicekosten;
- Gemeentelijke heffingen.

Daarnaast kunnen de partijen hulp bieden op het moment dat een huishouden in de knel komt vanwege betalingsproblemen.

4.1. Betaalbare voorraad voor primaire en secundaire doelgroep

4.1.1 Partijen erkennen dat er per kern verschillen zijn in de vraag naar sociale huurwoningen. De benodigde beschikbaarheid is afhankelijk van de vraagdruk per kern en wordt vastgelegd in de kernenvisies. Uitgangspunt is dat 80% van de sociale huurwoningvoorraad binnen de gemeente een huurprijs krijgt die passend is voor de primaire doelgroep. Deze voorraad heeft een huur maximaal tot aan de tweede aftoppingsgrens. Per kern kan van deze percentages worden afgeweken als de zoektijd van woningzoekenden in het gedrang komt.

4.1.2. De exacte toewijzing en beschikbaarheid per gemeente wordt vastgelegd in de jaarschijven en jaarlijks gemonitord via een rapportage van o.a. omvang en zoektijd van de primaire en secundaire doelgroep. Tussentijds ontwikkeling kunnen leiden tot aanpassing van het onder 4.1.1. genoemde percentage, maar altijd in overleg tussen partijen.

4.2. Middeninkomens

4.2.1. De gemeente stimuleert de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen (€ 737 <x< € 1000,-) in de vrije huursector

4.2.2. De starterslening wordt gecontinueerd.

4.3. Gezamenlijke inzet op beheersing woonlasten

4.3.1. Jaarlijks wordt in het eerste kwartaal van het jaar de gemeente en de huurdersvereniging door de corporaties geinformeerd over het huurprijsbeleid.

4.3.2. Partijen streven naar een integrale manier van werken waar het betreft de woonlasten om te voorkomen dat huishoudens in de knel komen vanwege betalingsproblemen. Maatwerk is hierin het uitgangspunt:

a. Partijen informeren elkaar over de eigen activiteiten op het gebied van woonlasten en voorkoming van betalingsproblemen en huisuitzettingen.

b. Partijen gaan uit van een gezamenlijke aanpak van preventie en vroegsignalering in het kader van armoede- en schuldenproblematiek.

c. Uitgangspunt is dat partijen er alles aandoen om huisuitzetting van individuele huurders te voorkomen. Om huisuitzetting te voorkomen wordt door de corporatie zo spoedig mogelijk contact gezocht met de individuele huurder en wordt in gezamenlijkheid met huurder, gemeente en corporaties en voor zover van belang andere organisaties naar een oplossing gezocht.

d. Het gemeentelijk beleidsplan schuldhulpverlening, het incassobeleid van Woonkwartier en het beleid van Stadlander vormen belangrijke pijlers voor de uitwerking.

4.3.3. Huurdersorganisaties wijzen huurders actief op de mogelijkheden om te besparen op woonlasten.

4.3.4. Partijen sluiten aan bij de bestaande afspraken over gemeentelijke heffingen en armoedebeleid. De gemeente hanteert kwijtschelding van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor huishoudens met de laagste inkomens (bijstand), zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners.

4.3.5 Gemeente, Stadlander en Woonkwartier betrekken elkaar bij de voorbereiding van het beleid in het sociale domein. In de jaarschijven worden de acties verder uitgewerkt.

4.3.6 De gemeente zal aandacht hebben voor de woonlasten en deze proberen zo laag als mogelijk te houden. Garanties kunnen hiervoor echter niet worden gegeven.

5, Kwaliteit en duurzaamheid

Ambitie en doel

Partijen zetten zich in voor een kwalitatieve en duurzame woningvoorraad met betaalbare woonlasten. Componenten die daarin meewegen zijn betaalbaarheid, levensloopbestendigheid of geschiktheid van de woning, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit, milieubelasting & energieprestaties, omgevingskwaliteit en gezondheid.

Ook verbeteringen van de kwaliteit en duurzaamheid van de particuliere voorraad is een ambitie. Verbetering van de particuliere voorraad blijft nu achter ten opzichte van de sociale voorrraad. In de afspraken wordt bekeken of particuliere eigenaren kunnen worden verleid om aan te haken en te investeren in hun woning op locaties waar inspanningen in de sociale voorraad gepland staan.

5.1. Verbeteringen kwaliteit en duurzaamheid bestaande voorraad huursector

5.1.1. In overleg met de corporaties wordt bepaald welke bijdrage zij leveren aan de gemeente brede besparingsdoelstelling van 9% op het energieverbruik en in welk tempo.

5.1.2. In overleg met de corporaties wordt bepaald welke bijdrage zij leveren aan de realisering van de doelstelling tot het realiseren van 95.000 zonnepanelen op dak gemeente breed en in welk tempo.

5.1.3. De gemeente stelt voor 31 december 2021 met betrokkenheid van stakeholders, waaronder de corporaties en de huurdersverenigingen, een transitievisie warmte op. Gestreefd wordt om dan ook de warmtebesparingsdoelstelling voor het huizenbezit van de corporaties te concretiseren.

5.1.4. De corporaties stellen op basis van 5.1.1, 5.1.2 en 5.1.3. in 2022 in overleg met huurdersvereniging en gemeente een concreet uitvoeringsprogramma met planning en begroting op voor de periode tot en met 2030 om de gestelde duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken. Dit uitvoeringsprogramma zal ofwel afgestemd worden op de kernvisies (zie artikel 3.1.2. en artikel 6.2.5.) of wel onderdeel uit gaan maken van de kernvisies.

5.1.5. In de jaarschijven zullen de jaarlijkse duurzaamheidsinvesteringen naar concrete projecten worden vertaald. De duurzaamheidsinvesteringen kunnen betrekking hebben op zowel renovatie als sloop en nieuwbouw als ook in exploitatie zijnde woningen. Denk bij in exploitatie zijnde woningen aan zonnepanelen op bestaande daken, energiebesparing verkoop gelabeld bezit, led in appartementencomplexen etc.

5.1.6. Indien duurzaamheidsmaatregelen conflicteren met de afspraken op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid, zullen de gemaakte afspraken gemaakt onder 5.1.1 t/m 5.1.4. opnieuw worden bekeken en zal nader overleg plaatsvinden. Het streven is er altijd op gericht om binnen de marges van de gemaakte afspraken over betaalbaarheid en beschikbaarheid zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen door te voeren.

5.2. Kwaliteitseisen bij nieuwbouw

5.2.1. De wettelijke eisen voor nieuwbouw zijn al zodanig hoog qua duurzaamheid dat er geen aanvullende afspraken worden gemaakt tussen partijen over het kwaliteitsniveau van de nieuwbouw.

5.3. Stimuleren energiebewustzijn

5.3.1. Gemeente, huurdersorganisaties, en woningcorporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen doen dit met informatie en communicatie. Het betreft dan aandacht voor technische en praktische mogelijkheden en aanpassingen ten behoeve van energiebesparing- en opwekking en het geven van actieve voorlichting over gedrag.

5.3.2. De gemeente zal een subsidieaanvraag indienen op grond van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). Deze regeling is ook gericht op huurwoningen. De regeling is bedoeld voor kleine energiebesparende maatregelen en advies. De gemeente dient een aanvraag in, in samenwerking met het Regionaal Energieloket en in overleg met Stadlander en Woonkwartier.

5.3.3. Corporaties geven voorlichting over energiegebruik en comfort aan huurders van woningen met complexe installaties, zoals Warmte-Koudeopslag.

5.3.4. In de jaarschijf wordt door Stadlander, Woonkwartier en gemeente aangegeven hoe in dat jaar verder vorm wordt gegeven aan actieve voorlichting. Dit kan zowel individueel als gezamenlijk zijn.

5.3.5. In het woonruimtebemiddelingssysteem is per woning een indicatie opgenomen van de totale woonlast van de woning (huurprijs en energiekosten).

5.4. Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren

5.4.1. Corporaties en gemeente gaan nader onderzoeken op basis van succesvolle projecten elders in het land welke mogelijkheden er liggen om particuliere eigenaren te laten aanhaken bij renovatieprojecten voor kwalitatieve verbetering en/of verduurzaming van sociale huurwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat door gezamenlijk optrekken van een corporatie met particulieren in een gemengd (koop en huur) woonblok dit kostenvoordelen kan opleveren voor de particuliere eigenaar en mogelijk ook voor de corporatie.

5.4.2. De gemeente blijft gebruiken maken van de stimuleringslening om het verduurzamen en/of levensloopgeschikt maken van particuliere woningen te bevorderen.

5.4.3. De gemeente stimuleert aanpassingen in de particuliere woningvoorraad via het geven van actieve voorlichting, waarbij bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van energieambassadeurs.

5.5. Subsidies

5.5.1. Daar waar mogelijk benutten corporaties en gemeenten de actuele rijks-en provinciale subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad.

6. Sociaal maatschappelijke opgaven en langer thuis wonen

Ambitie en doel

Huurdersverenigingen, corporaties en gemeente willen dat alle bewoners in het werkgebied goed kunnen wonen en goed kunnen blijven wonen. Dat geldt ook voor kwetsbare bewoners. Wonen gaat naast passende woningen, over samenleven, de zorg en toegang tot voorzieningen om in de dagelijkse levensbehoeften te voorzien. Samenwerking tussen partijen is hiervoor cruciaal.

Gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen delen de volgende doelen:

- Bevorderen dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, o.a. middels het aanbieden van voldoende nultreden woningen dan wel levensloopgeschikte woningen (met ruimte voor traplift), mits de betaalbaarheid van de woning het toelaat;
- Gemeente bevordert het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, enerzijds door tijdig in gesprek te gaan over de geschiktheid van de woning en eigen mogelijkheden van de bewoner en anderzijds door het inzetten van Wmo maatwerkvoorzieningen;
- Ook een levensloopbestendige omgeving is belangrijk;
- Preventie en signalering van huishoudens met (meervoudige) sociale problematiek;
- Het zo snel mogelijk handelen, doorverwijzen en hulp bieden bij signalen die duiden op kwetsbare bewoners, huurachterstand, eenzaamheid, multi problematiek, etc., zodat zij zo lang mogelijk vanuit hun eigen kunnen werken aan zelfredzaamheid en kunnen blijven participeren;
- Het zorgen voor een goede match tussen de vraag naar geschikte en/of aangepaste woningen en het aanbod van deze woningen;
- Inspelen op de gevolgen van de extramuralisering;
- Actieve participatie van en signalering door huurdersverenigingen.

6.1. Samenwerking op het gebied van sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

6.1.1. Er vindt een structureel overleg plaats tussen corporaties gemeenten en zorginstellingen over de gevolgen van extramuralisering, de toename van de doelgroep die van zorg afhankelijk is, de toekomst van het zorgvastgoed en het zo efficiënt mogelijk inzetten van maatschappelijke middelen. Partijen inventariseren de zorgbehoefte op wijk/kernniveau, benoemen de lokale opgaven en formuleren hier per opgave en per kern een visie op. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande informatie. Voor zover van belang en noodzakelijk zullen andere belanghebbende organisaties en bewoners hier ook bij worden betrokken.

6.2. Zorggeschikt wonen

6.2.1. De corporaties bouwen nieuwbouwwoningen zoveel als mogelijk levensloopbestendig (nultreden), echter betaalbaarheid heeft de prioriteit. Uitzondering zijn semipermanente woningen. Het programma van zorggeschikte nieuwbouwprojecten en het aandeel levensloopbestendige woningen wordt aan de voorkant met de gemeente de huurdersvereniging en andere partijen die belang hebben bij de locatie besproken.

6.2.2. In het bovenstaande overleg wordt ook de kwaliteit van de omgeving en bereikbaarheid van voorzieningen meegenomen.

6.2.3. Uitgangspunt is het streven naar levensloopbestendigheid van de bestaande voorraad bij ingrijpend onderhoud c.q. renovatie. De corporatie kan hiervan gemotiveerd afwijken vanwege financiële of technische redenen.

6.2.4. Aangepaste huurwoningen (zoals Mindervaliden woningen) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket, Vraagwijzer, Klik voor Wonen en Zuidwestwonen. Als een MiVa woning leegstaat vindt er overleg plaats tussen gemeente en corporatie over de invulling. Streven is om een match te krijgen tussen aangepaste woning en bewoner die deze aanpassing nodig heeft. Dit om te voorkomen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat of niet opnieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep.

6.2.5 Indien er geen geschikte gegadigden bij leegstand van een aangepaste woning zijn, overleggen de corporaties met de gemeente over eventuele huurderving.

6.2.6. De corporaties maken kernvisies met een tijdshorizon tot en met 2030 waarin ze op kernniveau aangeven welke woningen in de bestaande woningvoorraad in welke tempo al dan niet levensloopgeschikt of levensloopbestendig worden gemaakt. Dit zal zoveel als mogelijk worden gecombineerd met de afspraak genoemd onder artikel 5.1.4. over het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

6.2.7. Bij het opstellen van de kernvisies genoemd onder 6.2.6. wordt de omvang van de opgave bepaald aan de hand van de huidige en verwachte leeftijdsopbouw + gezinssamenstelling van de huurders en de van belang zijnde gegevens uit zorg en welzijn waar het betreft de behoefte aan zelfstandig en intramuraal wonen.

6.2.8. In de jaarschijven wordt per kern de concrete uitvoering opgenomen van de kernvisies. Welke wooncomplex(en)/ woningen worden gerenoveerd, gesloopt en nieuwgebouwd in welke kern.

6.2.9. Kleine aanpassingen (verhoogd toilet, beugels, thermostaatkraan, douchestoel) aan sociale woningen worden door de corporaties via Vraagwijzer kosteloos aangebracht. Met Woonkwartier zal nader overleg plaatsvinden over het wel of niet aanpassen van de afspraak.

6.2.10. Voorlichting geven aan particulieren in combinatie met voorlichting duurzaam maken woningen. Gemeente neemt hiertoe het initiatief.

6.3. Signalering

6.3.1. Partijen spannen zich om signalen over (multi-)problemen als eenzaamheid, verwaarlozing, huurachterstand af te stemmen en door te geven aan de juiste instantie die zorgen voor opvolging en partijen maken nadere afspraken over de werkwijze.

6.4. Beschermd wonen en extramuralisering

6.4.1. Corporaties, gemeenten en zorgpartijen zetten in op het optimaliseren en verbreden van de afspraken over het huisvesten van doelgroepen met zorg, zoals uitstromende beschermd wonen cliënten en ex-gedetineerden. Verbreden wil zeggen een verdergaande samenwerking dan nu het geval is. Op dit moment loopt het regionale project de Juiste ondersteuning op de juiste plek. Concrete afspraken hierover worden gemaakt in 2021 en verder uitgewerkt in de toekomstige jaarschijven. (Zie ook artikel 7.1.5 leefbaarheid)

6.4.2. Corporaties en gemeente maken jaarlijks afspraken over woonconcepten voortkomend uit het Regionaal Kompas.

6.4.3. De gemeente blijft de regie voeren om een sluitende keten van opvang en aanpak van verwarde personen te realiseren.

6.5. Statushouders

6.5.1. De gemeente en de corporaties spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijkse verplichting tot het huisvesten van statushouders. Hierbij hebben zij ook oog voor de belangen van regulier woningzoekenden. Statushouders behoren tot de urgente doelgroep.

6.5.2. De gemeente en de corporaties informeren elkaar actief over de status van de huisvesting van statushouders.

6.5.3. De gemeente is verantwoordelijk voor de individuele maatschappelijke begeleiding van statushouders.

6.6. Arbeidsmigranten

6.6.1. Er worden geen afspraken gemaakt over de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten (short stay). Dit is de verantwoordelijkheid van de werkgevers die hen aantrekken. Migranten die voor de middellange of lange termijn in de gemeente verblijven zijn reguliere woningzoekenden en kunnen zich inschrijven als zodanig bij de corporaties.

6.7. Woonwagencentra

6.7.1. Op grond van het gemeentelijke woonwagenbeleid vastgesteld in april 2019 is het streven erop gericht om de huurstandplaatsen te verkopen aan Stadlander en/of Woonkwartier of de Stichting Woonwagenbeheer waar Stadlander en Woonkwartier onderdeel van uitmaken. De mogelijkheden hiertoe zullen nader worden onderzocht.

6.7.2 De corporaties zijn alleen verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagenbewoners die behoren tot de doelgroep van beleid en hun standplaats huren.

6.7.3. De gemeente behoudt zijn verantwoordelijkheid voor onderwerpen als onderhoud openbare ruimte, handhaving regelgeving, sociaal beleid etc.

7. Inzet wijken en buurten

Ambitie en doel:

Partijen hechten grote waarde aan de leefbaarheid van stad, dorpen en kernen. Uit het Rigo-onderzoek naar leefbaarheid (Lemon) blijkt dat bewoners de kernen in Steenbergen met een (ruim) voldoende waarderen. Desondanks waren er toch een aantal punten waar minder op gescoord werd (gemiddelde score onder de 6,0). De gemeente heeft besloten om zich op deze punten te richten voor zover deze gelegen waren binnen de gemeentelijke invloedssfeer.

Het gaat hierbij om:

- Realiseren van extra speelvoorzieningen gemeente breed en het beschikbaar stellen van voldoende middelen voor het onderhoud van de speelvoorzieningen;
- Duidelijkheid en afspraken met beheerder over de toekomst van de multifunctionele accommodatie en sporthal het Kromwiel in de kern Steenbergen;
- In overleg met provincie verbeteren en/of introduceren van nieuwe vormen van openbaar vervoer om de bereikbaarheid van de kernen De Heen, Nieuw-Vossemeer en Kruisland te verbeteren. In september 2020 is hier via een raadsmotie ook aan toegevoegd het openbaarvervoer in de kern Dinteloord, meer specifiek het voornemen van de provincie om de bushalte aan het Raadshuisplein op te heffen;
- Aanbod van openbaar groen in de kern Kruisland vergroten en het onderhoud van groen in de kern Kruisland verbeteren;
- Betere en meer zorgvoorzieningen in Kruisland door het ondersteunen vanuit de gemeente van burgerinitiatieven;
- Voortzetting initiatievenfonds geldelijke bijdrage en ambtelijke ondersteuning om burgerinitiatieven in de breedste zin van het woord te ondersteunen en hierdoor de betrokkenheid van burgers bij hun eigen kern te vergroten.

Gemeente draagt zorg voor een leefbare gemeente in brede zin. Zij zet daarbij vooral in op het bevorderen van de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van bewoners. Faciliteren van initiatieven van bewoners maakt daar een belangrijk onderdeel vanuit. De binnen de gemeentelijke organisatie ingestelde kerncoördinatoren leveren een belangrijke bijdrage om de faciliterende rol van de gemeente optimaal te kunnen uitvoeren. Woningcorporaties hebben een gedeelde verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van wijken en buurten waar zij een substantieel deel van het bezit hebben vanuit verantwoordelijkheid voor 'goed' wonen. De Kaders die de Woningwet aangeeft zijn leidend. Partijen kunnen hier van afwijken, voor zover partijen dit nodig achten. Huurdersverenigingen kunnen als lokale partij ondersteunen bij leefbaarheid en een belangrijke rol vervullen in signalering, geven van informatie en versterken van de sociale cohesie. De partijen kiezen voor een gebiedsgerichte benadering voor de inzet op leefbaarheid.

7.1. Leefbaarheid

7.1.1. Partijen zetten zich in voor het behoud van een positieve woonbeleving van inwoners. De scores in de leefbaarheidsmonitor (Lemon) zijn daarbij een ijkpunt.

7.1.2. Partijen werken waar nodig samen in wijken en kernen middels een gebiedsgerichte aanpak en stemmen hun plannen af voor de aanpak van de woonomgeving. Hoe hieraan invulling wordt gegeven kan per kern verschillen en kan worden opgenomen in de jaarschijf.

7.1.3. Woningcorporaties zetten in op leefbaarheid. Woningcorporaties kunnen, waar mogelijk, in de jaarschijf aangeven welke middelen voor welke doeleinden zij inzetten. De corporaties kunnen daarbij de vrijheid nemen om de middelen ruimer in te zetten dan strikt wettelijk opgenomen. Daarnaast wordt de wetgeving op dit punt waarschijnlijk aangepast waardoor corporaties meer mogelijkheden gaan krijgen ten aanzien van leefbaarheidsinvesteringen. In de jaarschijven wordt dit verder uitgewerkt

7.1.4. Partijen zetten buurtbemiddeling met de daarbij behorende financiële afspraken voort.

7.1.5. Bij de nog te maken verbredingsafspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen zal niet alleen aandacht zijn voor de huisvesting van deze doelgroepen maar zullen ook afspraken worden gemaakt voor de leefbaarheid van de wijken en over de signalerende rol van partijen.

7.1.6. In het geval er ondanks de gemaakte afspraken genoemd bij 7.1.5. toch sprake is van bewoners van huurwoningen die overlast veroorzaken zullen ook duidelijke afspraken worden gemaakt tussen gemeente, politie, corporaties en evt. andere partijen om duidelijk vast te leggen wie wat doet en wie waar verantwoordelijk voor is.

7.1.6. Buurtpreventieteams worden voorgezet. Indien er vanuit bewoners van een wijk of kern nieuwe buurtpreventieteams worden opgezet wordt dit ondersteund door de gemeente, en door corporaties als het gaat om buurten waar zij bezit hebben.

7.1.7. Huurdersverenigingen hebben een belangrijke rol bij leefbaarheidsopgaven, zowel bij het signaleren van problemen als bij het bijdragen van oplossingen. Belangrijke aandachtsgebieden zijn bijvoorbeeld signaleren van sociale problemen, woonomgeving en veiligheid, voorzieningenniveau van wijken en kernen, verwijzen naar het digipunt, bestrijding van eenzaamheid en introductie van nieuwe huurders. De eigen website is hiervoor een belangrijk ondersteunend instrument.

7.2. Herstructurering

7.2.1. Gemeente en lokale corporaties en huurdersverenigingen trekken samen op bij herstructurering. In de kernvisies staan de belangrijkste herstructureringsopgaven opgenomen. Afspraken over de voortgang en eventuele bijstelling van de opgave wordt opgenomen in de jaarschijf.

Bijlage 1 begrippen en definities

Begrip/ definitie gekoppeld aan inkomens en huurgrenzen	2020
Prijsgrens huurwoning/huur liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens bepaalt of er sprake is van een sociale huurwoning of niet. Deze wordt regelmatig opnieuw vastgesteld door de minister en is voor 2020 € 737,14 (per maand)
Aftoppingsgrens laag	Maximum huurprijs voor één en twee persoonshuishoudens € 619,01 (per maand)
Aftoppingsgrens hoog	Maximum huurprijs voor meerpersoonshuishoudens € 663,40 (per maand)
Kwaliteitskortingsgrens	De grens waarbij 100% van de huur wordt gedekt via huurtoeslag. Boven deze grens wordt er gekort op de huurtoeslag € 432,15 (per maand)
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 737,14)
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog (€ 663,40) en de liberalisatiegrens (€ 737,14).
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,15) en de aftoppingsgrens hoog (€ 663,40)
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,15)
Primaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen beneden de € 39.055, - (prijspeil 2020). De woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
Secundaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen tussen de € 39.055, - en € 43.574, -. Doelgroep waaraan corporaties wonen mogen verhuren mits minimaal 80% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep.
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep en de secundaire doelgroep
Passendheidsnorm	Elke corporatie moet een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens. Huishoudens dus die met hun inkomen recht kunnen hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een kale huur onder de hoge of lage aftoppingsgrens.

	De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2020: € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.
Middeninkomens	Huishoudens in 2020 met een belastbaar inkomen tussen de € 38.035 tot € 43.574,-)

Sociale voorraad/ sociale huurwoning:

Het deel van de huurwoningen in bezit bij een corporatie met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Woning in bezit bij corporatie met een huurprijs tot de liberalisatiegrens

Beschermd wonen:

Niet zelfstandige woonvorm bedoeld voor, mensen met een zodanig zware psychische of lichamelijke aandoening die niet in staat worden geacht om zelfstandig te wonen. 24 uurs toezicht en/of begeleiding is voor deze doelgroep noodzaak.

Geschikt wonen:

Zelfstandige woningen die van zodanige kwaliteit zijn dat mensen met een minder zware beperking hier kunnen wonen en waar intensieve thuiszorg kan worden geboden.

Extramuralisatie

De verschuiving van wonen in een instelling (intramuraal of beschermd wonen) naar zelfstandig wonen met zorg en/of begeleiding. Extramuralisatie speelt in de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.

Kwetsbare groepen

Mensen die niet zonder hulp of begeleiding zelfstandig kunnen wonen.

Sociale doelgroep

De primaire en secundaire doelgroep bij elkaar opgeteld.

Middeninkomens

Groep mensen met inkomens net boven de sociale doelgroep

Goedkoop scheef wonen

Een huishouden met een hoger inkomen dat woont in een sociale huurwoning. Een huishouden woont goedkoop scheef als het een belastbaar inkomen heeft boven de inkomensgrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid en in een woning woont met een brutohuur onder de liberalisatiegrens.

Duur scheef wonen

Een huishouden dat woont in een huurwoning met een hogere huur dan op basis van het inkomen wenselijk is. Een huishouden woont duur scheef als het op basis van inkomen, huishoudensamenstelling en leeftijd in aanmerking komt voor huurtoeslag en brutohuur betaalt boven de aftoppingsgrens

Scheiden wonen en zorg

De situatie waarin wonen en zorg apart gefinancierd worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. De gedachte achter het scheiden van wonen en zorg is dat bewoners van intramurale zorglocaties hierdoor meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing is een heffing van de rijksoverheid die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector (=sociale huursector). Hiermee worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de jaarlijks vast te stellen grens voor de huurtoeslag. De heffing wordt berekend over de waarde van de sociale huurwoningen. De heffing geldt alleen voor verhuurders van meer dan vijftig huurwoningen.

WoON 2018

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) wordt om de 3 jaar uitgevoerd door de Rijksoverheid. WoOn 2018 is de meest recente versie. De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijke basis voor het woonbeleid van het rijk, provincies en gemeenten.

DAEB

Woningcorporaties verlenen zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB-activiteiten). De belangrijkste is het huisvesten van de sociale doelgroep, daarnaast kunnen corporaties investeren in maatschappelijk vastgoed en overige activiteiten zoals infrastructuur die verbonden is met de woning en investeringen in de leefbaarheid die gekoppeld zijn aan het woningbezit van de corporatie.

WWS

Woning Waarderingsstelsel. Het puntenstelsel dat de kwaliteit van een huurwoning weergeeft.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Woningcorporaties mogen DAEB-activiteiten financieren via een gunstig tarief bij het WSW. Voor commerciële activiteiten zoals middel dure huur en koop is dit niet mogelijk.

Vrijesectorwoning of liberale huurwoning

Huurwoning niet in bezit bij corporatie of huurwoning in bezit bij corporatie waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur hoger is dan de huurliberalisatiegrens. Een huurwoning die bij het afsluiten van het huurcontract nog wel een huur had, onder de huurliberalisatiegrens van toen en die daarna door huurverhoging boven de huidig geldende grens is gestegen, is toch een sociale huurwoning.

Nultredenwoning

Woning waarbinnen het complete woonprogramma (slapen, wassen, koken, wonen) zich afspeelt op één niveau in de woning zonder dat hoogteverschillen overwonnen moeten worden.

Transitie visie Warmte

Visie die de gemeente in 2021 moet vaststellen. Met deze visie maken gemeenten het tijdspad inzichtelijk. Wanneer kunnen welke wijken, buurten of kernen van het aardgas worden afgekoppeld. Voor de wijken, buurten of kernen die voor 2030 gepland staan, maakt de gemeente ook al de mogelijke warmtealternatieven bekend.

Regionaal kompas

Beleid en sturingsinstrument van samenwerkende regionale gemeenten (gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht) Betreft samenwerking voor het geven van ondersteuning voor kwetsbare inwoners. Het betreft onder andere uitgangspunten en samenwerking op het gebied van Maatschappelijk Opvang, Verslavingsbeleid en openbare Geestelijke Gezondheidszorg.

Bijlage 2 Achtergronden algemeen

1.1.Duurzame ontwikkelingsdoelstellingen

Tabel 1; Relatie Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen met de Kaderafspraken.

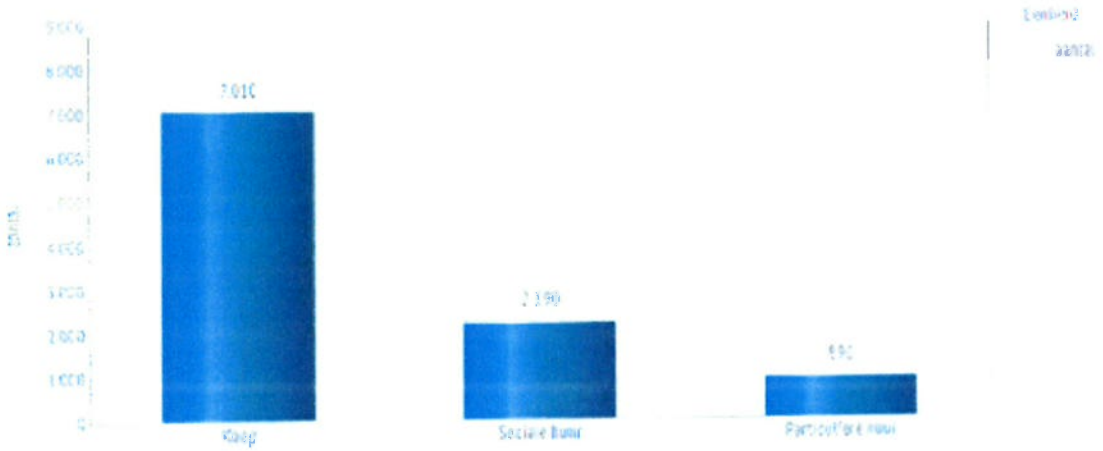
Duurzaam ontwikkelingsdoel	Hoofdstuk prestatieafspraken	Verbinding (Ambitie)
Geen armoede (1)	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	De sociale volkshuisvesting zorgt voor toegang tot voor iedereen betaalbare huisvesting. Bij huurders die in financiële problemen zijn gekomen, staat het helpen om uit die problemen te komen, voorop.
Goede gezondheid en welzijn (3)	Kwaliteit en Duurzaamheid	De sociale huurwoningen zijn kwalitatief goed en dragen bij aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners. Iedere partij an sich en allen tezamen dragen gezamenlijk bij aan een goede leefomgeving waar onze bewoners met plezier wonen.
Schoon water en sanitair (6)	Kwaliteit en Duurzaamheid	De sociale huurwoningen en de voorzieningen daarin (Badkamer, Keulen, Toilet) zijn kwalitatief goed en dragen bij aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners.
Betaalbare en duurzame energie (7) Klimaatactie (13)	Kwaliteit en Duurzaamheid	De sociale woningvoorraad maakt (op termijn) gebruik van zoveel mogelijk hernieuwbare energie (zon, wind) die zo efficiënt mogelijk wordt gewonnen. De sociale huurwoningvoorraad heeft zo min mogelijk energie nodig en is in 2050 CO2 neutraal.

Duurzame steden en gemeenschappen (11)	Sociaal maatschappelijke opgave, zorg en langer thuis Inzet wijken en buurten	We dragen gezamenlijk bij aan het in standhouden van voor een gemeenschap belangrijke voorzieningen en een prettig leefklimaat.
Partnerschap om de doelen te bereiken (17)	Organisatie en samenwerking	Regionale samenwerkingsvisie voor het wonen 2021-2024 Partijen zoeken actief de samenwerking met elkaar op en met andere relevante maatschappelijke instellingen om zo de gezamenlijk geformuleerde opgave zo goed mogelijk te kunnen realiseren.

1.2.Belangrijkste statistieken gemeente Steenbergen waar het betreft de huisvesting van de doelgroep van beleid.

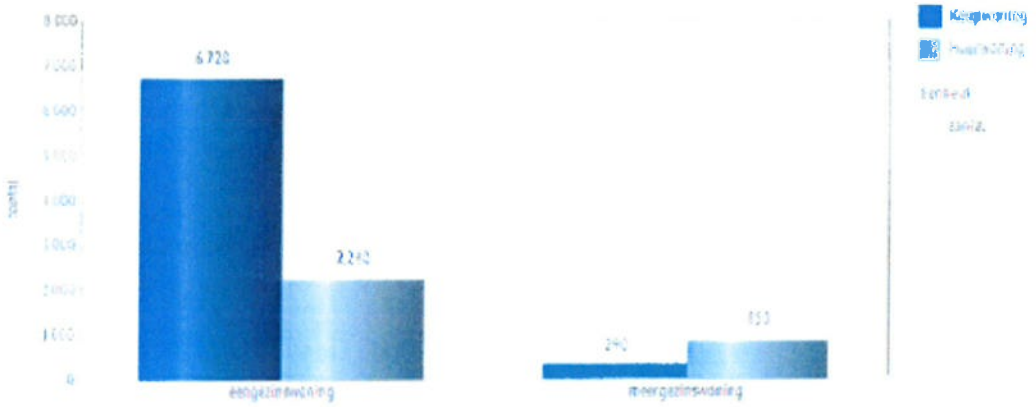
In 2019 zijn de resultaten van het WoOn onderzoek in de regio bekend gemaakt waarin ook een verdieping is opgenomen waar het betreft de gemeente Steenbergen. In het WoOn staan een aantal belangrijke punten opgenomen die meer inzicht geven in de omvang van de sociale huursector in de gemeente, de leeftijd en de gezinssamenstelling van de sociale doelgroep. Hieruit komen duidelijke verschillen naar voren tussen de bewoners van koopwoningen en die van sociale huurwoningen.

Figuur 1: Woningen naar eigendom 2018



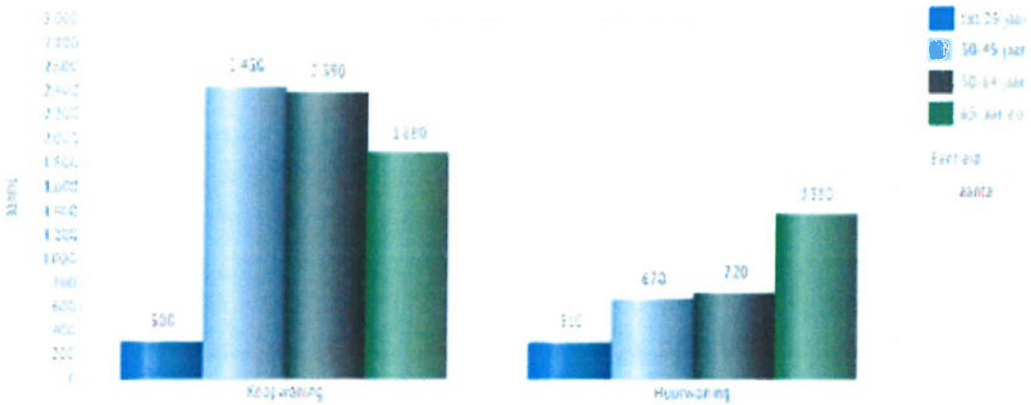
Toelichting: 22% van de woningvoorraad in de gemeente Steenbergen, in totaal 2190 woningen betreft een sociale huurwoning.

Figuur 2:Woningen naar eigendom en type



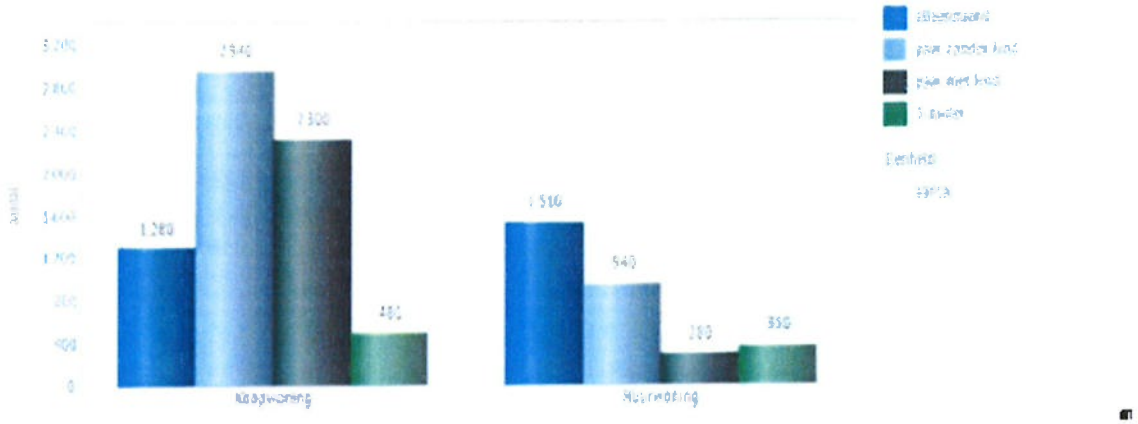
Toelichting: Het aantal appartementen (=meergezinswoningen) in de huursector is weliswaar minder dan het aantal eensgezinswoningen. Maar de meergezinswoningen die er zijn, zijn voor het overgrote deel (78%) huurwoningen.

Figuur 3: Leeftijdsverdeling van eigenaren en huurders



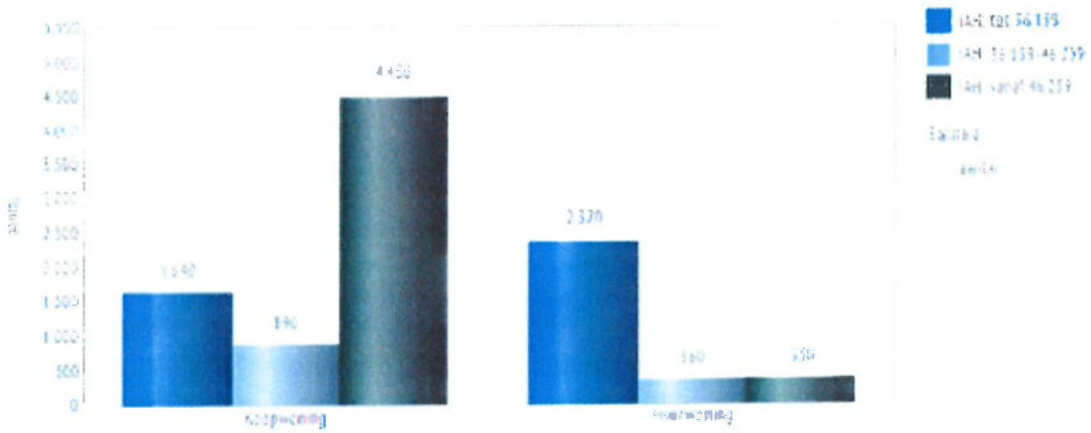
Toelichting: 58% van de bewoners van een huurwoning is 65 jaar en ouder. Terwijl dit bij koopwoningen 22% van de bewoners is. Een groot verschil waar mee rekening moet worden gehouden.

Figuur 4: Samenstelling huishoudens en huurders, 2018



Toelichting: 49% van de huurders, 1560 mensen, zijn alleenstaand. Tegenover 18% van de mensen die in een koopwoning wonen. Ook dit is een aanzienlijk verschil waar rekening mee moet worden gehouden bij het verder vormen van het beleid voor de sociale huursector.

Figuur 5: inkomensverdeling van eigenaren en huurders, 2018



Opvallend ten aanzien van de inkomens, is niet zozeer dat er bij de huurwoningen sprake is van mensen met een laag inkomen behorende tot de sociale doelgroep, maar vooral ook dat er in de koopsector in de gemeente relatief veel mensen wonen behorende tot de doelgroep van beleid,namelijk 23% (zijnde 1640 huishoudens). Dit vergt bijvoorbeeld bij het verder uitwerken van de verduurzaamheidsopgave van de woningvoorraad bijzondere aandacht.

1.3 Trends en ontwikkelingen

In 2019 is het regionaal woningbehoefte onderzoek gehouden, één van de pijlers waarop de toekomstige woningbehoefte wordt ingeschat. De belangrijkste trends en ontwikkelingen zijn:

- Binnen de sociale huursector wonen steeds vaker kleine huishoudens, die lang niet altijd een grondgebonden woning nodig hebben. Er ontstaat vooral een toenemende behoefte aan kleinere en gelijkvloerse woningen.
- De vergrijzing neemt toe in het werkgebied. Anno 2019 wonen er ongeveer net zo veel gezinnen als 65-plus huishoudens in de regio, In de nabije toekomst krijgen de

laatstgenoemde de overhand. De 65-plussers wonen in de toekomst steeds vaker in een (grondgebonden) koopwoning. Dit niet vanwege verhuizingen, maar juist vanwege het uitblijven daarvan. Omdat er ook in de toekomst nieuwe gezinnen worden gevormd die een grondgebonden koopwoning zoeken, neemt met name de behoefte in dit segment toe.

- De doelgroep van beleid en met name de secundaire doelgroep neemt de komende jaren in omvang toe. Dit mede onder druk van de vergrijzing, bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt bij een deel van de ouderen het belastbaar jaarinkomen onder de wettelijk geldende inkomensgrens (i.c. € 38.035). Omdat deze ouderen vooral in de koopsector wonen, heeft dit weinig effect op de behoefte aan sociale huurwoningen.
- De toenemende groep ouderen en andere groepen met beperkingen wonen steeds vaker zelfstandig. Om dit goed en zo lang mogelijk te kunnen is een passende woning nodig, maar er zijn meer randvoorwaarden zoals een goed netwerk van voorzieningen en passende ondersteuning.

Uit dit onderzoek blijkt dat voor de gemeente Steenbergen tot 2030 er nog een lichte toename wordt verwacht van het aantal huishoudens, vooral in de periode tot 2025 is deze toename nog aanzienlijk. Na 2030 zal naar verwachting het aantal huishoudens stabiliseren en uiteindelijk wordt er op de nog langere termijn een lichte krimp verwacht van het aantal huishoudens. De behoefte aan huurwoningen tot € 720 [2] neemt naar verwachting op korte termijn in Steenbergen nog gering toe. Na 2025 neemt de behoefte af. Ervan uitgaande dat de verschillende verhuurders de doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen als op dit moment, manifesteert de afname van de behoefte zich vooral in het corporatiebezit. Het gaat vooral om grondgebonden (rij) huurwoningen, terwijl als gevolg van de vergrijzing de behoefte aan appartementen met lift toeneemt. Deze toenemende behoefte kan ook worden opgevangen in bestaande gelijkvloerse grondgebonden huurwoningen.

In de huurprijsklasse van € 720 - € 900 wordt volgens het regionaal woningmarktonderzoek een stijging verwacht. We zien in de gemeente Steenbergen voor de periode 2019 - 2035 een stijging van de behoefte aan huurwoningen in de huurprijsklasse van € 720 – € 900. Zowel voor corporatiebezit als voor particulier bezit. Het huidige vigerende wettelijk systeem beperkt de mogelijkheden van de corporatie in dit segment.

Het streven is de tijdelijke extra woningbehoefte op te vangen maar tegelijkertijd te waken voor leegstand op de lange termijn. Dit vraagt om zorgvuldige monitoring, evaluatie en tussentijdse bijsturing van de woningbouwprogrammering, verkoopbeleid sociale huurwoningen etc. Een gedoseerd bouwprogramma, kansen voor doorstroming, realisatie van semi-permanente huisvesting en creatief ruimtegebruik kunnen de benodigde flexibilieit in beschikbaarheid van woningen, waaronder ook sociale huurwoningen bieden.

[2] € 720,- betreft huurliberalisatiegrens ten tijde van het uitgevoerde woningbehoefte onderzoek. In 2020 bedraagt de huurliberalisatiegrens € 737,-

1.4 Woonbeleid gemeente Steenbergen ,

In maart 2015 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie was opgesplitst in de volgende onderdelen. De hoofduitgangspunten van het beleid staan per onderdeel kort genoemd.

a.Bestaande woningvoorraad:

- Het levensloopbestendig, energiezuinig of energieneutraal maken van de bestaande woningvoorraad;
- Om het eerste doel te kunnen bereiken, het postief benaderen van sloop en nieuwbouw van verouderde woningen;
- Het introduceren van goedkope leningen voor particulieren (dit is uiteindelijke de stimuleringslening geworden voor duurzaamheidsmaatregelen, levensloopgeschiktheidsmaatregelen en veiligheidsmaatregelen van bestaande woningen);
- Mogelijkheden bieden voor hergebuik vrijkomende agrarische gebruiksgebouwen voor woon en/of zorgdoeleinden.

b.Nieuwbouw

- Extra nieuwbouwopgave van 300 woningen bovenop de gebruikelijke provinciale prognoses van 300 woningen vanwege de extra werkgelegenheid als gevolg van het Agro Foodcluster Nieuw-Prinsenland;
- Marketing en reclame gebruiken om mensen van buiten de gemeente te trekken. Hiervoor wordt o.a. met succes bij nieuwbouwplannen door ontwikkelaars op aanraden van de gemeente gebruik gemaakt van een lokale makelaar en een makelaar die actief is in Rotterdam en omgeving;
- Bouwen voor alle doelgroepen op basis van de behoefte. In elke kern nog nieuwe woningen bouwen met de nadruk op de kernen Steenbergen en Dinteloord;
- Aandacht voor regionale afstemming van nieuwbouw;
- Vernieuwende woonvormen, in het bijzonder op het gebied van wonen en zorg positief benaderen.

c. Beleidskeuzes woonomgeving en voorzieningen

- Actualiseren van het Groenplan en budget beschikbaar stellen om het Groenplan uit te voeren. Dit is inmiddels geregeld;
- Aandacht voor herststructering openbare ruimte jaren 50,60 en 70 wijken;
- Wijk en kerngericht werken verder uitwerken. Hier is o.a. vorm aangegeven door het aanstellen van kerncoördinatoren;
- Voorzieningen zijn belangrijk voor leefbaarheid van een kern. Het is aan de bewoners zelf om voorzieningen in stand te houden. Gemeente is hiervoor niet (alleen) verantwoordelijk maar kan wel een belangrijke rol spelen om partijen bij elkaar te brengen.

d. Beleidskeuzes huisvesting buitenlandse werknemers

Dit beleidsonderdeel opgenomen in de Woonvisie is achterhaald en hiervoor is een nieuw apart integrale beleidsvisie arbeidsmigranten, vastgesteld in januari 2020 met hierin opgenomen waar het betreft de huisvesting van arbeidsmigranten de volgende hoofduitgangspunten:

- Woningen in de kern en het buitengebied moeten worden bewoond door een huishouden. Kamersgewijze verhuur aan o.a. arbeidsmigranten is niet toegestaan. Tenzij gelegen in gebied met bestemming centrumdoeleinden;
- Arbeidsmigranten die hier langerete tijd (long stay) of permanent verblijven worden aangemerkt als regulier woningzoekende;
- Huisvesting op het agrarisch bedrijf in de vorm van pensions al dan niet tijdelijk zijn toegestaan. Omvang is maatwerk;
- Coöperatieve vormen van huisvesting op (leegstaande) agarische bouwblokken is onder voorwaarden mogelijk;
- Het aantal verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten dient aan te sluiten bij de behoefte van de bedrijven aan arbeidsmigranten;
- Huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven (short stay/midstay) is primair de verantwoordelijkheid van de werkgever. Ook projectontwikkelaars en/of huisvesters kunnen initiatieven indienen;
- Alle huisvestingslocaties dienen te voldoen aan het SNF Keurmerk of het Agrarisch Keurmerk Flex wonen;
- Huisvesting van arbeidsmigranten is niet mogelijk op recreatieve terreinen. Met uizondering van Park aan het Vliet Sunclass bungalowpark in Nieuw-Vossemeer. Op dee locatie worden huisvestingsmogelijkheden arbeidsmigranten onderzocht;
- Geen huisvesting op bedrijfsterreinen, met uitzondering van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen waar maximaal 4 arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest die werkzaam zijn bij het betreffende bedrijf.

Woonwagenbeleid:

Los van de Woonvisie heeft de gemeenteraad in april 2019 een apart woonwagenbeleid vastgesteld. In dit beleid wordt op hoofdlijnen het volgende nagestreefd:

- Kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden bieden voor de doelgroep die op de woonwagencentra woont en wil wonen. Bestaande huisvesting upgraden naar geldende wet- en regelgeving en voor zover nodig in goede staat van onderhoud brengen;
- Verkoop mogelijk maken van de standplaatsen aan bewoners, inclusief berging;
- Indien huurders niet bereid zijn om standplaatsen te kopen of vanwege hun financiële situatie de standplaats niet kunnen kopen zullen de op termijn vrijkomende huurstandplaatsen volgens de wachtijst/lijst gereigstreerde standplaatszoekenden;
- De na verkoop resterende huurstandplaatsen vormen samen de sociale kernvoorraad welke de gemeente wil overdragen aan de lokale woningcorporaties;
- Streven naar uitbreiden woonwagencentrum in Nieuw-Vossemeer aan de Tolsedijk met drie standplaatsen.

1.5 Beleid Stadlander

Stadlander staat voor het duurzaam huisvesten van mensen die niet zelfstandig in het wonen kunnen voorzien. Samen met partners werkt Stadlander aan duurzame wijken en kernen waarin het prettig wonen is. Stadlander verhuurd zo'n 14.500 woningen in de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen, Woensdrecht en Roosendaal.

In de gemeente Steenbergen verhuurt Stadlander 1025 eengezinswoningen en 510 appartementen. Daarnaast verhuurt Stadlander nog zo'n 40 zorgwoningen en 10 bedrijfsruimten,

Stadlander werkt vanuit 5 strategischoe doelen. Vier externe doelen en een intern organisatie doel:

1. De huurder ervaart individuele dienstverlening

Door gesprekken en het slim gebruiken van data weten we wat er speelt bij de huurders. Hierop passen we onze dienstverlening en communicatie aan. We houden rekening met de wensen en eisen van de individuele huurder. Bij het toewijzen van een woning kan iedere huurder rekenen op maatwerk. We ondersteunen mensen bij het goed bewonen van de woning wanneer zij onvoldoende zelfredzaam zijn. We willen dat onze huurders ons voor onze dienstverlening het rapportcijfer 8 geven!

2. We leven samen in wijken en kernen

Wij vinden het belangrijk dat de huurder fijn woont in een omgeving waar rust en veiligheid wordt ervaren. Per wijk en woongebouw hebben we een duidelijk beeld van de leefbaarheid. We streven naar wijken met zowel huur- als koopwoningen, voor verschillende doelgroepen. Samen met gemeenten en huurders werken we aan het nog mooier maken van straten, buurten en wijken. Wij zorgen ervoor dat onze huizen er goed bij staan. Als we zorgelijke situaties ervaren, kijken we hoe we die kunnen verbeteren of oplossen. Dat doen we samen de maatschappelijke partners.

3. Wij werken samen met partners aan onze maatschappelijke opgaves

Stadlander kan haar ambities niet alleen waarmaken, en ook onze partners lukt het vaak niet (meer) alleen. We zijn bondgenoot van onze huurders, en op gelijkwaardig niveau met hen in gesprek. We werken actief samen met welzijn, politie en zorg om zorgelijke situaties te beperken. Ook onze samenwerking met gemeentes en andere corporaties is inhoudelijk en inspirerend. Wat betreft onze dienstverlening: onze onderhoudsregisseurs zijn hierin ons verlengstuk. We maken met hen concrete en goed meetbare resultaatsafspraken die we vastleggen en volgen.

4. Wij hebben een gezonde, toekomstbestendige woningportefeuille

Ons vastgoed zorgt ervoor dat wij met een stabiele basis en financiële positie de toekomst aan kunnen. De kwaliteit van onze woningen is over het algemeen goed. We gaan in snel tempo ons vastgoed aanpassen aan de eisen van de toekomst. Daarom renoveren we 200 huizen per jaar en bouwen we elk jaar 200 nieuwe huizen. Hiermee dragen we bij aan een CO2-neutrale toekomst.

We passen onze (hoeveelheid) woningen aan op de toekomstige eisen van onze huurders. Daarbij houden we ook rekening met bijvoorbeeld vergrijzing en bevolkingskrimp.

5. Wij zijn financieel gezond, we werken aan stabiliteit en aan een duurzame ontwikkeling van onze organisatie.

Uitvoering geven aan onze vier maatschappelijke doelen kan alleen wanneer we intern de basis goed op orde hebben en houden.

1.6.Beleid Woonkwartier

Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid, in wijken en kernen met bewoners en onze partners. Woonkwartier draagt hiermee bij aan het wereldwijde duurzame ontwikkelingsdoel van de Verenigde Naties: Maak steden, dorpen en gemeenschappen inclusief, veilig, vitaal en duurzaam (SDG 11). In 2020 is het aantal sociale huurwoningen in Dinteloord bezit bij een corporatie, voor de overgote meerderheid in bezit van Woonkwartier, in totaal 819 woningen.

Woonkwartier heeft in haar strategische koers 5 pijlers opgenomen. De eerste pijler betreft onze klanten Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen. Dit doen we door woningen op een rechtvaardige manier (passend) toe te wijzen en aandacht te hebben voor bijzondere doelgroepen. Wij willen dat onze klanten tevreden zijn over onze dienstverlening. In de komende periode schenken wij aandacht voor de klantbeleving (Programma Wordt u al geholpen?) en aan bijzondere doelgroepen (Programma Voor iedereen die ons nodig heeft).

De tweede pijler is Onze Wijken en Kernen. In de wijken en kernen waar wij huisvesting bieden, zetten wij ons, samen met anderen, actief en zichtbaar in voor een leefbare woonomgeving. Dit doen we door in kernvisies te beschrijven welke ontwikkelingen en aandachtspunten er zijn per kern en hoe Woonkwartier aan de realisatie daarvan kan bijdragen. Bijzonder aandacht krijgen de komende periode de samenwerking met andere partijen (Programma Altijd in de Buurt) en als gevolg van vergrijzing en extramuralisering wat nodig is om langer thuis te wonen (Programma Langer thuis).

De derde pijler betreft Ons Vastgoed. Ons vastgoed zorgt ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst voldoende kwalitatief goede, veilige, duurzame en betaalbare huisvesting kunnen bieden. Dit doen we door plannen te realiseren op basis van portefeuillemanagement en de hieruit volgende vastgoedstrategie, met aandacht voor financieel en maatschappelijk rendement. De opgave voor de komende periode is verduurzaming van de woningvoorraad (programma Verduurzaming) en de grootte en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad (Programma Portefeuillesturing).

De andere twee pijlers Onze organisatie en Onze Financiën zijn ondersteunend van aard en meer intern gericht.

Bijlage 3, Regionale samenwerkingsafspraken (nog niet officieel ondertekend)

CONCEPT

Brabantse Wal en Tholen
Regionale samenwerkingsvisie en prestatieafspraken voor het wonen 2021-2024

Gemeente Bergen op Zoom

Gemeente Woensdrecht

gemeente Steenbergen

gemeente Tholen

Stadlander

Platform van Huurdersbelangenverenigingen

woon kwartier

fijn wonen huurdersvereniging

HBWM

WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Concept, 20 april 2020

Brabantse Wal en Tholen

Regionale samenwerkingsvisie en prestatieafspraken voor het wonen 2021-2024

De partijen gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht, Steenbergen, Tholen, woningcorporaties Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en Woningstichting Woonkwartier en de huurdersorganisaties: Platform Huurdersorganisaties Stadlander, Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom, Huurdersvereniging Fijn Wonen, Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht werken samen op het gebied van wonen in de Brabantse Wal en Tholen. Dit document bevat onze samenwerkingsvisie en werkwijze.

Eén woningmarkt

Wij werken samen vanuit het gemeenschappelijke besef dat wij in een samenhangende regionale woningmarkt actief zijn en daarin invloed op elkaar hebben. Dat betekent dat we samen inspelen op de vragen en opgaven die dat met zich meebrengt.

Algemene ambitie

We streven naar betaalbaar en duurzaam wonen in leefbare wijken voor alle mensen in het werkgebied. Dat vraagt om goede afstemming van vraag en aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin voor alle doelgroepen nu en in de toekomst. Daarnaast is er een bredere samenwerkingsopgave als: het voorkomen en wegnemen van belemmeringen in het woongeluk van mensen, verduurzaming van woning en omgeving, leefbaarheid en veiligheid van wijken, kwetsbaarheid en ontwikkeling van mensen.

Samenwerkingsvisie

Deze samenwerkingsvisie bevat regionale samenwerkingsafspraken. De visie is het kompas waarop we varen, een manier van werken om onze bedoeling te laten spreken, en bevat geen blauwdruk van exact gewenste uitkomsten. We streven naar verbondenheid en gevoel van eigenaarschap voor de regionale woningmarkt. We zijn samen verantwoordelijk voor het regionale volkshuisvestelijk presteren. Samen bepalen we wat volkshuisvestelijk nodig is in het werkgebied en vertalen dat indien nodig naar regionale afspraken. De kern van de visie is het stimuleren van ontmoeting tussen partijen, het uitwisselen van ontwikkelingen in het wonen en het agenderen en bespreken van knelpunten. De agenda kan dus een breed scala aan onderwerpen bevatten.

Daarbij volgen we onderstaande principes:

1. We zien sturing op het wonen als een gezamenlijk maakproces. Het proces van samenwerking staat centraal. Het accent ligt op ontmoeting, samen leren en elkaar steunen waar nodig.
2. We denken van buiten naar binnen. De dagelijkse werkpraktijk en knelpunten daarin vormen de agenda van overleg; Dat doen we los van het papier en daar waar het gebeurt.
3. We denken van onder naar boven. Lokale opgaven kunnen aanleiding zijn om zaken regionaal te agenderen. Lokaal is leidend in wat we regionaal willen afstemmen;

4. De concretisering van wat volkshuisvestelijk nodig is, komt in de lokale biedingen en de lokale afspraken.

Onze samenwerkingswaarden en houding:

1. We doen het met elkaar: samen doorleven we de opgave en van daaruit bespreken we wat nodig is.
2. We zijn nieuwsgierig. We zoeken en ontdekken samen, ruimte creëren voor inspiratie en experiment is waardevol.
3. We geven professionele ruimte en vertrouwen aan elkaar.
4. We steunen elkaar indien nodig en mogen een beroep op elkaar doen.
5. Mensen en hun behoeften zijn het vertrekpunt in ons denken. We beseffen dat deze niet altijd in onze manier van organiseren en sturen passen. We zoeken naar verbinding tussen de uitvoeringspraktijk, beleid en bestuur en komen los van papier en systemen.

Thematiek

Onderwerpen die aan bod komen betreffen de volkshuisvesting in Brabantse Wal en Tholen of raken dit. Ook voor aanpalende domeinen aan de volkshuisvesting is er plek. Naast de klassieke thema's als betaalbaarheid en beschikbaarheid, verduurzaming, wonen en zorg en leefbaarheid kunnen ook maatschappelijke opgaven de agenda bepalen, zoals inspelen op vergrijzing, aanpakken van ondermijning en woonfraude, stimuleren van doorstroming, vergroten van het draagvermogen van wijken, bestrijden van laaggeletterdheid.

Werkwijze

a. Structuur

Er is een ambtelijke regionale werkgroep wonen en een bestuurlijk platform. In het bestuurlijk platform zit van elke partij een bestuurlijke afgevaardigde. In de ambtelijke regionale werkgroep wonen zit een vertegenwoordiger van elke partij. De werkgroep bereidt het bestuurlijke platform voor en monitort ontwikkelingen in de woningmarkt. De huurdersorganisaties zitten in het bestuurlijk overleg en in de ambtelijke werkgroep.

b. Overleg en gesprek regionaal

1. Er is twee keer per jaar een bestuurlijke bijeenkomst; in het voorjaar en in het najaar.
2. Dit is een bestuurlijk platform waar een woonthema centraal staat, daarnaast is er ruimte om dilemma's of knelpunten voor te leggen. Doel daarvan is ontmoeten, agenderen en leren.
3. Elke gemeente is een jaar gastheer en hoofdorganisator van het platform. In het bestuurlijk platform van het najaar wordt de gastheer voor het opvolgende jaar bepaald.
4. De werkgroep bereidt samen met de gastgemeente het platform voor dat jaar voor.
5. Bijeenkomsten van het bestuurlijke platform vinden plaats op een locatie verbonden aan de werkpraktijk; we zitten daar waar het gebeurt en komen los van papier.
6. Er kunnen naast de vaste deelnemers ook andere partijen aanschuiven bij het bestuurlijke platform als zij relevant zijn voor de inhoud van het te bespreken thema.

c. Overleg en gesprek lokaal

1. Er zijn jaarlijkse gemeentelijke prestatieafspraken die lokaal gemonitord worden. Deze richten zich op het volgende jaar met een doorkijk op de jaren daarna.
2. De vorm van deze prestatieafspraken wordt lokaal bepaald en ingevuld.

3. De huurdersorganisaties geven elk jaar in maart een overzicht van hun speerpunten voor het wonen. Deze vormen input voor het bestuurlijk platform en het lokale gesprek over ambities.

d. Monitoring regionaal

1. Het woningbehoefte-onderzoek, leefbaarheidsmonitor en betaalbaarheidsonderzoek en de jaarlijkse verhuurrapportages vormen de monitor van de regionale woningmarkt. Ook andere relevante rapportages kunnen worden toegevoegd aan de monitor. Verdeling van onderzoekskosten geschiedt volgens de sleutel 50/50 tussen corporaties en gemeenten.
2. De werkgroep wonen trekt conclusies uit de monitor, benoemt eventuele knelpunten en agendeert deze voor het bestuurlijk platform.

Kaders uit regionale convenanten en samenwerkingsverbanden

Partijen hebben op een aantal thema's reeds afspraken gemaakt of werken daarin al samen. Deze afspraken zijn vastgelegd in (sub)regionale convenanten of samenwerkingsverbanden. Hier kan in de lokale afspraken aan gerefereerd worden. Het betreft onder andere:

- Brabantse subregio West-Brabant West: perspectief op wonen en woningbouw 2020
- Regionaal kompas
- Veerkrachtig bestuur: uitvoeringsagenda samenwerking Brabantse Wal 2019
- Overige

Aldus overeengekomen te ..... op x 2020

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom** Patrick van der Velden, wethouder Wonen	Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woensdrecht** Hans de Waal, wethouder Wonen
Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenbergen** Wilma Baartmans, wethouder Wonen	Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tholen** Frank Hommel, wethouder Wonen

Namens **Stadlander** Marc van der Steen, bestuurder	Namens **Platform Huurdersorganisaties Stadlander** Chris Mooijman, voorzitter Namens **Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom** Cor Janssens, vice-voorzitter
Namens **Woonkwartier** Ruud van den Boom, bestuurder	Namens **Fijn Wonen** René Visser, voorzitter
Namens **Woningstichting Woensdrecht** Con Mol, bestuurder	Namens **Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht** Daan van Kempen, voorzitter

Bijlage 4: Achtergronden hoofdstuksgewijs

Hoofstuk 2 Organisatie en samenwerking

In het kader van de organisatie en samenwerking biedt de gemeente aan zowel Woonkwartier als Stadlander al jarenlang een generieke achtervang. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borgt leningen van corporaties, hiermee kunnen corporaties tegen gunstige voorwaarden financiering aantrekken voor sociale huisvesting. Het WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet kan betalen. Alleen als het WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers (eigen vermogen en kasstroom van de betreffende corporatie en saneringssteun uit de corporatiesector zelf) in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeente bijspringen. De gemeente kan achtervang bieden via een generieke achtervang (per corporatie) of een specifike achtervangsregeling (per project).

De Vereniging van Nederlandse gemeenten heeft in overleg met de sector en het WSW na een achterbaanraadpleging besloten om de regeling aangaande achtervang te wijzigen. In de jaarschijf 2021 is dan ook naar aanleiding hiervan opgenomen dat gemeente met de corporaties nieuwe afspreken zullen maken ten aanzien van dit onderwerp.

Hoofdstuk 3 beschikbaarheid

Bij beschikbaarheid staat de vraag centraal of nieuwe personen die behoren tot de doelgroep van beleid binnen een redelijke termijn in een sociale huurwoning terecht kunnen. Het kan gaan om jongeren die een laag inkomen hebben maar ook bijvoorbeeld om mensen die als gevolg van ontslag of een echtscheiding in inkomen omlaag gaan. Om de toegang tot een sociale huurwoning zo eerlijk en efficient mogelijk te regelen maken de wooncorporaties gebruik van een woonruimtebemiddelingssysteem. Binnen de gemeente zijn er verschillende woonruimtebemiddelingssystemen: Zuid west Wonen (=Stadlander) en Klik voor Wonen (=Woonkwartier). De uitgangspunten van deze systemen zijn gelijk.

Hoofdstuk 4: Betaalbaarheid

De doelgroep die toegang heeft tot de sociale huursector betreft huishoudens met een laag inkomen. Waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de primaire en secundaire doelgroep. De inkomensgrenzen worden elk jaar door de minister vastgelegd en gewijzigd. De inkomensgrenzen zijn van belang bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Minimaal 80% van de toewijzingen van sociale huurwoningen dient plaats te vinden aan huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep. Maximaal 20% van de beschikbare woningen per jaar mag worden toegewezen aan mensen die behoren tot de secundaire doelgroep. Wanneer men eenmaal woont in een sociale huurwoning mag men hier blijven wonen ook als het inkomen is gestegen. Dit wordt scheef wonen genoemd. De hoogte van het inkomen is wel van belang voor het verkrijgen van huurtoeslag.

Middeninkomens (belastbaar inkomen tussen de € 38.035 tot € 43.574,-) zijn door Rijksbeleid nog maar een beperkte doelgroep van corporaties. Partijen zijn van mening dat middeninkomens aandacht verdienen. Belangrijk is de beschikbaarheid van doorstroommogelijkheden uit de sociale voorraad.

Hoofdstuk 5: Kwaliteit en duurzaamheid

Zowel Stadlander, Woonkwartier en de gemeente hebben hun eigen verduurzamingsbeleid opgesteld of moeten deelaspecten van dit verduurzamingsbeleid nog verder uitwerken.

Duurzaamheid is een containerbegrip dat bestaat uit verschillende onderdelen te weten:

1. Energietransitie: Dit gaat over het beperken van CO2-uitstoot door andere energiebronnen aan te wenden in plaats van de huidige fossiele energieopwekking en door energie te besparen.

2. Circulaire economie: Het hergebruik van grond- en afvalstoffen en het beperken van afvalstoffen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het beperken van het gebruik van plastic en op gemeentelijk niveau het omgekeerd inzamelen van huisafval.

3. Klimaat en natuur. Hierbij gaat het om het bevorderen van biodiversiteit maar ook over het beperken van de negatieve gevolgen van klimaatverandering die zich ook bij een beperking van de CO2-uitstoot zullen blijven voordoen (=klimaatadaptatie).

In deze afspraken gaat het vooral over de energietransitie en het onderdeel klimaatadaptatie. Uitgangspunt voor het beleid waar het betreft de energietransitie vormt het rijksbeleid op basis van het klimaatakkoord van Parijs voor de Klimaattafel gebouwde omgeving. Partijen zetten zich in voor een kwalitatieve en duurzame woningvoorraad met betaalbare woonlasten. Componenten die daarin meewegen zijn betaalbaarheid, levensloopbestendigheid of geschiktheid van de woning, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit, milieubelasting & energieprestaties, omgevingskwaliteit en gezondheid.

Ook verbeteringen van de kwaliteit en duurzaamheid van de particuliere voorraad is een ambitie. Verbetering van de particuliere voorraad blijft nu achter ten opzichte van de sociale voorrraad. In de afspraken wordt bekeken daar waar inspanningen in de sociale voorraad gepland staan of particuliere eigenaren kunnen worden verleid om aan te haken en te investeren in hun woning.

Toelichting hoofduitgangspunten duurzaamheidsbeleid woningstichting Stadlander

Stadlander heeft het vermogen om de verduurzamingsopgave aan te pakken en een CO2-neutrale woningvoorraad te realiseren naar 2050. Door energie te besparen en duurzaam op te wekken. Door niet alleen te sturen op gebouw gebonden verbruik, maar ook op het huishoudelijk verbruik. Het gaat daarbij om technische oplossingen en om gebruikersgedrag. We benutten het energetisch en economisch potentieel van de energiebesparingsmarkt en zorgen voor toekomstbestendig woningbezit, waarin onze huurders met stabiele woonlasten kunnen wonen.

Stadlander stuurt op CO2 neutraal in 2050 zonder restopgave door focus op energiebesparing in brede zin (dus zeker ook huishoudelijk verbruik) en duurzame opwekking in balans op gebouw- of complexniveau. Door ambassadeurschap te kweken bij collega's en een aanbod samen te stellen passend bij de latente of manifeste klantvraag, komt beweging exponentieel op gang. Niet alleen vanuit technische maatregelen, maar juist door duurzame omgang met onze huurders onderscheiden wij ons.

De komende jaren ontwikkelt Stadlander zich op de gecontroleerde ontwikkeling van de woningportefeuille, waarbij we de levensloopbestendigheid verbeteren en het tempo van verduurzaming moeten verhogen. We voeren duurzaamheidsambities door in ons bestaande en nieuwe woningbezit. Onze woningen verbeteren op energetisch gebied. We bouwen in principe alle nieuwbouw aardgasloos en uiterst energiezuinig en renoveren de woningen die we voor de toekomst behouden. We dragen bij aan duurzame energieopwekking door woningen aardgasloos te maken en energieverbruik te verminderen door woningen te isoleren. We bouwen nieuwe woningen aardgasloos om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken en maken onze woningen zo dat ze zelf in hun energiebehoefte kunnen voorzien. Bij renovaties maken we een bewuste afweging hoe een levensduurverlenging zich verhoudt tot de duurzame bijdrage van onze verbeteringen.

Om onze huurders van vandaag te bedienen sturen we op woonlasten. Richting de huurders stimuleren wij energiebesparing door ze inzicht te geven in verbruik en door besparingsadvies te faciliteren. Dit maakt zowel ons als onze huurders bewust en draagt bij aan een langdurige relatie met onze klant. Daarbij houden we aandacht voor het comfort en gebruiksgemak van de woningen. Samen met medestanders zoeken we een gemeenschappelijke aanpak, ook de particuliere markt in beweging te krijgen.

Vanuit de organisatie is met behulp van The Natural Step een duurzaam programma uitgerold wat de medewerkers van Stadlander als ambassadeurs belangrijk vinden bij de verduurzaming van Stadlander. Hieruit zijn 5 duurzame doelen van Stadlander vastgesteld.

- Samen met de bewoners
  Onze huurders verwachten dat Stadlander hen helpt naar een betere en schonere leefomgeving. Een omgeving waarin zij zich comfortabel, veilig en thuis voelen. Waarin zij zien dat investeringen in duurzaamheid en goed omgaan met afval, leiden tot een betere kwaliteit van leven tegen stabielere woon- en energielasten, voor zichzelf en voor toekomstige generaties. En een omgeving waarin zij geinspireerd worden om daar zelf ook hun bijdrage aan te leveren.
- Ons duurzame DNA versterken
  Duurzaam(heid) zit Stadlander in de genen. In ons dagelijks handelen en in onze besluitvorming hebben we oog voor een betere en schonere leefwereld. We dragen dit actief uit en zijn zo een inspirerend voorbeeld voor zowel onze huurders als onze samenwerkingspartners, in hun eigen weg naar een duurzame wereld.
- Circulair slopen en bouwen
  Stadlander bouwt de flexibele monumenten van de toekomst. We gebruiken alleen nog materialen die hun functie en waarde behouden en zo meegroeien met de

woonbehoeften van onze huurders. We slopen niet, maar (her) gebruiken grondstoffen van woningen die uit de tijd zijn.

- Groene leefomgeving
  Wonen in een woning van Stadlander betekent wonen in een groene omgeving. In wijken waar we ruimte bieden aan planten en dieren die hier van nature voorkomen. Waar onze huurders droge voeten houden bij een flinke regenbui en in de zomer de koelte ervaren van het groen om zich heen. Een groene leefomgeving waarvan onze huurders de meerwaarde inzien en waarvan zij bereid zijn om deze met ons te onderhouden en te versterken.
- Energie: minder, schoon en neutraal
  Stadlander gaat voor minder energieverbruik, schonere energiebronnen en CO2-neutrale energieopwekking. Al onze woningen en gebouwen zijn voorzien van een eigen (niet fossiele) energiebron en opslagmogelijkheden. We verplaatsen ons op een schone, CO2-neutrale manier. We motiveren onze huurders om ook een bijdrage te leveren in het terugdringen van de CO2-uitstoot met als resultaat: woningen waar het fijn wonen is, met een prettig leefklimaat en betaalbare woon- en energielasten.

Toelichting hoofduitgangspunten duurzaamheidsbeleid woningstichting Woonkwartier

Woonkwartier wil naar een Klimaatneutraal en Betaalbaar wonen in 2050. Hiervoor zijn vier Speerpunten benoemd;

- De woningvoorraad naar een CO2 = NUL en van aardgas los;
- Milieubewuste spaarzame huurder;
- Mileubewust en spaarzaam Woonkwartier;
- Circulair bouwen en beheren.

Toelichting hoofduitgangspunten gemeentelijk beleid

Op 8 juli 2020 is het gemeentelijke energietransitiebeleid vastgesteld door de vaststelling van de visie energie en ruimte. In deze visie staat onder andere opgenomen een Energiemix voor de periode tot 2030. Waar het betreft de woningvoorraad en dus hiermee ook voor de prestatieafspraken zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Uitgangspunt is dat er gemeente breed in 2030 minimaal een besparing van 9% van het energieverbruik heeft plaatsgevonden ten opzichte van het startjaar 2016, zijnde 479 TJ;
- Realisering in 2030 van minimaal 95.000 zonnepanelen op dak 104 TJ;
- Realisering van collectieve warmte, 1326 TJ en individuele warmte 1142 TJ.

Ten aanzien van de eerste twee genoemde doelstellingen kunnen tussen partijen al concrete afspraken worden gemaakt.

Waar het betreft de warmtebronnen dient de gemeente voor 31 december 2021 een Transitievisie Warmte op te stellen, ook wel warmteplan genoemd. Deze transitievisie warmte geldt voor een periode van maximaal 5 jaar en zal in nauw overleg met betrokken belanghebbenden, zoals woningeigenaren, waaronder ook de corporaties, worden opgesteld. In de Transitievisie Warmte legt de gemeente een realistisch tijdspad vast waarop wijken van het

aardgas gaan. Voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is, zijn ook de potentiële alternatieve energie infrastructuren (all electric, (type) warmtenet etc.) bekend. Nadat in de Transitievisie Warmte de mogelijke alternatieven in beeld gebracht zijn, bepaalt de gemeente in een uitvoeringsplan de uitvoering op wijkniveau en besluit zij over de alternatieve energie infrastructuur van een wijk. Daarbij is het een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de partijen dat dit een reëel, betaalbaar alternatief moet zijn voor eigenaren en bewoners. Dit biedt het kader waarbinnen gebouweigenaren, netbeheerders, warmtebedrijven, gemeenten, aanbieders van verduurzamingspakketten en andere partijen investeringsbeslissingen nemen.

De gemeentelijke doelstellingen zijn ingebracht en vertaald in regionaal verband in de zogenaamde concept RES. De regionale energiestrategie (RES) is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten in West-Brabant. In de concept RES zijn onderstaande doelstellingen vastgelegd.

Doelstellingen zoals deze benoemd zijn in de Concept RES voor de gehele regio:

- Warmtebesparing: Onze ambitie is in 2030 15% minder warmte te gebruiken in de gebouwde omgeving dan in 2020 (ongeveer 0,9 TWh minder);
- Kleinschalige opwek: Stimuleren van een groei van 0,4 TWh kleinschalige opwek van elektriciteit, naar 0,5 TWh in 2030 (zonnepalen op de helft van het geschikte oppervlak aan kleine daken).

Hoofdstuk 6 wonen en zorg

Algemeen

Gemeente en woningcorporaties hebben elk hun eigen verantwoordelijkheid bij het realiseren van ambities en doelen op dit onderwerp. Daarnaast ligt op dit thema een grote verantwoordelijkheid bij zorg en welzijnsorganisaties. De gemeente heeft de rol van regisseur. Samenwerking en een integrale benadering zijn essentieel voor alle partijen om hun taken rond zorg en welzijn goed uit te kunnen voeren en de bewoners met een zorg- of welzijnsvraag goed te kunnen bedienen.

Beschermd wonen/ maatschappelijk opvang/bijzondere doelgroepen

Steenbergen maakt (samen met Halderberge, Roosendaal, Rucphen en Woensdrecht) onderdeel uit van de regio die onder centrumgemeente Bergen op Zoom valt voor beschermd wonen, maatschappelijke opvang, OGGZ en verslavingszorg. Vanaf 2021 wordt de centrumgemeente constructie voor beschermd wonen formeel losgelaten en krijgen de individuele gemeenten stapsgewijs middelen vanaf 2022 (ingroeipad van 10 jaar) om deze taak in te vullen. De centrumgemeente blijft verantwoordelijk voor bestaande cliënten, de regiogemeenten voor nieuwe cliënten uit de eigen gemeente. De zes gemeenten in de regio kiezen ook vanaf 2021 voor

een intensieve samenwerking om de zorg voor en ondersteuning van kwetsbare inwoners gezamenlijk vorm te geven op basis van de Visie Dannenberg[3]

Voor de overige taken die vastgelegd zijn in het Regionaal Kompas, zoals maatschappelijke opvang geldt dat er op zijn vroegst sprake van decentralisatie is vanaf 2026.

Er is ook een regionale voorrangsregeling waarin is opgenomen dat corporaties woningen beschikbaar stellen aan cliënten van (zorg)instellingen. Er zijn afspraken gemaakt over huisvesting en begeleiding. In het kader van de transformatie van het beschermd wonen de maatschappelijke opvang wordt in samenspraak met gemeenten, zorgaanbieders en corporaties bekeken in hoeverre deze regeling nog voldoet en op welke gebieden nieuwe afspraken gemaakt moeten worden.

Doelgroepen in relatie tot wonen zijn (potentieel) dak- en thuisloze volwassenen, zwerfjongeren en uitstromende beschermd wonen cliënten. Het is voor beide doelgroepen van belang om te voorkomen dat mensen dakloos worden door:

- Voorkomen van huisuitzettingen.
- Regelen van goede doorstroming naar passende huisvesting vanuit een intramurale (jeugd)zorginstelling/ detentie.

Een andere bijzondere doelgroep betreft het huisvesten van statushouders. De gemeente krijgt halfjaarlijks een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Corporaties faciliteren bij de huisvesting van statushouders.

Hoofdstuk 7 Leefbaarheid

De leefbaarheidsactiviteiten van een woningcorporatie worden in overleg met de gemeente vastgelegd in de jaarschijf. Onder leefbaarheid valt: Buurtbemiddeling, achter-de-voordeur aanpak, huismeesters, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.

[3] Visie Dannenberg: Publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten met als titel van beschermd wonen naar een beschermd thuis.

Aldus overeengekomen op 25 januari 2021

Namens **Huurdersvereniging Steeds rianter wonen**

Bert van Bers, voorzitter

Namens **Woningstichting Stadlander**

Marc van der Steen, bestuurder

Namens **Huurdersvereniging Fijn Wonen**

René Visser

Namens **Woningstichting Woonkwartier**

Ruud van den Boom, bestuurder

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenbergen**

Wilma Baartmans, wethouder Wonen